公告實施
中華民國110年10月22日發文
府都綜字第1100255111號

# 擬定中壢平鎮主要計畫(配合桃園國際機場聯外捷運系統建設計畫 A21 車站周邊土地開發計畫)細部計畫案計畫書

擬定機關：桃園市政府

中華民國 110 年 9 月

# 擬定中壢平鎮主要計畫(配合桃園國際機場聯外捷運系統建設計畫 A21 車站周邊土地開發計畫）細部計畫案計畫書

擬定機關：桃園市政府

中華民國 110 年 9 月

擬定中壢平鎮主要計畫（配合桃園國際機場聯外捷運系統建設計畫A21車站周邊土地開發計畫）細部計畫案計畫書

# 桃園市擬定都市計畫審核摘要表

| 項目 | 說明 | |
|---|---|---|
| 都市計畫名稱 | 擬定中壢平鎮主要計畫（配合桃園國際機場聯外捷運系統建設計畫 A21 車站周邊土地開發計畫）細部計畫案 | |
| 擬定都市計畫法令依據 | 都市計畫法第 17 條第 1 項 | |
| 擬定都市計畫機關 | 桃園市政府 | |
| 本案公開展覽起訖日期 | 公開展覽 | 1. 自民國 98 年 7 月 2 日起計 30 天，刊登 98 年 7 月 2、3、4 日聯合報。<br>2. 自民國 99 年 6 月 23 日起計 30 天，刊登 99 年 6 月 23、24、25 日中國時報。<br>3. 自民國 102 年 6 月 18 日起計 30 天，刊登 102 年 6 月 18、19、20 日自由時報。 |
| | 說明會 | 1. 民國 98 年 7 月 23 日假改制前中壢市公所地下室大禮堂舉辦。<br>2. 民國 99 年 7 月 9 日假改制前中壢市公所 3 樓會議室舉辦。<br>3. 民國 102 年 7 月 1 日假改制前中壢市公所地下 1 樓大禮堂舉辦。 |
| 人民團體對本案之反映意見 | 詳人民團體陳情意見綜理表。 | |
| 本案提交各級都市計畫委員會審核結果 | 市級 | 桃園縣第 15 屆都市計畫委員會<br>民國 98 年 9 月 16 日第 31 次會議<br>民國 98 年 12 月 4 日第 35 次會審議通過<br>民國 98 年 12 月 17 日第 36 次會臨時動議<br>民國 106 年 10 月 13 日桃園市都市計畫委員會第 17 次會議審議通過。<br>民國 109 年 4 月 6 日桃園市都市計畫委員會第 45 次會議審議通過。<br>民國 110 年 2 月 23 日桃園市都市計畫委員會第 56 次會議審議通過。 |

# 目　　錄

**壹、緒論** ..... 1
一、計畫緣起 ..... 1
二、法令依據 ..... 2
三、計畫位置與範圍 ..... 2
四、變更主要計畫內容 ..... 2
**貳、發展現況分析** ..... 7
一、自然環境分析 ..... 7
二、社經環境分析 ..... 13
三、實質環境分析 ..... 22
**參、計畫目標與構想** ..... 32
一、發展定位與目標 ..... 32
二、規劃構想 ..... 39
**肆、實質發展計畫** ..... 42
一、計畫年期與計畫人口 ..... 42
二、土地使用分區計畫 ..... 42
三、公共設施計畫 ..... 44
四、交通系統計畫 ..... 51
五、都市防災計畫 ..... 54
**伍、土地使用管制要點** ..... 57
**陸、事業及財務計畫** ..... 64

**附件一、A21 車站周邊土地開發計畫都市設計準則**
**附件二、桃園縣第 15 屆都市計畫委員會第 35 次會議紀錄**
**附件三、桃園縣第 15 屆都市計畫委員會第 36 次會議紀錄**
**附件四、桃園市都市計畫委員會第 17 次會議紀錄**
**附件五、桃園市都市計畫委員會第 45 次會議紀錄**
**附件六、桃園市都市計畫委員會第 56 次會議紀錄**

# 圖　目　錄


圖 1　計畫位置（一）示意圖 ..... 3
圖 2　計畫位置（二）示意圖 ..... 4
圖 3　變更中壢平鎮主要計畫（配合桃園國際機場聯外捷運系統建設計畫 A21 車站周邊土地開發計畫）..... 5
圖 4　活動斷層示意圖 ..... 9
圖 5　老街溪河川區域線及新街溪堤防預定線示意圖 ..... 10
圖 6　桃園市災害暨敏感環境分布示意圖 ..... 12
圖 7　桃園市產業結構變化示意圖 ..... 15
圖 8　A21 車站周邊土地土地使用現況示意圖..... 23
圖 9　A21 車站周邊土地建物結構現況示意圖..... 24
圖 10　A21 車站周邊土地建物樓層現況示意圖..... 25
圖 11　A21 車站周邊土地地籍權屬現況示意圖..... 27
圖 12　A21 車站周邊土地公告現值現況示意圖..... 28
圖 13　道路系統現況示意圖 ..... 31
圖 14　桃園縣四大都心發展定位示意圖 ..... 32
圖 15　機場捷運翡翠珠鍊發展遠景示意圖 ..... 34
圖 16　本計畫區發展定位示意圖 ..... 38
圖 17　計畫目標與策略架構示意圖 ..... 38
圖 18　規劃構想示意圖 ..... 41
圖 19　細部計畫示意圖 ..... 46
圖 20　交通系統計畫示意圖 ..... 53
圖 21　防（救）災計畫示意圖 ..... 56
圖 22　建築基地最小開發規模管制示意圖 ..... 61
圖 23　建築退縮管制示意圖 ..... 62
圖 24　實施增額容積範圍示意圖 ..... 63
圖 25　區段徵收範圍示意圖 ..... 65
圖 26　安置街廓位置示意圖 ..... 69
附圖 1　公共開放空間示意圖 ..... 附 1-3
附圖 2　自行車道系統示意圖 ..... 附 1-4
附圖 3　人行步道系統示意圖 ..... 附 1-5

# 表　目　錄

表 1　變更中壢平鎮主要計畫（配合桃園國際機場聯外捷運系統建設計畫 A21 車站周邊土地開發計畫）土地使用面積表 ..... 6
表 2　桃園市及中壢區歷年人口成長統計表 ..... 13
表 3　中壢區都市計畫區（全區）人口狀況分析表 ..... 14
表 4　中壢區歷年戶數戶量與性比例統計表 ..... 14
表 5　中壢區歷年人口年齡組成變遷情形統計表 ..... 15
表 6　桃園市工商及服務業普查統計表 ..... 16
表 7　各行政區工商業場所單位及員工人數增減情形 ..... 17
表 8　工商業場所單位主要分布之行政區 ..... 18
表 9　工商業就業員工數主要分布之行政區 ..... 19
表 10　桃園市各行政區工廠登記數一覽表 ..... 20
表 11　桃園市及中壢區工商產業總數表 ..... 21
表 12　A21 車站周邊土地使用現況分析表 ..... 22
表 13　A21 車站周邊土地地籍權屬現況表 ..... 26
表 14　A21 車站周邊土地公告現值土地面積一覽表 ..... 26
表 15　聯外道路系統實質現況分析表 ..... 29
表 16　大眾運輸系統現況表 ..... 30
表 17　桃園縣四大都心發展策略 ..... 33
表 18　A21 車站周邊土地整體規劃概念 ..... 35
表 19　A21 車站周邊土地整體規劃原則 ..... 36
表 20　土地使用計畫面積表 ..... 47
表 21　公共設施面積表 ..... 48
表 22　公共設施用地檢討表 ..... 50
表 23　道路編號表 ..... 51
表 24　區域防災分析表 ..... 54
表 25　A21 站周邊土地開發計畫徵收開發成本分析表 ..... 66
表 26　A21 站周邊土地開發計畫區段徵收土地處分方式表 ..... 67
表 27　A21 站周邊土地開發計畫區段徵收財務敏感度分析表 ..... 68

# 壹、緒論

## 一、計畫緣起

桃園市位居臺灣國門之都，扮演全球接軌、在地行動的國家門戶，更擔任北臺區域整合的關鍵角色。桃園市城鄉發展政策綱領（97 年 4 月）提出了「全球接軌、在地行動的國家門戶」、「北臺區域整合的關鍵角色」、「建構三生平衡的永續家園」三大發展願景，配合「桃園國際機場園區特別條例」推動，整合國際機場營運需求與周邊地區發展，打造兼具工商會展、觀光休閒、消費及旅客和貨物轉運機能的桃園航空城；建構綠色運輸系統，營造健康便捷的都會生活圈；整合都市計畫，促進城鄉永續發展並以桃園特有埤圳濕地水路紋理，打造空間美學風貌，期以打造優質新桃園，以面對全球競爭。

行政院於民國 93 年 3 月 9 日院臺交字第 0930011092 號函核定之「桃園國際機場聯外捷運建設計畫」（以下簡稱桃園機場聯外捷運計畫）係行政院「挑戰 2008：國家發展重點計畫」項下之重點工作，路線自臺北車站附近經臺灣桃園國際機場二期航站、高鐵桃園車站至中壢中豐路與環北路口，全長約 51.47 公里，共設 22 座車站及 2 處機廠，其中有 15 座車站及 2 處機廠屬桃園市轄區（詳圖 1），全線已於 106 年 3 月 2 日通車營運。

桃園機場聯外捷運計畫為聯繫桃園與臺北市之首要動脈，更為桃園航空城、桃園區與中壢區的串連主軸。桃園市轄內 A7、A10、A11、A15、A16、A20 及 A21 等 7 處車站，多位屬都市計畫農業區或非都市土地，隨著桃園市第一條捷運的動工，也意味著桃園步入了捷運導向發展（TOD）時代，捷運車站周邊土地的發展須不同於既有舊都市之空間結構，應結合捷運導向發展（TOD）與綠色運輸（Green Transport）理念，引導都市更新活化，塑造有品味、有特色的都市發展空間。

桃園機場聯外捷運計畫 A21 車站位屬高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫及中壢平鎮主要計畫。本案係配合 A21 車站設置，以其周邊土地進行規劃及變更，冀促進車站周邊土地使用發展並落實使用管制，進而活絡地方經濟，都市得以永續發展。

二、法令依據

依都市計畫法第 17 條第 1 項規定辦理。

三、計畫位置與範圍

桃園國際機場聯外捷運系統 A21 車站周邊地區開發計畫（以下簡稱全區），面積 51.42 公頃，其中位於高速公路中壢及內壢交流道特定區計畫區之面積為 18.94 公頃、位於中壢平鎮主要計畫區之面積為 32.48 公頃（以下簡稱本計畫區）。

本計畫區西側範圍以民權路、環北路、新生路及中壢平鎮都市擴大修訂計畫邊界線為界，東側範圍則以新生路、中壢平鎮都市擴大修訂計畫已發展住宅區、新街溪、高速公路中壢及內壢交流道特定區計畫邊界線為界，詳圖 2。

四、變更主要計畫內容

（一）計畫範圍及面積

「變更中壢平鎮主要計畫(配合桃園國際機場聯外捷運系統建設計畫 A21 車站周邊土地開發計畫)案」範圍為 A21 車站周邊土地，面積 32.48 公頃，詳圖 3。

（二）計畫年期

以民國 110 年為目標年。

（三）計畫人口

全區計畫人口為 5,400 人。

（四）土地使用及公共設施計畫

1. 土地使用分區

本計畫區土地使用分區包括住宅區、商業區、宗教專用區及河川區。

2. 公共設施用地

本計畫區公共設施用地部分，主要為公園用地、學校用地(文中）、機關用地、兒童遊樂場用地、綠地用地、綠地用地（兼供道路使用）、廣場用地及道路用地等公共設施。

（五）開發方式與主體

桃園市政府以 A21 車站周邊土地為範圍，辦理區段徵收。

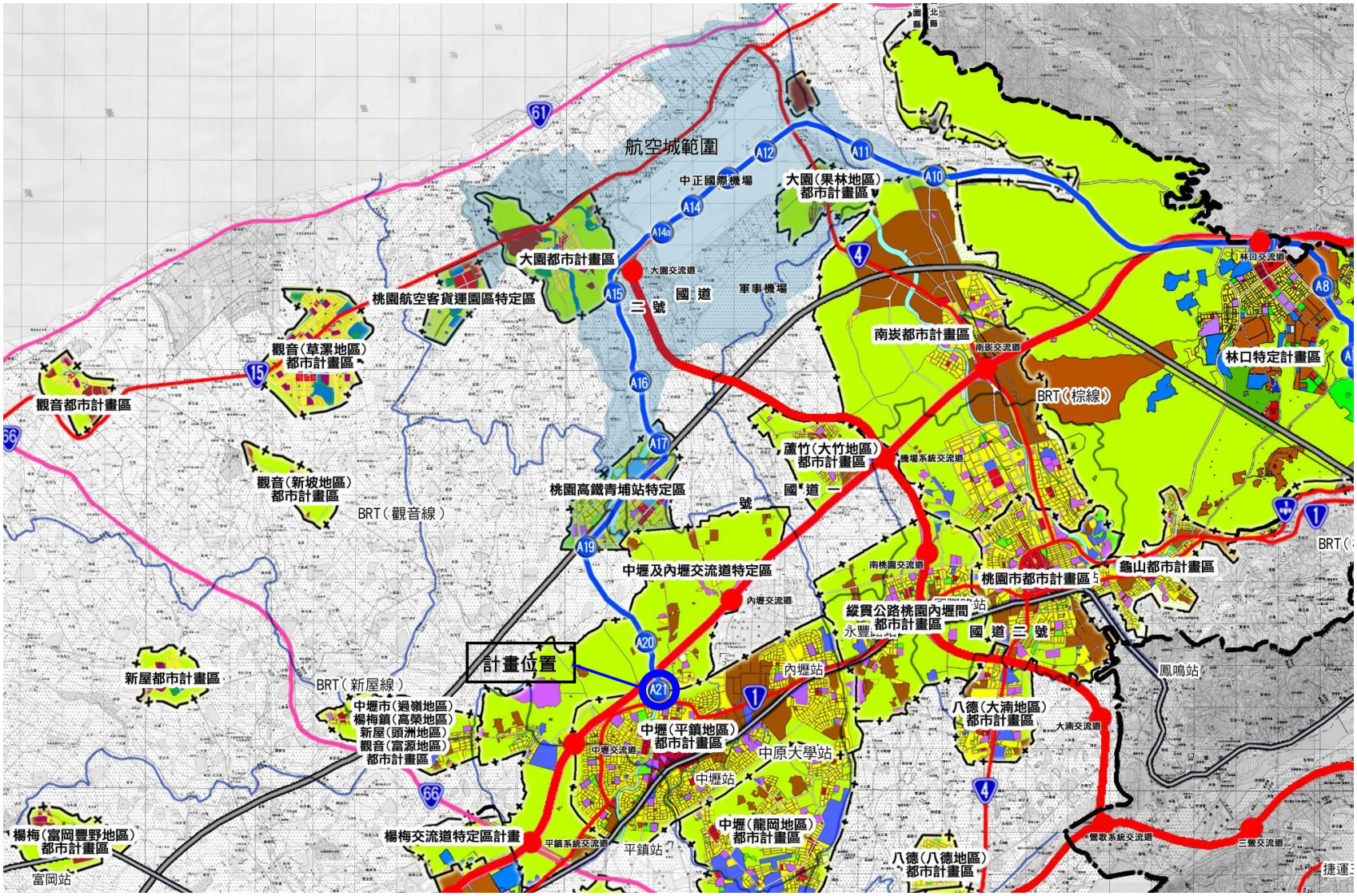

航空城範圍
中正國際機場
大園(果林地區)
都市計畫區
大園都市計畫區
大園交流道
桃園航空客貨運園區特定區
國道二號
軍事機場
觀音(草漯地區)
都市計畫區
觀音都市計畫區
南崁都市計畫區
南崁交流道
林口交流道
林口特定計畫區
BRT(棕線)
蘆竹(大竹地區)
都市計畫區
機場系統交流道
觀音(新坡地區)
都市計畫區
BRT(觀音線)
桃園高鐵青埔站特定區
國道一號
中壢及內壢交流道特定區
內壢交流道
南桃園交流道
桃園市都市計畫區
龜山都市計畫區
縱貫公路桃園內壢間
都市計畫區
國道三號
永豐站
計畫位置
內壢站
鳳鳴站
新屋都市計畫區
BRT(新屋線)
中壢市(過嶺地區)
楊梅鎮(高榮地區)
新屋(頭洲地區)
觀音(富源地區)
都市計畫區
中壢(平鎮地區)
都市計畫區
中壢交流道
中原大學站
中壢站
八德(大湳地區)
都市計畫區
大湳交流道
楊梅(富岡豐野地區)
都市計畫區
富岡站
楊梅交流道特定區計畫
平鎮系統交流道
平鎮站
中壢(龍岡地區)
都市計畫區
八德(八德地區)
都市計畫區
三鶯交流道
捷運

圖 1　計畫位置（一）示意圖

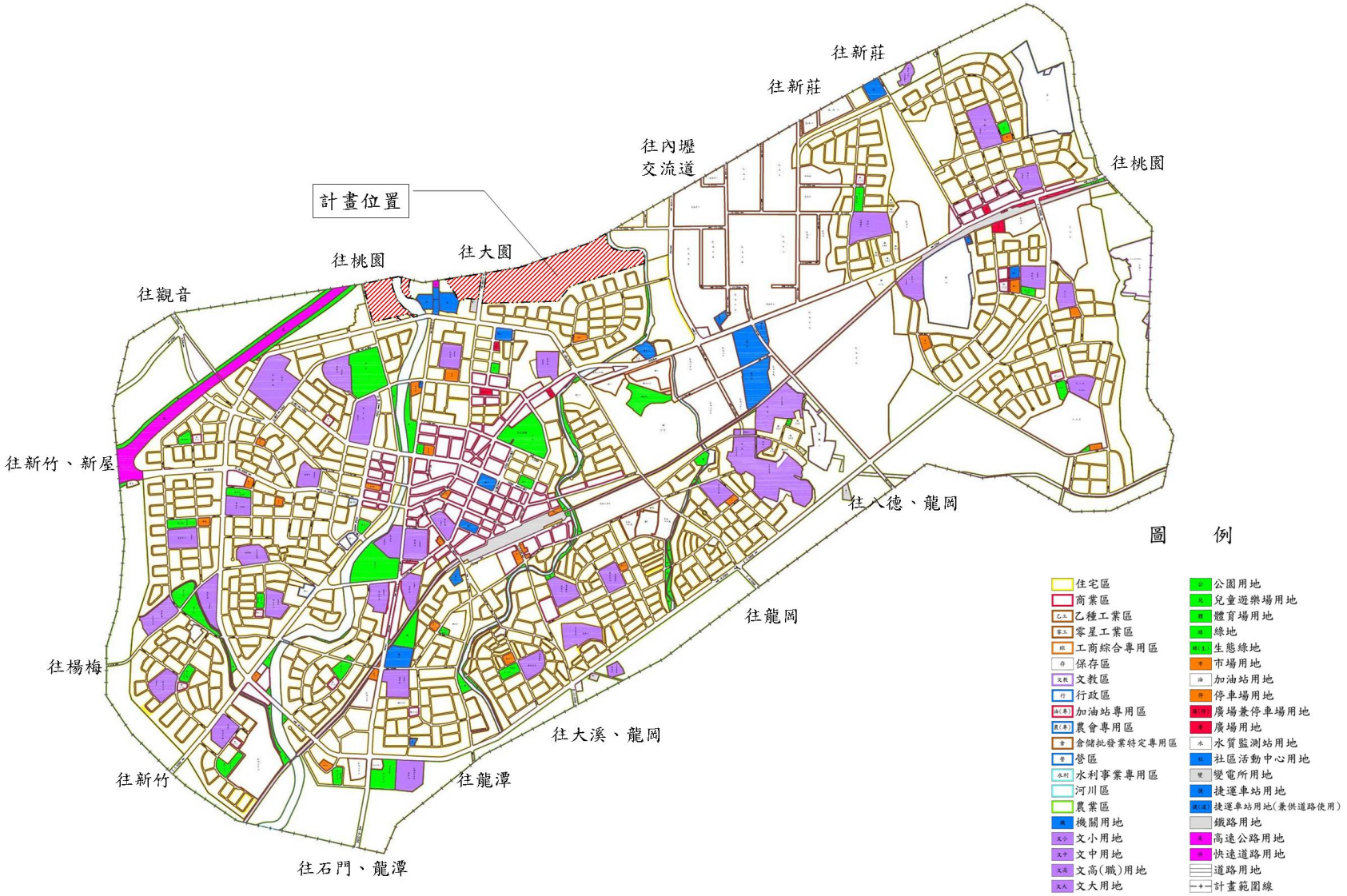
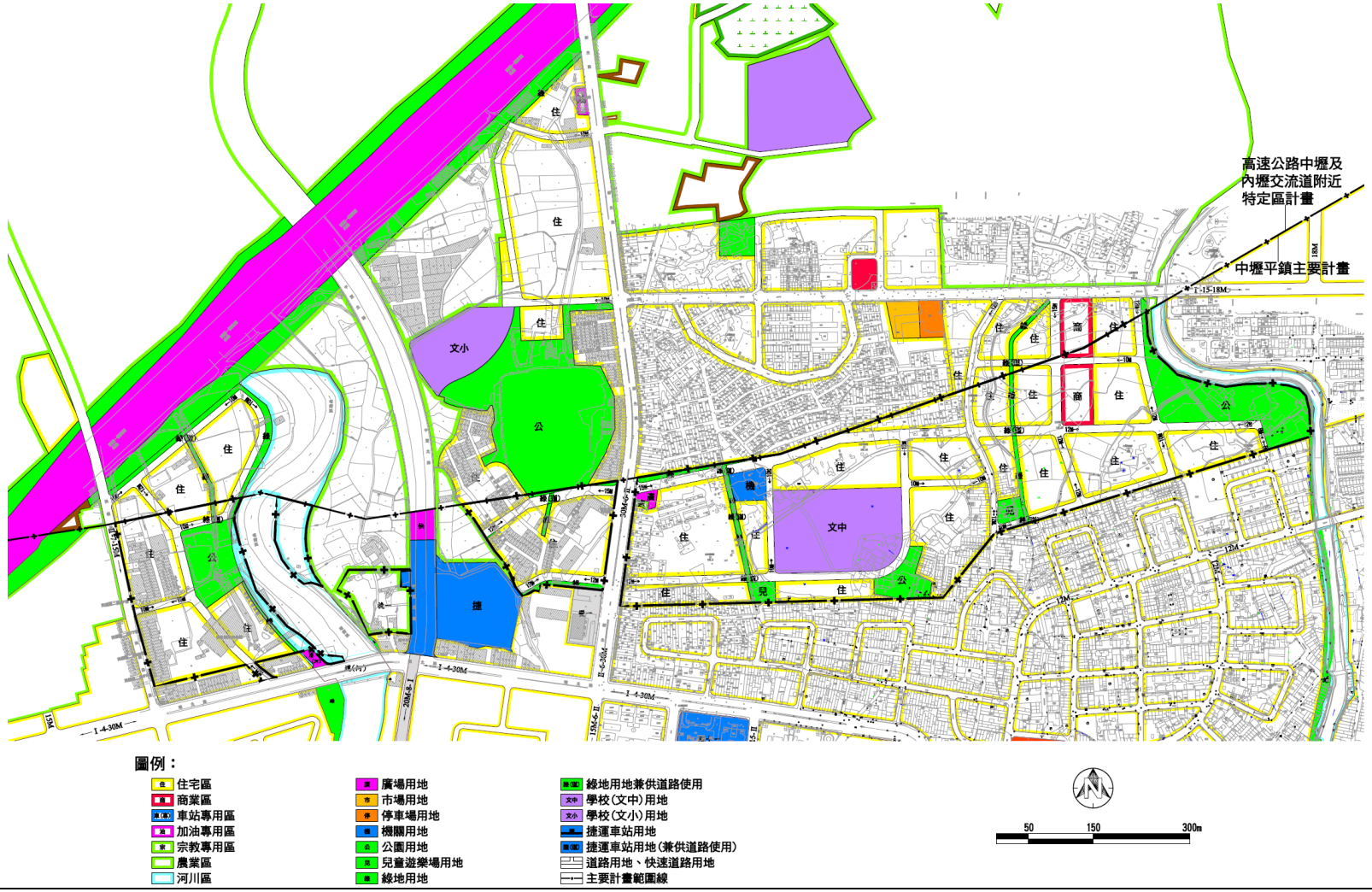

計畫位置
往新莊
往新莊
往內壢
交流道
往桃園
往大園
往桃園
往觀音
往新竹、新屋
往八德、龍岡
往龍岡
往楊梅
往大溪、龍岡
往新竹
往龍潭
往石門、龍潭
圖　例
住宅區
商業區
乙種工業區
零星工業區
工商綜合專用區
保存區
文教區
行政區
加油站專用區
農會專用區
倉儲批發業特定專用區
營區
水利事業專用區
河川區
農業區
機關用地
文小用地
文中用地
文高(職)用地
文大用地
公園用地
兒童遊樂場用地
體育場用地
綠地
生態綠地
市場用地
加油站用地
停車場用地
廣場兼停車場用地
廣場用地
水質監測站用地
社區活動中心用地
變電所用地
捷運車站用地
捷運車站用地(兼供道路使用)
鐵路用地
高速公路用地
快速道路用地
道路用地
計畫範圍線

圖 2　計畫位置（二）示意圖




註：位屬高速公路中壢及內壢交流道特定區部分以「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」之計畫內容為準。

圖 3　變更中壢平鎮主要計畫（配合桃園國際機場聯外捷運系統建設計畫 A21 車站周邊土地開發計畫）案計畫內容示意圖

表 1　變更中壢平鎮主要計畫（配合桃園國際機場聯外捷運系統建設計畫 A21 車站周邊土地開發計畫）土地使用面積表

| 項目 | | 面積（公頃） | 佔計畫比例 |
|---|---|---|---|
| 土地使用分區 | 住宅區 | 18.59 | 57.24% |
| | 商業區 | 0.53 | 1.63% |
| | 宗教專用區 | 0.02 | 0.06% |
| | 河川區 | 0.95 | 2.92% |
| | 小計 | 20.94 | 64.47% |
| 公共設施用地 | 機關用地 | 0.25 | 0.77% |
| | 文中用地 | 2.50 | 7.70% |
| | 公園用地 | 3.11 | 9.58% |
| | 兒童遊樂場用地 | 0.26 | 0.80% |
| | 綠地用地 | 0.59 | 1.82% |
| | 綠地用地（兼供道路使用） | 0.06 | 0.18% |
| | 廣場用地 | 0.06 | 0.18% |
| | 道路用地 | 4.71 | 14.50% |
| | 小計 | 11.54 | 35.53% |
| 合計 | | 32.48 | 100.00% |

# 貳、發展現況分析

## 一、自然環境分析

### （一）氣候

計畫區位居中壢區，屬臺灣北部潮濕亞熱帶季風氣候，夏熱冬寒，秋暖春和，氣候適中，年均溫約在 21~24℃之間，其中 6 至 9 月氣溫最高，1、2 月溫度最低；降雨量方面依據中央氣象局歷年資料顯示，平均年雨量約在 1,500 毫米左右，主要之雨季以 4~5 月之梅雨季節及 7~9 月之颱風季節雨量較多，全年平均不缺水，旱年時曾經少量缺水；中壢區受季風影響，雨量豐沛、降雨日數較長，全年相對溼度均維持 75%上；年平均風速約 3.3 公尺/秒，年主要風向為東北方向。

### （二）地形、地質、斷層

1. 地形

中壢區屬於桃園、中壢臺地之一部分，桃園臺地占全區總面積約 1/2，由南而北地形分別是東南山地、臺地及海岸沖積平原，構成依高度梯狀排列，形成臺地面自然天際線。本市屬於臺地堆積層，主要由大漢溪上源礫石堆積所形成，海拔約在 120~140 公尺，地勢由東南向西北以微斜坡度延伸，而本計畫區位於中壢區中心偏北，地形平坦，地勢大致由西北向東南緩斜。

2. 地質

中壢區屬於桃園、中壢臺地之一部分，桃園臺地占全區總面積約 1/2，由南而北地形分別是東南山地、臺地及海岸沖積平原，構成依高度梯狀排列，形成臺地面自然天際線。本市屬於臺地堆積層，主要由大漢溪上源礫石堆積所形成，海拔約在 120~140 公尺，地勢由東南向西北以微斜坡度延伸，而本計畫區位於中壢區中心偏北，地形平坦，地勢大致由西北向東南緩斜。

3. 斷層

臺灣北部的活動斷層與存疑性活動斷層，有金山斷層、山腳斷層、南崁斷層、雙連坡斷層、湖口斷層、大平地斷層、新竹斷層、新城斷層、竹東斷層與斗煥坪斷層等十條斷層。其中位於桃園市有南崁斷層、雙連坡斷層、湖口斷層及太平地斷層等四處。

依中央地質調查所出版的五十萬分之一臺灣活動斷層分布圖顯示，距本計畫區最近為山腳斷層及南崁斷層，山腳斷層位於臺北盆地西緣，為臺北盆地與林口台地接壤之斷層系統，而南崁斷層位於林口台地及沖積平原交界處，呈西北東南走向。兩斷層距本計畫區均大於 3 公里，預估對本計畫應無影響，詳見圖 4。

（三）水文

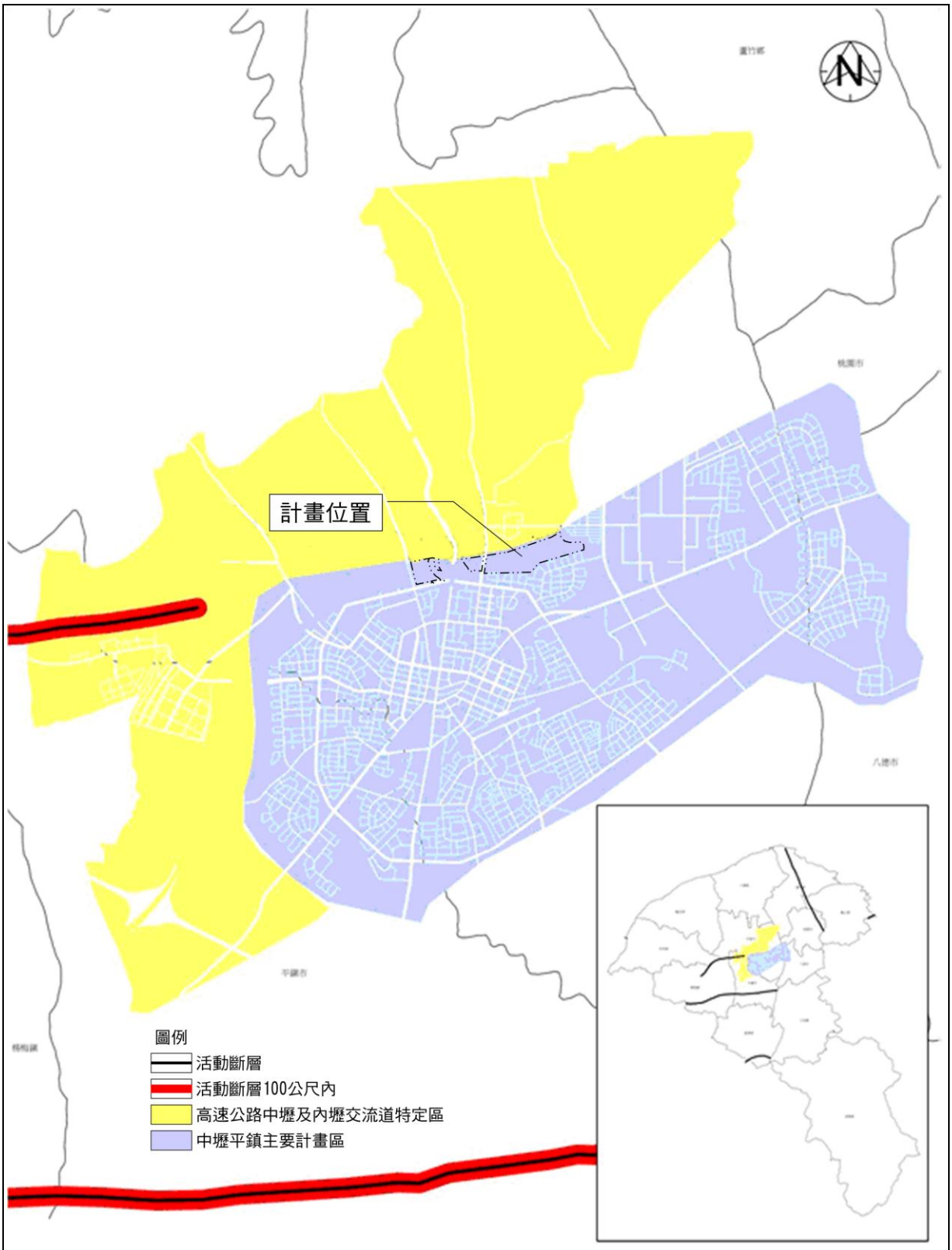
1. 河川

中壢區境內則有埔心溪、新街溪、老街溪及大崙溪等河川平行由東向西排列，除老街溪外，其餘皆短而小。市中心東西兩側有新街溪及老街溪貫穿，其中，老街溪為桃園市境內出海之第二大河。

本計畫區西側老街溪為桃園市市管河川，發源於龍潭區三角林西南，全長 24.25 公里由許厝港口出海，本計畫以改制前桃園縣政府民國 98 年 6 月 11 日（府水河字第 09802221292 號函）公告範圍劃設河川區，詳見圖 5。

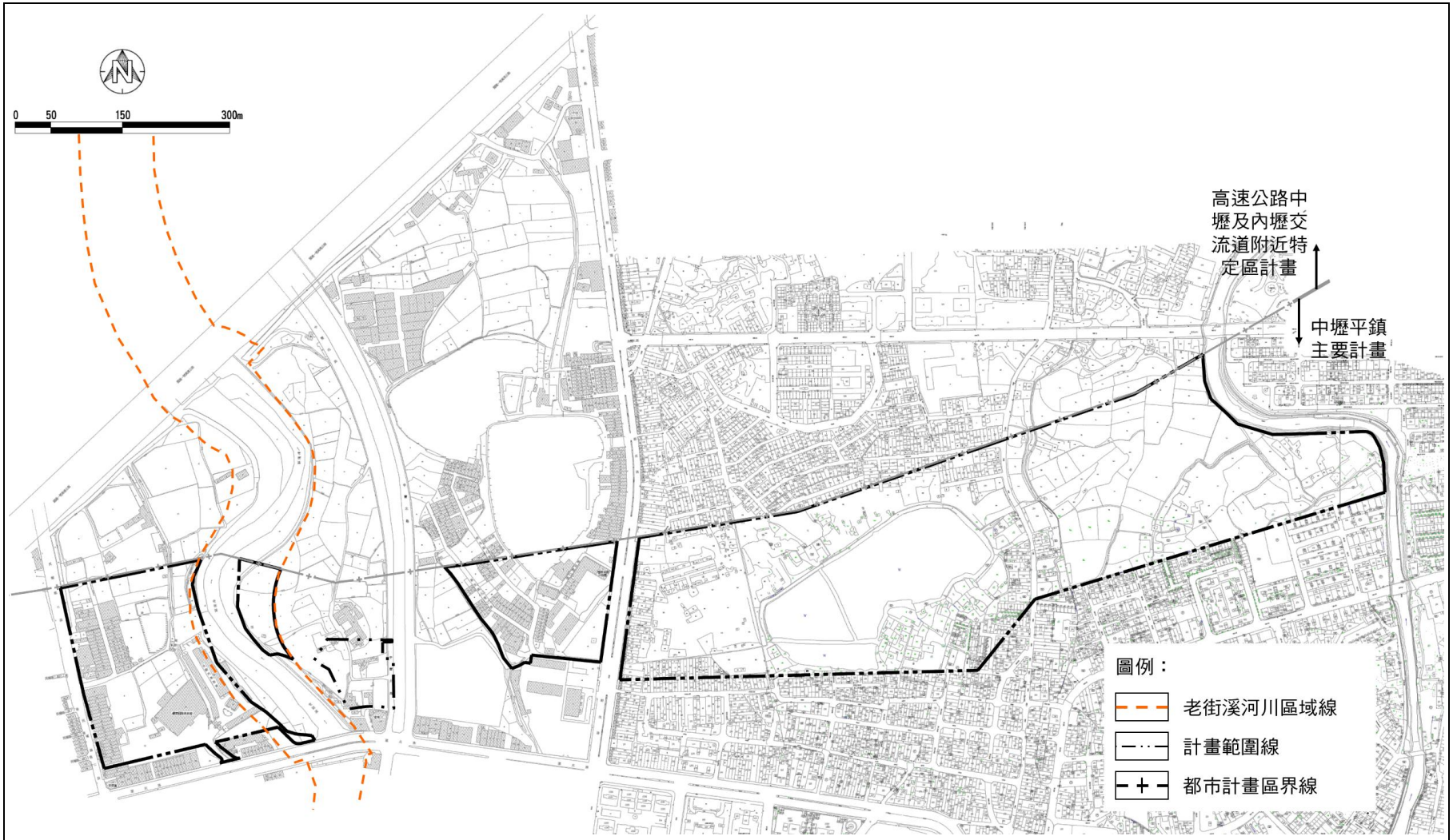
2. 灌排渠道系統

計畫區主要灌排渠道系統屬石門農田水利會(現已改制為農田水利署)管轄。為由南往北流向之渠道系統，主要排往老街溪、桃園大圳；為延續渠道系統不因本案整體開發而中斷，後續公設系統應配合地勢及現有渠道系統留設。




資料來源：改制前桃園縣非都市土地發展限制、潛力地區及處理方案之研究。

圖 4　活動斷層示意圖




註：依改制前桃園縣政府 98 年 6 月 11 日公告之老街溪河川區域線（府水河字第 09802221292 號函）。

圖 5　老街溪河川區域線及新街溪堤防預定線示意圖

（四）災害環境分析

環境災害與敏感地區於桃園市內約可分為五類，參酌改制前桃園縣綜合發展計畫，針對各類敏感地區進行說明，並進一步分析計畫區內敏感地區分布情況，其分述如下：

1. 洪害敏感地區

桃園市之洪害災害地區，受季節性豪雨現象或颱風影響及水庫洩洪等因素，造成主要及次要河川之出海口與平原低窪地帶，容易成為洪害敏感地區，亦主要分布於大園、觀音以及新屋三區；本計畫區內並無洪害敏感區域之分布。

2. 生態敏感地區

桃園市少數河口或海邊之灘地及沼澤地之溼地地區，風貌上主要以紅樹林為主，因其具有特殊的適應性，主要以大園內海里與觀音保障里，及新屋溪出海口河段位於觀音區保生里與新屋區永興里交界處為主，其環境自然生態豐富，如白扇招潮蟹，角眼拜佛蟹及迴游性魚類均甚豐富，春夏季節覓食鳥類種繁多，並有少數黑面琵鷺蹤跡；本計畫區內並無劃設生態敏感區域。

3. 地質災害敏感地

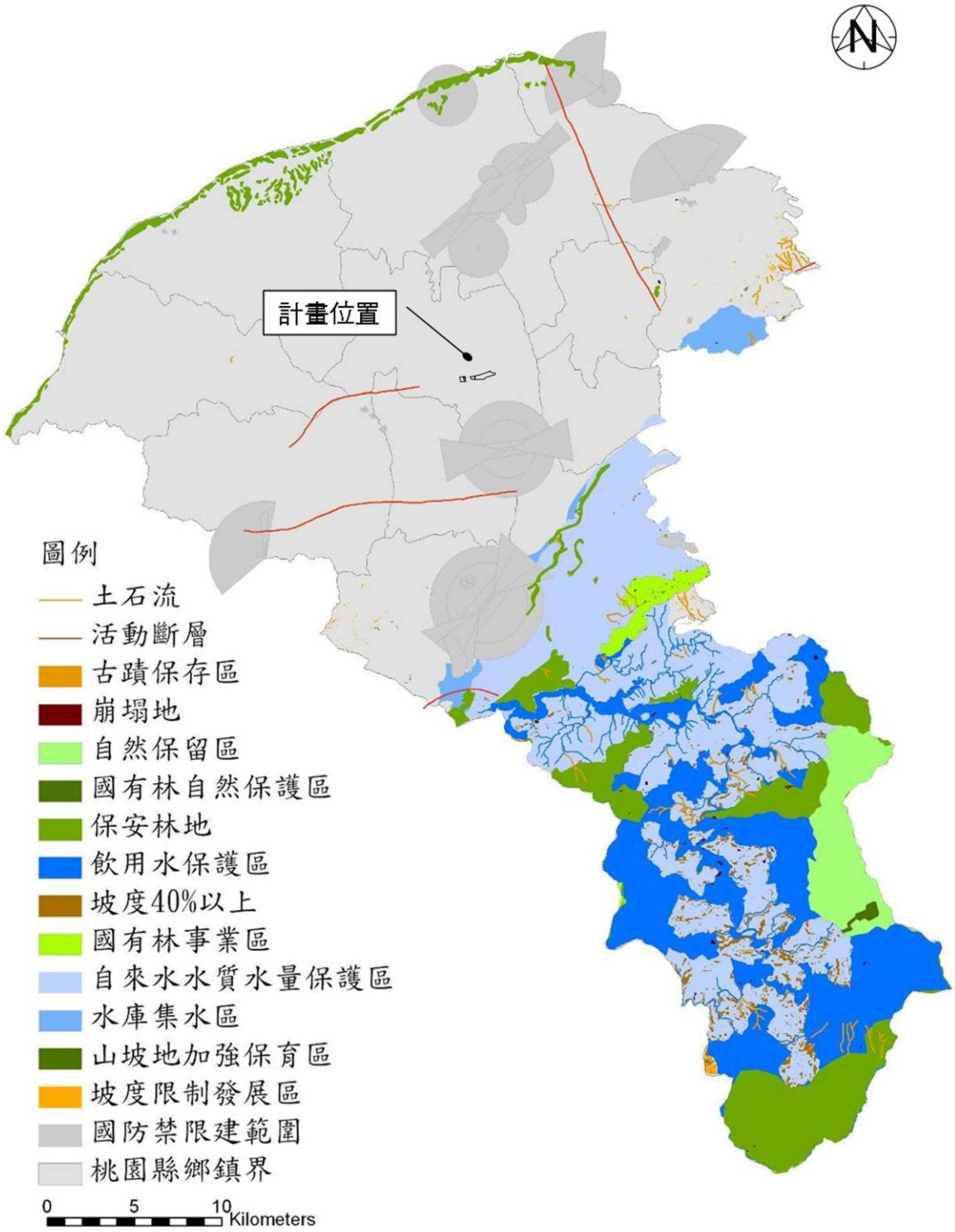
桃園市山坡地之地質災害地區，主要以人為因素造成重大傷害為主，分布於龜山、楊梅以及復興區等地，其大量盜採以及濫墾砂石的情形嚴重，導致山崩坍方，威脅人民性命安全；本計畫區內並無地質災害敏感地之存在。

4. 水質水量保護區

就桃園市而言，石門水庫為北部區域主要之水源水質水量保護區及重要水庫集水區之一，屬於目的事業主管機關依特定目的劃設之重疊管制分區，區內土地使用管制除依原有區域計畫，都市計畫之分區管制外，還須遵守水源水質水量保護區之相關規定，目前桃園市境內共有兩處水源水質水量保護區，一是板新給水廠水源水質；本計畫區內並無水質水量保護區之劃設。

5. 危險地與敏感地分布

桃園市之危險與敏感地區主要屬山坡地之地質災害地區，分布於龜山、楊梅以及復興區等地，其大量盜採以及濫墾砂石的情形嚴重，導致山崩坍方，地質災害頻繁，甚至成為土石流之高危險區，威脅人民性命安全；本計畫區所在位置不屬於危險地與敏感地之分布地帶。




資料來源：改制前桃園縣非都市土地發展限制、潛力地區及處理方案之研究。

圖 6　桃園市災害暨敏感環境分布示意圖

## 二、社經環境分析

### （一）人口

#### 1.人口成長

（1）桃園市及中壢區

桃園市及中壢區人口於過去 10 年多呈現成長趨勢，桃園市之人口成長率為 1.42%，中壢區則為 1.28%，成長速度較為緩慢。

表 2　桃園市及中壢區歷年人口成長統計表

| 民國（年） | 桃園市 | | 中壢區 | |
|---|---|---|---|---|
| | 人口數（人） | 成長率（%） | 人口數（人） | 成長率（%） |
| 90 | 1,762,963 | -- | 329,913 | -- |
| 91 | 1,792,603 | 1.68% | 334,683 | 1.45% |
| 92 | 1,822,075 | 1.64% | 339,586 | 1.46% |
| 93 | 1,853,029 | 1.70% | 346,144 | 1.93% |
| 94 | 1,880,316 | 1.47% | 350,981 | 1.40% |
| 95 | 1,911,161 | 1.64% | 355,707 | 1.35% |
| 96 | 1,934,968 | 1.25% | 358,656 | 0.83% |
| 97 | 1,958,686 | 1.23% | 362,129 | 0.97% |
| 98 | 1,978,782 | 1.02% | 365,109 | 0.82% |
| 99 | 2,002,060 | 1.17% | 369,770 | 1.27% |
| 平均 | 1,889,664 | 1.42% | 351,268 | 1.28% |

資料來源：民國 91~100 年都市及區域發展統計彙編、中壢區戶政事務所網站。

（2）中壢區及鄰近都市計畫區

中壢區現況包含 5 處都市計畫區，其中「中壢平鎮主要計畫」、「高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫」、「中壢（龍岡地區）都市計畫」及「中壢（過嶺）地區、楊梅（高榮）地區、新屋（頭州）地區、觀音（富源）地區都市計畫」區等都市計畫區之現況人口與計畫人口之比例分別為 73.42%、131.00%、92.45%及 61.15%，顯示現行計畫人口已趨近飽和及過飽和。另「高速鐵路桃園車站特定區計畫」區則因目前該計畫初步完成整地行為，屬未開發地區，故現況人口僅占計畫人口 2.64%。

綜上所述，本計畫區鄰近之都市計畫除「中壢平鎮主要計畫畫」區及「高速鐵路桃園車站特定區計畫」區分別尚可容納 106,338 人、58,415 人之人口數外，「高速公路中壢及

內壢交流道附近特定區計畫」區之現況人口 41,921 人則已超過計畫人口 32,000 人。

表 3　中壢區都市計畫區（全區）人口狀況分析表

| 項目<br>地區 | 計畫年期（年） | 計畫人口（人） | 94 年底現況人口（人） | 95 年底現況人口（人） | 比例（%） | 剩餘容納人口數（人） |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 中壢平鎮都市擴大修訂計畫 | 100 | 400,000 | 294,250 | 293,662 | 73.42 | 106,338 |
| 高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫 | 100 | 32,000 | 42,163 | 41,921 | 131.00 | -9,921 |
| 高速鐵路桃園車站特定區計畫 | 110 | 60,000 | 1,500 | 1,585 | 2.64 | 58,415 |
| 中壢（龍岡地區）都市計畫 | 93 | 120,000 | 109,515 | 110,939 | 92.45 | 9,061 |
| 中壢（過嶺）地區、楊梅（高榮）地區、新屋（頭州）地區、觀音（富源）地區都市計畫 | 100 | 25,000 | 15,274 | 15,288 | 61.15 | 9,712 |

資料來源：1.變更中壢平鎮都市擴大修訂計畫（第三次通盤檢討）書（草案）。
2.變更高速公路中壢內壢交流道附近特定區計畫（第三次通盤檢討）書。
3.民國 95、96 年都市及區域發展統計彙編。

2.人口組成

依據中壢區人口結構，戶數穩定增長，戶量卻減少，顯示中壢區逐漸走向小家庭特性。另從中壢區歷年人口組成變遷顯示，幼年人口比例逐年下滑，佔總人口 17.64%，青壯年人口呈現穩定上升趨勢，佔總人口 73.79%。而隨著老年人口逐年增加，本市之人口組成已逐年轉變成較具生產活力之人口結構。

表 4　中壢區歷年戶數戶量與性比例統計表

| 民國 | 戶數（戶） | 人口數 | | | 戶量（人/戶） | 性比例（男/女*100） |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 計 | 男 | 女 | | |
| 90 | 99,535 | 329,913 | 168,042 | 161,871 | 3.31 | 103.81 |
| 91 | 102,551 | 334,683 | 170,191 | 164,492 | 3.26 | 103.46 |
| 92 | 105,677 | 339,586 | 172,405 | 167,181 | 3.21 | 103.12 |
| 93 | 109,156 | 346,144 | 175,538 | 170,606 | 3.17 | 102.89 |
| 94 | 112,123 | 350,981 | 177,420 | 173,561 | 3.13 | 102.22 |
| 95 | 114,508 | 355,707 | 179,325 | 176,382 | 3.11 | 101.67 |
| 96 | 116,831 | 358,656 | 180,279 | 178,377 | 3.07 | 101.07 |
| 97 | 120,139 | 362,129 | 181,591 | 180,538 | 3.01 | 100.58 |
| 98 | 123,308 | 365,109 | 182,735 | 182,374 | 2.96 | 100.19 |
| 99 | 127,110 | 369,770 | 184,649 | 185,121 | 2.91 | 99.74 |

資料來源：1.民國 91~100 年都市及區域發展統計彙編。
2.民國 99 年桃園縣統計要覽。
3.中壢區戶政事務所網站。

表 5　中壢區歷年人口年齡組成變遷情形統計表

| 年度 | 總人口 | 幼年人口（15 歲以下）A | | 成年人口（15-64 歲）B | | 老年人口（65 歲以上）C | | 扶養率（A+C）/B*100 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 人口數 | 百分比 | 人口數 | 百分比 | 人口數 | 百分比 | |
| 90 | 329,913 | 76,213 | 23.10% | 228,784 | 69.35% | 24,916 | 7.55% | 44.20% |
| 91 | 334,683 | 75,917 | 22.68% | 233,369 | 69.73% | 25,397 | 7.59% | 43.41% |
| 92 | 339,586 | 75,064 | 22.10% | 237,444 | 69.95% | 27,078 | 7.97% | 43.02% |
| 93 | 346,144 | 74,486 | 21.52% | 244,211 | 70.55% | 27,447 | 7.93% | 41.74% |
| 94 | 350,981 | 73,330 | 20.89% | 249,462 | 71.08% | 28,189 | 8.03% | 40.70% |
| 95 | 355,707 | 72,367 | 20.34% | 254,295 | 71.49% | 29,045 | 8.17% | 39.88% |
| 96 | 358,656 | 70,959 | 19.78% | 258,134 | 71.97% | 29,563 | 8.24% | 38.94% |
| 97 | 362,129 | 69,383 | 19.16% | 262,341 | 72.44% | 30,405 | 8.40% | 38.04% |
| 98 | 365,109 | 67,218 | 18.41% | 266,766 | 73.06% | 31,125 | 8.52% | 36.86% |
| 99 | 369,770 | 65,211 | 17.64% | 272,849 | 73.79% | 31,710 | 8.58% | 35.52% |

資料來源：1.民國 91~100 年都市及區域發展統計彙編。
2.中壢區戶政事務所網站。

（二）產業活動

1.總體產業發展概況

桃園市整體產業結構以二、三產業發展為主，其中服務業近 10 年來逐年成長，民國 91 年服務業部門比例首度超越工業部門，顯示桃園市已逐漸邁向三級產業導向的經濟發展。

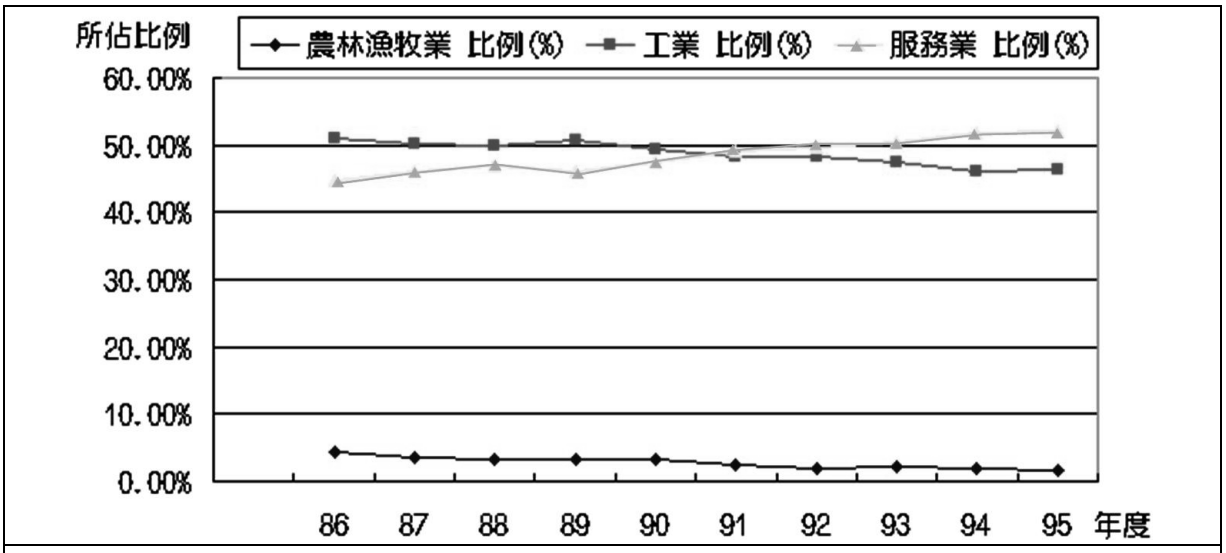



圖 7　桃園市產業結構變化示意圖

民國 95 年底桃園市工業及服務業場所單位數共計有 85,607 家，與民國 90 年底 65,039 家比較，增加 31.62%；其中工業部門場所單位數成長 10.26%（以製造業及營造業為主要成長）、服

務業部門場所單位數成長 33.72%（以專業科學及技術服務業、藝術、娛樂及休閒服務、住宿餐飲業為主要成長）。

依民國 95 年資料顯示，工業部門以製造業、營造業廠家數所佔比例較高，合計佔工業及服務業部門之 24.15%；服務業部門則以批發及零售業廠家數所佔比例較高，合計約佔工業及服務業部門之 42.96%。

表 6　桃園市工商及服務業普查統計表

| 項目 | | 民國 90 年底 | | 民國 95 年底 | | 增減比例（%） | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 類別 | | 場所單位（家） | 就業員工數（人） | 場所單位(家) | 就業員工數（人） | 場所單位 | 就業員工數 |
| 工業部門 | 礦業及土石採取 | 21 | 204 | 17 | 121 | -19.05% | -40.69% |
| | 製造業 | 12,772 | 335,238 | 14,082 | 397,721 | 10.26% | 18.64% |
| | 電力及燃氣供應業＊ | 36 | 1,435 | 29 | 1,390 | -19.44% | -3.14% |
| | 用水供應及污染整治業＊ | -- | -- | 448 | 3,598 | -- | -- |
| | 營造業 | 4,020 | 27,349 | 6,593 | 35,672 | 64.00% | 30.43% |
| | 小計 | 16,849 | 364,226 | 21,169 | 438,502 | 25.64% | 20.39% |
| 服務業部門 | 批發及零售業 | 28,708 | 118,322 | 36,777 | 136,213 | 28.11% | 15.12% |
| | 運輸倉儲及通信 | 3,744 | 34,232 | 3,910 | 36,200 | 4.43% | 5.75% |
| | 住宿及餐飲業 | 4,113 | 16,640 | 6,240 | 20,799 | 51.71% | 24.99% |
| | 資訊及通訊傳播業＊ | -- | -- | 613 | 5,693 | -- | -- |
| | 金融及保險業 | 784 | 13,813 | 1,020 | 14,982 | 30.10% | 8.46% |
| | 不動產及租賃業 | 1,374 | 5,397 | 1,392 | 6,456 | 1.31% | 19.62% |
| | 專業科學及技術服務業 | 1,609 | 7,567 | 2,815 | 11,558 | 74.95% | 52.74% |
| | 支援服務業＊ | -- | -- | 1,836 | 17,816 | -- | -- |
| | 強制性社會安全服務業＊ | -- | -- | 2 | 274 | -- | -- |
| | 教育服務業＊ | -- | -- | 1,039 | 5,825 | -- | -- |
| | 醫療保健及社會工作服務業 | 1,359 | 19,698 | 1,866 | 26,829 | 37.31% | 36.20% |
| | 藝術、娛樂及休閒服務業＊ | 838 | 5,598 | 1,355 | 5,070 | 61.69% | -9.43% |
| | 其他服務業 | 5,661 | 21,578 | 5,573 | 11,229 | -1.55% | -47.96% |
| | 小計 | 48,190 | 242,845 | 64,438 | 298,944 | 33.72% | 23.10% |
| 總計 | | 65,039 | 607,071 | 85,607 | 737,446 | 31.62% | 21.48% |

註：＊表示民國 95 年普查行業別歸類有所調整。

資料來源：民國 90、95 年臺閩地區工商及服務業普查初步報告。

2.各區發展分析

其次，再從各場所單位數來看，民國 90 年工商業場所單位數達 4,000 家以上行政區有 6 個，依序為桃園區、中壢區、平鎮區、八德區、龜山區、楊梅區，合計佔全市工商業場所單位數 75.41%;民國 95 年工商業場所單位數達 6,000 家以上區有 6 個，依序為桃園區、中壢區、平鎮區、龜山區、八德區、蘆竹區，合計佔全市工商業場所單位數 75.95%；以民國 90 至 95 年成長比例而言，蘆竹區及八德區係為增加最快速之行政區。

以就業員工數而言，民國 90 年工商業就業員工數達 50,000 萬人以上行政區有 5 個，依序為中壢區、桃園區、蘆竹區、龜山區、平鎮區，合計佔全市工商業場所單位數 67.30%；民國 95 年工商業就業員工數達 50,000 人以上行政區有 6 個，依序為桃園區、中壢區、平鎮區、蘆竹區、龜山區、平鎮區、楊梅區，合計佔全市工商業場所單位數 66.91%；以民國 95 年成長比例而言，以龍潭區及大溪區成長最快速。

上述行政區中桃園區、中壢區、平鎮區為都市化程度較高或設有較多工業區之地區，龜山區及蘆竹區因鄰近臺北都會區及交通便利因素，龍潭區、楊梅區則因龍潭科學園區開發及北二高之交通便利，帶動地區整體工商業發展。

表 7　各行政區工商業場所單位及員工人數增減情形

| 行業別 | 年底場所單位數（家） | | | 年底員工人數（人） | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 95 年 | 90 年 | 增減比較（%） | 95 年 | 90 年 | 增減比較（%） |
| 桃園區 | 21,395 | 16,142 | 32.54 | 131,787 | 105,141 | 25.34 |
| 中壢區 | 16,338 | 13,053 | 25.17 | 120,493 | 106,569 | 13.07 |
| 大溪區 | 3,553 | 2,645 | 34.33 | 21,461 | 15,555 | 37.97 |
| 楊梅區 | 5,358 | 4,147 | 29.20 | 50,863 | 45,343 | 12.17 |
| 蘆竹區 | 6,204 | 4,089 | 51.72 | 93,996 | 78,232 | 20.15 |
| 大園區 | 3,551 | 2,702 | 31.42 | 45,395 | 39,528 | 14.84 |
| 龜山區 | 7,103 | 4,879 | 45.58 | 88,944 | 67,657 | 31.46 |
| 八德區 | 6,536 | 5,166 | 26.52 | 41,350 | 33,204 | 24.53 |
| 龍潭區 | 4,266 | 3,428 | 24.45 | 40,092 | 26,465 | 51.49 |
| 平鎮區 | 7,441 | 5,662 | 31.42 | 58,228 | 50,969 | 14.24 |
| 新屋區 | 1,652 | 1,348 | 22.55 | 14,133 | 10,769 | 31.24 |
| 觀音區 | 1,879 | 1,528 | 22.97 | 30,043 | 27,083 | 10.93 |
| 復興區 | 331 | 250 | 32.40 | 661 | 555 | 19.10 |
| 總計 | 85,607 | 65,039 | 31.62 | 737,446 | 607,070 | 21.48 |

資料來源：民國 90、95 年臺閩地區工商及服務業普查初步報告。

在空間分布上，以場所單位數而言，除製造業、電力燃氣業場所單位比例最高為蘆竹區、八德區外，其餘產業分布比例最高皆為桃園區，且大部分產業分布比例較高的 3 個行政區皆為桃園區、中壢區、平鎮區，顯示桃園市都會核心區因具備良好的產業發展條件，而成為多數產業廠商投資設廠的選擇地點。

以就業員工數而言，除製造業多分布於蘆竹區，用水供應及污染整治業分布於龍潭區、運輸及倉儲業分別於大園區及蘆竹區、醫療保健及社會工作服務業分於龜山區，其餘產業多分布桃園區、中壢區、平鎮區，顯示全市產業發展多集中於都會區域、鄰近臺北都會區或交通便利之地區。

表 8　工商業場所單位主要分布之行政區

| 業別 | | 主要分布行政區 | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 一 | | 二 | | 三 | |
| 工業部門 | 礦業及土石採取業 | 桃園區 | 29.41% | 大溪區 | 23.53% | 龍潭區 | 17.65% |
| | 製造業 | 蘆竹區 | 14.49% | 桃園區 | 14.27% | 龜山區 | 13.66% |
| | 電力及燃氣供應業 | 龜山區 | 24.14% | 桃園區 | 13.79% | 中壢區 | 6.90% |
| | 用水供應及污染整治業 | 桃園區 | 20.09% | 中壢區 | 18.75% | 平鎮區 | 10.49% |
| | 營造業 | 桃園區 | 23.07% | 中壢區 | 16.85% | 平鎮區 | 10.66% |
| 服務業部門 | 批發及零售業 | 桃園區 | 27.26% | 中壢區 | 20.75% | 平鎮區 | 8.68% |
| | 運輸及倉儲業 | 桃園區 | 19.34% | 中壢區 | 15.93% | 八德區 | 11.15% |
| | 住宿及餐飲業 | 桃園區 | 26.30% | 中壢區 | 19.71% | 龜山區 | 9.29% |
| | 資訊及通訊傳播業 | 桃園區 | 33.28% | 中壢區 | 24.47% | 平鎮區 | 9.62% |
| | 金融及保險業 | 桃園區 | 34.71% | 中壢區 | 25.29% | 平鎮區 | 7.65% |
| | 不動產業 | 桃園區 | 37.14% | 中壢區 | 22.49% | 平鎮區 | 8.55% |
| | 專業及科學及技術服務業 | 桃園區 | 41.28% | 中壢區 | 23.34% | 平鎮區 | 7.39% |
| | 支援服務業 | 桃園區 | 28.92% | 中壢區 | 23.47% | 平鎮區 | 9.48% |
| | 強制性社會安全服務業 | 中壢區 | 50.00% | 桃園區 | 50.00% | -- | -- |
| | 教育服務業 | 桃園區 | 29.26% | 中壢區 | 22.81% | 平鎮區 | 10.39% |
| | 醫療保健及社會工作服務業 | 桃園區 | 27.44% | 中壢區 | 22.62% | 平鎮區 | 7.13% |
| | 文化、運動及休閒服務業 | 桃園區 | 29.52% | 中壢區 | 23.54% | 龜山區 | 7.60% |
| | 其他服務業 | 桃園區 | 24.35% | 中壢區 | 22.00% | 平鎮區 | 9.98% |

資料來源：民國 95 年臺閩地區工商及服務業普查初步報告。

表 9　工商業就業員工數主要分布之行政區

| 業別 | | 主要分布行政區 | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 一 | | 二 | | 三 | |
| 工業部門 | 礦業及土石採取業 | 桃園區 | 58.68% | 大溪區 | 13.22% | 觀音區 | 9.09% |
| | 製造業 | 蘆竹區 | 16.60% | 龜山區 | 14.75% | 中壢區 | 13.38% |
| | 電力及燃氣供應業 | 桃園區 | 50.65% | 觀音區 | 13.60% | 龜山區 | 8.78% |
| | 用水供應及污染整治業 | 龍潭區 | 14.17% | 中壢區 | 13.29% | 桃園區 | 12.34% |
| | 營造業 | 桃園區 | 27.10% | 中壢區 | 16.55% | 平鎮區 | 8.87% |
| 服務業部門 | 批發及零售業 | 桃園區 | 28.55% | 中壢區 | 21.43% | 平鎮區 | 8.27% |
| | 運輸及倉儲業 | 大園區 | 25.17% | 蘆竹區 | 21.75% | 桃園區 | 17.48% |
| | 住宿及餐飲業 | 桃園區 | 28.91% | 中壢區 | 24.83% | 龜山區 | 10.40% |
| | 資訊及通訊傳播業 | 桃園區 | 34.81% | 楊梅區 | 19.76% | 中壢區 | 16.69% |
| | 金融及保險業 | 桃園區 | 36.41% | 中壢區 | 29.64% | 平鎮區 | 5.94% |
| | 不動產業 | 桃園區 | 47.24% | 中壢區 | 20.62% | 蘆竹區 | 8.22% |
| | 專業及科學及技術服務業 | 桃園區 | 35.14% | 中壢區 | 24.71% | 龜山區 | 13.80% |
| | 支援服務業 | 桃園區 | 42.23% | 中壢區 | 25.46% | 平鎮區 | 8.86% |
| | 強制性社會安全服務業 | 中壢區 | 90.88% | 桃園區 | 9.12% | -- | -- |
| | 教育服務業 | 桃園區 | 33.29% | 中壢區 | 23.45% | 平鎮區 | 9.72% |
| | 醫療保健及社會工作服務業 | 龜山區 | 30.08% | 桃園區 | 24.07% | 中壢區 | 12.12% |
| | 文化、運動及休閒服務業 | 桃園區 | 26.57% | 中壢區 | 25.40% | 龍潭區 | 10.57% |
| | 其他服務業 | 桃園區 | 27.92% | 中壢區 | 19.95% | 龜山區 | 9.40% |

資料來源：民國 95 年臺閩地區工商及服務業普查初步報告。

3. 各行政區工廠分布情形

在工廠家數分布上，民國 95 年桃園市內各行政區，以蘆竹區為家數最多的行政區，約為 1,800 家，其中以機械設備製造、電子零組件製造及金屬製品為大宗。計畫區所屬的中壢區，在桃園市工廠家數分布上則僅次於蘆竹區與龜山區，約將近 1,100 餘家，其中以機械設備製造與電子零組件製造為大宗。此外，在食品製造及化學製品製造上，相對於市內其他行政區亦佔有相當之比例，足見中壢區在桃園市內的二級產業發展亦佔有相當之地位。

表 10　桃園市各行政區工廠登記數一覽表

| 行政區<br>製造業種 | 桃園區 | 中壢區 | 平鎮區 | 八德區 | 大溪區 | 楊梅區 | 蘆竹區 | 大園區 | 龜山區 | 龍潭區 | 新屋區 | 觀音區 | 復興區 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 食品製造業 | 61 | 73 | 45 | 39 | 36 | 41 | 74 | 35 | 56 | 38 | 22 | 22 | - |
| 紡織業 | 76 | 84 | 37 | 83 | 15 | 51 | 194 | 52 | 103 | 34 | 28 | 79 | - |
| 成衣及服飾品製造業 | 27 | 15 | 12 | 20 | 4 | 10 | 21 | 12 | 23 | 6 | 3 | 3 | - |
| 皮革、毛衣及其製品製造業 | 6 | 6 | 1 | 1 | 1 | 6 | 4 | 4 | 6 | 1 | 1 | - | - |
| 木竹製造業 | 4 | 4 | 5 | 5 | 13 | 17 | 3 | 2 | 10 | 3 | 9 | 3 | - |
| 家具及裝設品業 | 11 | 9 | 8 | 10 | 12 | 11 | 22 | 2 | 8 | 9 | 5 | 6 | - |
| 紙漿、紙及紙製品業 | 19 | 9 | 19 | 14 | 7 | 24 | 23 | 17 | 22 | 11 | 11 | 11 | - |
| 印刷及其輔助業 | 37 | 19 | 11 | 22 | 2 | 7 | 15 | 2 | 16 | 4 | 2 | - | - |
| 化學材料製造業 | 4 | 15 | 12 | 6 | 1 | 14 | 39 | 20 | 19 | 9 | 5 | 52 | - |
| 化學製品製造業 | 22 | 57 | 31 | 18 | 9 | 34 | 53 | 37 | 44 | 31 | 15 | 63 | - |
| 石油及煤油製品製造業 | 1 | 4 | 1 | - | - | - | - | 1 | 2 | 3 | - | - | - |
| 橡膠製品製造業 | 5 | 15 | 13 | 8 | - | 11 | 15 | 6 | 13 | 11 | 5 | 8 | - |
| 塑膠製品製造業 | 81 | 81 | 64 | 73 | 15 | 82 | 135 | 28 | 152 | 47 | 15 | 34 | - |
| 非金屬礦物製造業 | 5 | 18 | 8 | 19 | 24 | 36 | 40 | 9 | 26 | 19 | 10 | 21 | - |
| 金屬基本工業 | 26 | 44 | 20 | 15 | 8 | 38 | 80 | 21 | 49 | 10 | 15 | 26 | - |
| 金屬製品製造業 | 127 | 91 | 70 | 121 | 24 | 94 | 218 | 54 | 181 | 51 | 39 | 55 | - |
| 機械設備製造配修業 | 293 | 267 | 216 | 306 | 45 | 178 | 389 | 53 | 345 | 113 | 39 | 60 | - |
| 電腦通信及視聽電子產品製造業 | 57 | 48 | 40 | 26 | 15 | 26 | 57 | 13 | 86 | 15 | 5 | 10 | - |
| 電子零組件製造業 | 120 | 161 | 97 | 107 | 16 | 86 | 275 | 32 | 169 | 29 | 26 | 26 | - |
| 電力及電子機械器材製造修配業 | 48 | 55 | 39 | 38 | 13 | 29 | 57 | 17 | 79 | 15 | 16 | 30 | - |
| 運輸工具製造修配業 | 31 | 54 | 31 | 38 | 11 | 51 | 60 | 23 | 34 | 24 | 10 | 28 | - |
| 精密光學醫療器材及鐘錶製造業 | 13 | 21 | 7 | 7 | 4 | 6 | 15 | 5 | 21 | 5 | 1 | 5 | - |
| 其他工業品製造業 | 23 | 21 | 19 | 20 | 7 | 23 | 40 | 10 | 37 | 11 | 10 | 10 | - |
| 合計 | 1097 | 1171 | 806 | 996 | 282 | 875 | 1829 | 455 | 1501 | 499 | 292 | 552 | - |

資料來源：民國 95 年臺閩地區工商及服務業普查調查初步報告，本計畫整理。

依桃園市及中壢區之工商服務業統計資料（詳表 7），桃園市工商及服務業成長率平均高達 31.62%，其中工業部門成長率將近 26%，服務業成長率將近 34%，顯示近年來桃園市整體發展為工業與服務業並進；另中壢區工商服務業成長率平均 25.17%，其中工業部門成長率將近 17%，主要以營造業成長幅度最大，成長率達 43.91%。而服務業成長率超過 27%，以專業、科學及技術服務業成長幅度最大，成長率達 73.35%。再則為住宿及餐飲業、運輸、倉儲及通信業、金融及保險業，其他服務業等產業亦有超過三成之成長率，顯示中壢區產業結構正轉向以服務業為主。

表 11　桃園市及中壢區工商產業總數表

| 項目 | | 桃園市 | | | 中壢區 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 90 年 | 95 年 | 成長率 | 90 年 | 95 年 | 成長率 |
| | | 單位數（家） | | % | 單位數（家） | | % |
| 工業部門 | 礦業及土石採取業 | 21 | 17 | -19.05 | 1 | 1 | 0.00 |
| | 製造業 | 12,772 | 14,082 | 10.26 | 1,665 | 1,642 | -1.38 |
| | 營造業 | 4,020 | 6,593 | 64.00 | 772 | 1,111 | 43.91 |
| | 水電燃氣業（95 年含污染整治業） | 36 | 477 | -- | 1 | 86 | -- |
| | 小計 | 16,849 | 21,169 | 25.64 | 2,439 | 2,840 | 16.44 |
| 服務業部門 | 批發及零售業 | 28,708 | 36,777 | 28.11 | 6,343 | 7,631 | 20.31 |
| | 住宿及餐飲業 | 4,113 | 6,240 | 51.71 | 899 | 1,230 | 36.82 |
| | 運輸、倉儲及通信業 | 3,744 | 4,523 | 20.81 | 573 | 773 | 34.90 |
| | 金融及保險業 | 784 | 1,020 | 30.10 | 195 | 258 | 32.31 |
| | 不動產及租賃業 | 1,374 | 1,392 | 1.31 | 298 | 313 | 5.03 |
| | 專業、科學及技術服務業 | 1,609 | 2,815 | 74.95 | 379 | 657 | 73.35 |
| | 文化、運動及休閒服務業 | 838 | 1,355 | 61.69 | 258 | 319 | 23.64 |
| | 醫療保健業（95 年含社會工作服務業） | 1,359 | 1,866 | 37.31 | 362 | 422 | 16.57 |
| | 其他服務業（95 年含支授、強制性社會安全及教育服務業） | 5,661 | 8,450 | 49.27 | 1,307 | 1,895 | 44.99 |
| | 小計 | 48,190 | 64,438 | 33.72 | 10,614 | 13,498 | 27.17 |
| 合計 | | 65,039 | 85,607 | 31.62 | 13,053 | 16,338 | 25.17 |

資料來源：民國 90 年及 95 年臺閩地區工商及服務業普查報告。

三、實質環境分析

因應 A21 車站周邊土地整體規劃考量，以下係針對全區範圍一併說明之。

（一）土地使用現況

1.土地使用現況

土地現況居住活動多分布於現況道路兩側，尤以中豐北路及民權路東側之建物密集聚落。其它使用方面，區內除西南側有一處商業使用（汽車旅館及餐廳）及計畫區北側新生路旁一處加油站外，其他使用多屬農業使用或雜草空地，老街溪穿越本計畫區西側，詳圖 8、表 12。

表 12　A21 車站周邊土地使用現況分析表

| 使用別 | 面積（公頃） | 百分比 |
|---|---|---|
| 住宅使用 | 4.64 | 9.18% |
| 商業使用 | 0.99 | 1.96% |
| 住商使用 | 0.55 | 1.09% |
| 加油站使用 | 0.08 | 0.16% |
| 宗教寺廟使用 | 0.02 | 0.04% |
| 道路廣場使用 | 4.78 | 9.46% |
| 農業使用 | 26.76 | 52.94% |
| 空地 | 7.15 | 14.15% |
| 泥灘地使用 | 4.48 | 8.86% |
| 埤塘水道使用（含蓄水池） | 1.09 | 2.16% |
| 合計 | 50.54 | 100.00% |

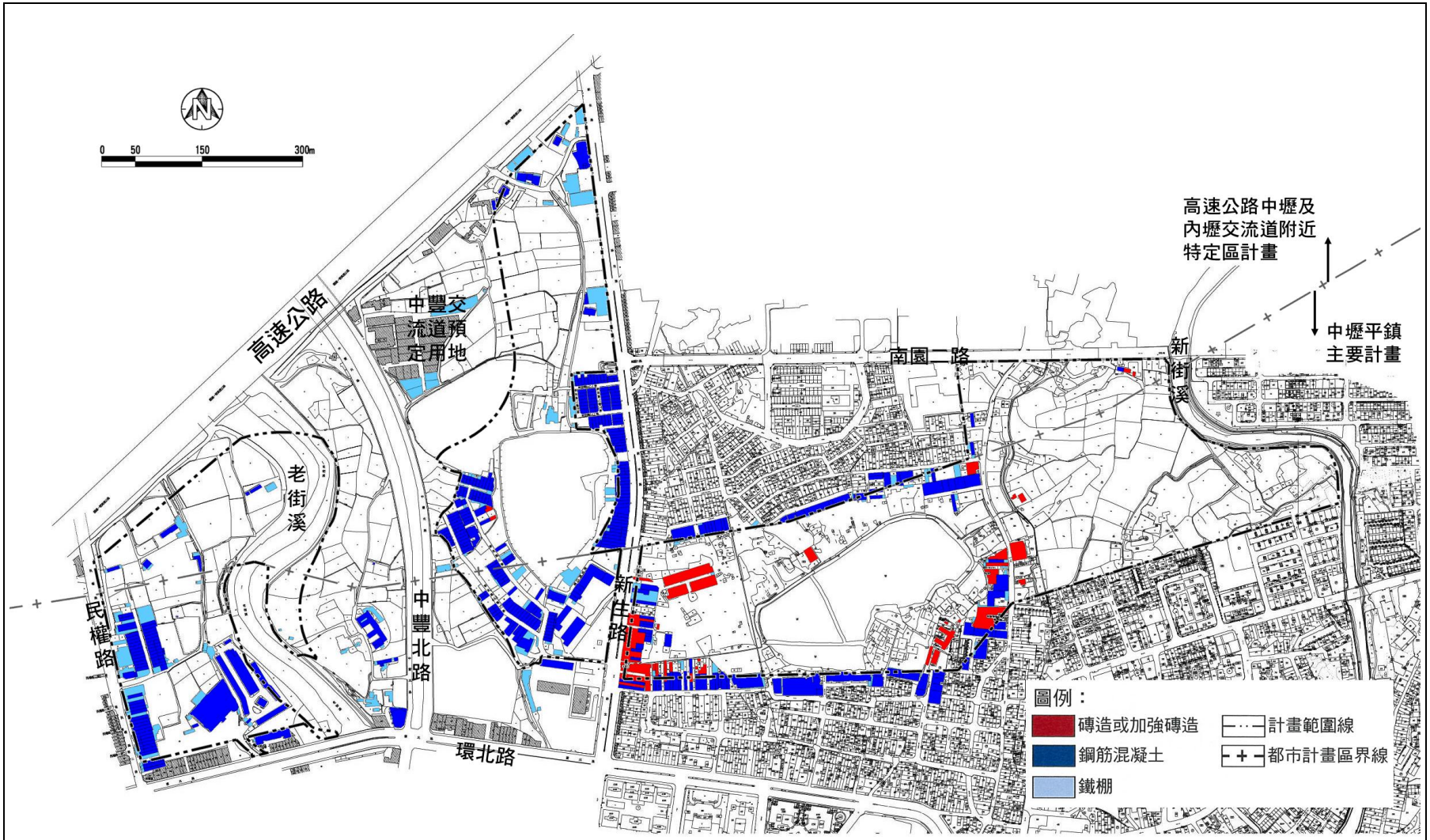
調查時間：民國 100 年 8 月。

2.建物使用現況

計畫區內建物主要以鋼筋混凝土建築為主，約佔建物總數近 62%數量，鐵棚及磚造建物則分別佔約 23%及 15%之比例。樓層主要以 3 層樓以下建築為主，約佔 98%，4 樓以上建築則為少數，建物最高樓層為 13 樓，詳圖 9、圖 10。

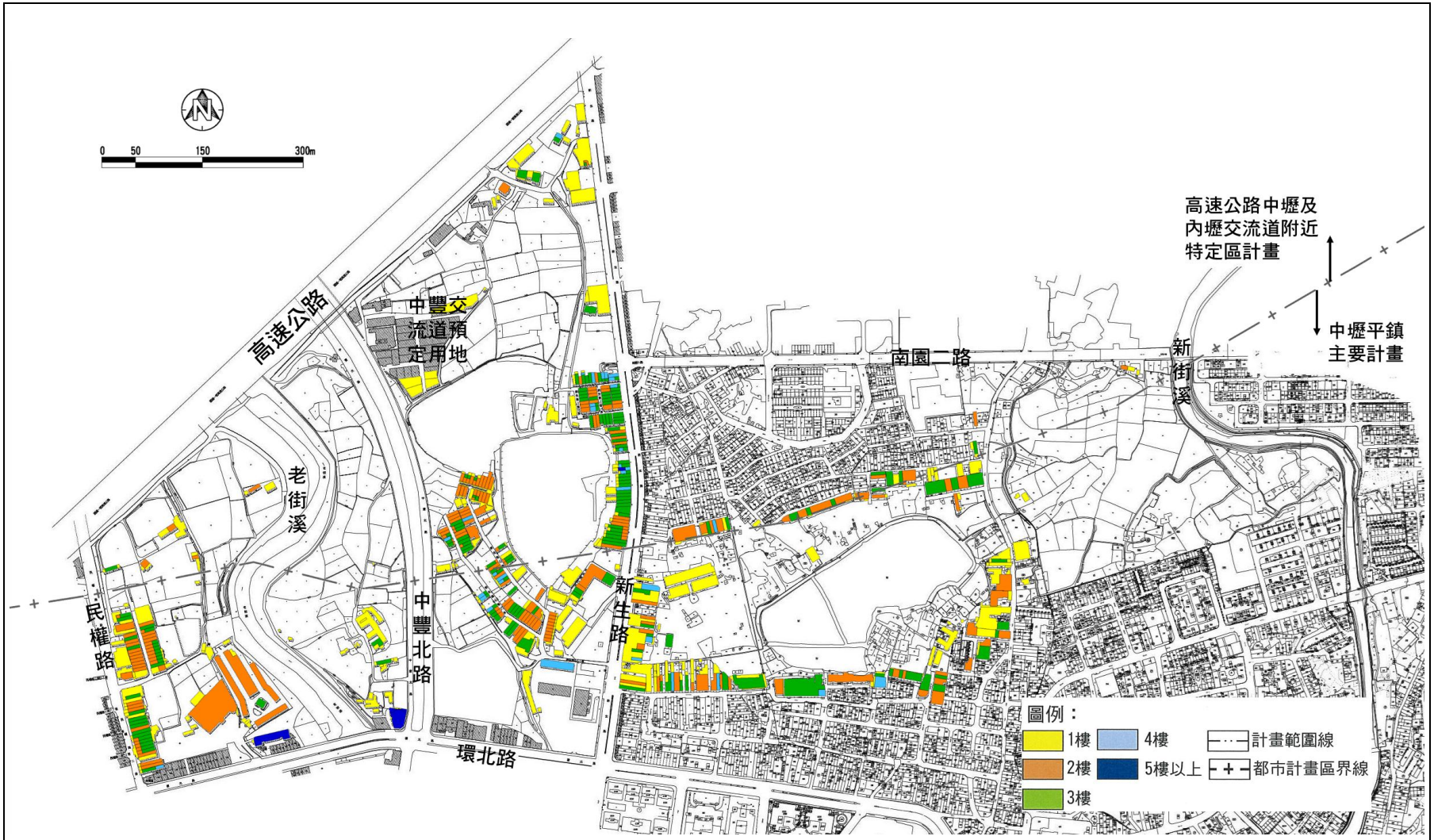
調查時間：100 年 8 月

圖 8　A21 車站周邊土地土地使用現況示意圖




調查時間：100 年 8 月

圖 9　A21 車站周邊土地建物結構現況示意圖




調查時間：100 年 8 月

圖 10　A21 車站周邊土地建物樓層現況示意圖

（二）土地權屬現況

全區土地屬國有及桃園市（改制前桃園縣、改制前桃園縣中壢市）土地之面積約為 2.00 公頃，佔計畫區土地 3.97%；私人土地方面，面積為 46.79 公頃，佔計畫區土地 92.58%，其中屬改制前臺灣石門農田水利會之土地面積為 0.47 公頃，佔計畫區計畫區土地 0.91%；老街溪等河川區域內多為未登記土地，其面積共計約有 1.75 公頃，佔計畫區土地 3.45%。

（三）土地公告現值現況

全區之土地公告現值最低者為 2,400 元/㎡，最高者為 82,200 元/㎡，較高價土地集中於道路兩側、現有住宅及商業所在地。區內土地公告現值落於10,000 元/㎡至15,000 元/㎡區間所佔比例最高，面積約 25.03 公頃，佔計畫區內土地的 49.53%。

表 13　A21 車站周邊土地地籍權屬現況表

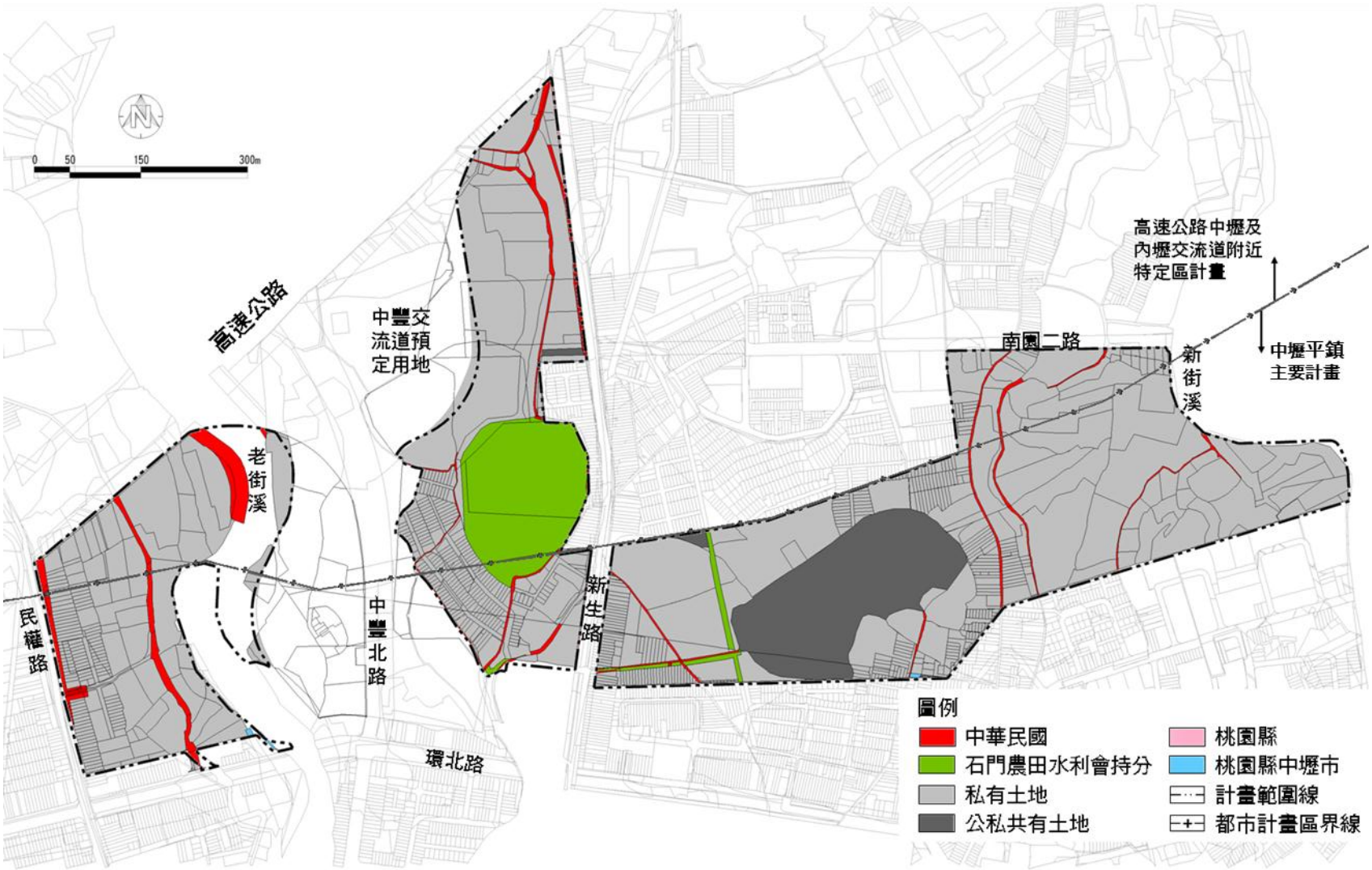
| 項目<br>所有權人 | | 面積（公頃） | 佔總面積比例 |
|---|---|---|---|
| 公有 | 中華民國 | 1.89 | 3.75% |
| | 改制前桃園縣 | 0.07 | 0.14% |
| | 改制前桃園縣中壢市 | 0.04 | 0.08% |
| 私有 | 一般私人 | 46.32 | 91.67% |
| | 改制前臺灣石門農田水利會 | 0.47 | 0.91% |
| 未登記 | | 1.75 | 3.45% |
| 合計 | | 50.54 | 100.00% |

調查時間：102 年。

表 14　A21 車站周邊土地公告現值土地面積一覽表

| 項目<br>公告現值（元/㎡） | 面積（公頃） | 佔總面積比例 |
|---|---|---|
| 0~5,000 | 1.03 | 2.04% |
| 5,000~10,000 | 11.55 | 22.85% |
| 10,000~15,000 | 25.03 | 49.53% |
| 15,000~20,000 | 7.63 | 15.10% |
| 20,000~30,000 | 3.34 | 6.61% |
| 30,000 以上 | 0.65 | 1.29% |
| 未登記 | 1.31 | 2.59% |
| 合計 | 50.54 | 100.00% |

調查時間：102 年。




調查時間：100 年 8 月

圖 11　A21 車站周邊土地地籍權屬現況示意圖

調查時間：100 年 8 月

圖 12　A21 車站周邊土地公告現值現況示意圖

（四）交通運輸

1.道路系統現況

桃園都會區現況高、快速道路系統以國道 1 號、國道 2 號、國道 3 號及台 66 線為主，形成一「井」字型交通動脈，環繞桃園、中壢、平鎮、八德等桃園主要發展地區。

計畫區主要道路及主要道路之道路實質條件與服務水準及現況說明如下。

（1）聯外道路

A.台一線（環北路）

台 1 線於桃園市轄境內通過桃園、中壢、平鎮及楊梅，以東西向於本計畫範圍南側通過，全長約 37.6 公里。道路配置中央分隔島分隔路型，寬度 30 公尺，雙向 4 車道，為中壢地區通往桃園區、平鎮市區之主要道路，為中壢地區之主要南北向聯絡道路。

B.縣道 113 丙線（中豐北路）

縣道 113 丙線北起於高鐵橋下道路，南至中壢區環北路，本道路係聯絡中壢市區與高鐵桃園站的主要聯絡幹道，高鐵站區至環北路路段，寬度 40 公尺，配置為中央與快慢分隔的路型，為雙向 6 車道。

C.縣道 113 線（新生路）

縣道 113 線北起於大園區台 15 線，經大園、中壢、平鎮至龍潭，市轄境內全長 28.1 公里，本道路中壢市區與高鐵桃園站與平鎮、龍潭的主要聯絡幹道，高鐵站區至環北路路段，寬度 30 公尺，配置為中央分隔的路型，為雙向 4 車道。

表 15　聯外道路系統實質現況分析表

| 道路編號 | 路段起訖點 | 里程（公里） | 路面寬度（公尺） | 方向 | 車道數 | 道路容量（pcu/hr） | 尖峰小時交通量(pcu) | V/C | 尖峰小時服務水準 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 台一線 | 桃圳橋~112線交岔路口 | 6.4 | 30 | 往東 | 2 | 4,058 | 1,829 | 0.45 | B |
| | | | | 往西 | 2 | 4,058 | 2,084 | 0.51 | B |
| 113 丙縣道 | 高鐵站區~中壢 | 5.6 | 40 | 往北 | 3 | 6,024 | 1,192 | 0.20 | A |
| | | | | 往南 | 3 | 6,024 | 1,190 | 0.20 | A |
| 113 縣道 | 高鐵站區~中壢 | 6.5 | 30 | 往北 | 2 | 4,058 | 1,004 | 0.25 | A |
| | | | | 往南 | 2 | 4,058 | 857 | 0.21 | A |

資料來源：交通部 96 年度公路平均每日交通量調查統計表。

（2）地區道路

A. 桃 45 線（民權路）

位於計畫區西側，北起於大園區桃 43 線，南起於平鎮區 110 甲縣道，為大園—中壢—平鎮之次要聯絡道路。

B. 南園二路

南園二路往西可至新生路，往東可抵中園路，為計畫基地車流進出地區性幹道之主要行車動線。南園二路業已拓寬為雙向四車道之 20 公尺道路。

C. 中福路

中福路往北可連接至南園二路，往南連接至中壢市中心，為計畫基地車流進出地區性幹道之主要行車動線。現況路寬為 8 到 10 公尺不等寬。

2. 大眾運輸系統

目前計畫區內之大眾運輸系統以桃園客運為主，行經路線客運路線主要目的均為連通中壢—大園地區，途中行經民權路或新生路之路線。

表 16　大眾運輸系統現況表

| 分類 | 路線（起迄點） | 營運班次（班/日） | 行經地標 |
|---|---|---|---|
| 桃園客運 | 中壢-下洽溪-大園 | 9 | 桃客中壢總站、中壢 SOGO 百貨、新明國小、芭里國小、洽溪活動中心 |
| | 中壢-桃園高鐵車站-中正機場 | 26 | 桃客中壢總站、興南國中、六和紡織、青埔社區、高鐵桃園站、中正機場 |
| | 中壢-桃園高鐵車站-大園 | 尖峰班距：10~15 分鐘<br>離峰班距：15~25 分鐘 | 桃客中壢總站、興南國中、六和紡織、青埔社區、高鐵桃園站 |
| 中壢客運 | 中壢-桃園高鐵車站 | 26 | 中壢客運中壢總站、興南國中、六和紡織、青埔社區、高鐵桃園站 |

資料來源：桃園汽車客運股份有限公司、中壢汽車客運股份有限公司。

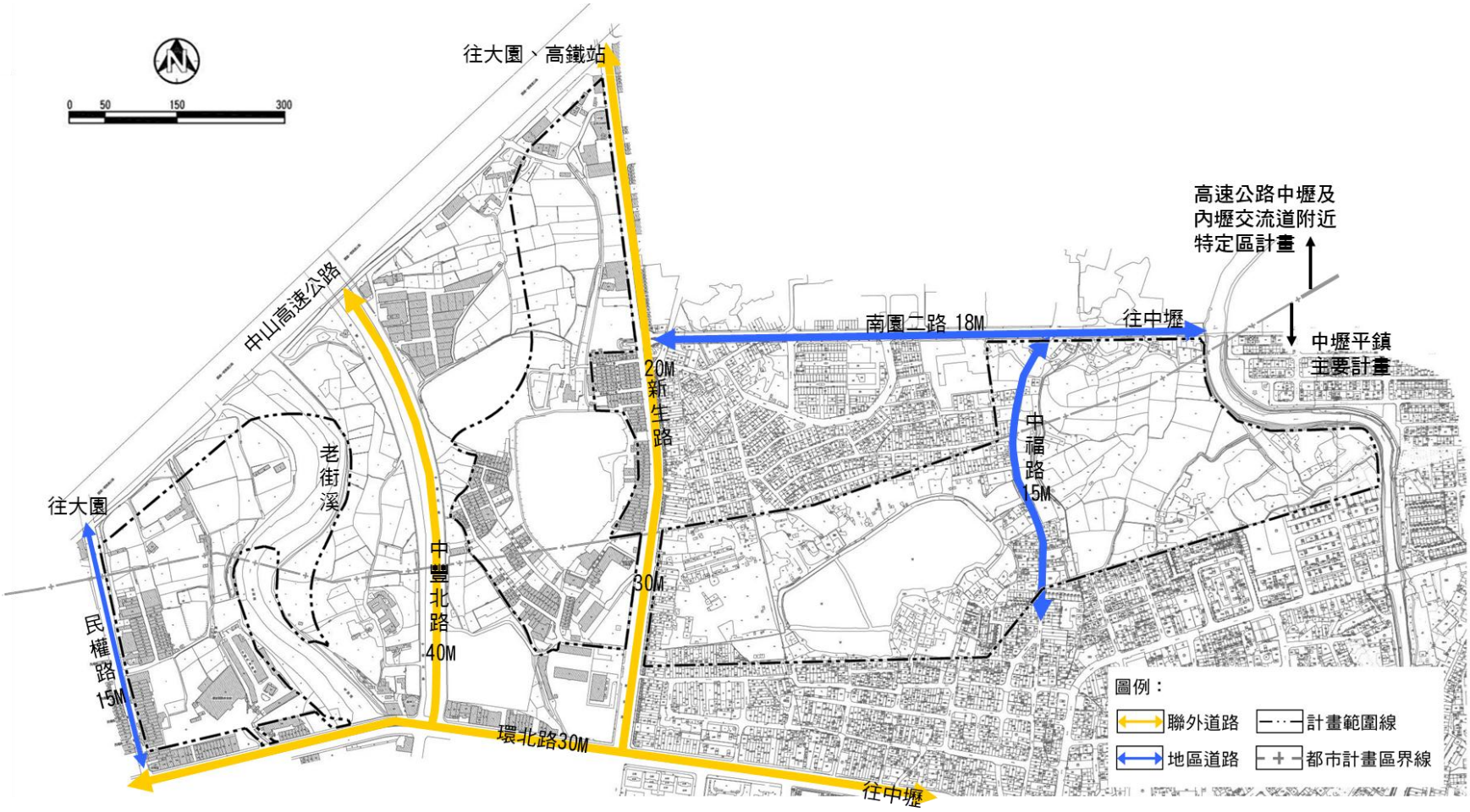



圖 13　道路系統現況示意圖

# 參、計畫目標與構想

## 一、發展定位與目標

為兼顧保育與發展之區域計畫，將「生態城鄉」納入全境發展基礎考量，整合全市地理、人口、資源、經濟等面向，提出具前瞻性之願景、目標與部門計畫，推動本市成為具國際競爭力城市。改制前桃園縣區域計畫對本市之發展指導如下：

（一）依土地資源分類劃設限制發展地區、條件發展地區及一般發展地區。

（二）結合四大都心多核心發展構想，規劃適當之發展分區，促進產業發展之群聚效應。

（三）建置捷運線及改善既有軌道系統，強化本市大眾運輸效能。

（四）落實交通建設網絡佈局，促進城鄉均衡發展。

圖 14　桃園縣四大都心發展定位示意圖

表 17　改制前桃園縣四大都心發展策略

| 四大都心 | | 發展定位 | 發展策略 |
|---|---|---|---|
| 北 | 桃園八德龜山 | 政經科教都心 | 1. 推動桃園航空城捷運線建設，串聯航空城與桃園八德龜山都會區發展。<br>2. 爭取捷運新莊線延伸至龜山及桃園，強化與臺北都會區之聯通。<br>3. 推動龜山醫療科技研發，朝向科技城發展。<br>4. 辦理軌道運輸周邊土地整體規劃，促進都市集約發展。<br>5. 輔導桃園觀光夜市，成為具觀光價值之國際級夜市。 |
| 南 | 中壢平鎮楊梅 | 政經科教都心 | 1. 配合機場捷運延伸至中壢車站與台鐵共構，推動桃園、中壢場站聯合開發。<br>2. 運用人文與學術資源，推動產學研合作，促進永續發展。<br>3. 設置多功能體育園區，闢設富地方特色及創意性之體育休閒活動場地。<br>4. 營造生態與經濟共榮之人居環境，塑造城鄉新風貌。<br>5. 規劃設置市鎮新行政園區，提升行政服務品質。 |
| 東 | 大溪龍潭復興 | 生態休閒都心 | 1. 加強石門水庫保育工作，維護生態環境永續發展。<br>2. 塑造大溪特有觀光景點與活動，強化觀光遊憩體驗與環境資源品質。<br>3. 連結復興原住民文化、大溪兩蔣文化園區、閩南老街及龍潭客家美食為觀光發展旅遊圈，並推動觀光巴士。<br>4. 規劃景點新闢龍潭地區自行車道，結合石門水庫、龍潭大池等。 |
| 西 | 航空城（沿海四行政區及青埔特區） | 航空物產都心 | 1. 掌握愛台十二項建設推動發展契機，積極建設桃園航空城，並加強與臺北港之雙港聯運發展。<br>2. 推動觀塘港轉型為工商綜合港，提高營運效能。<br>3. 持續辦理桃園國際航空城招商計畫。<br>4. 以自行車道串聯北部濱海觀光地區路線，並提升濱海遊憩功能與觀光休閒漁業，發展永安漁港為全國唯一客家漁港。<br>5. 規劃大桃科朝綠色能源科技發展，提升綠色工業產能。 |

資料來源：桃園縣區域計畫（草案），101 年。

3. 翡翠珠鍊發展遠景

結合 T.O.D. 規劃與綠色運輸（Green Transport）理念，桃園機場捷運週邊土地發展應不同於既有舊都市之空間結構發展；提出「翡翠珠鍊－桃源綠活・人本綠行・永續綠都」之發展願景，由沿軌道運輸路線規劃景觀綠園道串連捷運沿線兩側埤塘、水圳、文教與開放空間資源，並在各場站周邊土地發展以「綠色人本」的都市空間，提供一個桃園生活新體驗。後續即以翡翠珠鍊三大發展遠景訂定機場捷運沿線場站發展定位與構想。

（1）桃源綠活

（2）人本綠行

（3）永續綠都

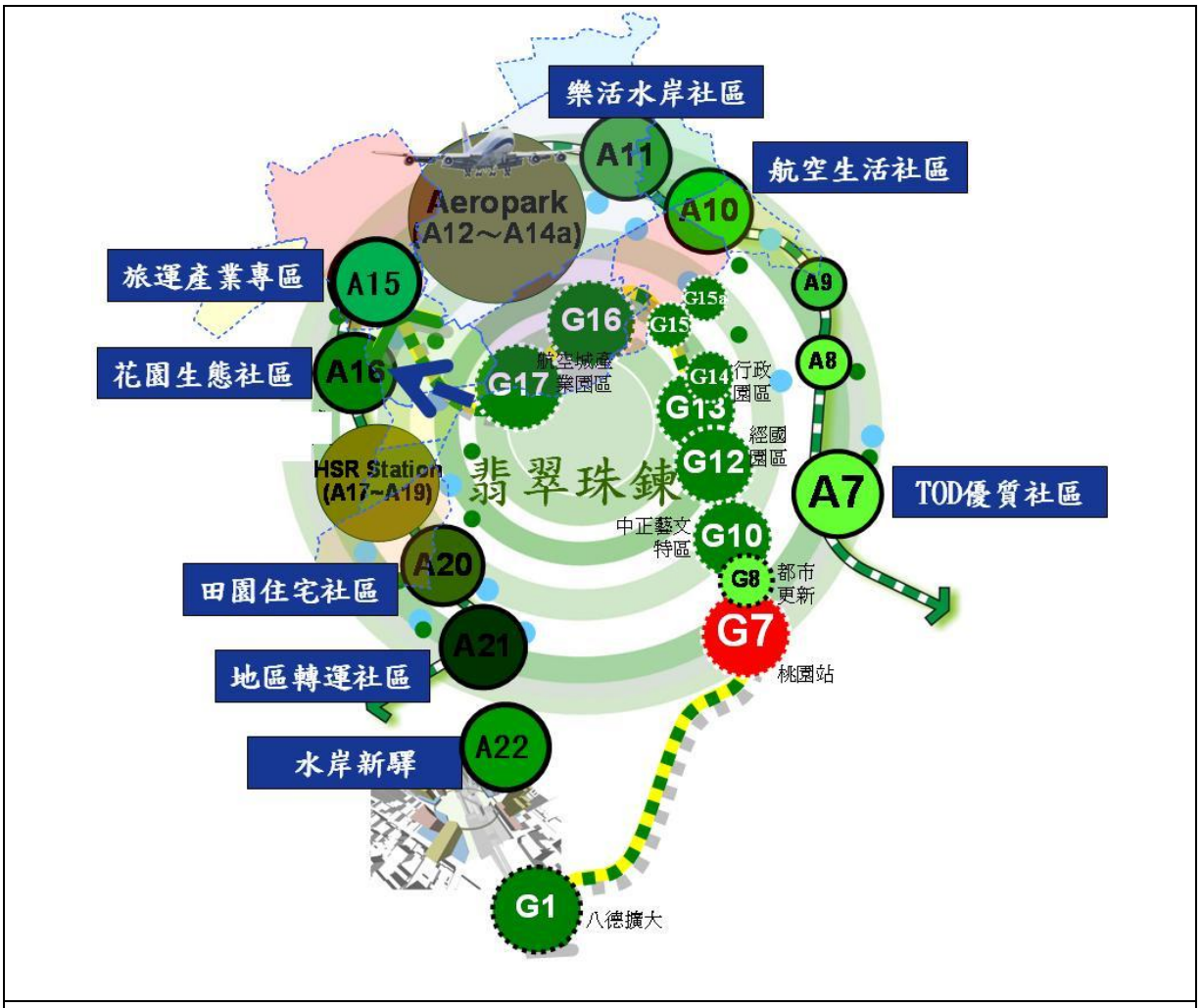
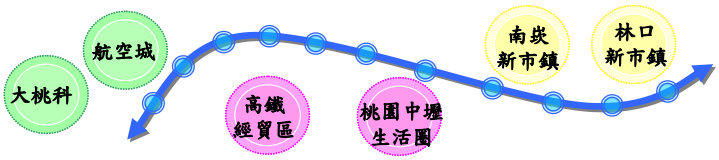
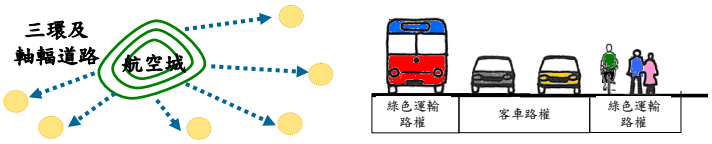
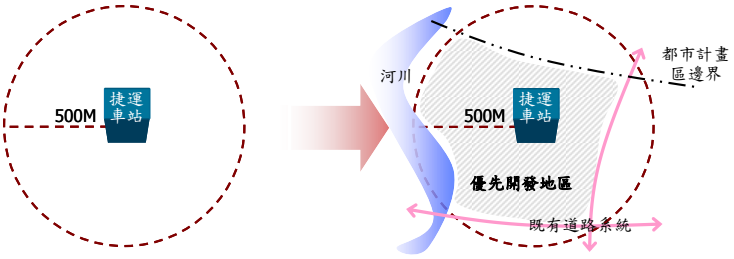
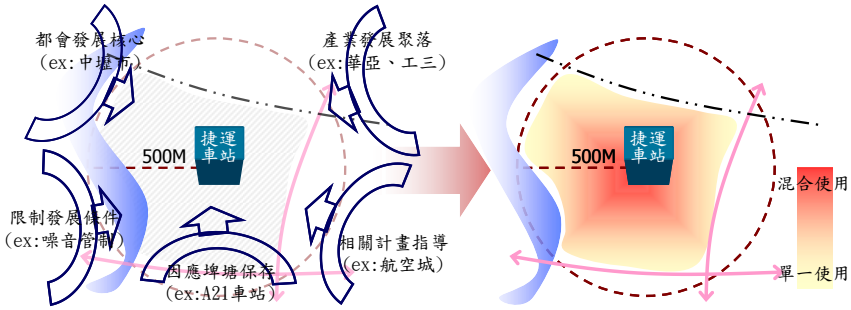



圖 15　機場捷運翡翠珠鍊發展遠景示意圖

依循前述發展遠景，訂定捷運車站周邊土地之共同性之規劃指導概念，建立規劃價值，形塑各車站之發展定位。

表 18　A21 車站周邊土地整體規劃概念

| 項目 | 指導概念 |
| --- | --- |
| (1)因應地區發展導入產業機能 | 以周邊發展機能為基礎，透過路網連結與產業外溢，並結合航空城整體發展定位，引入機場捷運沿線產業及生活發展機能，打造捷運生活圈。<br>  <br> |
| (2)TOD 理念之實踐與綠色運輸系統的建構 | 配合桃園市捷運路網系統及航空城構築之三環軸輻道路系統，改善整體道路路網、解決都市計畫區域間之交通需求，建構地區綠色運輸系統。<br>  <br> |
| (3)結合生態城鄉的永續城鎮 | 考量自然與社會紋理，結合永續發展概念，保留埤塘水圳資源及文化資產，塑造景觀風貌與在地特色。<br> <br> |
| (4)規劃範圍指導 | A. 依 TOD 理念規劃車站周邊 500 公尺半徑範圍土地。<br>B. 依發展條件與定位的不同，規劃優先開發地區以區段徵收方式開發。<br>  <br> |
| (5)發展方向指導 | A. 機能定位：結合周邊現有環境、相關計畫及活動發展等。<br>B. 發展強度：緊密發展、混合使用。<br>  <br> |

4. 翡翠珠鍊整體規劃原則

延續翡翠珠鍊之桃源綠活、人本綠行、永續綠都之發展遠景，訂定整體規劃原則如下表：

表 19　A21 車站周邊土地整體規劃原則

| 發展目標 | 規劃項目 | 規劃原則 |
| --- | --- | --- |
| 桃園綠活 | 商業氛圍的創造 | 於南園二路以南住宅社區周邊劃設商業區，提供必要之商業服務。 |
| | 優質居住環境的維護 | 考量各站土地原使用屬皆為農業區，本案變更後之住宅區使用強度低於所在都市計畫住宅區水準，塑造優質的住宅環境。 |
| | 既有紋理的尊重 | 為尊重既有社區紋理，部分住宅聚落劃設為再發展區予以原地保留。 |
| | 工業活動的轉型 | 為符合車站周邊以生活為土地使用原則，既有的工業區檢討存續之必要。 |
| | 地區公共設施的檢討 | 全面考量地區公共設施服務狀況，釋出開放性空間、學校，提升地區環境品質。 |
| 人本綠行 | 停車空間的規劃 | 配合車站及商業空間，劃設停車空間以提供必要性的停車需求，及作為運具轉乘之空間。 |
| | 綠色運輸系統的留設 | 於道路系統及建築退縮空間，留設自行車道及人行步道，創造車站串聯各地區的綠色運輸系統。 |
| 永續綠都 | 千塘之鄉意象的塑造 | 以埤塘資源零淨損為目標，依桃園縣埤塘水圳保存及獎勵新生利用自治條例規定辦理，並視相關主管單位意見以決定是否保留。 |
| | 藍帶空間的維護 | 依公告河川區域線劃設為河川區，並沿水岸留設綠帶，成為帶狀開放空間，兼顧生態保育及休憩功能。 |
| | 既有農水路的保留 | 既有道路及水路以計畫區公共設施系統（道路、公園、綠地）連接。 |
| | 增加雨水貯留滲透率 | 公園綠地及法定空地應適當留設透水設施或滯洪池，增加地區保水能力。 |

5.計畫區發展定位－地區轉運社區

（1）A21 車站功能定位（地區轉運中心站）

機場捷運已於 106 年通車，未來將由 A21 站（環北站）延伸至 A23 站(中壢火車站)。A21 站現為機場捷運之端點站，服務南桃園旅客，依交通部高鐵局規劃，A21 站功能定位為「地區轉運中心站」，並將依促參法引進民間廠商投資興建，以整合大客車轉乘接駁空間，建立中壢區區客運轉運中心。

（2）車站定位與土地使用配置之關聯性

A21 站周邊土地整體規劃，以大眾運輸導向 TOD 規劃理念，並藉由整體開發方式，提供地區商業、住宅區等發展機能，規劃必要之公共設施，提升地區之環境品質，加速促進地方繁榮。本計畫定位為「地區轉運社區」，其土地使用配置規劃如下：

A.空間機能

（a）車站周邊劃設車站專用區及商業區，建構捷運車站轉運及地區商業中心。

（b）周邊地區以居住機能為主，結合既有聚落規劃。

B.公共設施系統

（a）車站周邊配置完整道路系統。

（b）配合車站使用展需求劃設廣停用地及鄰里公園。

C.景觀與生態系統

（a）河川區旁劃設親水綠帶及高速公路旁劃設隔離綠帶。

（b）埤塘保留劃設為公園用地提供滯洪及景觀休憩功能。

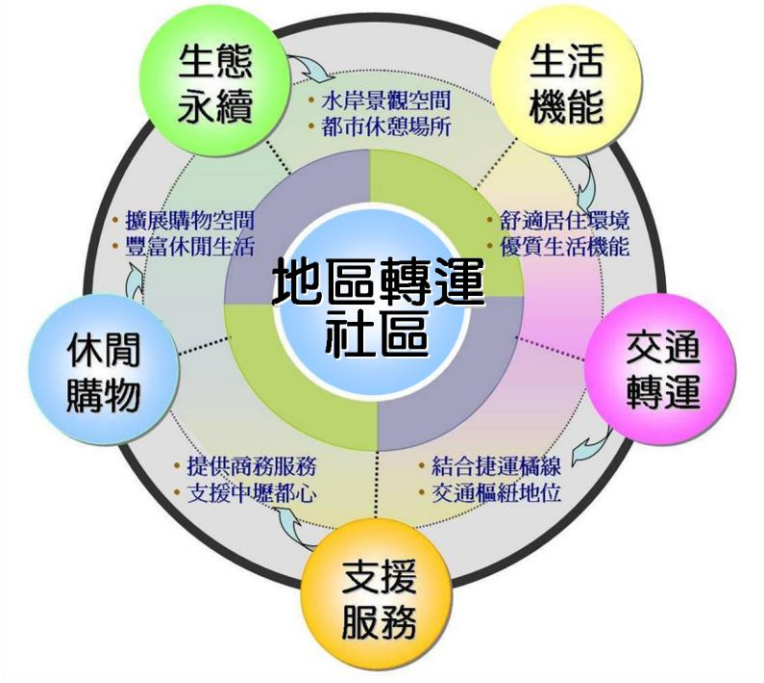



圖 16　本計畫區發展定位示意圖

（二）計畫目標與策略

依本計畫「地區轉運社區」之發展定位，研提計畫目標及發展策略，以作為本計畫區整體規劃構想之指導依據，詳如下所示：

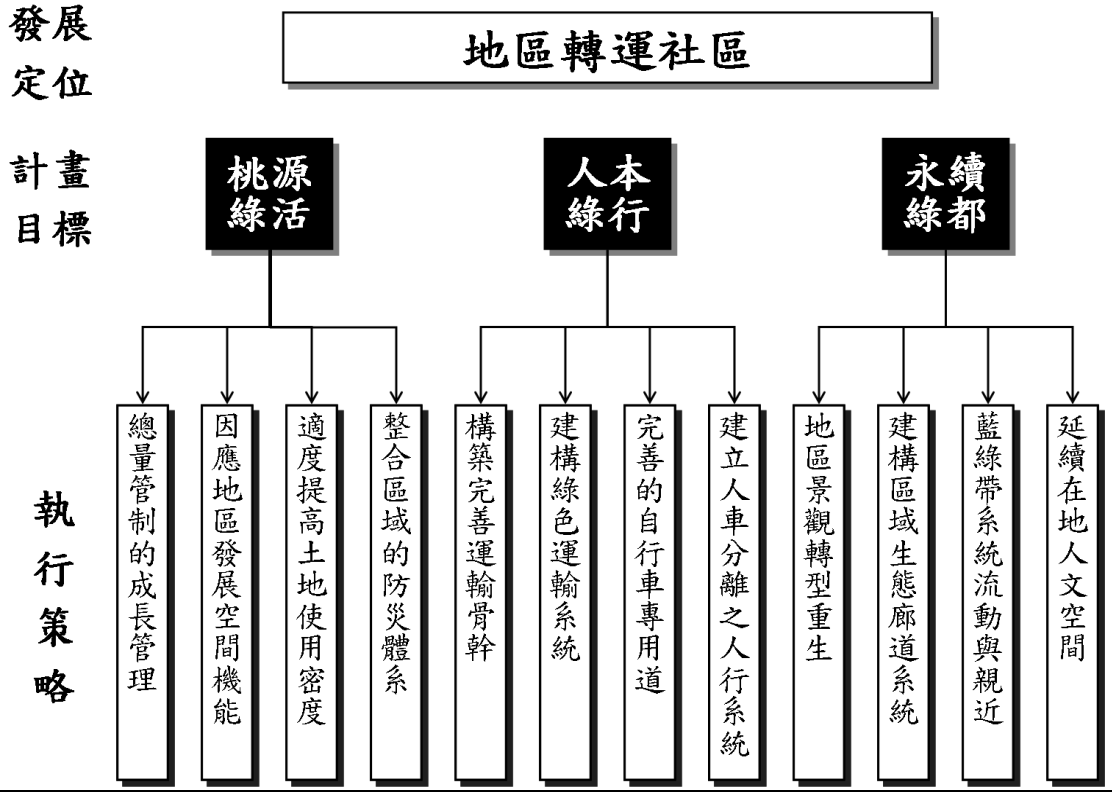



圖 17　計畫目標與策略架構示意圖

## 二、規劃構想

### （一）土地使用規劃構想

本計畫區引入之活動系統及土地使用規劃構想，分述如後：

1. 依據本計畫區發展定位及未來人口成長趨勢，劃設充足之住宅鄰里單元及引入適當之活動機能。
2. 尊重地區既有自然紋理與歷史人文特色，納入後續空間規劃考量基礎。

### （二）交通系統規劃構想

1. 配合中豐交流道設置計畫，留設適當需求用地。
2. 增設聯外道路系統，增加計畫區之交通可及性與對外之連結性。
3. 配合捷運系統路網，強化主要動線功能以因應未來發展。
4. 考量交通發展需求，規劃全區之主要道路、次要道路與地區道路系統。

### （三）公共設施

1. 依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」之公共設施用地面積檢討標準及未來實際發展需求，規劃主要及鄰里性公共設施，建構完善公共設施服務系統。
2. 考量公共服務及公共設備用地需求，選擇適當地點劃設為機關及公共事業用地。

### （四）水岸空間與生態公園規劃構想

本案為降低農業區開發後對周邊環境及生態系統的影響，未來除考量計畫區內生態資源本體的保存利用外，其周邊區域亦將一併劃設為公園綠地，以給予生態資源最妥適的保存空間，達到開發與保育並行共生之目標。

1. 塑造都市藍綠帶系統

計畫區內老街溪、新街溪河岸盡可能留設綠帶，配合整體水岸藍帶建構出生態廊道，並訂定臨水岸分區相關退縮規定，營造開闊的水岸空間意象。

2. 串聯計畫區景觀與生態系統

參酌「桃園縣埤塘水圳保存及獎勵新生利用自治條例」(中華民國 98 年 8 月 6 日府法規字第 0980297904 號令公布)之內容，

配合計畫區內現有之埤塘留設生態公園以符合桃園埤塘零淨損失之原則，並建構完善的人行步道系統及自行車道系統，串聯計畫區內景觀與生態系統，以朝永續都市發展邁進。

（五）都市防災系統規劃

1. 道路系統之建構，應考量防災動線之需求。
2. 開放空間系統或機關、學校用地等公共空間之規劃，應參酌其可擔負之防災功能層級與服務半徑佈設。
3. 地區防災應利用既有河川、主要幹道、公園及綠地，規劃防災隔離帶。

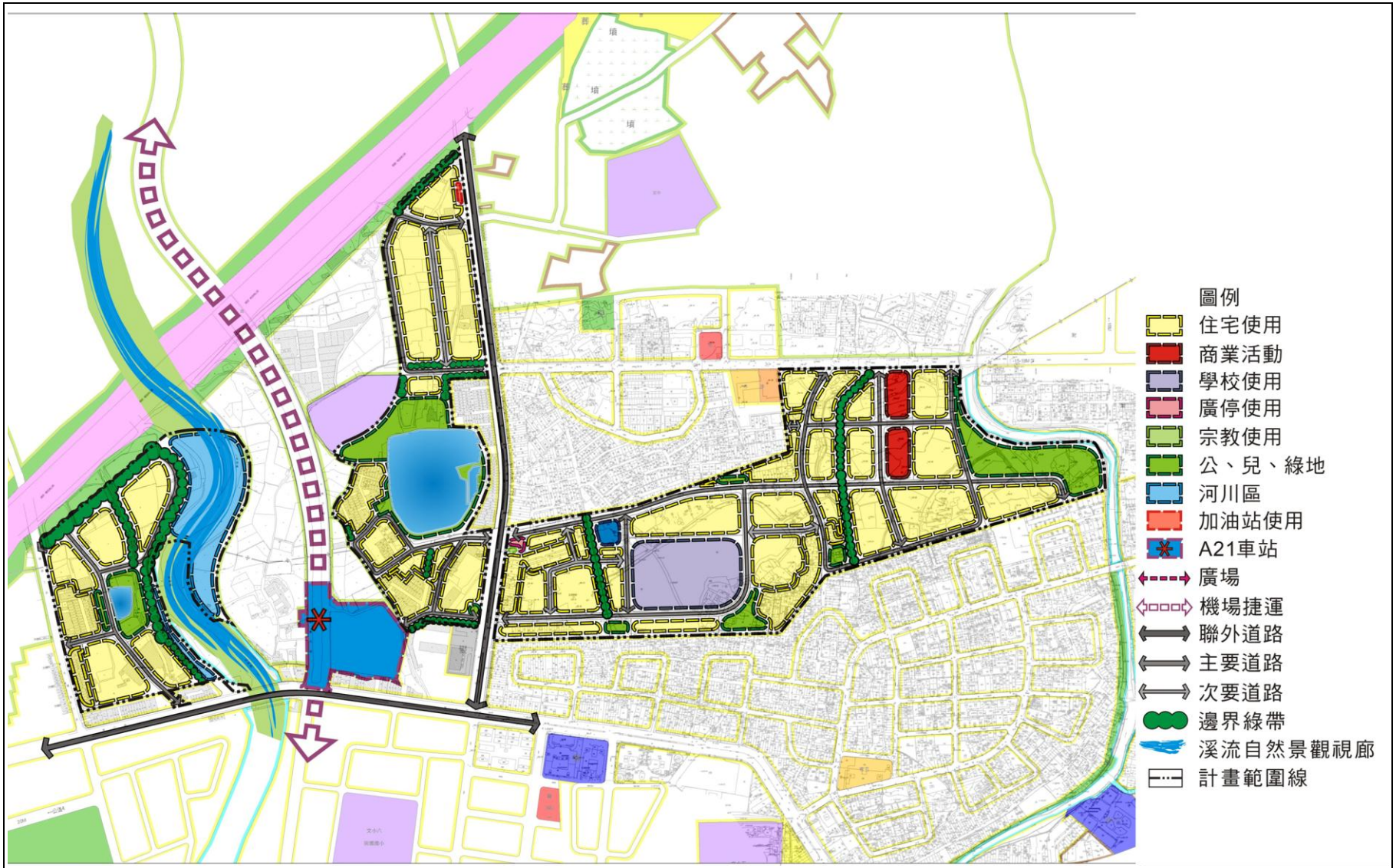

圖例
住宅使用
商業活動
學校使用
廣停使用
宗教使用
公、兒、綠地
河川區
加油站使用
A21車站
廣場
機場捷運
聯外道路
主要道路
次要道路
邊界綠帶
溪流自然景觀視廊
計畫範圍線

圖 18　規劃構想示意圖

# 肆、實質發展計畫

## 一、計畫年期與計畫人口

### （一）計畫年期

民國 110 年。

### （二）計畫人口

5,400 人。

## 二、土地使用分區計畫

各項土地使用分區分述如後，分為全區內容及本計畫內容，土地使用計畫圖及面積詳圖 19、表 20。

### （一）住宅區

新劃設住宅區主要依現有住宅聚落及建物、既有交通設施與道路動線系統以及街廓縱深大小作為基礎劃分原則;本案全區劃設住宅區面積計 26.72 公頃。其中第一種住宅區 4.68 公頃、第二種住宅區 8.32 公頃、第三種住宅區 11.45 公頃、第四種住宅區 1.61 公頃及第五種住宅區（供社會住宅使用）0.66 公頃，以下就各種住宅區進行說明。

#### 1.第一種住宅區

既有合法社區、聚落，建物密集且面積大於 0.2 公頃以上，並不影響地區景觀且與地區發展相符者，依地籍劃設為「第一種住宅區」。全區劃設面積為 4.68 公頃。各都市計畫區面積如下：

（1）中壢平鎮主要計畫區 3.85 公頃。

（2）高速公路中壢及內壢交流道特定區計畫區 0.83 公頃。

#### 2.第二種住宅區

住宅區街廓距離 A21 車站 800 公尺以上，劃設為第二種住宅區。全區劃設面積為 8.32 公頃。各都市計畫區面積如下：

（1）中壢平鎮主要計畫區 6.60 公頃。

（2）高速公路中壢及內壢交流道特定區計畫區 1.72 公頃。

#### 3.第三種住宅區

住宅區街廓距離 A21 車站 300 公尺至 800 公尺間，劃設為第三種住宅區。全區劃設面積為 11.45 公頃。各都市計畫區面積如下：

（1）中壢平鎮主要計畫區 5.31 公頃。

（2）高速公路中壢及內壢交流道特定區計畫區 6.14 公頃。

4.第四種住宅區

住宅區街廓距離 A21 車站 300 公尺，劃設為第四種住宅區，全區劃設面積 1.61 公頃。各都市計畫區面積如下：

（1）中壢平鎮主要計畫區 1.36 公頃。

（2）高速公路中壢及內壢交流道特定區計畫區 0.25 公頃。

5.第五種住宅區（供社會住宅使用）

部分住宅區街廓配合政府社會住宅政策，劃設為第五種住宅區（供社會住宅使用），全區劃設面積 0.66 公頃，皆位於本計畫區內。

（二）商業區

新劃設商業區主要配合地區道路節點，提供地區商業服務需求；全區劃設面積為 0.93 公頃。各都市計畫區面積如下：

1.中壢平鎮都主要計畫區 0.53 公頃。

2.高速公路中壢及內壢交流道特定區計畫區 0.40 公頃。

（三）宗教專用區

為保留當地信仰中心水尾福德宮，考量其座落位置，劃設宗教專用區，全區劃設面積為 0.02 公頃，皆位於本計畫區內。

（四）加油站專用區

為保留既有加油站設施，考量其座落位置，劃設加油站專用區，全區劃設面積為 0.07 公頃，皆位於高速公路中壢及內壢交流道特定區計畫區內。

（五）河川區

河川區之劃設為依循民國 98 年 6 月 11 日桃園縣政府府水河字第 09802221292 號函公告之老街溪河川區域線範圍劃設，位於河川區域範圍內部分皆劃設為河川區。全區劃設面積為 3.31 公頃。各都市計畫區面積如下：

1.中壢平鎮主要計畫區 0.92 公頃。

2.高速公路中壢及內壢交流道特定區計畫區 2.39 公頃。

三、公共設施計畫

（一）機關用地

依據中壢地政事務所提出用地需求，考量地政事務所及其他機關洽公民眾之便利性，全區劃設 1 處機關用地，供地政事務所及其他機關使用，劃設面積為 0.25 公頃，皆位於本計畫區內。

（二）學校（文中）用地

配合高速公路中壢及內壢交流道特定區之興南國中(鄰近殯葬設施）遷校所需，全區劃設 1 處學校（文中）用地，劃設面積為 2.50 公頃，皆位於本計畫區內。

（三）公園用地

配合計畫區埤塘保留、結合老街溪與新街溪藍帶資源、塑造五楊高架中豐交流道門戶景觀及提供社區鄰里開放空間，全區劃設 4 處，劃設面積為 7.53 公頃。各都市計畫區面積如下：

1. 涉及中壢平鎮主要計畫區計 4 處，面積 3.20 公頃。

2. 涉及高速公路中壢及內壢交流道特定區計畫區計 2 處，面積 4.33 公頃。

（四）兒童遊樂場用地

配合現況地形及計畫街廓紋理，劃設兒童遊樂場用地以提供開放空間，全區劃設 3 處，劃設面積為 0.38 公頃，皆位於本計畫區內。

（五）綠地用地

配合中山高速公路擴寬工程及中豐交流道設置計畫，並配合老街溪沿岸、既有水圳保留，劃設帶狀式綠地用地，作為營造水岸景觀、休閒遊憩及隔離鄰避設施與空間之用；另部分使用分區邊緣畸零地亦劃設為綠帶用地以符實際使用需求，劃設綠地用地以提供開放空間，全區共劃設 19 處，劃設面積為 1.41 公頃。各都市計畫區面積如下：

1. 涉及中壢主要計畫區計 15 處，面積 0.79 公頃。

2. 涉及高速公路中壢及內壢交流道特定區計畫區計 8 處，面積 0.62 公頃。

（六）綠地用地（兼供道路使用）

為保留部分既有水圳於兩側劃設綠地，並於與道路用地交界處，訂定為綠地使用為主之綠地用地（兼供道路使用）。全區共劃設 9 處，劃設面積為 0.07 公頃，各都市計畫區面積如下：

1. 涉及中壢平鎮主要計畫區計 7 處，面積 0.06 公頃。

2. 涉及高速公路中壢及內壢交流道特定區計畫區計 2 處，面積 0.01 公頃。

（七）廣場用地

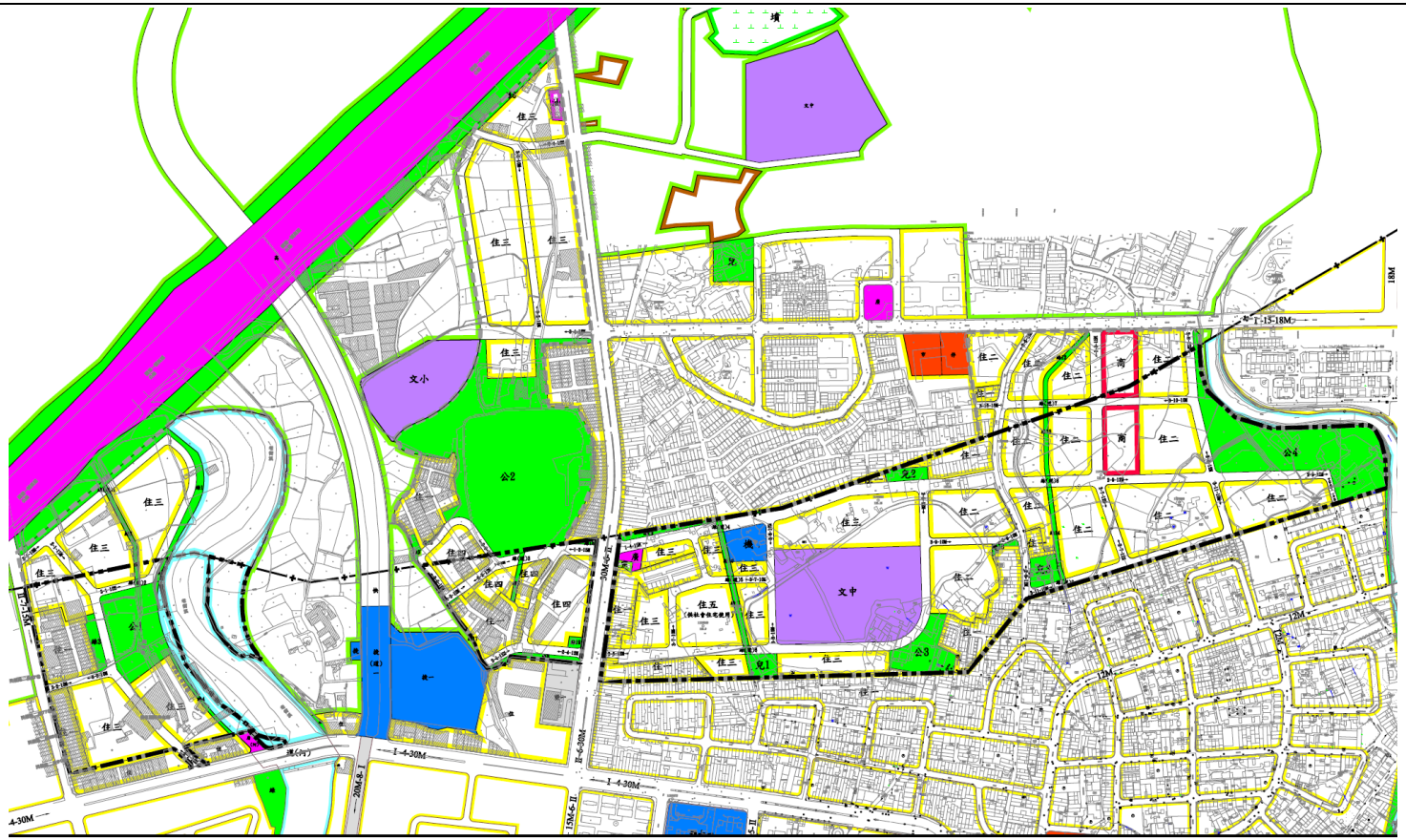
結合地方信仰中心水尾福德宮，提供開放空間作為居民集會交流場所，全區劃設 1 處廣場用地，劃設面積為 0.06 公頃，皆位於本計畫區內。

（八）道路用地

配合計畫區交通系統計畫，劃設主要道路及地區道路系統，部分配合第一種住宅區調整道路用地範圍，全區劃設道路用地 7.29 公頃，各都市計畫區面積如下：

1. 中壢平鎮主要計畫區面積為 5.21 公頃。

2. 高速公路中壢及內壢交流道特定區計畫區面積為 2.08 公頃。




圖例：

- 住宅區
- 第一種住宅區
- 第二種住宅區
- 第三種住宅區
- 第四種住宅區
- 第五種住宅區（供社會住宅使用）
- 商業區
- 宗教專用區
- 農業區
- 河川區
- 加油站專用區
- 學校(文小)用地
- 學校(文中)用地
- 廣場用地
- 機關用地
- 市場用地
- 停車場用地
- 公園用地
- 兒童遊樂場用地
- 綠地用地
- 綠地用地(兼供道路使用)
- 捷運車站用地
- 捷運車站用地(兼供道路使用)
- 道路用地、快速道路用地
- 細部計畫範圍線
- 都市計畫區界線
- A21車站周邊土地開發計畫範圍線

0 50 150 300

比例尺：1/1000

註：位屬高速公路中壢及內壢交流道特定區部分以「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」之計畫內容為準。

圖 19　細部計畫示意圖

表 20　土地使用計畫面積表

| 項目 | | 全區 | | 高速公路中壢及內壢交流道特定區計畫區 | | 中壢平鎮主要計畫區 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 面積（公頃） | 比例 | 面積（公頃） | 比例 | 面積（公頃） | 比例 |
| 土地使用分區 | 第一種住宅區（再發展區） | 4.68 | 9.26% | 0.83 | 4.41% | 3.85 | 12.15% |
| | 第二種住宅區 | 8.32 | 16.46% | 1.72 | 9.13% | 6.60 | 20.82% |
| | 第三種住宅區 | 11.45 | 22.66% | 6.14 | 32.59% | 5.31 | 16.75% |
| | 第四種住宅區 | 1.61 | 3.19% | 0.25 | 1.33% | 1.36 | 4.29% |
| | 第五種住宅區（供社會住宅使用） | 0.66 | 1.31% | 0.00 | 0.00% | 0.66 | 2.08% |
| | 商業區 | 0.93 | 1.84% | 0.40 | 2.12% | 0.53 | 1.67% |
| | 宗教專用區 | 0.02 | 0.04% | 0.00 | 0.00% | 0.02 | 0.06% |
| | 加油站專用區 | 0.07 | 0.14% | 0.07 | 0.37% | 0.00 | 0.00% |
| | 河川區 | 3.31 | 6.55% | 2.39 | 12.69% | 0.92 | 2.90% |
| | 小計 | 31.05 | 61.44% | 11.80 | 62.63% | 19.25 | 60.73% |
| 公共設施用地 | 機關用地 | 0.25 | 0.49% | 0.00 | 0.00% | 0.25 | 0.79% |
| | 學校（文中）用地 | 2.50 | 4.95% | 0.00 | 0.00% | 2.50 | 7.89% |
| | 公園用地 | 7.53 | 14.90% | 4.33 | 22.98% | 3.20 | 10.09% |
| | 兒童遊樂場用地 | 0.38 | 0.75% | 0.00 | 0.00% | 0.38 | 1.20% |
| | 綠地用地 | 1.41 | 2.79% | 0.62 | 3.29% | 0.79 | 2.49% |
| | 綠地用地（兼供道路使用） | 0.07 | 0.14% | 0.01 | 0.05% | 0.06 | 0.19% |
| | 廣場用地 | 0.06 | 0.12% | 0.00 | 0.00% | 0.06 | 0.19% |
| | 道路用地 | 7.29 | 14.42% | 2.08 | 11.04% | 5.21 | 16.44% |
| | 小計 | 19.49 | 38.56% | 7.04 | 37.37% | 12.45 | 39.27% |
| 總計 | | 50.54 | 50.54 | 100.00% | 18.84 | 100.00% | 31.70 |

註：表內面積應依據核定圖實地分割測量面積為準。

表 21　公共設施面積表

| 項目 | | 面積（公頃） | 備註 |
|---|---|---|---|
| 公園用地 | 公 1 | 0.87 | 全部於本計畫範圍內 |
| | 公 2 | 4.34 | 部分於本計畫範圍內 |
| | 公 3 | 0.42 | 全部於本計畫範圍內 |
| | 公 4 | 1.90 | 部分於本計畫範圍內 |
| | 小計 | 7.53 | -- |
| 學校用地 | 文中 | 2.50 | 全部於本計畫範圍內，供興南國中遷校使用 |
| 機關用地 | 機 | 0.25 | 全部於本計畫範圍內，供中壢地政事務所及其他機關使用 |
| 綠地用地 | 綠 1 | 0.38 | 部分於本計畫範圍內 |
| | 綠 2 | 0.08 | 部分於本計畫範圍內 |
| | 綠 3 | 0.11 | 全部於本計畫範圍內 |
| | 綠 4 | 0.08 | 全部於本計畫範圍內 |
| | 綠 5 | 0.03 | 部分於本計畫範圍內 |
| | 綠 6 | 0.09 | 非於本計畫範圍內 |
| | 綠 7 | 0.03 | 全部於本計畫範圍內 |
| | 綠 8 | 0.09 | 全部於本計畫範圍內 |
| | 綠 9 | 0.10 | 全部於本計畫範圍內 |
| | 綠 10 | 0.05 | 全部於本計畫範圍內 |
| | 綠 11 | 0.07 | 全部於本計畫範圍內 |
| | 綠 12 | 0.07 | 非於本計畫範圍內 |
| | 綠 13 | 0.06 | 部分於本計畫範圍內 |
| | 綠 14 | 0.08 | 全部於本計畫範圍內 |
| | 綠 15 | 0.01 | 非於本計畫範圍內 |
| | 綠 16 | 0.03 | 全部於本計畫範圍內 |
| | 綠 17 | 0.02 | 全部於本計畫範圍內 |
| | 綠 18 | 0.02 | 全部於本計畫範圍內 |
| | 綠 19 | 0.03 | 全部於本計畫範圍內 |
| | 小計 | 1.41 | -- |
| 綠地用地（兼供道路使用） | 綠（道）1 | 0.01 | 非於本計畫範圍內 |
| | 綠（道）2 | 0.01 | 全部於本計畫範圍內 |
| | 綠（道）3 | 0.01 | 全部於本計畫範圍內 |
| | 綠（道）4 | 0.01 | 全部於本計畫範圍內 |
| | 綠（道）5 | 0.01 | 全部於本計畫範圍內 |
| | 綠（道）6 | 0.01 | 全部於本計畫範圍內 |
| | 綠（道）7 | 0.01 | 非於本計畫範圍內 |
| | 綠（道）8 | 0.01 | 全部於本計畫範圍內 |
| | 綠（道）9 | 0.01 | 全部於本計畫範圍內 |
| | 小計 | 0.07 | -- |
| 兒童遊樂場用地 | 兒 1 | 0.13 | 全部於本計畫範圍內 |
| | 兒 2 | 0.10 | 全部於本計畫範圍內 |

| 項目 | | 面積（公頃） | 備註 |
|---|---|---|---|
| | 兒3 | 0.15 | 全部於本計畫範圍內 |
| | 小計 | 0.38 | -- |
| 廣場用地 | 廣 | 0.06 | 全部於本計畫範圍內 |
| 道路用地 | | 7.29 | 部分於本計畫範圍內 |
| 總計 | | 19.49 | -- |

註：1.表列面積應依據核定圖實地分割測量面積為準。

2.上述面積為A21車站周邊土地開發計畫內容。

表 22　公共設施用地檢討表

<table>
<tr><th colspan="2" rowspan="2">設施<br>類別</th><th rowspan="2">檢討標準</th><th colspan="3">計畫人口：5,400 人</th><th rowspan="2">備註</th></tr>
<tr><th>用地需求面積（公頃）</th><th>計畫面積（公頃）</th><th>超過或不足面積（公頃）</th></tr>
<tr><td colspan="2">兒童遊樂場用地</td><td>按閭鄰單位設置，每處最小面積不得小於 0.1 公頃為原則。</td><td>0.30</td><td>0.38</td><td>+0.08</td><td>以中豐北路、新生路及老街溪，大致可區分為 3 閭鄰單位，閭鄰單位內無兒童遊樂場者，由公園用地補足。</td></tr>
<tr><td colspan="2">公園用地</td><td>包括閭鄰公園及社區公園。閭鄰公園按閭鄰單位設置，每一計畫處所最小面積不得小於 0.5 公頃為原則；社區公園每一計畫處所最少設置一處，人口在 10 萬人口以上之計畫處所最小面積不得小於 4 公頃為原則，在 1 萬人以下，且其外圍為空曠之山林或農地得免設置。</td><td>1.50</td><td>7.53</td><td>+6.03</td><td>本計畫以中豐北路、新生路及老街溪，大致可區分為 3 閭鄰單位。</td></tr>
<tr><td colspan="2">綠地用地</td><td>視實際需要劃設</td><td>--</td><td>1.41</td><td>+1.41</td><td>共 19 處。</td></tr>
<tr><td colspan="2">廣場用地</td><td>視實際需要劃設</td><td>--</td><td>0.06</td><td>+0.06</td><td>共 1 處。</td></tr>
<tr><td rowspan="2">學校用地</td><td>國民小學</td><td rowspan="2">應會同主管教育行政機關依據學齡人口數占總人口數之比例或出生率之人口發展趨勢，推計計畫目標年學童人數，參照國民教育法第八條之一授權訂定之規定檢討學校用地之需求。</td><td>0.95</td><td>--</td><td>-0.95</td><td rowspan="2">1. 以計畫人口、國民中小學齡人口比例 8.53%、4.67%及「國民中小學設備基準」推估學校面積需求。<br>2. 國民小學不足部分由周邊學校（文小用地）補足。</td></tr>
<tr><td>國民中學</td><td>0.62</td><td>2.50</td><td>+1.88</td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="2">停車場用地</td><td>不低於計畫區內車輛預估數之 20%。</td><td>1.18</td><td rowspan="2">--</td><td>-0.18</td><td rowspan="2">車輛預估數以每千人擁有 277 輛車計算，每一停車位以 25 ㎡計算；不足部分藉公共設施多目標使用補足。</td></tr>
<tr><td>1 萬人口以下者，以不低於商業區面積之 8%為準。</td><td>0.07</td><td>-0.07</td></tr>
<tr><td colspan="2">公園、綠地、廣場、體育場、兒童遊樂場</td><td>不得低於計畫範圍面積之 10%</td><td>5.05</td><td>9.38</td><td>+4.33</td><td>--</td></tr>
</table>

四、交通系統計畫

（一）聯外道路

以中豐北路（40 公尺）、民權路（15 公尺）、環北路（30 公尺）、新生路（20-30 公尺）及南園二路（18 公尺）作為計畫區之聯外道路。

（二）主要道路：15 公尺道路

配合各住宅社區鄰里、捷運場站及聯外道路系統，劃設 15 公尺計畫道路作為本計畫之主要道路，以健全地區交通路網。

（三）次要道路：12 公尺、10 公尺道路

配合計畫區內既有聚落發展紋理，劃設 12 公尺、10 公尺計畫道路做為社區居民進出之地區道路。

表 23　道路編號表

| 編號 | 起訖點 | 寬度（公尺） |
|---|---|---|
| 1-2-15M | 西起道路編號 3-6-10M 計畫道路，東至新生路 | 15 |
| 1-3-15M | 北起南園二路，南至道路編號 1-4-15M 計畫道路 | 15 |
| 1-4-15M | 西起新生路，東至道路編號 1-3-15M 計畫道路 | 15 |
| 2-1-12M | 北起道路編號 3-1-10M 計畫道路，南至環北路 | 12 |
| 2-3-12M | 西起道路編號 3-6-10M 計畫道路，東至道路編號 3-6-10M 計畫道路 | 12 |
| 2-4-12M | 西起捷運車站專用區，東至新生路 | 12 |
| 2-5-12M | 西起新生路，北至道路編號 1-4-15M 計畫道路 | 12 |
| 2-6-12M | 北起南園二路，南至道路編號 3-11-10M 計畫道路 | 12 |
| 2-7-12M | 北起 1-3-15M 計畫道路，南至道路編號 3-11-10M 計畫道路 | 12 |
| 2-8-12M | 北起南園二路，南至道路編號 2-9-12M 計畫道路 | 12 |
| 2-9-12M | 西起 2-7-12M 計畫道路，東至道路編號 3-13-10M 計畫道路 | 12 |
| 3-1-10M | 西起民權路，環住三街廓至道路編號 2-1-12M 計畫道路 | 10 |
| 3-2-10M | 西起民權路，東至道路編號 2-1-12M 計畫道路 | 10 |
| 3-3-18M | 東起新生路，西至 3-4-10M 計畫道路 | 18 |
| 3-4-10M | 東起新生路，西至計畫範圍轉向南至 3-3-18M 計畫道路 | 10 |
| 3-5-10M | 北起道路編號 3-4-10M 計畫道路，南至道路編號 3-4-10M 計畫道路 | 10 |
| 3-6-10M | 南起道路編號 1-2-15M 環住四街廓，南至道路編號 2-3-12M 計畫道路 | 10 |

| 編號 | 起訖點 | 寬度（公尺） |
| --- | --- | --- |
| 3-7-10M | 南起道路編號 2-5-12M 計畫道路，東至道路編號 3-8-10M 計畫道路之環狀道路 | 10 |
| 3-8-10M | 北起道路編號 1-4-15M 計畫道路，南至道路編號 2-5-12M 計畫道路 | 10 |
| 3-9-10M | 西起道路編號 2-5-12M 計畫道路，東至 2-6-12M 計畫道路 | 10 |
| 3-10-10M | 西起道路編號 2-6-12M 計畫道路西側計畫範圍，東至道路編號 2-8-12M 計畫道路 | 10 |
| 3-11-10M | 西起道路編號 2-6-12M 計畫道路，沿計畫範圍南界經住二街廓往北，北至道路編號 2-9-12M 計畫道路 | 10 |
| 3-13-10M | 北起道路編號 2-8-12M 計畫道路，南至計畫邊界 | 10 |

註：表內道路應依實際分割測量為準。

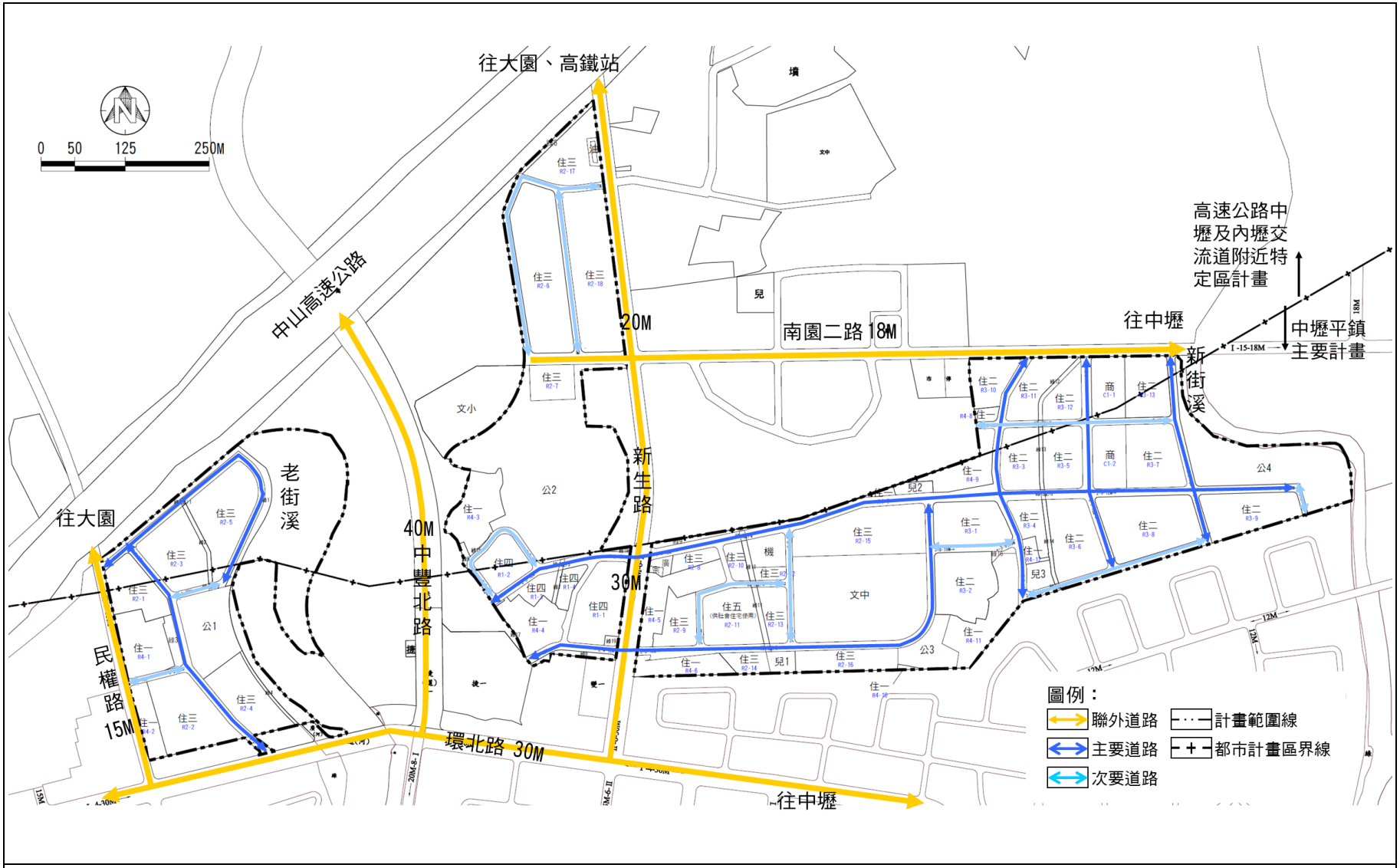



圖 20　交通系統計畫示意圖

## 五、都市防災計畫

為減輕重大災害之損失，本計畫將都市防災計畫納入檢討，於規劃開發時將都市防災概念納入考量，並規劃適當防（救）災避難地區、防（救）災避難路線及火災延燒防止地帶，以維護公共安全。

### （一）區域防災系統

桃園市政府已於民國 92 年編訂「桃園縣地區災害防救計畫」，有關中壢地區防災空間包含消防救災體系（以消防隊為據點）、醫療服務據點（區域及地區醫院為據點），說明如下：

1. 消防救災體系

於市府設置桃園市救災救護指揮中心，各區則以各公所為核心。全市共設置四大救災救護大隊，其中本計畫區屬於第二大隊責任範圍，另本計畫區南側鄰近中豐消防分隊。

2. 醫療服務據點

桃園市計有 12 家桃園區域緊急醫療網所屬急救責任醫院，其中計畫區所屬中壢平鎮擴大都市修訂計畫區有壢新醫院屬區域級醫院，另有計畫區周邊有地區醫院-華楊醫院、教學型醫院-天晟醫院及中壢衛生所，皆可提供計畫區醫療服務，未來透過健全的道路系統到達上述醫療服務據點。

表 24　區域防災分析表

| 項目 | | 現況 | 規劃內容 |
|---|---|---|---|
| 區域防災系統 | 消防救災體系 | 桃園市第二救護大隊、計畫區南側約 1 公里處之中豐消防分隊 | 未來可於中壢平鎮主要計畫地區設置相關設施 |
| | 派出所 | 距計畫區南側約 1 公里處之中豐派出所 | 未來可於中壢平鎮主要計畫地區設置相關設施 |
| | 醫療服務據點 | 區域型醫院（壢新醫院）、地區醫院（天晟醫院）、中壢衛生所 | 未來可視人口發展情形，於中壢平鎮主要計畫地區設置相關設施 |

### （二）防（救）災路線

本計畫區之救災路線係以住宅單元設置防災區，並結合防災避難場所，同時利用道路交通系統串聯住宅單元與避難場所。依據火災及震災之規劃設計，避免計畫區內未來出現因建築物倒塌與落下物的阻隔造成道路寬度不足，致使消防急救難車輛無法通過之因素，本計畫區之道路系統將依據服務功能及寬度加以區分為救援輸送道路和避難輔助道路二類，其分述說明如下：

1. 救援輸送道路

指定本計畫區寬度 15 公尺以上之道路為救援輸送道路，以聯結至周邊緊急避難道路系統（包含民權路、環北路、新生路、青埔－中壢快速道路等），另配合計畫區周邊主要防災道路建構成完整救災路網，此層級道路主要作為消防及擔負便利車輛運送物資至各防災據點之機能為主，同時亦為避難人員通往避難地區路徑之用。

2. 避難輔助道路

指定區內街廓間 12 公尺以下道路為避難輔助道路，其主要功能乃作為各指定避難場所、防災據點之設施無法臨主要、次要防救災道路之路網時，必須藉由輔助性質的路進連結其他避難空間、據點或連通緊急道路、救援輸送道路之路網。

3. 火災延燒防止地帶

指定本計畫區之交通系統、開放空間及各隔離綠帶為火災延燒防止地帶，另配合於土地使用管制中規定建築物綠化與退縮，亦可作為火災延燒防止帶。

（三）防災避難場所

本計畫區之防災避難據點係以各住宅單元設置防區劃設之，以公園、綠地、文中用地等開放空間之公共設施用地，兼作避難防災場所及緊急疏散地區使用。

1. 臨時避難場所

臨時避難場所之劃設，係考量因空間阻隔或緊急事故，供作暫時避難空間使用。本計畫區內公園、綠地、廣場等開放空間將指定為臨時避難場所。

2. 中長期收容場所

中長期收容場所之劃設，除因應前項空間阻隔或緊急事故，供作暫時避難空間使用外，並提供較完善之設備和庇護場所，收容場主要為提供災後都市復建完成前，避難生活所需設施，並且為當地避難人員獲得各種資訊的場所，須提供較完善的設施及可供蔽護的場所，本計畫區以文中用地作為中長期收容場所。

3. 防（救）災指揮中心

以文中用地作為本計畫區防（救）災指揮中心。

圖 21　防（救）災計畫示意圖

# 伍、土地使用管制要點

一、為促進土地合理利用及維護都市計畫區內居住之生活環境品質，依都市計畫法之規定，訂定本要點。

二、本要點依都市計畫法第二十二條、第三十二條及同法桃園市施行細則第三十九條規定訂定之。

三、本計畫區內各土地使用分區及公共設施用地之建蔽率及容積率不得大於下列之規定：

| 項目 | 種類 | 建蔽率 | 容積率 | 備註 |
|---|---|---|---|---|
| 土地使用分區 | 第一種住宅區 | 50% | 120% | 再發展區 |
| | 第二種住宅區 | 50% | 160% | -- |
| | 第三種住宅區 | 50% | 180% | -- |
| | 第四種住宅區 | 50% | 200% | -- |
| | 第五種住宅區（供社會住宅使用） | 50% | 300% | -- |
| | 商業區 | 80% | 350% | -- |
| | 宗教專用區 | 40% | 80% | -- |
| | 河川區 | -- | -- | -- |
| 公共設施用地 | 機關用地 | 50% | 250% | -- |
| | 學校用地（文中） | 50% | 150% | -- |
| | 公園用地 | 15% | 30% | -- |
| | 兒童遊樂場用地 | 15% | 30% | -- |
| | 綠地用地 | -- | -- | -- |
| | 綠地用地（兼供道路使用） | -- | -- | -- |
| | 廣場用地 | -- | -- | -- |

四、宗教專用區之土地及建築物，係為配合宗教事業使用而劃定，以供宗教建築及其附屬設施之使用為限，其容許附屬設施比例以不超過總樓地板面積 30%為限。

五、為塑造本計畫區之都市意象，避免過於細分之建築基地規模造成都市意象混亂，並促進整體開發，除原位置保留、安置街廓建築基地臨計畫道路之最小面寬應不得小於 5 公尺外，其餘建築基地最小開發規定如下表。建築基地申請開發，如造成鄰地未達前述規定無法開發之情形，應加以合併共同開發。

| 土地使用分區/街廓編號 | | 建築基地最小開發規模 |
|---|---|---|
| 1 | 街廓編號 C1-1、C1-2 之建築基地 | 建築基地最小開發規模應不得小於 1,000 平方公尺且臨計畫道路之最小面寬應不得小於 20 公尺。 |
| 2 | 街廓編號 R1-1、R2-1、R2-2 及 R3-13 之建築基地 | 建築基地最小開發規模應不得小於 500 平方公尺且臨計畫道路之最小面寬應不得小於 10 公尺。 |

| | | |
|---|---|---|
| 3 | 街廓編號 R1-2~R1-4、R2-3~R2-5、R2-8~2-16、R3-1~R3-9 之建築基地 | 建築基地臨計畫道路之最小面寬應不得小於 5 公尺。 |
| 4 | 街廓編號 R4-1、R4-2 及 R4-4~R4-7、R4-9~R4-12 之建築基地 | 得採個別開發或整體開發，採整體開發者依都市更新相關規定辦理。 |
| 5 | 除第 1 至 4 之規定外，面臨兩條計畫道路以上之轉角建築基地 | 建築基地最小開發規模應不得小於 300 平方公尺。 |

六、為鼓勵本計畫區內土地大規模開發建設，建築基地面積大於 1,500 平方公尺以上者，得增加該基地基準容積之 5%，建築基地面積 3,000 平方公尺以上者，得增加該基地基準容積之 8%，建築基地面積 5,000 平方公尺以上者，得增加該基地基準容積之 15%。

七、計畫區內各使用分區及公共設施於建築申請時，應依下列規定退縮建築空間，並指定為帶狀式公共開放空間，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。

（一）臨接計畫道路未達 15 公尺者，應自道路境界線至少退縮 3.5 公尺建築，臨接計畫道路 15 公尺以上者，應自道路境界線至少退縮 4 公尺建築。

（二）除宗教專用區外，臨接公園用地、兒童遊樂場用地、綠地用地、廣場用地者，應自建築基地與前述公共設施用地臨接處至少退縮 5 公尺建築。

（三）臨接宗教專用區者，應自建築基地與宗教專用區臨接處至少退縮 5 公尺建築。

（四）商業區應自周界至少退縮 4 公尺建築。

（五）學校用地（文中）及機關用地應自周界至少退縮 5 公尺建築。

（六）上述建築基地依規定退縮之公共開放空間，其建築物之建築垂直投影，不得突出於該退縮空間。

（七）基地情形特殊經提都市設計審查同意者，從其規定。

八、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，其植栽種類以原生植物為原則。

九、住宅區建築基地面積超過 1,500 平方公尺以上者，地下室開挖率不得超過 70%；未達 1,500 平方公尺者，地下開挖率不得超過 80%；但商業區地下開挖率不得超過 80%。

基地情況特殊，並經本市都市設計審議通過者，得不受前項規定限制。

十、建築基地附屬停車空間之設置，應依下列規定辦理：

（一）建築總樓地板面積在 250 平方公尺（含）以下者，應留設 1 部汽車停車空間及 1 部機車停車空間。

（二）建築總樓地板面積超過 250 平方公尺者，其超過部分，每增加 150 平方公尺，應增設 1 部汽車停車空間及 1 部機車停車空間。

（三）每部機車停車空間長度至少 2 公尺，寬度至少 1 公尺。

十一、為鼓勵第一種住宅區內既有建物依現行建築法令規定重建，以提升建物安全及環境品質，第一種住宅區內既有建物坐落且面積達 200 平方公尺以上之建築基地，重建時得增加興建容積樓地板面積占基準容積 5%。已依危老條例申請獎勵規定者，不適用本點之規定。

十二、為塑造本計畫區整體意象及風格，訂定都市設計準則（詳附件），本計畫建築基地於申請建築時，應依前述準則進行設計。

十三、本計畫區之建築基地有下列情形者，應於核發建造執照前經都市設計審議通過。

（一）私有建築基地面積達 1,500 平方公尺。

（二）公有建築物符合「桃園市都市設計審議作業要點」。

十四、本計畫區依下列規定實施增額容積：

（一）實施範圍內建築基地使用分區為住宅區、商業區、工業區、產業專用區者，得申請增額容積，且最高以基準容積率之 20%為限，實施範圍如附圖 24。

（二）申請增額容積之建築基地符合下列二項情形者，得設置公益性設施並捐建予市府。

1. 住宅區建築基地達 3,000 平方公尺以上，商業區建築基地達 2,000 平方公尺以上。

2. 臨接 10 公尺以上計畫道路且臨接道路最小單一面寬達 10 公尺以上。

前項公益性設施應與增額容積同時申請。

（三）前點公益性設施之設置，應依下列規定辦理：

1. 公益性設施容積樓地板面積應為建築基地面積乘以基準容積率之 5%，包含相對應土地持分、必要之公共設施持分（不得低於捐贈公益性設施容積樓地板面積之 10%）、汽車及機車停

車空間（公益性設施容積樓地板面積每 150 平方公尺應設置 1 輛，未滿 1 輛者以 1 輛計算），並繳納 25 年管理維護費用。該公益性設施之容積樓地板面積得免計容積。

2. 公益性設施之設置限於建築物之第一層、第二層及第三層之完整空間，設置於第一層者，應設有專用出入口及 2 公尺以上連接至建築線之戶外通道；設置於第二層及第三層者，應設有專用出入口、樓梯、昇降設備及 2 公尺以上連接至建築線之戶外通道。

3. 公益性設施因建築整體設計致容積樓地板面積未達基準容積率之 5%，經本府核准不受第一款限制，惟不得低於基準容積率之 4%。

（四）捐建公益性設施給予容積（公益性增額容積），計算方式如下：

公益性增額容積=捐贈公益性設施總價值/公益性設施以上樓層平均單價

前項單價及總價值以估價方式計算。

（五）本市各機關公益性設施設置之需求項目及其管理維護費用單價，由市府另行公告之。

（六）公益性增額容積核發前應與本府簽訂協議書及繳納保證金，並應於核發使用執照前，一次繳納 25 年管理維護費用，於核發使用執照後 3 個月內完成捐贈公益性設施事宜。

（七）增額容積及公益性增額容積申請方式、送審書件、容積價金及容積數額估算方式等相關規定，由本府另訂之。

（八）計畫範圍內規定之增額容積適用範圍，應優先申請增額容積，增額容積全數申請後，始得依「都市計畫容積移轉實施辦法」相關規定辦理。但屬於本計畫案公告之生效日前，已依規定申請在案者，得適用原申請時之增額容積及容積移轉法令規定。

（九）已申請或領得建造執照之建築基地，且不增加基地面積者，其依規定申請增額容積，得適用原建造執照申請時之法令規定。

十五、本要點未規定事項，依其他法令規定辦理。

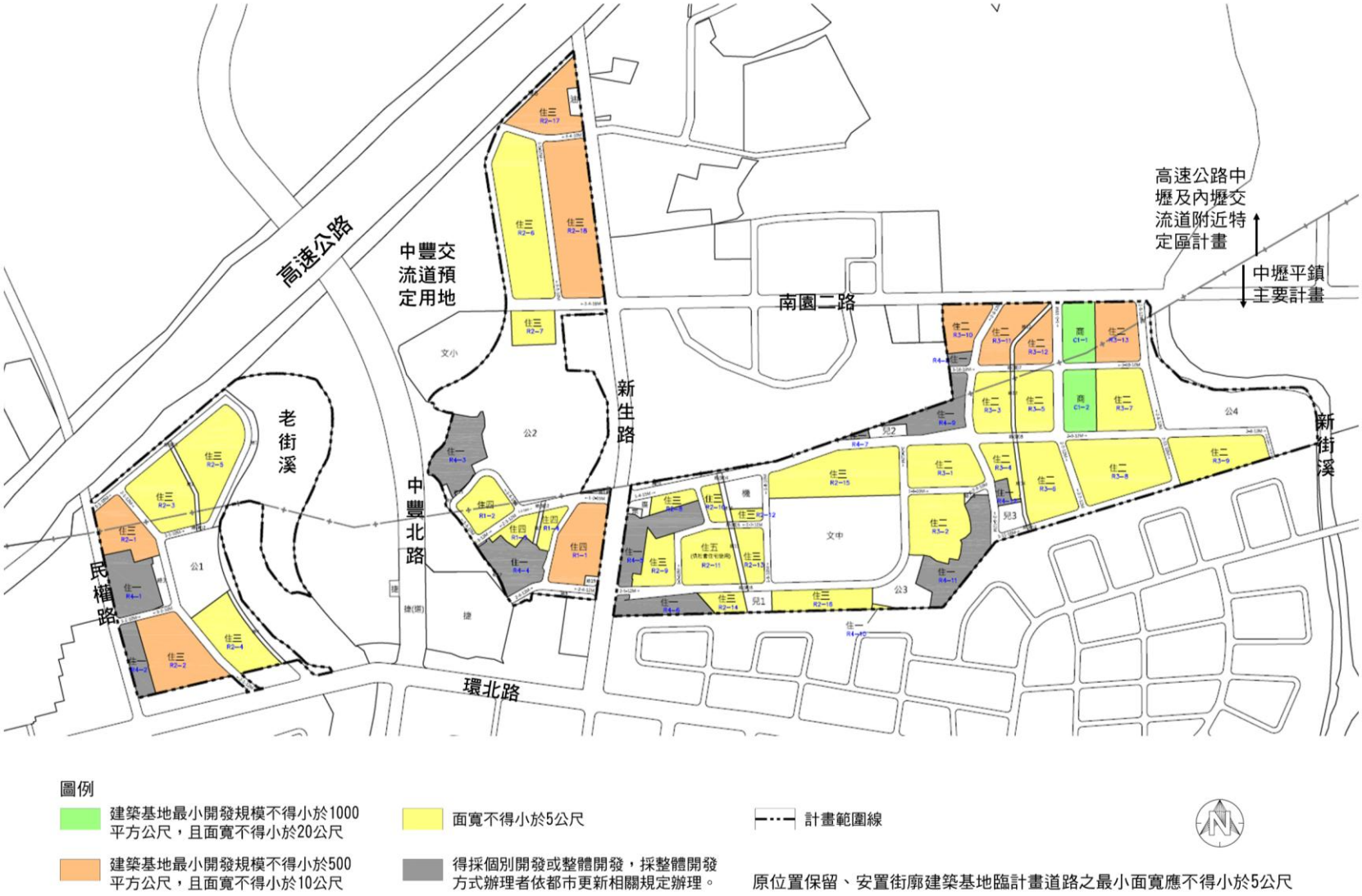



圖 22　建築基地最小開發規模管制示意圖

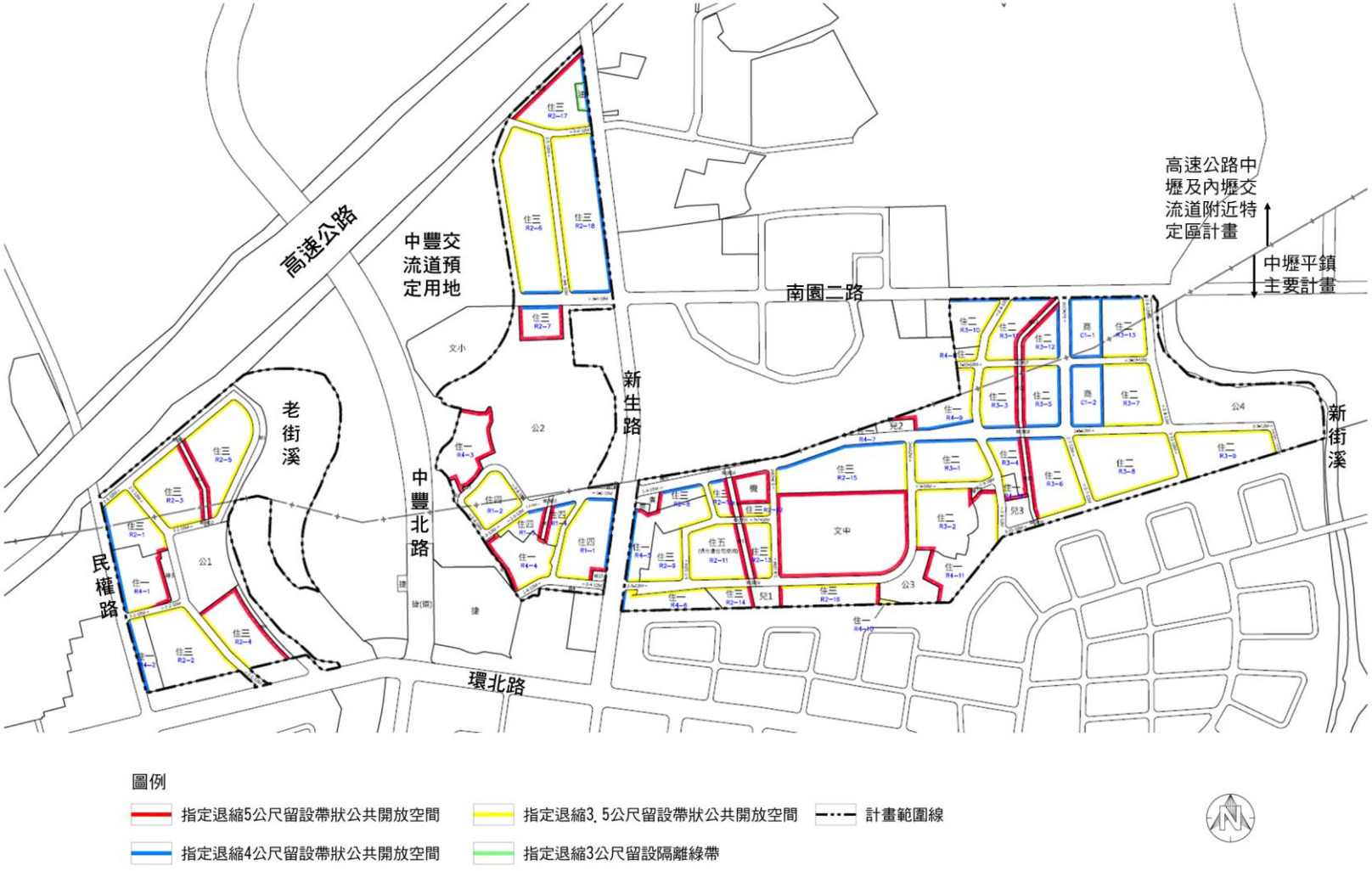



圖 23　建築退縮管制示意圖

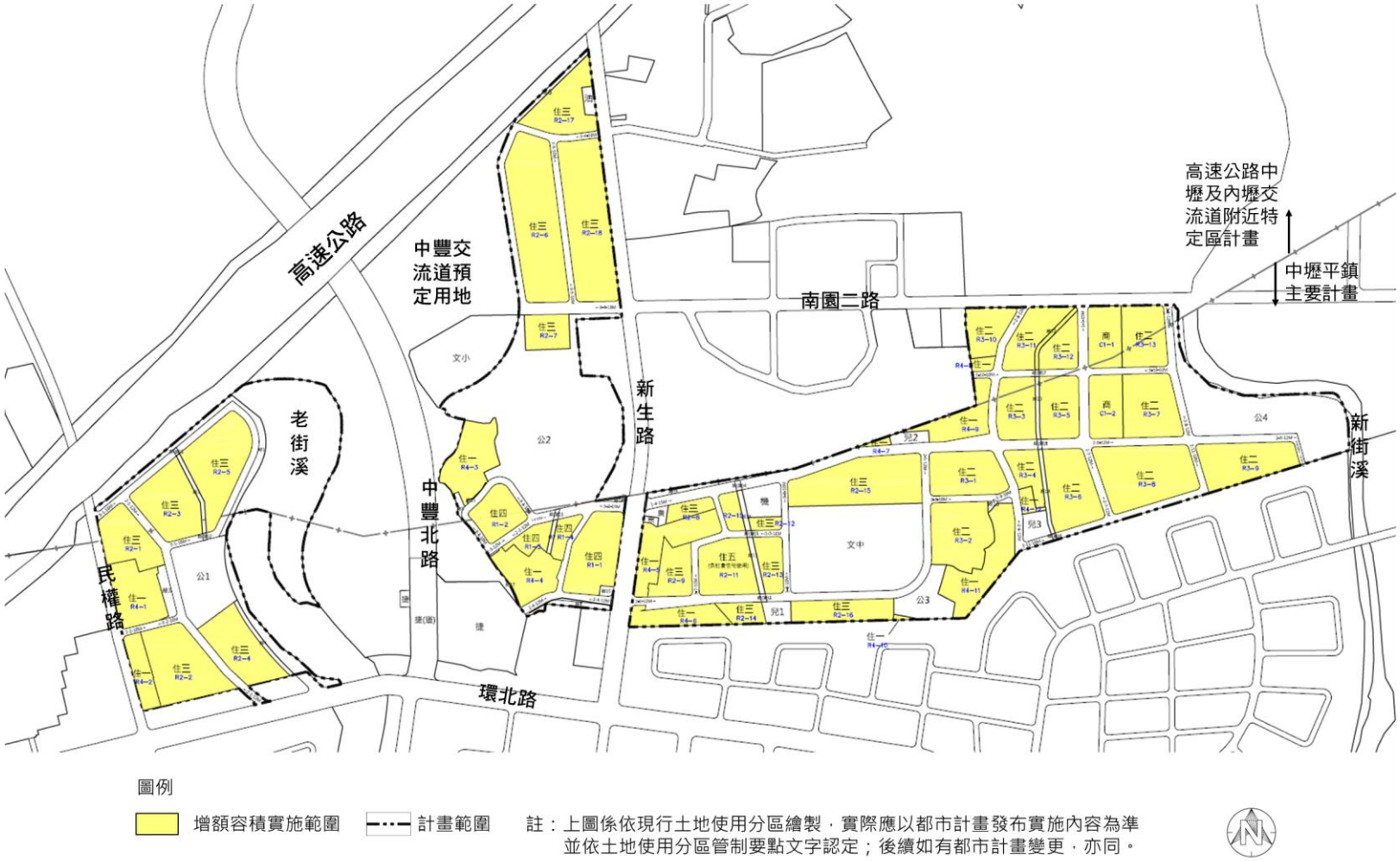



圖 24　實施增額容積範圍示意圖

# 陸、事業及財務計畫

一、開發方式與主體

由桃園市政府為開發主體，以「區段徵收」方式辦理開發，但因顧及區內現住居民之權益，計畫區內合法密集之住宅聚落將不列入區段徵收範圍，而採劃設第一種住宅區方式辦理。

二、實施範圍與進度

（一）區段徵收範圍

1. 區段徵收範圍勘選原則

本變更計畫除河川區部分以及「第一種住宅區」外，其餘地區皆納入本計畫區段徵收範圍中，面積共計約 42.41 公頃。

「第一種住宅區」劃設原則詳細內容說明如下：

（1）既有合法社區、聚落，建物密集且面積大於 0.2 公頃以上，並不影響地區景觀且與地區發展相符者，劃設為「再發展區」。

（2）前述建物密集且面積大於 0.2 公頃以上，得以計畫區範圍外或已發展地區之既有合法社區、聚落合併計算。

（3）前述既有合法住宅社區、聚落之範圍係以建築使用執照登載之建築基地以及通行所需私設通路之地籍範圍線為界。

2. 辦理時程

本計畫區辦理區段徵收作業辦理時程約 3 年、土地標售作業時程約 5 年，開發時程共計 8 年，惟實際進度主管機關得視實際狀況酌予調整之。

（二）意願調查

本案亦於民國 100 年 7 月 8 日針對區段徵收範圍內之土地所有權人發放問卷，辦理意願調查，回收問卷中有 80%民眾知悉計畫區將採區段徵收方式開發，近 80%民眾對區段徵收尚稱了解，且顯示約 64%民眾對區段徵收之開發方式持贊成意見，且 94%傾向領取抵價地。

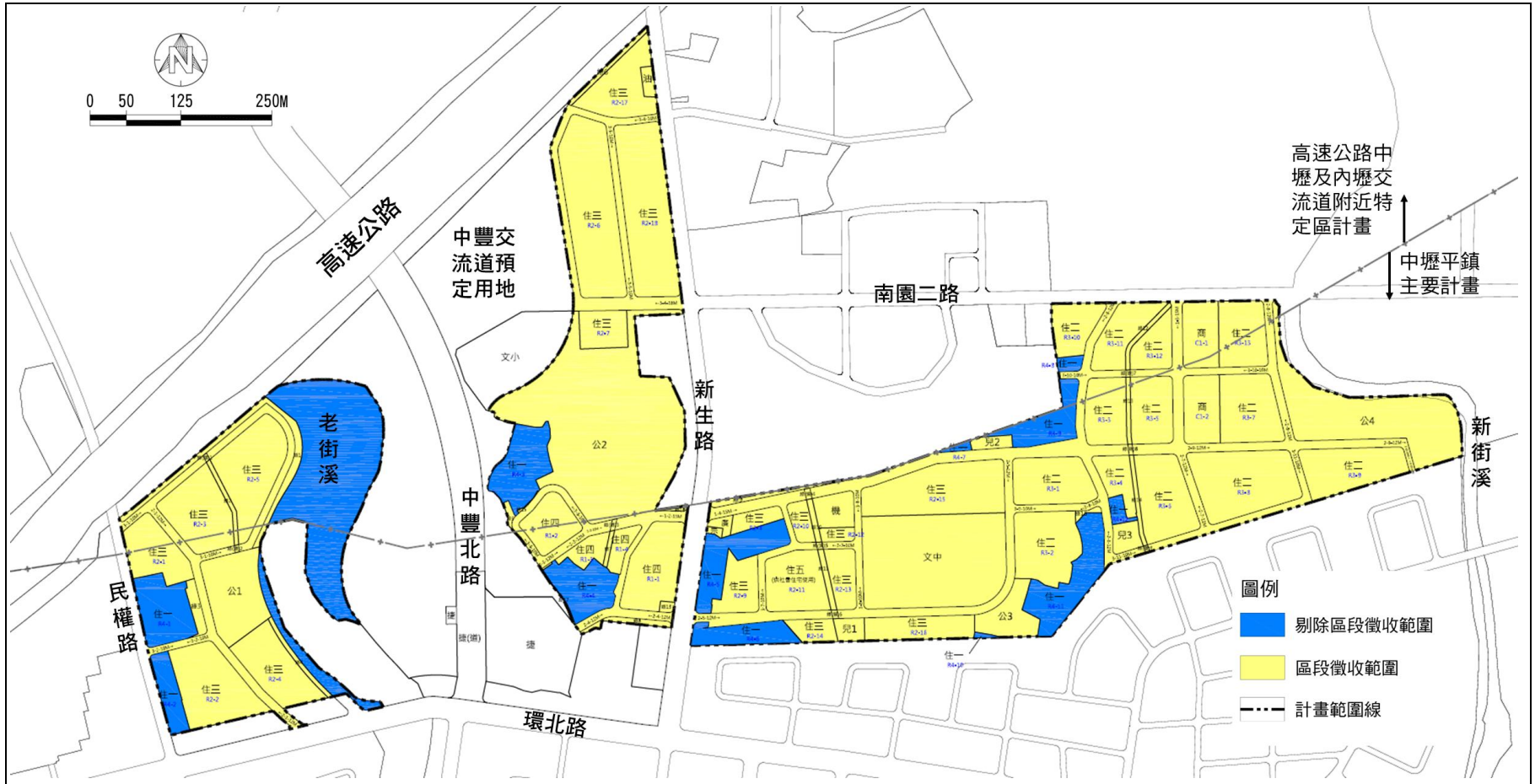



圖 25　區段徵收範圍示意圖

## 三、經費需求及實施方式

### （一）經費需求

區段徵收開發費用包括地價補償費、土地整理費用、公共工程費用、貸款利息等，53 億 5,733 萬元，詳見表 25。

表 25　A21 站周邊土地開發計畫徵收開發成本分析表

| 項次 | 項目 | 估算金額（萬元） |
|---|---|---|
| 1 | 地價補償費(註) | 185,316 |
| 2 | 補償費及遷移費 | 21,342 |
| 3 | 公有地作價 | 38,706 |
| 4 | 土地整理費用 | 76,240 |
| 5 | 公共設施工程費用 | 139,669 |
| 6 | 公共設施管理維護費用 | 636 |
| 7 | 貸款利息 | 73,824 |
| 開發總費用合計 | | 535,733 |

註：1.本表以領現金地價補償比例 15%計算開發總費用。依土地徵收條例規定，區段徵收之補償金額應採市價辦理，徵收市價約 3 萬/㎡。

2.本表係以假設狀況估算費用，估算結果僅供參考，實際區段徵收開發總費用依辦理時之法令規定及實際發生之費用為準。

### （二）土地處分方式

1. 私有地所有權人領回抵價地比例依土地徵收條例第 39 條第 2 項辦理。發還土地所有權人抵價地以第二種、第三種及第四種住宅區以及商業區為原則。

2. 屬土地徵收條例第 44 條第 1 項第 2 款所列之公共設施無償登記該管縣政府。本計畫機關用地、學校（文中）用地、公園用地、兒童遊樂場用地、綠地用地、綠地用地（兼供道路使用）、廣場用地及道路用地等公共設施用地，無償登記為桃園市政府所有。本計畫機關用地屬有償供中壢地政事務所及其他機關使用。

3. 其餘可供建築土地，則依土地徵收條例第 44 條第 1 項第 5 款規定予以標售。

表 26　A21 站周邊土地開發計畫區段徵收土地處分方式表

| 項次 | 類別 | 內容 | 面積（公頃） |
|---|---|---|---|
| 1 | 發還抵價地土地 | 住宅區、商業區 | 13.72 |
| 2 | 無償登記桃園市政府之公共設施用地 | 機關用地、學校（文中）用地、公園用地、兒童遊樂場用地、綠地用地、廣場用地及道路用地 | 19.49 |
| 3 | 可供標讓售、有償撥用土地 | 扣除發還抵價地土地後之住宅區、商業區、宗教專用區、加油站專用區 | 9.2 |
| 合　計 | | | 42.41 |

註：區段徵收抵價地之比例以 40%作為估算財務計畫之依據，實際抵價地之比例以區段徵收主管機關報經核定之比例為準。

（三）財務效益分析

本案經財務分析結果，財務平衡標售價格約 24.21 萬元/坪，與周邊客觀條件相同之都市計畫區土地交易價格相近，故其財務尚屬可行。

（四）財源籌措

區段徵收屬自償性計畫，開發所需經費宜由桃園市政府自行籌措或先向有關建設基金、平均地權基金等先行借貸。

（五）開發財務效益

1. 本案開發財務效益方面，整體區段徵收可達財務平衡，並可於後續透過平均地權基金，管理維護開發後公共設施，提升地區生活品質。

2. 本案開發住宅區約 26.58 公頃、商業區約 0.93 公頃，推估開發後每年可課徵地價稅約 673 萬元、房屋稅約 1,281 萬元，可於開發後降低整體財務負擔，挹注市府財政。

四、財務敏感度分析

依據本案區段徵收財務敏感度分析結果，地主領地比例大於 80%時，抵價地比例 40%時，其累計淨值為正值。

表 27　A21 站周邊土地開發計畫區段徵收財務敏感度分析表

| 項目 | | 抵價地比例 | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 40% | 42% | 44% | 46% | 48% | 50% |
| 地主領地比例 | 50% | -289,041 | -320,995 | -352,949 | -384,903 | -416,857 | -448,810 |
| | 60% | -199,212 | -237,556 | -275,901 | -314,245 | -352,590 | -390,934 |
| | 70% | -109,382 | -154,118 | -198,853 | -243,588 | -288,323 | -333,059 |
| | 80% | -19,553 | -70,679 | -121,805 | -172,931 | -224,057 | -275,183 |
| | 90% | 70,277 | 12,760 | -44,757 | -102,273 | -159,790 | -217,307 |
| | 100% | 160,107 | 96,199 | 32,291 | -31,616 | -95,524 | -159,431 |

單位：萬元

五、拆遷安置原則

為保障本計畫範圍內拆遷之合法建物所有權人生活權益，紓解因區段徵收造成之居民衝擊，擬定安置計畫如下：

（一）安置街廓規劃

1. 安置街廓（區塊）區位及數量：視合法建物拆遷數量，劃設 2 處安置街廓（區塊）為原則，安置單元所需之實際數量應以區段徵收辦理時為準。

2. 安置單元面積：除街角地之安置單元因退縮建築規定須另行規劃外，其餘每一安置單元之面寬不得小於 5 公尺。

（二）安置原則：

經核定符合安置對象外，以原合法建物座落基地鄰近之安置街廓供作安置為原則，並經本府核定後據以辦理。

圖 26　安置街廓位置示意圖

# 附件一、A21 車站周邊土地開發計畫都市設計準則

為塑造 A21 車站周邊土地開發計畫地區整體意象及風格，訂定都市設計準則如下：

一、公共開放空間系統

（一）本計畫區指定留設之公共開放空間系統包含下列，其位置及規範應按附圖 1 辦理。

1. 帶狀式公共開放空間：指定退縮建築後所形成之開放空間，除可串連都市計畫公共設施外，並提供舒適之人行行走空間。

2. 廣場式公共開放空間：為形塑良好出入口意象，紓解商業活動可能之人群聚集，並引導人行通往公園等開放空間，於重要街角地區規範建築基地應配合留設街角廣場。訂定路寬 15 公尺以上道路轉角街廓規範留設最小 100 平方公尺街角廣場，路寬 10 公尺以上道路轉角街廓規範留設最小 50 平方公尺街角廣場，該街角廣場留設長寬比至少 3：2。

（二）都市計畫公共設施設計原則

1. 公園用地內應保留地面水體之原有面積，並確保生物棲息之多孔質護岸，以不改變生物棲息地環境條件為原則。

2. 公園用地之設計應兼具生態環境與居民休憩機能。以生態濕地、水池、草原、密林區等多種方式，多層次混種植栽，建立整體性之生態綠網；配置適當親水、休閒設施，並於埤塘周界配設適當護欄，使公園保有親水性、安全性及休憩機能。

3. 帶狀綠地空間應完整保留既有水圳，融合整體水路系統並視實際規劃需要留設人行步道、自行車道及植栽帶。

二、自行車道及人行步道系統

（一）自行車道系統（附圖 2）

1. 本計畫區自行車道系統詳附圖 2。自行車道視實際規劃需要規劃於道路範圍、公園及綠地用地內。寬度 15 公尺道路以雙側各 2.5 公尺寬設計（同時兼供人行步道使用）；寬度 12 公尺道路以單側 2 公尺寬設計；另部分公園及綠地用地配合道路自行車道系統留設 1.5 公尺自行車道。

2. 為建構完整自行車道系統，部分 10 公尺道路採單側留設 1.5 公尺自行車道方式設計。

3. 都市計畫公共設施及廣場式公共開放空間應配合設置自行車休憩停留區，設置適量之自行車停放架。

4. 自行車道及人行道寬度經提都市設計審議通過者,得配合計畫道路線型及交通工程考量局部調整。

（二）人行步道系統（附圖 3）

1. 退縮建築空間留設之人行步道需配合道路範圍內之人行道整體規劃設計。

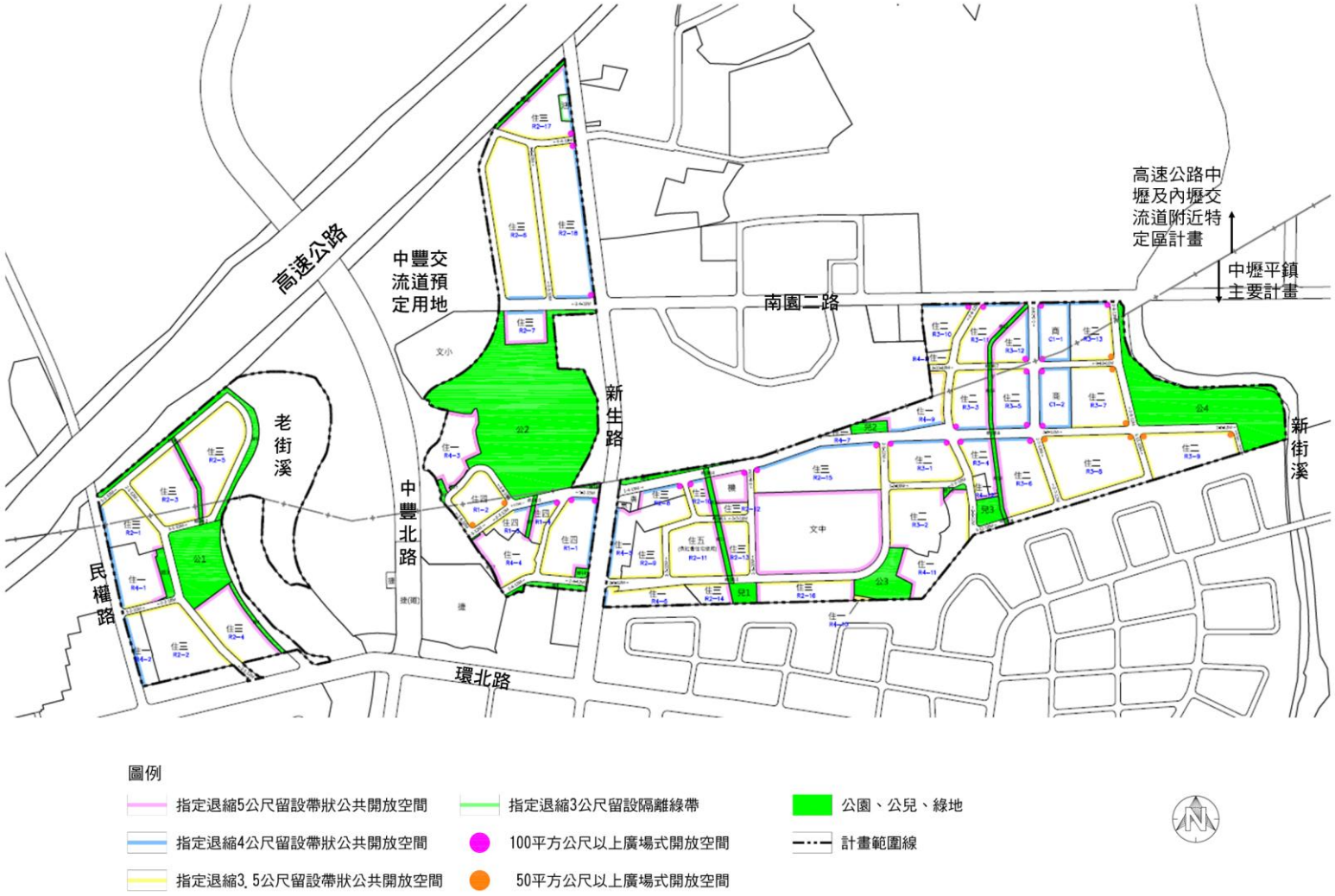
2. 退縮建築空間所留設之人行步道應與相鄰建築基地之人行步道地坪高程齊平。人行步道與所臨接之開放空間或人行步道高程不同時應以坡道相連接，且坡度不得大於 1/12。

3. 退縮建築空間所留設之人行步道應為連續鋪面，除車道外，其鋪面需考量與人行道之銜接設計。

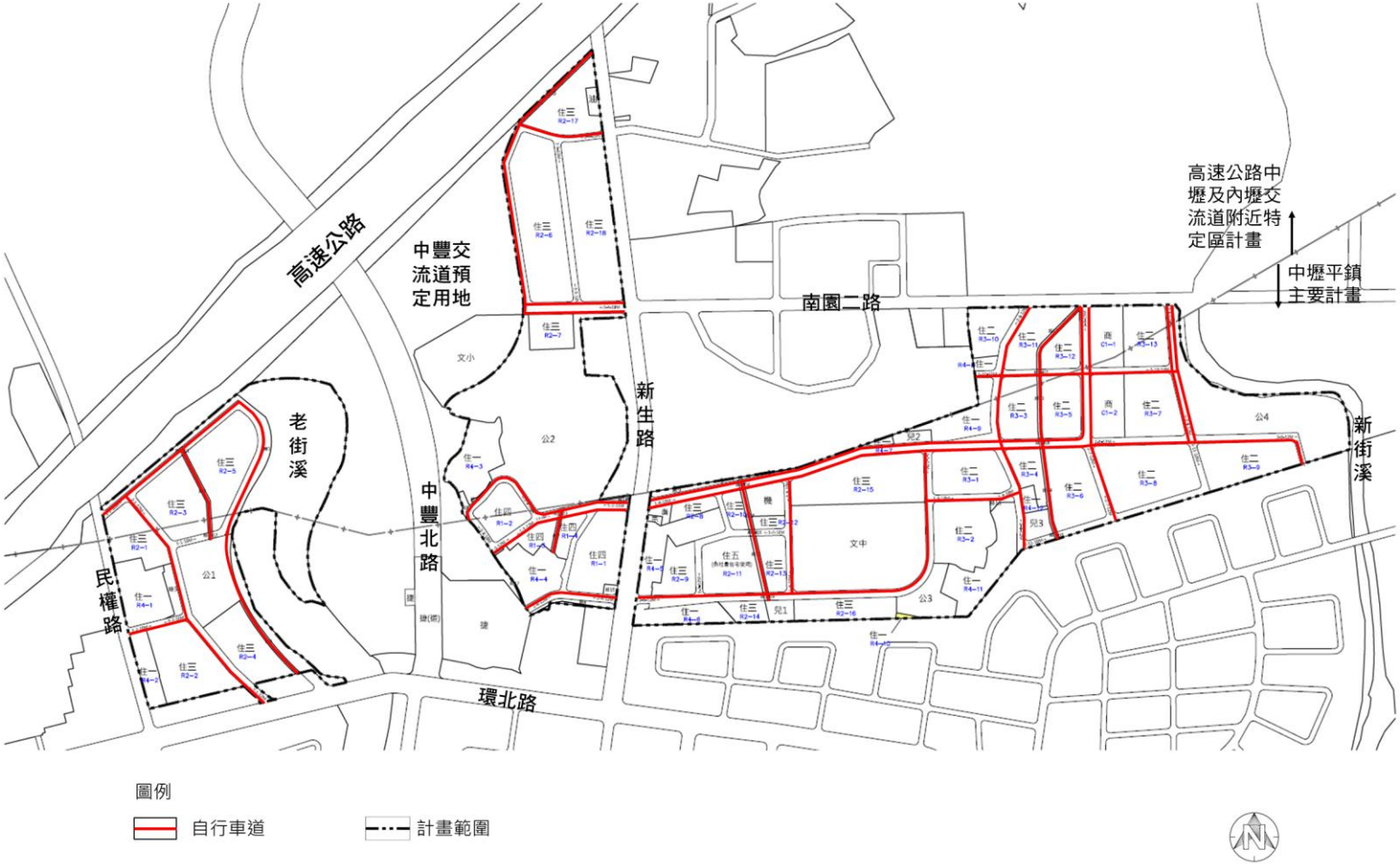
4. 人行步道為無遮簷，供公眾通行，並應保持行走之安全、順暢，且不得設置圍牆及任何障礙物。

三、建築物設計、圍牆、植栽綠化等內容，應依「桃園市都市設計審議原則」規定辦理。

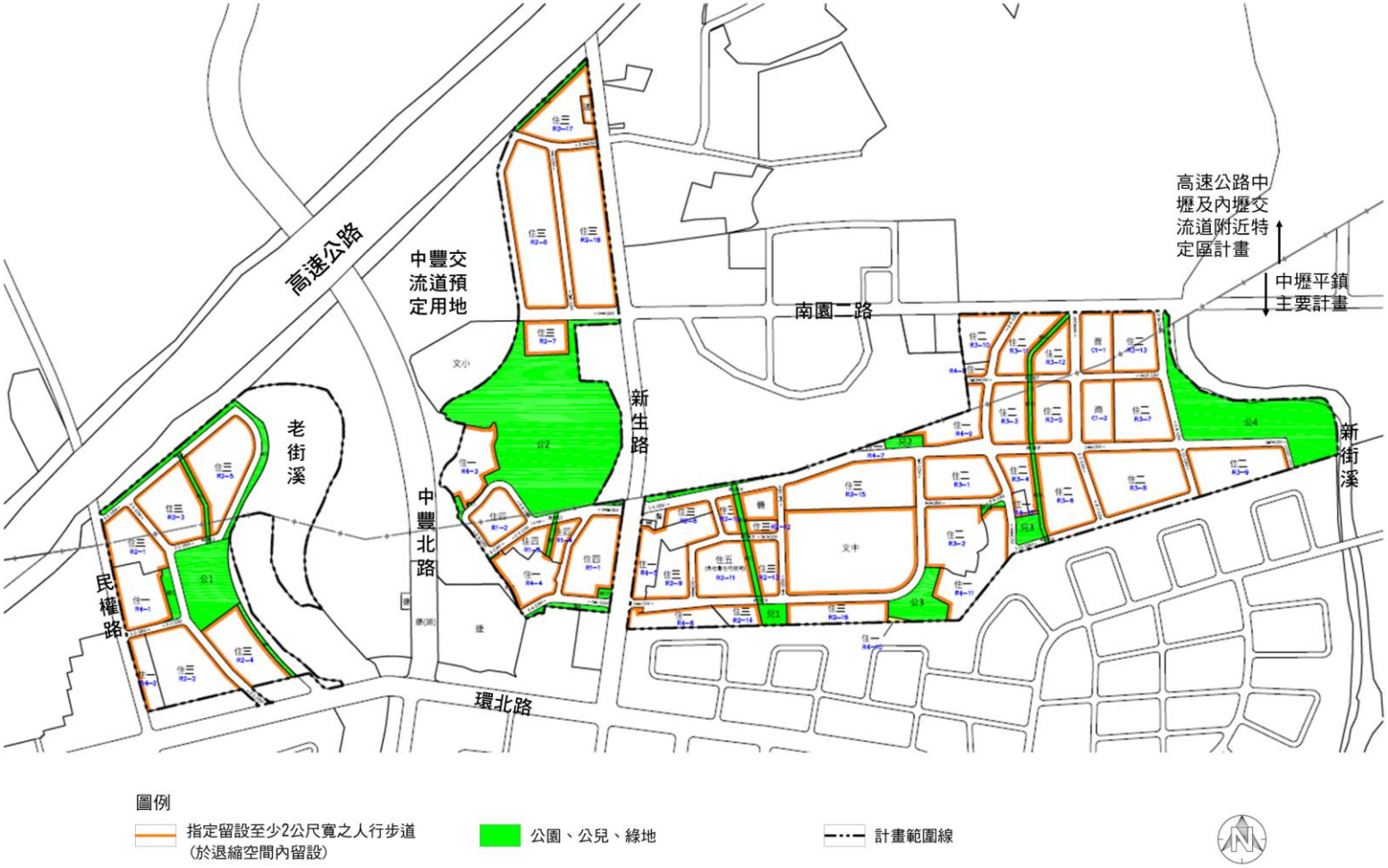
四、建築基地情形特殊經提都市設計審議通過者，從其規定。




附圖 1　公共開放空間示意圖




附圖 2　自行車道系統示意圖




附圖 3　人行步道系統示意圖

# 附件二、桃園縣第15屆都市計畫委員會第35次會議記錄

## 桃園縣都市計畫委員會第15屆第35次會議紀錄

一、 時間：98年12月4日（星期五）上午9時整。

二、 地點：本府16樓1602會議室。

三、 主持人：郭蔡副主任委員文。

記錄彙整：黃立倫

四、 出席委員：（詳會議簽到簿）。

五、 列席單位及人員：（詳會議簽到簿）。

六、 確認本會第15屆第34次會議紀錄。

決　議：確認。

七、 討論事項：

第1案：機場捷運A10車站周邊土地規劃案。

（1） 再審議「變更南崁新市鎮都市計畫（配合桃園國際機場聯外捷運系統A10車站周邊土地開發計畫）案」。

（2） 再審議「擬定南崁新市鎮都市計畫（配合桃園國際機場聯外捷運系統A10車站周邊土地開發計畫)細部計畫案」。

第2案：機場捷運A20車站周邊土地規劃案。

（1） 再審議「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）案」。

（2） 再審議「擬定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）細部計畫案」。

第3案：機場捷運A21車站周邊土地規劃案。

（1） 再審議「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 A21 車站周邊土地開發計畫）案」。

（2） 再審議「擬定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）細部計畫案」。

（3） 再審議「變更中壢平鎮都市擴大修訂計畫（配合桃園國

| |
| --- |
| 際機場聯外捷運系統建設計畫 A21 車站周邊土地開發計畫）案」。<br>（４） 再審議「擬定中壢平鎮都市擴大修訂計畫（配合桃園國際機場聯外捷運系統建設計畫 A21 車站周邊土地開發計畫）細部計畫案」。<br>第４案：再審議「變更大溪鎮（埔頂地區）主要計畫（第二次通盤檢討）案」暨「變更大溪鎮（埔頂地區）細部計畫（第一次通盤檢討）案」。 |

八、 散會時間：下午 2 時 20 分。

第3案：機場捷運A21車站周邊土地規劃案。

（1） 再審議「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A21車站周邊土地開發計畫)案」。

（2） 再審議「擬定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)細部計畫案」。

（3） 再審議「變更中壢平鎮都市擴大修訂計畫(配合桃園國際機場聯外捷運系統建設計畫 A21 車站周邊土地開發計畫)案」。

（4） 再審議「擬定中壢平鎮都市擴大修訂計畫(配合桃園國際機場聯外捷運系統建設計畫 A21 車站周邊土地開發計畫)細部計畫案」。

說　明：

一、辦理緣起：

桃園縣位居國門之都，扮演全球接軌、在地行動的國家門戶，更擔任北台區域整合的關鍵角色。桃園縣城鄉發展政策綱領(97年4月)提出了「全球接軌、在地行動的國家門戶」、「北臺區域整合的關鍵角色」、「建構三生平衡的永續家園」三大發展願景，配合「桃園國際機場特別條例」推動，整合國際機場營運需求與周邊地區發展，打造兼具工商會展、觀光休閒、消費及旅客和貨物轉運機能的桃園航空城；建構綠色運輸系統，營造健康便捷的都會生活圈；整合都市計畫，促進城鄉永續發展並以桃園特有埤圳濕地水路紋理，打造空間美學風貌，期以打造優質新桃園，以面對全球競爭。

行政院於民國93年3月9日院臺交字第0930011092號函核定之「桃園國際機場聯外捷運建設計畫」(以下簡稱桃園機場聯外捷運計畫）係行政院「挑戰2008：國家發展重點計畫」項下之重點工作，路線自台北車站附近經桃園國際機場二期航、高鐵桃園車站至中壢中豐路與環北路口，全長約

51.47公里，共設22座車站及2處機廠，其中有15座車站及2處機場屬桃園縣轄區（詳圖1）。三重至中壢路段（長約47.4公里）之土建工程及全線機電系統工程由交通部高鐵局辦理，預定102年2月完工，102年6月商業運轉；三重至臺北車站特定專用區路段（長約4.1公里）之土建工程，則由交通部委託臺北市政府捷運工程局辦理辦理，完成後交由高鐵局接續施作軌道、機電設施並作系統測試，預定103年8月完工，103年10月商業運轉。全計畫竣工期限預定為104年10月。

本案係配合A21車站設置，以其周邊土地進行規劃及變更，冀促進車站周邊土地使用發展並落實使用管制，進而活絡地方經濟，都市得以永續發展。

二、變更及擬定都市計畫機關：桃園縣政府。

三、本案業經桃園縣政府於98年7月2日起公開展覽30日，並於98年7月23日下午2時30分於中壢市公所舉辦說明會。

四、計畫性質：變更主要計畫暨擬定細部計畫。

五、法令依據：都市計畫法第27條第1項第4款及第17條第1項。

六、變更位置：桃園機場聯外系統計畫A21車站周邊土地開發計畫範圍以民權路、新生路、環北路，中山高速公路旁綠地用地所圍地區，面積約32.42公頃；其中位於高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫區部份，西以民權路為界、東以新生路為界、南以高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫邊界線為界，北以高速公路綠地用地為界，變更計畫面積為20.70公頃（詳圖1所示），位於中壢平鎮擴大都市計畫區部份則是西以民權路為界、東以新生路為界、南以環北路為界，北側以中壢平鎮都市計畫邊界線為界，面積11.72公頃（詳圖2所示）。

七、計畫內容：配合機場捷運線A21車站之設置，針對其週邊之住宅區、商業區、農業區、河川區及必要性公共設施用地辦

理變更（詳變更內容明細表）。

八、公民或團體所提意見：公開展覽期間公民或團體陳情意見共計37件。

九、本案經提2次本縣都市計畫委員會專案小組會議意見如下：

（一）98年10月26日專案小組意見如下：

1. 請城鄉處洽交通處，就園道功能、定位、需求等層面整體檢討園道適宜寬度。
2. 計畫區內園道需與區外道路妥適銜接，並於桃園縣區域計畫內整合區內與區外之園道系統。
3. 為落實TOD規劃理念，請補充說明各車站周邊人行動線系統與車站之關連，並納入計畫書內容。
4. 請城鄉發展處訂定各計畫區建築基地容積獎勵上限，並納入細部計畫土地使用管制規定。
5. 再發展區之劃設應考量地區環境景觀及地區發展效益，請城鄉發展處檢討本案各車站周邊地區之再發展區劃設原則。
6. A21車站相關修正意見如下：
   （1）新生路西側兩處大型埤塘應全數予以保留。
   （2）新增擴大變更農業區，除城鄉發展處建議新生路東側13公頃土地外，請城鄉發展處再檢討將民權路以西、高速公路以南及新生路以東、高速公路以南之農業區納入檢討。
   （3）請城鄉發展處重新檢討修正計畫內容，提下次專案小組討論。

（二）98年11月30日專案小組意見如下：

1. 共同性意見：
   （1）考量園道交通功能、減少園道兩側合法建物拆遷及園道兩側街廓均須退縮6公尺留設公共開放空間，共同形塑園道空間，建議園道寬度可由60公尺調整為50公尺寬。

（2） 高鐵局表示，捷運高架下方路權土地可併同園道整體規劃使用，請於計畫書內補充說明。

（3） 有關土地使用管制要點整體修正內容提大會確認。

（4） 餘同意城鄉處所提前次專案小組審查意見處理建議。

（5） 有關人民陳情意見詳附表一、二、三。

2. A21 車站相關意見如下：

（1） 同意以新生路以東、環北路以北、新街溪以西、南園二路以南之農業區納入擴大變更範圍，新增計畫面積約 26 公頃。

（2） 請補充說明新增擴大變更農業區為住宅區地區其對外聯通之相關說明。

（3） 中豐北路東側廣停用地調整於捷運車站用地北側，並允許捷運車站用地與北側商業區得採立體聯通，於土管增訂相關規定。

決　議：本案修正後通過，修正內容如下：

一、 園道寬度由 60 公尺寬調整為 50 公尺，以符實際使用需求。

二、 再發展區劃設原則增列「並不影響地區景觀且與地區發展相符者」之說明。

三、 本計畫區 15 公尺寬度以上之道路，未來開闢時均須經「桃園縣都市設計審議委員會」審議通過後，始得興闢。

四、 中豐北路西側住宅區街廓及道路系統維持原公展方案。

五、 捷運車站用地北側設置商業區、廣（停）用地及聯外道路系統；廣（停）用地檢討以方整劃設。

六、 本計畫區東側擴大變更範圍內新增安置街廓 1 處。

七、 土地使用分區管制要點表及公民或團體陳情意見綜理表修正內容如附。

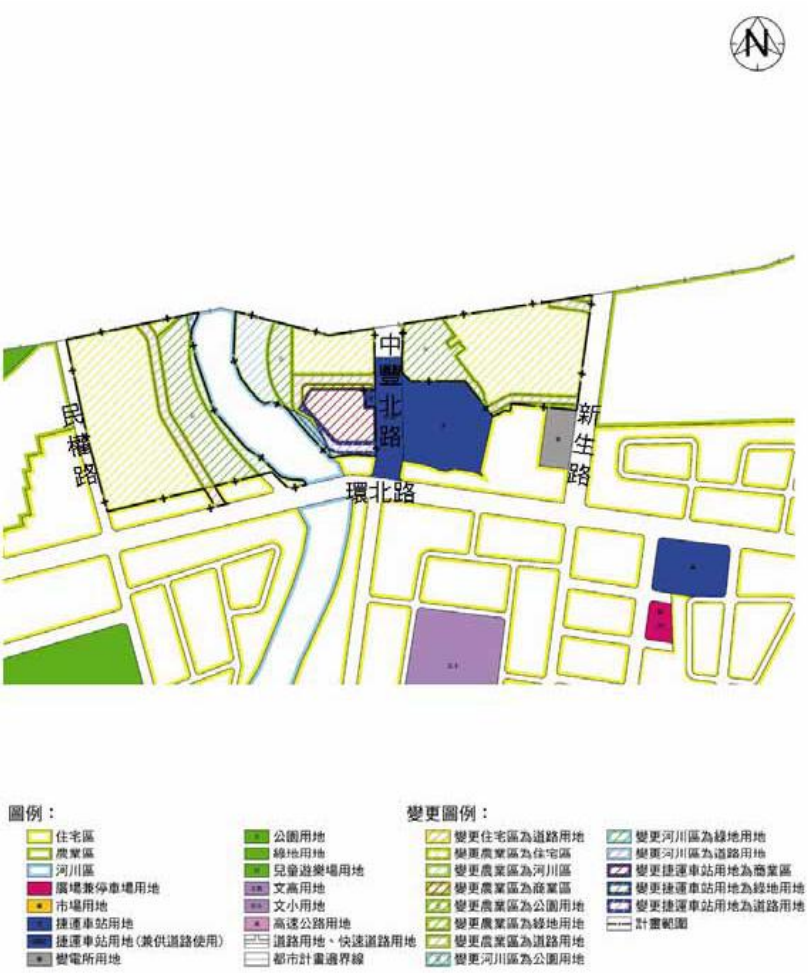
八、 餘同意依專案小組審查意見辦理。

# 壹、變更內容

## 一、變更主要計畫內容

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)案變更內容示意圖（公展方案）

變更中壢平鎮都市擴大修訂計畫(配合桃園國際機場聯外捷運系統建設計畫A21車站周邊土地開發計畫)案變更內容示意圖（公展方案）



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)案變更內容表

| 位置 | 變更內容 | | | | | 變更理由 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 原計畫 | 面積(公頃) | 新計畫 | 面積(公頃) | |
| A21車站周邊地區 | 車站整體開發地區 | 住宅區 | 1.47 | 住宅區 | 1.27 | 1.配合「桃園國際機場聯外捷運建設計畫」A21車站設置，因應大眾運輸導向規劃理念，以車站周邊土地整體規劃，期藉由整體開發方式，提供地區商業、住宅區等發展機能，並規劃必要之公共設施，以提升地區之環境品質，加速促進地方繁榮。<br>2.配合桃園縣政府於民國98年所公告之老街溪河川區域線，調整土地使用分區，以符實際發展需求。 |
| | | | | 學校用地 | 0.02 | |
| | | | | 綠地用地 | 0.03 | |
| | | | | 道路用地 | 0.15 | |
| | | | | 小計 | 1.47 | |
| | | 農業區 | 13.84 | 住宅區 | 8.00 | |
| | | | | 河川區 | 2.39 | |
| | | | | 學校用地 | 0.10 | |
| | | | | 公園用地 | 1.00 | |
| | | | | 綠地用地 | 1.66 | |
| | | | | 道路用地 | 0.69 | |
| | | | | 小計 | 13.84 | |
| | | 學校用地 | 2.66 | 住宅區 | 0.05 | |
| | | | | 農業區 | 0.50 | |
| | | | | 學校用地 | 1.89 | |
| | | | | 綠地用地 | 0.22 | |
| | | | | 小計 | 2.66 | |
| | | 公園用地 | 2.03 | 住宅區 | 1.50 | |
| | | | | 學校用地 | 0.33 | |
| | | | | 道路用地 | 0.20 | |
| | | | | 小計 | 2.03 | |
| | | 道路用地 | 0.56 | 住宅區 | 0.06 | |
| | | | | 學校用地 | 0.21 | |
| | | | | 道路用地 | 0.29 | |
| | | | | 小計 | 0.56 | |
| | | 合計 | 20.57 | 合計 | 20.57 | |
| | 西北側民權路轉繪疑義調整 | 農業區 | 0.01 | 道路用地 | 0.01 | 北側民權路部分地區之都計樁位展繪線與都計法定圖不相符，在符合都市計畫規劃原意並配合形成已久之現況下，將偏移部分納入變更範圍。 |
| | | 綠地用地 | 0.01 | 道路用地 | 0.01 | |
| | | 道路用地 | 0.11 | 農業區 | 0.01 | |
| | | | | 綠地用地 | 0.01 | |
| | | | | 道路用地 | 0.09 | |
| | | | | 小計 | 0.11 | |
| | | 合計 | 0.13 | 合計 | 0.13 | |
| | 合計 | | | | 20.70 | |

註：1.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。

2.面積未達0.01公頃者，以0.01公頃計算。

變更中壢平鎮都市擴大修訂計畫(配合桃園國際機場聯外捷運系統建設計畫 A21 車站周邊土地開發計畫)案變更內容表

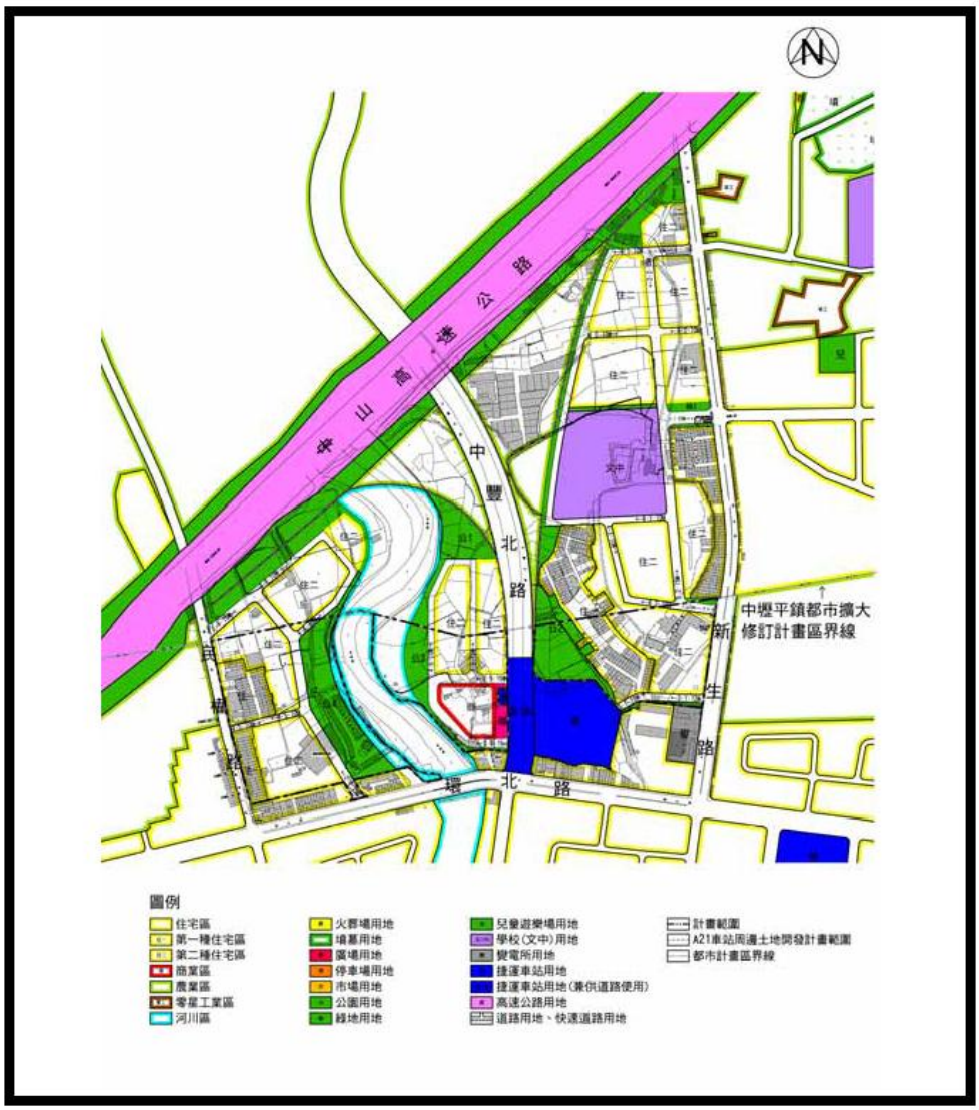
| 位置 | 變更內容 | | | | 變更理由 |
|---|---|---|---|---|---|
| | 原計畫 | 面積（公頃） | 新計畫 | 面積（公頃） | |
| 中壢平興南段公坑小段 | 住宅區 | 0.05 | 道路用地 | 0.05 | 1.配合「桃園國際機場聯外捷運建設計畫」A21 車站設置，運用大眾運輸導向規劃理念，以車站周邊土地整體規劃為原則、提高土地利用強度，期望藉由整體開發方式，提供地區住宅、商業等發展機能，同時規劃必要之公共設施，以提升地區之生活環境品質，加速促進地方經濟繁榮。<br>2.配合桃園縣政府於民國 98 年所公告之老街溪河川區域線，調整土地使用分區，以符實際發展需求。 |
| | 農業區 | 10.70 | 住宅區 | 6.31 | |
| | | | 商業區 | 0.07 | |
| | | | 河川區 | 0.92 | |
| | | | 公園用地 | 2.40 | |
| | | | 綠地用地 | 0.08 | |
| | | | 道路用地 | 0.91 | |
| | | | 小計 | 10.70 | |
| | 河川區 | 0.13 | 公園用地 | 0.03 | |
| | | | 綠地用地 | 0.06 | |
| | | | 道路用地 | 0.04 | |
| | | | 小計 | 0.13 | |
| | 捷運車站用地 | 0.85 | 商業區 | 0.67 | |
| | | | 綠地用地 | 0.03 | |
| | | | 道路用地 | 0.15 | |
| | | | 小計 | 0.85 | |
| | 合計 | | | 11.72 | |

註:1.本計畫未敘明變更部分，均應以原計畫為準。
2.表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

二、擬定細部計畫內容

擬定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)細部計畫案示意圖（公展方案）

擬定中壢平鎮都市擴大修訂計畫(配合桃園國際機場聯外捷運系統建設計畫A21車站周邊土地開發計畫)細部計畫案示意圖（公展方案）


中山高速公路
中豐北路
環北路
中壢平鎮都市擴大修訂計畫區界線
圖例
住宅區
第一種住宅區
第二種住宅區
商業區
農業區
零星工業區
河川區
火葬場用地
墳墓用地
廣場用地
停車場用地
市場用地
公園用地
綠地用地
兒童遊樂場用地
學校(文中)用地
變電所用地
捷運車站用地
捷運車站用地(兼供道路使用)
高速公路用地
道路用地、快速道路用地
計畫範圍
A21車站周邊土地開發計畫範圍
都市計畫區界線

擬定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)細部計畫案土地使用面積表

| 項目 | | 面積（公頃） | 佔都市計畫面積比例(%) | 佔都市發展用地面積比例(%) | 備註 |
|---|---|---|---|---|---|
| 土地使用分區 | 第一種住宅區 | 0.96 | 4.66% | 5.42% | 再發展區 |
| | 第二種住宅區 | 8.61 | 41.82% | 48.64% | 整體開發地區 |
| | 農業區 | 0.50 | 2.43% | -- | -- |
| | 河川區 | 2.39 | 11.61% | -- | -- |
| | 小計 | 12.47 | 60.56% | 54.07% | -- |
| 公共設施用地 | 學校用地 | 2.57 | 12.48% | 14.52% | -- |
| | 公園用地 | 1.03 | 5.00% | 5.82% | -- |
| | 綠地用地 | 1.62 | 7.87% | 9.15% | -- |
| | 道路用地 | 2.91 | 14.13% | 16.44% | -- |
| | 小計 | 8.12 | 39.44% | 45.93% | -- |
| 合計 | 都市計畫面積 | 20.59 | 100.00% | -- | -- |
| | 都市發展用地面積 | 17.70 | -- | 100.00% | -- |

註： 1.表內面積應依據核定圖實地分割測量面積為準。
2.都市發展用地面積不包含農業區及河川區面積。

擬定中壢平鎮都市擴大修訂計畫(配合桃園國際機場聯外捷運系統建設計畫 A21 車站周邊土地開發計畫)細部計畫案土地使用面積表

| 項目 | | 面積（公頃） | 佔都市計畫面積比例(%) | 佔都市發展用地面積比例(%) | 備註 |
|---|---|---|---|---|---|
| 土地使用分區 | 商業區 | 0.62 | 5.29% | 5.74% | -- |
| | 第一種住宅區 | 1.84 | 15.70% | 17.04% | 再發展區 |
| | 第二種住宅區 | 4.18 | 35.67% | 38.70% | 整體開發地區 |
| | 河川區 | 0.92 | 7.85% | -- | -- |
| | 小計 | 7.56 | 64.51% | 61.48% | -- |
| 公共設施用地 | 公園用地 | 2.42 | 20.65% | 22.41% | -- |
| | 綠地用地 | 0.17 | 1.45% | 1.57% | -- |
| | 廣場用地 | 0.12 | 1.02% | 1.11% | -- |
| | 道路用地 | 1.45 | 12.37% | 13.43% | -- |
| | 小計 | 4.16 | 35.49% | 38.52% | -- |
| 合計 | 都市計畫面積 | 11.72 | 100.00% | -- | -- |
| | 都市發展用地面積 | 10.80 | -- | 100.00% | -- |

註： 1.表內面積應依據核定圖實地分割測量面積為準。
2.都市發展用地面積不包含農業區及河川區面積。

## 貳、土地使用分區管制要點修正對照表

<table>
<tr><th>公展內容</th><th>提委員會修正內容</th><th>修正理由</th><th>縣都委會決議</th></tr>
<tr><td>一、為促進土地合理利用及維護都市計畫區內居住之生活環境品質，依都市計畫法之規定，訂定本要點。</td><td>同左</td><td>--</td><td>照案通過。</td></tr>
<tr><td>二、本要點依都市計畫法第二十二條及同法台灣省施行細則第三十五條規定訂定之。</td><td>同左</td><td>--</td><td>照案通過。</td></tr>
<tr><td>三、本計畫區內各土地使用分區及公共設施用地之建蔽率及容積率不得大於下列之規定：
<table>
<tr><th>項目</th><th>種類</th><th>建蔽率</th><th>容積率</th><th>備註</th></tr>
<tr><td rowspan="3">土地使用分區</td><td>第一種住宅區</td><td>50%</td><td>120%</td><td>再發展區</td></tr>
<tr><td>第二種住宅區</td><td>50%</td><td>180%</td><td>整體開發地區</td></tr>
<tr><td>商業區</td><td>80%</td><td>350%</td><td>--</td></tr>
<tr><td rowspan="4">公共設施用地</td><td>學校用地（文中）</td><td>50%</td><td>150%</td><td>--</td></tr>
<tr><td>公園用地</td><td>15%</td><td>30%</td><td>--</td></tr>
<tr><td>綠地用地</td><td>--</td><td>--</td><td>--</td></tr>
<tr><td>廣場用地</td><td>--</td><td>--</td><td>--</td></tr>
</table></td><td>三、本計畫區內各土地使用分區及公共設施用地之建蔽率及容積率不得大於下列之規定：
<table>
<tr><th>項目</th><th>種類</th><th>建蔽率</th><th>容積率</th><th>備註</th></tr>
<tr><td rowspan="3">土地使用分區</td><td>第一種住宅區</td><td>50%</td><td>120%</td><td>再發展區</td></tr>
<tr><td>第二種住宅區</td><td>50%</td><td>180%</td><td>整體開發地區</td></tr>
<tr><td>商業區</td><td>80%</td><td>350%</td><td>--</td></tr>
<tr><td rowspan="7">公共設施用地</td><td>學校用地（文中）</td><td>50%</td><td>150%</td><td>--</td></tr>
<tr><td>公園用地</td><td>15%</td><td>30%</td><td>--</td></tr>
<tr><td>兒童遊樂場用地</td><td>15%</td><td>30%</td><td></td></tr>
<tr><td>綠地用地</td><td>--</td><td>--</td><td>--</td></tr>
<tr><td>廣場用地</td><td>--</td><td>--</td><td>--</td></tr>
<tr><td>廣場兼停車場用地</td><td>--</td><td>--</td><td>1. 若作為停車場使用，則比照停車場用地內容辦理。<br>2. 捷運車站用地北側廣（停）用地未來北側商業區採立體連通使用。</td></tr>
</table></td><td>--</td><td>照案通過。</td></tr>
<tr><td>四、為鼓勵本計畫區加速開發建設，訂定下列獎勵措施：<br>(一)本計畫區除第一種住宅區外之建築基地於區段徵收土地分配作業完成囑託登記之日起算，下列</td><td>（其餘同左）</td><td>配合修正文字說明</td><td>修正通過，修正內容如下：<br>1. 增列於1年內申請建造執</td></tr>
</table>

<table>
<tr><th>公展內容</th><th>提委員會修正內容</th><th>修正理由</th><th>縣都委會決議</th></tr>
<tr><td>期限內申請建造執照者，得依下表規定增加興建容積樓地板面積。<br>(二)本計畫區之建築基地屬本府標售之抵價地者，自得標之日起算，下列期限內申請建造執照者，得依下表規定增加興建容積樓地板面積。<br><table><tr><th>申請建造執照期限</th><th>增加興建容積樓地板面積佔基準容積比例</th></tr><tr><td>3年以內</td><td>10%</td></tr><tr><td>5年以內</td><td>5%</td></tr></table>(三)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：<br>1.變更起造人或其他與設計內容無關之變更事項。<br>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。<br>3.依第六點(二)規定設置天橋(或地下連接通道)，需留設之公共空間。<br>4.依本府要求配合辦理者。<br>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。<br>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。<br>(四)依建築法申請展延竣工期限者，應依照其申請日期，重新核算獎勵興建容積樓地板面積，若需減少獎勵興建容積樓地板面積時應辦理變更設計。<br>(五)建造執照起造人依據前項辦理建造執照變更設計而需拆除整建者，不得要求任何補償。</td><td><table><tr><th>申請建造執照期限</th><th>增加興建容積樓地板面積佔基準容積比例</th></tr><tr><td>3年以內</td><td>10%</td></tr><tr><td>超過3年、5年以內</td><td>5%</td></tr></table></td><td></td><td>照，其獎勵容積15%之規定。<br>2.有關（三）（四）（五）點，請依都市計畫時程獎勵之意旨修正檢討。</td></tr>
<tr><td>五、為鼓勵基地設置公益性設施，訂定下列獎勵措施：建築物提供部分容積樓地板面積供下列使用者，得增加所提供之容積樓地板面</td><td>同左</td><td>--</td><td>照案通過。</td></tr>
</table>

<table>
<tr><th>公展內容</th><th>提委員會修正內容</th><th>修正理由</th><th>縣都委會決議</th></tr>
<tr><td>積。但以不超過基地面積乘以該基地容積率之30%為限。<br>(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。<br>(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。</td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>六、為塑造本計畫區之都市意象，避免過於細分之建築基地規模造成 都市意象混亂，並促進整體開發，訂定建築基地最小開發規定如下表。建築基地申請開發，如造成鄰地未達前述規定無法開發之情形，應加以合併共同開發。
<table>
<tr><th></th><th>土地使用分區/街廓編號</th><th>建築基地最小開發規模</th></tr>
<tr><td>1</td><td>街廓編號C1之建築基地</td><td>採整體開發方式辦理</td></tr>
<tr><td>2</td><td>街廓編號R4、R5之建築基地</td><td>建築基地最小開發規模應不得小於1000平方公尺且臨計畫道路之最小面寬應不得小於20公尺。</td></tr>
<tr><td>3</td><td>街廓編號R2、R3、R13之建築基地</td><td>建築基地最小開發規模應不得小於500平方公尺且臨計畫道路之最小面寬應不得小於20公尺。</td></tr>
<tr><td>4</td><td>街廓編號R1、R6、R7、R8、R9、R10、R11、R12、R17之建築基地</td><td>建築基地臨計畫道路之最小面寬應不得小於7公尺。</td></tr>
<tr><td>5</td><td>街廓編號R18之建築基地</td><td>建築基地臨計畫道路之最小面寬應不得小於5公尺。</td></tr>
</table></td><td>六、為塑造本計畫區之都市意象，避免過於細分之建築基地規模造成 都市意象混亂，並促進整體開發，訂定建築基地最小開發規定如下表。建築基地申請開發，如造成鄰地未達前述規定無法開發之情形，應加以合併共同開發。
<table>
<tr><th></th><th>土地使用分區/街廓編號</th><th>建築基地最小開發規模</th></tr>
<tr><td>1</td><td>街廓編號<br>C1~C3之建築基地</td><td>採整體開發方式辦理</td></tr>
<tr><td>2</td><td>街廓編號<br>R3、R5之建築基地</td><td>建築基地最小開發規模應不得小於1000平方公尺且臨計畫道路之最小面寬應不得小於20公尺。</td></tr>
<tr><td>3</td><td>街廓編號<br>R2、<br>R11~R14、<br>R22~R23、<br>R25、R26之建築基地</td><td>建築基地最小開發規模應不得小於500平方公尺且臨計畫道路之最小面寬應不得小於20公尺。</td></tr>
<tr><td>4</td><td>街廓編號<br>R1、R6~R9、<br>R15~R21、<br>R24、<br>R27~R31之建築基地</td><td>建築基地臨計畫道路之最小面寬應不得小於7公尺。</td></tr>
<tr><td>5</td><td>街廓編號<br>R10之建築</td><td>建築基地臨計畫道路之最小面寬應不</td></tr>
</table></td><td>1.配合擴大變更範圍重新調整街廓編號<br>2.配合調整建築基地面積不得小於500平方公尺之街廓臨路面寬。</td><td>修正通過，修正內容如下：<br>建築基地臨計畫道路之最小面寬不得小於7公尺修正為不得小於5公尺。</td></tr>
</table>

| 公展內容 | 提委員會修正內容 | 修正理由 | 縣都委會決議 |
|---|---|---|---|
| 6 街廓編號R14、R15、R16之建築基地 得採個別開發或整體開發，採整體開發者依都市更新相關規定辦理。<br>7 除第1至6之規定外，面臨兩條計畫道路以上之轉角建築基地 建築基地最小開發規模應不得小於300平方公尺。 | 基地 得小於5公尺。<br>6 街廓編號R31~R36之建築基地 得採個別開發或整體開發，採整體開發者依都市更新相關規定辦理。<br>7 除第1至6之規定外，面臨兩條計畫道路以上之轉角建築基地 建築基地最小開發規模應不得小於300平方公尺。 | | |
| 七、為防止土地活動衝擊交流道匝道下之交通，禁止R5街廓沿中豐北路設置汽車出入口，以避免影響重要道路車流。 | 七、為防止土地活動衝擊交流道匝道下之交通，禁止R4街廓沿中豐北路設置汽車出入口，以避免影響重要道路車流。 | 配合調整街廓編號，修正文字說明 | 修正通過，修正內容如下：<br>維持原公展方案。 |
| 八、為鼓勵本計畫區內土地大規模開發建設，住宅區之建築基地面積大於5000平方公尺或完整街廓者，得增加興建容積樓地板面積佔基準容積比例之10%。 | 同左 | -- | 照案通過。 |
| 九、計畫區內各使用分區及公共設施於建築申請時，應依下列規定退縮建築空間，並指定為帶狀式公共開放空間，退縮部分得計入法定空地：<br>(一)臨接計畫道路未達15公尺者，應自道路境界線至少退縮3.5公尺建築，臨接計畫道路15公尺以上者，應自道路境界線至少退縮4公尺建築。<br>(二)臨接公園用地、綠地用地及廣場用地者，應自建築基地與前述公共設施用地鄰接處至少退縮5公尺建築。<br>(三)學校用地(文中)應自周界至少退縮5公尺建築。<br>(四)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。 | 同左 | -- | 照案通過。 |
| 十、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，其植栽種類以原生植物為原則。 | 同左 | -- | 照案通過。 |
| 十一、建築基地之地下室開挖率不 | 同左 | -- | 照案通 |

<table>
<tr><th>公展內容</th><th>提委員會修正內容</th><th>修正理由</th><th>縣都委會決議</th></tr>
<tr><td>得超過建蔽率加20%；但商業區以80%為上限。</td><td></td><td></td><td>過。</td></tr>
<tr><td>十二、建築基地附屬停車空間之設置，應依下列規定辦理：<br>(一)建築容積樓地板面積在250平方公尺(含)以下者，應留設一部汽車停車空間及一部機車停車空間。<br>(二)建築容積樓地板面積超過250平方公尺者，其超過部分，每增加150平方公尺，應增設一部汽車停車空間及一部機車停車空間。</td><td>同左</td><td>--</td><td>照案通過。</td></tr>
<tr><td>十三、本計畫區不適用「桃園縣鼓勵建築物增設停車空間自治條例」之相關規定。</td><td>同左</td><td>--</td><td>照案通過。</td></tr>
<tr><td>--</td><td>十四、商業區及第二種住宅區獎勵上限規定如下：<br>(一)商業區申請獎勵興建後容積樓地板面積之總和，不得超過其基地面積乘以該基地容積率之1.8倍。<br>(二)第二種住宅區申請獎勵興建後容積樓地板面積之總和，不得超過其基地面積乘以該基地容積率之1.8倍。<br>(三)前述獎勵上限不含都市更新條例規定之相關獎勵。</td><td>增訂商業區及第二種住宅區容積獎勵上限。</td><td>修正通過，修正內容如下：<br>刪除商業區獎勵容積上限1.8倍之規定。</td></tr>
<tr><td>十四、第一種住宅區開發得採整體開發方式或個別建築開發方式辦理。<br>(一)整體開發以完整範圍為原則，得依都市更新及其他相關規定辦理；為鼓勵其整體開發及早日開發，訂定規模獎勵及開發時程獎勵。<br>1.規模獎勵規定如下：
<table>
<tr><th>建築基地合併開發規模</th><th>增加興建容積樓地板面積佔基準容積比例</th></tr>
<tr><td>面積達1500㎡以上</td><td>3%</td></tr>
<tr><td>面積達3000㎡以上</td><td>5%</td></tr>
<tr><td>面積達5000㎡以上</td><td>10%</td></tr>
</table></td><td>十五、(同左)</td><td>配合調整條次編號</td><td>修正通過，修正內容如下：<br>增列於1年內申請建造執照，其獎勵容積15%之規定。</td></tr>
</table>

<table>
<tr><th>公展內容</th><th>提委員會修正內容</th><th>修正理由</th><th>縣都委會決議</th></tr>
<tr><td>2.建築基地於本案都市計畫公告實施之日起算，依上開基地合併開發規模，於下列期限內取得建造執照者，得依下表規定增加興建容積樓地板面積，並應依第四點(三)、(四)、(五)之規定。
<table>
<tr><th>申請建造執照期限</th><th>增加興建容積樓地板面積佔基準容積比例</th></tr>
<tr><td>公告實施日起3年內</td><td>10%</td></tr>
<tr><td>公告實施超過3年、5年以內</td><td>5%</td></tr>
</table>
(二)個別開發則不得適用設置公共開放空間、公益性設施、增設停車空間等相關獎勵措施。</td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>十五、第一種住宅區除以整體開發方式得依都市更新條例規定之外，另申請獎勵興建容積樓地板面積之總和，不得超過其基地面積乘以該基地容積率之1.5倍。</td><td>十六、(同左)</td><td>配合調整條次編號</td><td>照案通過。</td></tr>
<tr><td>十六、為塑造本計畫區整體意象及風格，訂定都市設計相關管制事項及管制原則，並訂定都市設計審議地區，以達本計畫都市設計之目標。<br>(一)本計畫區之住宅區、商業區之建築基地及公園用地、廣場兼停車場用地等公共設施用地申請開發建築，應於發照前經「桃園縣都市設計審議委員會」審議通過後，始得核發建造執照。其中1000㎡以下之住宅區建築開發基地得採簡化審議流程辦理，其餘建築開發基地則僅適用一般審議流程，變更建造執照者亦同。惟未變更外觀、建物配置及建築面積者，不在此限。<br>(二)本計畫另訂「A21站周邊土地開發計畫都市設計管制準則」，本計畫建築基地於申請建築時，應依前述準則進行設計(詳附件)。<br>(三)「桃園縣都市設計審議委員會」應以本要點、都市設計管制準則及桃園縣相關都市設計審議原</td><td>十七、(同左)</td><td>配合調整條次編號</td><td>刪除(一)「其中1000㎡以下之住宅區建築開發基地得採簡化審議流程辦理，其餘建築開發基地則僅適用一般審議流程，」。</td></tr>
</table>

| 公展內容 | 提委員會修正內容 | 修正理由 | 縣都委會決議 |
|---|---|---|---|
| 則，以為審議時之依據。 | | | |
| 十七、本要點未規定事項，依其他法令規定辦理。 | **十八**、(同左) | 配合調整條次編號 | 照案通過。 |

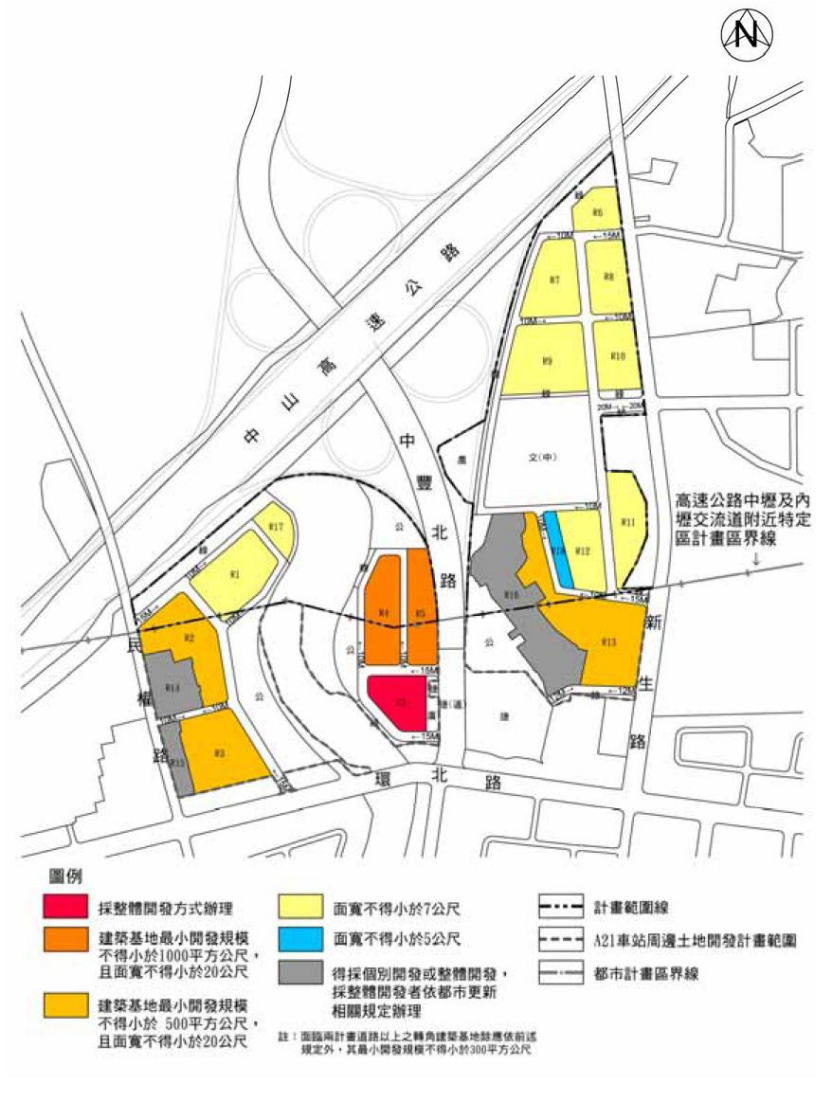



圖1　建築基地最小開發管制規模示意圖(公展方案)

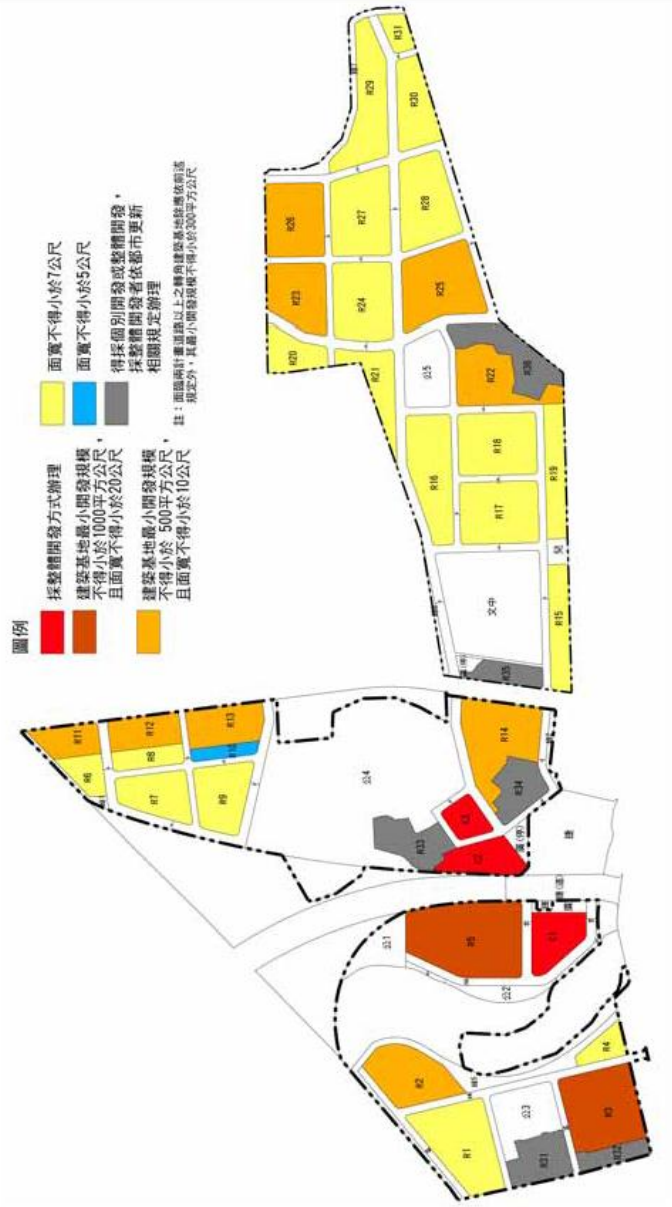



圖 2　建築基地最小開發管制規模示意圖(修正方案)

## 參、實施進度及經費

### 一、開發方式及實施進度

(一)開發方式與主體

由桃園縣政府為開發主體，以「區段徵收」方式辦理開發，因顧及區內現住居民之權益，計畫區內合法密集之住宅聚落將不列入區段徵收範圍，而採於細部計畫中另列為「再發展區」(第一種住宅區)方式辦理。

(二)實施範圍與進度

1.區段徵收範圍

本細部計畫徵收範圍以A21站周邊土地開發計畫範圍內土地做一整體考量，除配合老街溪河川區域線所劃定的河川區、農業區及認定不列入區段徵收範圍內之「再發展區」(第一種住宅區)外，其餘地區皆納入本次計畫區段徵收範圍中，其中位於高速公路中壢及內壢交流道特定區計畫區之面積為16.91公頃(屬於本計畫範圍)、位於中壢平鎮都市擴大修訂計畫區之面積為8.79公頃，面積共約25.70公頃。

2.區段徵收範圍勘選原則

(1)再發展區不納入區段徵收範圍，劃設原則如下:

A.既有合法社區、聚落，建物密集且面積大於0.2公頃以上者，劃設為「再發展區」。

B.前述建物密集且面積大於0.2公頃以上，得以計畫區範圍外或已發展地區之既有合法社區、聚落合併計算。

C.前述既有合法住宅社區、聚落之範圍係以建築使用執照登載之建築基地以及通行所需私設通路之地籍範圍線為界。

(2)依老街溪河川區域線劃定為河川區者不納入區段徵收範圍。

(3)A21車站周邊土地開發計畫所劃定之農業區不納入區段徵收範圍。

(4)區段徵收之範圍與內容以區段徵收主管機關報經核定之區段徵收計畫書圖範圍與內容為準。

3.辦理時程

本計畫區辦理區段徵收作業辦理時程約3年、土地標售作業時程約5年，開發時程共計8年，惟實際進度主管機關得視實際狀況酌予調整之。

### 二、經費需求及實施方式

(一)經費需求

區段徵收開發費用包括地價補償費、土地整理費用、公共工程費用、貸款利息等，合計約27億2,434萬元，詳見區段徵收開發成本分

析表。

表1　區段徵收開發成本分析表

| 項次 | 項目 | 估算金額(萬元) |
|---|---|---|
| 1 | 地價補償費(註) | 130,989 |
| 2 | 土地整理費用 | 46,005 |
| 3 | 公共工程費用 | 56,471 |
| 4 | 貸款利息 | 38,969 |
| 開發總費用合計 | | 272,434 |

註1:本表以領現金地價補償比例30%計算開發總費用。

註 2:本表係以假設狀況估算費用，估算結果僅供參考，實際區段徵收開發總費用依辦理時之法令規定及實際發生之費用為準。

(二)土地處分方式

1. 私有地所有權人領回抵價地比例依土地徵收條例第三十九條第二項辦理。發還土地所有權人之抵價地以住宅區及商業區為原則。

2. 屬土地徵收條例第四十四條第一項第二款所列之公共設施無償登記該管縣政府。本計畫學校用地(文中)、公園用地、綠地用地、廣場用地及道路用地等公共設施用地，無償登記為桃園縣政府所有。

3. 其餘可供建築土地，則依土地徵收條例第四十四條第一項第五款規定予以標售。

表2　區段徵收土地處分方式表

| 項次 | 類別 | 內容 | 面積(公頃) |
|---|---|---|---|
| 1 | 發還抵價地土地 | 住宅區、商業區 | 7.56 |
| 2 | 無償登記桃園縣政府之公共設施用地 | 學校(文中)用地、公園用地、綠地用地、廣場用地及道路用地 | 12.29 |
| 3 | 可供標讓售、有償撥用土地 | 扣除發還抵價地土地後之住宅區及商業區 | 5.85 |
| 合　計 | | | 33.47 |

註：區段徵收抵價地之比例以42%、地主領地比例70%作為估算財務計畫之依據，實際抵價地之比例以區段徵收主管機關報經核定之比例為準。

(三)財務效益分析

本案經財務分析結果，財務平衡標售價格約15.37萬元/坪，與周邊客觀條件相同之都市計畫區土地交易價格相近，故其財務尚屬可行。

(四)財源籌措

區段徵收屬自償性計畫，開發所需經費宜由桃園縣政府自行籌措或先向有關建設基金、平均地權基金…等先行借貸。

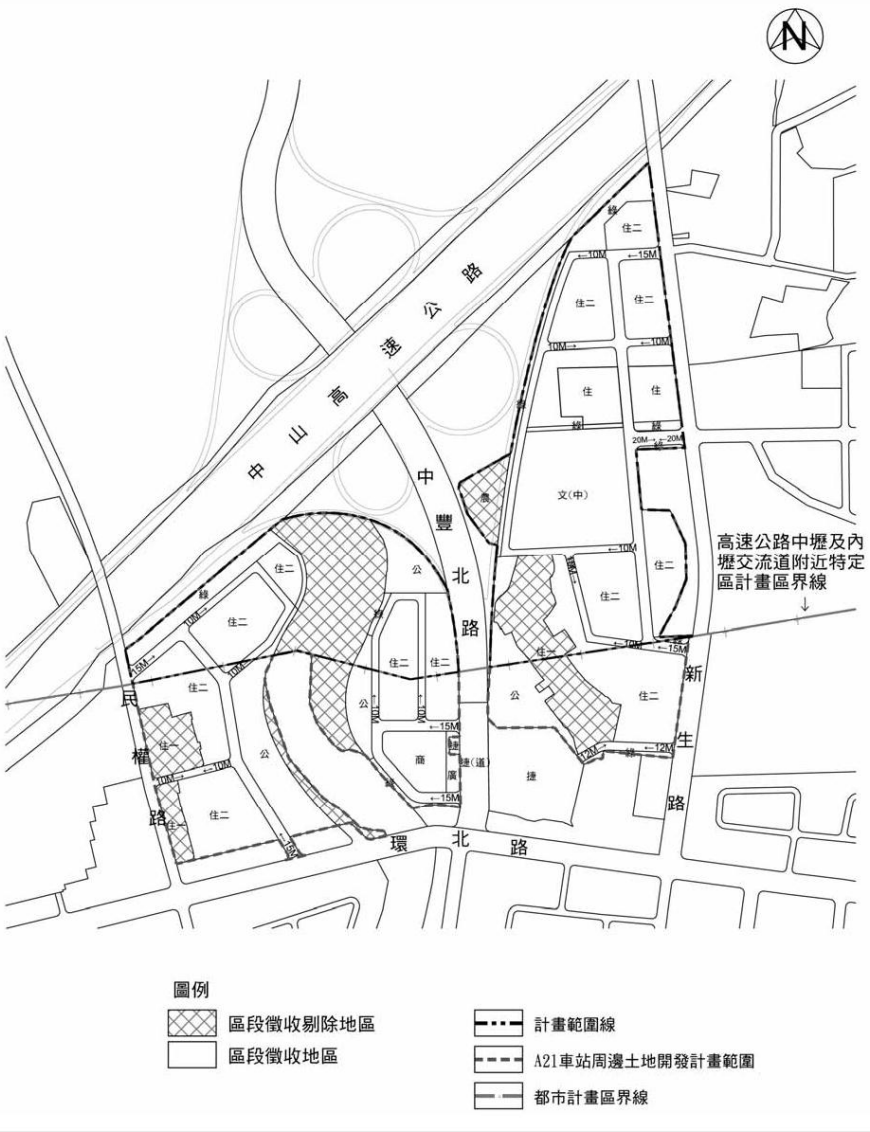

中山高速公路
中豐北路
民權路
環北路
新生路
高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫區界線
住二
公
商
文(中)
圖例
區段徵收剔除地區
區段徵收地區
計畫範圍線
A21車站周邊土地開發計畫範圍
都市計畫區界線

圖3 開發方式示意圖

## 肆、都市設計管制準則

### 一、公共開放空間系統

(一)本計畫區指定留設之公共開放空間系統包含下列，其位置及規範應按附圖1辦理。

1. 帶狀式公共開放空間：指定退縮建築後所形成之開放空間，除可串連都市計畫公共設施外，並提供舒適之人行行走空間。

2. 廣場式公共開放空間：為形塑良好出入口意象，紓解商業活動可能之人群聚集，並引導人行通往公園等開放空間，於重要街角地區規範建築基地應配合留設街角廣場。訂定臨捷運車站周邊及路寬 15 公尺以上道路轉角街廓規範留設最小 100 平方公尺街角廣場，路寬 10 公尺以上道路轉角街廓規範留設最小 50 平方公尺街角廣場。。

(二)綠化

1. 綠化及綠覆率計算依據「桃園縣建築基地綠化自治條例」辦理。

2. 綠化植栽樹種以原生植物為優先，並依據「桃園縣都市設計審議案件建議與不建議植栽樹種整理表」辦理

(三)規劃原則

1. 都市計畫公共設施

(1)公園用地內應保留地面水體之原有面積，並確保生物棲息之多孔質護岸，以不改變生物棲息地環境條件為原則，因此應保持與灌溉溝渠之連結系統。

(2)公園用地應設立生態濕地、水池、草原、密林區等多種方式，以多層次混種植栽方式，廣植原生種之誘鳥、蜜源與食草植物，以建立公園全面性之生態綠網。

(3)帶狀綠地空間除應留設必要渠道供灌溉水路使用外，另應視實際規劃需要留設人行步道、自行車道及植栽帶。

2. 帶狀式公共開放空間

沿街式退縮建築空間，應自道路境界線留設 2 公尺寬之連續人行步道；鄰接學校用地、廣場用地者，需自退縮空間內留設 2 公尺寬之人行步道。

3. 廣場式公共開放空間

與退縮建築空間整體規劃，並以軟式排水層施工，以減低基地開發對保水性能之影響。

### 二、自行車道及人行步道系統

(一)自行車道系統

1. 本計畫區自行車道系統詳附圖 2。自行車道視實際規劃需要規劃於道路範圍或綠地用地內。其中園道以雙側各 3 公尺寬設計；寬度 30 公尺道路以雙側各 1.5 公尺寬設計；寬度 15 公尺道路以雙側各 2.5 公尺寬設計（同時兼供人行步道使用）；寬度 12 公尺道路以單側 2 公尺寬設計；另部分綠地用地配合道路自行車道系統留設 1.5 公尺自行車道。

2. 為建構完整自行車道系統，部分 10 公尺道路採單側留設 1.5 公尺自行車道方式設計。

3. 都市計畫公共設施及廣場式公共開放空間應配合設置自行車休憩停留區，設置適量之自行車停放架。

(二)人行步道系統

1. 退縮建築空間留設之人行步道需配合道路範圍內之人行道整體規劃設計。

2. 退縮建築空間所留設之人行步道應與相鄰建築基地之人行步道地坪高程齊平。人行步道與所臨接之開放空間或人行步道高程不同時應以坡道相連接，且坡度不得小於 12:1。

3. 退縮建築空間所留設之人行步道應為連續鋪面，車道穿越時，其鋪面仍應連續。

4. 人行步道為無遮簷，供公眾通行，並應保持行走之安全、順暢，且不得設置圍牆及任何障礙物。

5. 步道鋪面材質與施工以連鎖磚鋪面、基層鋪砂為宜，以維持基地保水性能。

**三、建築物設計**

(一)建築物外牆與立面

1. 本地區建築物外牆以採 2 種以上材質與色彩予以設計施築為原則，臨街道之立面外牆不得採用反光玻璃惟幕。

2. 本地區建築物各向立面之邊緣、窗台、陽台、露台、冷氣口、及主次要入口應予以細部設計處理，其鐵窗及冷氣機設置應予統一設計。

3. 建築物廢氣排出口、通風口與冷氣機設置不得面對集中式及廣場式公共開放空間。

(二)建築物造型

1. 立體停車場之建築設計應考量與周圍建築物協調，並避免龐大量體所造成壓迫感，以緩和景觀視覺衝擊。

2. 本計畫區六層樓以上或供公眾使用之建築物，其頂層部應配合各棟建築物造型予以美化設計，以形成本計畫區之特殊建築風格及優美之天際線。

3. 本區建築物之窗台、陽台、露台或遮陽及雨庇等附屬設施，不可突出至該建築基地指定最小退縮範圍，並配合建築物造型予以景觀美化處理。

(三)本計畫區公共建築物應採自動化節約能源設計，並符合綠建築之規範。

(四)本計畫區建築物屋頂層應鼓勵設置太陽能發電系統設備。

(五)本計畫區建築物屋頂層及露、陽台應鼓勵植栽綠化。

**四、圍牆**

(一)圍籬應儘量採用綠色植栽來形塑綠籬，其高度不得大於180公分。

(二)其他型式之圍牆，其高度不得高於150公分，其透空部分不少於圍牆面積60%。

**五、其他**

(一)本計畫區各建築基地鼓勵透過預先規劃社區網路系統，以連接社區內、外部的網路服務業者，讓電腦網路與社區生活機能合而為一。

(二)本計畫區各建築基地應鼓勵設置兼具水景之雨水滲透調節池。

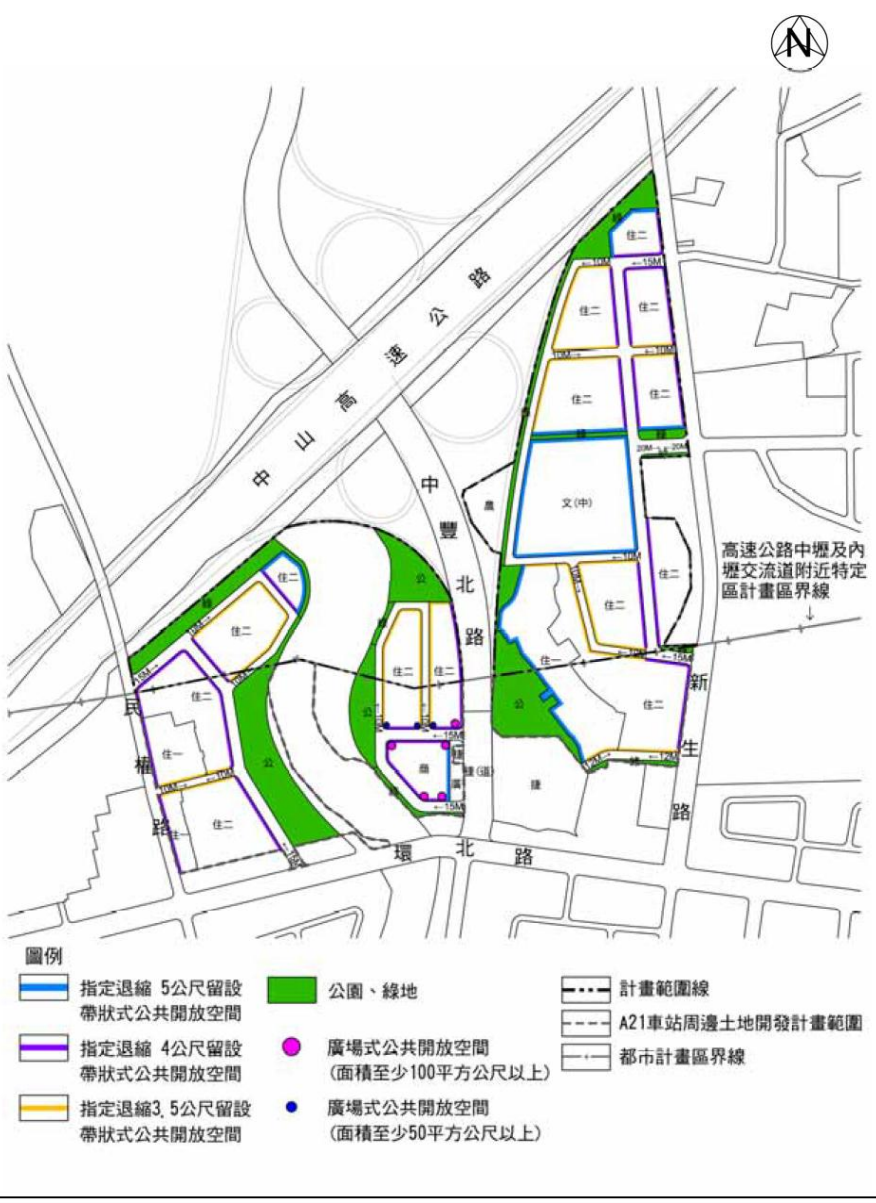



圖4　公共開放空間示意圖

圖5　自行車道系統示意圖

圖6　人行步道系統示意圖

## 伍、公民或團體陳情意見綜理表

| 編號 | 陳情人 | 陳情位置 | 陳情理由 | 建議事項 | 專案小組建議意見 | 縣都委會決議 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1-1 | 吳家登 | 三座屋段舊社小段中興公段與市堰南坡地小號等 | 欣聞本區土地拜捷運藍線之開發，於環北路中豐北路設置捷運系統A21車站，列本區為區段徵收範圍。惟東(興南公坡小段)西(三座屋段舊社小段)區間隔一條老街溪。兩區現在僅有環北路一座橋樑銜接，北邊即為高速公路。開發公司將兩區塊分別計畫，並未在兩區之老街溪上加蓋一座橋樑，屆時西區之三座屋段舊社小段土地將被邊緣化。按照都市發展的趨勢，若兩區可以興建一座橋樑貫穿，將可帶動地方繁榮。西區土地將可增值每坪五萬元以上；析區區段徵收後之住宅區約有10000坪，就值5億元。而興建橋樑之經費應在數千萬之譜；孰優孰劣一看便知。 | 應在東西區之老街溪上，興建一座20公尺之橋樑銜接。建設為百年大計，此橋樑之位置不難定位。 | 建議不予採納。<br>理由：<br>老街溪西側可經由環北路聯通捷運車站，尚無需新增橋樑。 | 照專案小組意見通過。 |
| 1-2 | 吳家登 | 三座屋段舊社小段26-4、27、28地號 | 欣聞本區土地拜捷運藍線之開發，於環北路中豐北路口設置捷運系統A21車站，列本區為區段徵收範圍。惟東(興南公坡小段)西(三座屋段舊社小段)區間隔一條老街溪。老街溪又有河川管制線，此河川管制線並未在地籍圖逕為分割；造成民眾權益損失甚鉅。又都市計畫之河川區並不屬於公共設施用地，反而河川用地才是公共設施用地。此河川管制線內土地，應合併參加區段徵收；參加區段徵收不但不影響原先土地所有權人之利益，更可以解決縣政府應徵收此河川用地之經費問題，可謂一舉兩得。城鄉規劃科與河川科，應就此人民權益甚鉅的開發案，為人民設想。 | 應將此區段徵收範圍內「北至高速公路東至新生路南至環北路西至民權路」之河川管制區內私有土地全部納入區段徵收範圍，以解決桃園縣政府財政問題，更解決民眾私有土地權益問題。 | 建議不予採納。<br>理由:<br>1. 本計畫係依98.6.11桃園縣政府水河字第09802221292號函公告老街溪河川區域線劃設河川區。<br>2. 河川區非屬都市發展用地，且依水利法第78條規定河川區域內禁止建造工廠或房屋等相關行為，故不宜納入區段徵收範圍。 | 照專案小組意見通過。 |

| 編號 | 陳情人 | 陳情位置 | 陳情理由 | 建議事項 | 專案小組建議意見 | 縣都委會決議 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1-3 | 吳家登 | 三座屋段舊社小段36、36-3、40-50等地號 | 欣聞本區土地拜捷運藍線之開發，於環北路中豐北路口設置捷運系統A21車站，列本區為區段徵收範圍。依計畫書圖所示，此區沿著民權路52號一直到三座屋段舊社小段36-48號之集合住宅，已經列為剔除區段徵收範圍。惟詳細清查該剔除區的土地，並非全數為農業區建地目，實際上建地目佔不到一半。其中40-13至40-26，40-44至40-50；36-54至36-74以及36-13等土地皆為農業區「也就是建蔽率10%之農地」，而且土地上大部分為非合法之建物，計畫內容因為現場有房舍，開發公司懼怕高額之拆遷補償費，便宜行事將此區列為「再發展區」表示本區土地之開發應辦細部計畫；卻又無配套措施載明應以公辦還是私辦之細部計畫。蓋以桃園縣多處公告應辦細部計畫開發之土地，全部都懸著沒有動靜。本區既然列為內政部重大建設之一，就應同時發布該細部計畫，且須與本區段徵收同步完成。不然，本計畫書不應將此區域剔除，應該與其他土地一併辦理區段徵收。 | 1. 若將集合式住宅區土地剔除區段徵收範圍時，應一併將此細部計畫之時程、辦法一併公告。<br>2. 若無法依第一項，則應全數納入區段徵收。因為本區之住宅已經超過30年，屬於老舊房舍，若剔除時，將與新社區格格不入，影響當地地價與房價。 | 建議不予採納。<br>理由:<br>1. 再發展區係依桃園縣一制性原則劃設並剔除於區段徵收範圍；另本計畫係主要計畫及細部計畫併同發布實施。<br>2. 考量民眾申請建物保存之權益、避免龐大補償費造成區段徵收財務負擔而影響計畫開發可行性，故將其納入再發展區，收剔除區段徵收範圍。另於細部計畫之土地使用分管制內容訂定容積獎勵(規模、時程獎勵等)，促進利用，以符合計畫整體開發意象。 | 照專案小組意見通過。 |
| 1-4 | 吳家登 | 三座屋段舊社小段32-14、32-8、29-2、26-12、26-13等地號 | 欣聞本區土地拜捷運藍線之開發，於環北路中豐北路口設置捷運系統A21車站，列本區為區段徵收範圍。但是靠近中山高速公路，地號為中壢市三座屋段舊社小段32-14、32-8、29-2、26-12、26-13等土地，其使用分區為綠地；此次五楊高架國道一號拓寬工程，僅變更約兩米寬為高速 | 應將高速公路南邊之綠帶土地，一併納入區段徵收範圍，以解決民怨還有節省徵收經費，一舉兩得。 | 建議不予採納。<br>理由:<br>所陳高速公路南側綠地非屬本次變更範圍，待後續「變更高速公路中壢及內壢交流道特定區計畫」辦理通盤檢討時，再一併檢討辦理。 | 照專案小組意見通過。 |

| 編號 | 陳情人 | 陳情位置 | 陳情理由 | 建議事項 | 專案小組建議意見 | 縣都委會決議 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 公路用地，其他約23公尺土地仍為綠地。此次區段徵收如果排除這些土地，勢必造成中壢市公所的徵收負擔；難得有機會用區段徵收，建議將此土地納入範圍，不論公私皆大歡喜。 | | | |
| 1-5 | 吳家登 | | 欣聞本區土地拜捷運藍線之開發，但是依據桃園縣政府A21車站週邊土地開發計畫區段徵收土地處分方式表，本區開發土地25.7公頃。原計畫發還抵價土地7.56公頃等於29.416%；無償登記於桃園縣政府之公共設施用地12.28公頃等於47.482%，可供讓售、有償撥用土地5.86公頃等於22.802%。這樣的比例等於把這區地主當呆子。蓋以現有法令規定，區段徵收之地主取回土地最少40%，而本區之區段徵收工程簡單施作，並無困難之舉，表列22.802有違常情。而公共設施部份除了道路以外，並無學校之設置「圖中的文中用地原先即規劃」，大部分為公園綠地。所以桃園縣政府應以發還45%，公設40%，抵費地15%為原則。 | 桃園縣政府應以發還45%，公設40%，抵費地15%為原則。 | 建議不予採納。<br>理由：<br>所陳抵價地發還比例事宜係屬區段徵收執行事項，後續依區段徵收相關法令辦理。 | 照專案小組意見通過。 |
| 2-1 | 吳家登 | 興南段公坡小段(中壢市中豐北路東側) | 7月23日於中壢市公所舉辦說明會，針對鈞府委託之開發公司所規劃之書圖，不敢恭維之處在此敘明。區內設置商業區0.62公頃，係位於中豐北路西側捷運站邊，而在中豐北路東側之捷運站北面，開發公司劃設為「公園」簡直是暴殄天物。綜觀本區32公頃區段徵收範圍，扣除所列式的商業區外，最具價值的就是這一塊 | 趕快變更上列公園位置，都市計畫是萬年大計，要有宏觀作法，以免貽笑。就如同橋樑的建議一樣今天不做明天就後悔。 | 建議酌予採納。<br>理由：<br>捷運車站北側公園用地業經專案小組審查建議變更為商業區。 | 照專案小組意見通過。 |

| 編號 | 陳情人 | 陳情位置 | 陳情理由 | 建議事項 | 專案小組建議意見 | 縣都委會決議 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 了，我實在搞不清楚將公園設立在這邊到底是增加價值還是好好的一鍋粥灑了老鼠屎？若將此公園規劃至R12、R18與學校相鄰，更見觀瞻。而且公園設在這邊反而阻隔了 R16、R13 的發展。這公園預定地應該改為商業區，或是客運運轉站，這樣可以增加太多價值。 | | | |
| 2-2 | 吳家登 | | 鈞府所估計之費用成本簡直當人民白痴<br>1. 地價補償費(註)130,989。<br>2. 土地整理費用46,005。<br>3. 公共工程費用56,471。<br>4. 貸款利息38,969。<br>開發總費用合計272,434。<br>上表以領現金地價補償比例 30%計算開發總費用。<br>所謂地價補償表示地主領取現金，將無法領取土地抵價地，這怎麼可以算是開發費用的一部分呢？本區土地平整，土地整理費用列示 46005 萬，實在離譜。而貸款利息不應該把地價補償列入，若以工程費5.6 億，土地整理費用 2.3 億共 7.9 億計算兩年利息 3%計算，僅需利息 79000×3%×2＝4740 萬，相差道里計。若按照原先預估抵費地每坪15.4 萬計算，8.374 億僅需提出 5438 坪土地當區段徵收費用，5438 坪估 27.5 公頃的約 7%不到。所以公設 40%工程費 7%，地主可以取回 53%耶！ | 既然本區段工程的施工經費如此簡單，原先預估將R14、R15、R16列入第一種住宅區以逃避補償費用就是錯誤的，整個新都市應該回歸都市更新理念，該區的建物已經是老舊 30年建物，全部列入區段徵收才會給這區新生命。而建造橫跨老街溪的橋樑經費也僅需數千萬之譜，應一併列入計畫。 | 建議不予採納。<br>理由：<br>本計畫區段徵收財務評估係初步評估，實際應依核定之區段徵收計畫書為準。 | 照專案小組意見通過。 |

| 編號 | 陳情人 | 陳情位置 | 陳情理由 | 建議事項 | 專案小組建議意見 | 縣都委會決議 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 2-3 | 吳家登 | 三座屋段舊社小段36、31-8、30-4、36-13，40-45地號等 | 本人已經提出鈞府在進開發本區需要改進「或變更」之五大問題：公設比、原先所規劃之綠地應納入、應興建橋樑、河川管制區之農業區應納入、「再發展區」之細部計畫應限時完成。而在7月23日開完說明會後，我回來再認真看了鈞府的計畫書，才知道桃園縣政府是「柿子挑軟的吃」以及根本囫圇吞棗，違反公平正義原則，這是製造問題而不是解決問題；茲說明如下，請鈞府立即更正計畫，以維正義。<br>蓋並非都市計劃內農業區通通是屬於建蔽率10%之低利用價值的土地，區內土地如果是「建」地目，仍然與住宅區幾乎等同60%建蔽率180%容積率。鈞府以不拆除區內建誤認為是不擾民，其實是害怕高額的拆遷補償費。蓋列入第一種住宅區「再發展區」之R14、R15、R16區域，該區房舍平均屋齡30年，早符合都市更新條件，鈞府不趁現在區段徵收整體開發清除此都市之瘤反而用駝鳥心態將此區納入「無所適從之區」。除開R16區我沒認真研究，R14、R15區我花了許多時間金錢探討 鈞如此計畫之謬誤，說明如下：<br>R14區內之家興新村，地號為三座屋段舊社小段36-3兩旁房舍約30戶，該土地是「建」地目60%的建蔽率180%的容積率，公告現值每平方公尺25300元。市價每坪約為15萬元，現在納入變成60%建蔽率120%容積率的第一種住宅區，加上 | 1. 剔除區段徵收僅限於「建地目」之合法房舍，屬於農地之農舍或空地應全部納入區段徵收。剔除之區域其建蔽率、容積率應與本區相同，是否以現金繳交10%到20%之抵費費用可以參考，這樣家興新村內之既成道路就可規劃為計畫道路。而認真探討鈞府之草率之地，介於R14、R15之間的地號31-3、31-4、40-11、31-8、31-9等地也是既成道路，為何就納入區段徵收？<br>2. 仍照原計畫R14、R15列為剔除區，但是不應將容積率訂為120%而應該適用180%甚至200%，但是應將此區列入「應辦細部計劃」始可建築之附條件區域，鈞府應負起細部計畫之責，區內比照學校用地變更為住宅區的公設比例，介於15-25%之間。由鈞府負起完成之責，完成的時間不應比區段征收完成還遲。這樣納 | 建議不予採納。<br>理由：<br>1. 再發展區係依全縣一制性原則劃設，家興新村內之既有道路係留設供再發展區進出使用。<br>2. 再發展區因剔除於區段徵收範圍，不需負擔區段徵收地區之公共設施，故考量公平性問題，再發展區之容積率係依全縣一制性原則訂為120%；另本計畫係主要計畫與細部計畫併同發布實施。 | 照專案小組意見通過。 |

| 編號 | 陳情人 | 陳情位置 | 陳情理由 | 建議事項 | 專案小組建議意見 | 縣都委會決議 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 區內36、36-3為他人所有之既成道路，改建時根本無法順利取得建照，所以列入後，本區土地價值不增反減，可能變成每坪10萬以內。而R14區內扣除家興新村之土地，除少部份有申請農舍的建照外，大部分為違章建築，而36-12、36-13地號為國有地，R14區內扣除家興新村之農地建蔽率10%，公告現值介於7600-13100元之間，原先市價約介於每坪40000至80000之間。現在納入再發展區且土地面臨民權路，每坪市價一定超過25萬以上，而且不用負擔抵費地。這樣不管與家興新村比起還是與區內參與區段徵收比起來都是萬分的不公平。而且縣政府如此有圖利自己之嫌。因為36-12、36-13將成最有價值之地—而這是國有地。<br>R15區也有同樣的問題，因為只有9戶住宅是都計內農建地，分別是40-25、40-26、40-77、40-78、40-79、40-80、40-81、40-82、40-83等九筆，其公告現值介於24450-25500之間。其他地號是農業區農地，幾乎沒有建物登記，現場的房屋幾乎為違章建築，但是因為蓋了房子，反而不用參加區段徵收且坐享增值利益。這樣不啻是鼓勵人民違法；如此的作法完全不符合公平正義。 鈞府要節省建物拆除補償，應針對有使用執照之建物，不應將為違章的建物土地就地合法。所以真正的作法應該有以下兩種方式說明如建議事項。 | 入區內之農業區農地目也有負擔部份公設「依法本應負擔40%」而建地目本來就是180%容積率，鈞府草率擾民之議可以獲得平反，也解決區內既成道路問題。<br>若照鈞府原訂計畫，R14、R15的農地不須參加區段徵收不需提供公設比例就可以直接變更為住宅區，如何令參加區段徵收人民信服？ | | |

| 編號 | 陳情人 | 陳情位置 | 陳情理由 | 建議事項 | 專案小組建議意見 | 縣都委會決議 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 3 | 吳家登 | | 1.公設比例偏高，違法：本區開發土地25.7公頃，原計劃發還抵價土地7.56公頃＝29.416%;無償登記於桃園縣政府之公共設施用地12.28公頃＝47.482%,可供讓售、有償撥用土地5.86公頃＝22.802%。這樣的比例等於把這區地主當呆子。蓋以現有法令規定，區段徵收之地主取回土地最少40%，而本區之區段徵收工程簡單施作，並無困難之舉，表列可供讓售、有償撥用土地22.802有違常情。而公共設施部份除了道路以外，大部份為公園綠地。所以桃園縣政府應以發還45%，公設40%，抵費地15%為原則。<br>2.原先綠地用地應一併列入區段徵收：靠近中山高速公路，地號為中壢市三座屋段舊社小段32-14、32-8、29-2、26-12、26-13等土地，其使用分區為綠地；此次五楊高架國道一號拓寬工程，僅變更約兩米寬為高速公路用地，其他約23公尺土地仍為綠地。此次區段徵收如果排除這些土地，勢必造成中壢市公所的徵收負擔；難得有機會用區段徵收，建議將此土地納入範圍，不論公私皆大歡喜。<br>3.應興建橋樑：東(興南公坡小段)西(三座屋段舊社小段)區間隔一條老街溪，兩區現在僅有環北路一座橋樑銜 | | 同編號1-1~1-5案。 | 照專案小組意見通過。 |

| 編號 | 陳情人 | 陳情位置 | 陳情理由 | 建議事項 | 專案小組建議意見 | 縣都委會決議 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 接，北邊即為高速公路。開發公司將兩區塊分別計畫，並未在兩區之老街溪上加蓋一座橋樑，屆時西區之三座屋段舊社小段土地將被邊緣化。按照都市發展的趨勢，若兩區可以興建一座橋樑貫穿，將可帶動地方繁榮。西區土地將可增值每坪五萬元以上；西區區段徵收後之住宅區約有10000 坪，就可增值5 億元。而興建橋樑之經費應該僅在數千萬之譜；孰優孰劣一看便知。<br>4. 細部計畫應由此次明訂完成時期：此區沿著民權路二段52 號一直到三座屋段舊社小段36-48 號之集合住宅，已經列為剔除區段徵收範圍。惟詳細清查該剔除區的土地，並非全數為農業區建地目，實際上建地目佔不到一半。其中40-13 至40-26，40-44 至40-50；36-54 至36-74 以及36-13 等土地皆為農業區「也就是建蔽率10%之農地」，而且土地上大部分為未保存登記之建物，計畫內容因為現場有房舍，開發公司懼怕高額之拆遷補償費，便宜行事將此區列為「再發展區」表示本區土地之開發應辦細部計畫；卻又無配套措施載明英以公辦還是私辦之細部計畫。蓋以桃園縣多處公告應辦細部計畫開發之土地，全部都懸著沒有動靜。本區既然列為內政部重大建 | | | |

| 編號 | 陳情人 | 陳情位置 | 陳情理由 | 建議事項 | 專案小組建議意見 | 縣都委會決議 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 設之一，就應同時發布細部計畫，且須與本區段徵收同步完成。不然，本計劃書不應將此區域剔除，應該與其他土地一併辦理區段徵收。<br>5. 老街溪河川管制應納入區段徵收或是河川整治。本區之老街溪之河川管制線；造成民眾權益損失甚鉅。又都市計畫之河川區並不屬於公共設施用地，反而河川用地才是公共設施用地。此河川管制線內土地，應合併參加區段徵收；參加區段徵收不但不影響原先土地土地所有權人之利益，更可以解決縣政府應徵收此河川用地之經費問題，可謂一舉兩得。城鄉規劃科與河川科，應就此人民權益甚鉅的開發案，為人民設想。 | | | |
| 4 | 姜政文等6人 | | 為變更高速公路中壢內壢交流道附近特定區計畫，現有持有地主集體抗議反對區段徵收計畫。<br>1. 查中壢市新生路461巷35弄及125弄二旁現有房子及空地，係現有土地所有人30年前每人所辛苦積蓄所購置以便給土地所有人準備承建住宅安定、終身生活場所。<br>2. 頃接中壢市公所通知上列地段地主召開說明會，茲為維護土地所有權地主權益，不應隨意變更為桃園國際機場聯外捷運系統A21車站週邊土地開發計畫，是不合情、理、法規劃措施。<br>3. 目前政府是民主開 | | 建議部分採納。<br>理由：<br>依修正後計畫內容，本陳地區已新增計畫道路及商業區，商業區南北兩側仍劃設為住一，保留現有社區。 | 照專案小組意見通過。 |

| 編號 | 陳情人 | 陳情位置 | 陳情理由 | 建議事項 | 專案小組建議意見 | 縣都委會決議 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 放在先生懇措有4.現體徵整苦賢明公請施地有反收性。民所總統領導不可主該對以所苦政府，馬英九公正、公開政府，違背民意現有權益。地段變更為保持社區完 | | | |
| 5 | 莊育偉 | 中壢市三座舊屋社段小地號28附近住之二 | 老街溪宅區，因大雨造成河道變遷。為住侵蝕，沖刷受能 | 請貴府都委會審慎考量人民生命財產，將公四之公園帶狀綠地適度縮減帶寬，延伸綠地至下游住二處，使老街溪兩岸為帶狀綠帶、自行車道、人行步道、馬路、局部公園。 | 建議酌予採納。<br>理由：<br>1.本計畫區之河川區係依據民國98年6月11日本府水河字第09802221292號函公告之河川區域線劃設，計畫區臨接河川區處，皆已留設寬度至少6公尺以上隔離綠地。<br>2.考量老街溪河川四岸確實有防災安全疑慮，本次配合調整隔離綠地寬度為10公尺，加上住宅區鄰綠地應退縮5公尺建築，故住宅區與河川區之間至少有15公尺之緩衝空間。 | 照專案小組意見通過。 |
| 5-1 | 莊育偉 | 中壢市興南段公小段239、239-6、241、242地號(埤塘) | 1.「高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫」業於76年發布「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」在案，其中已劃定「文」及「鄰里公園」係屬興南國中附近地區細部計畫範圍，應為該計畫之鄰里公園及學校地【附件1-1~附件1-3】且該計畫範圍 | 1.請審慎重視埤塘為本縣特有天然資源，應屬天然地勢劃定之「自然分保區」，請維持留本次計畫區內距離捷運A21車站不到200公尺且超過2公頃的埤塘資源，勿將埤塘填平蓋樓房。埤塘再生能提高縣民的生活品質並增加附加價值，亦能淨化水 | 1.建議酌予採納部分：<br>理由：<br>依修正後計畫內容，本計畫區內埤塘面積超過0.3公頃均全數予以保留。<br>2.建議不予採納部分：<br>理由：<br>有關鄰近都市計畫區之公共設施比例檢討，將納入「高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫」通盤檢討中 | 照專案小組意見通過。 |

| 編號 | 陳情人 | 陳情位置 | 陳情理由 | 建議事項 | 專案小組建議意見 | 縣都委會決議 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 內僅劃設一處鄰里公園。<br>2.前項「文」及「鄰里公園」範圍至95年發布「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」仍係維持為「文小二」及「鄰里公園(三)公(三)」【附件2】，且縣府於此次檢討時已開始主張推行維持桃園縣特有埤塘文化構想【附件3-1~附件3-2】。<br>3.旨計畫範圍涵蓋上述「文(中)」(原為「文小二」)及文(中)下方「住二」(原為「鄰里公園(三)及公(三)」)【附件4】，應屬原興南國中附近地區細部計畫範圍內「文小二」及「鄰里公園(三)公(三)」，本次計畫範圍變更不應僅予納入二處，應將此臨的都市計畫一併內入檢討，單獨考量本次都市計畫範圍的公設比例，顯在魚目混珠。<br>4.旨計畫區內變更為「文(中)」及「住二」部分之土地使用現況示意圖係以泥灘地使用呈現，卻與現勘仍為蓄水、水閘門及水生植物存在之埤塘【附件5】，顯不相吻合。<br>5.現況埤塘因本次計畫變更為「住二」及「文(中)」與縣府主張推動的維持桃園縣特有埤塘文化背道而馳。 | 質、灌溉、蓄水、涵養水源、防洪、滯洪、防旱及抗暖化效應等功能，參採桃園高鐵特定區內青塘園【附件6】典範點，展現埤塘的多樣性。<br>2.旨計畫應將此鄰的都市計劃一併納入檢討總體之公設比例，非僅有此次變更都市計畫範圍，並且仍應維持保留興南國中附近地區都市計畫之公設及綠地比例及現有埤塘存在，呈現含括此鄰的都市計畫檢討資料。<br>3.現況超過2公頃的埤塘變更「文(中)」及「住二」區域應檢附檢討變更前後之水文水理計算分析報告作為佐證資料。 | 檢討。 | |
| 6 | 林賢一 | | 新生路461巷125弄巷道路未通，請拜託縣政府重視社區以後車輛及垃圾車進出方便。 | | 建議酌予採納。<br>理由:<br>依修正後計畫內容，已增設10公尺及15公尺計畫道路連通社區。 | 照專案小組意見通過。 |

| 編號 | 陳情人 | 陳情位置 | 陳情理由 | 建議事項 | 專案小組建議意見 | 縣都委會決議 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 7 | 黃金蓋等48人 | | 本里(1)、新生路461巷35弄，巷底(2)、新生路461巷125弄31號巷底，無銜接聯外道路死巷，清潔車在此收取垃圾無法回轉，外來訪客車輛因不知該死巷造成很大困擾，懇請縣政府於桃園國際機場聯外捷運系統A21車站周邊土地開發計畫案中，能開闢(住一)北外側近公2(如附件)8米道路連結。 | 桃園國際機場聯外捷運系統A21車站周邊土地開發計畫案，(住一)北外側近公2(如附件)，建請規劃設計8米道路連結新生路461巷35巷底至新生路125弄31號巷底，以便利當地住戶行駛車輛活絡集清潔車收取垃圾方便回轉。 | 同編號6案。 | 照專案小組意見通過。 |
| 8 | 黃運烘等12人 | 中壢市興南段公坡小段592地號(中壢市興和里17鄰下興南44號) | 上列地號緊鄰A21車站商業區週邊，部分土地因長年老街溪溪水高漲潰堤，導致私有土地變成河川地，目前地主完全無法利用，而本次區段徵收時592地號土地僅部分納入，將來地主更難管理剩餘土地，如果有財團願意買，地主一定賣，因地主沒能力管理該剩餘土地，導致車站商業區河道邊財團任意開發影響河道平衡，這不是人民之福，為了A21車站週邊整體建設懇請政府仔細思量，整體開發車站週邊水利設施，河道景觀，為全民造福。 | 建請本次區段徵收時，全部納入中壢市興南段公坡小段592地號土地，以利政府整體開發車站週邊水利設施，河道景觀等。 | 同編號1-2案。 | 照專案小組意見通過。 |
| 9-1 | 黃運烘 | 中壢市興南段公坡小段254和255地號(中壢市興和里17鄰下興南44號) | 上列地號緊鄰區段徵收和高速公路間，將來耕種會有困難，建請一併列入區段徵收 | 建請本次區段徵收時，全部納入中壢市興南段公坡小段254和255地號土地，以利政府整體開發車站設施等。 | 建議不予採納。<br>理由:<br>配合中山高五楊高架擴寬工程目前已經動工，本府亦積極爭取設置中豐交流道，故考量中豐交流道設置需求，預留用地所需範圍，維持農業區，未納入本次變更範圍。 | 照專案小組意見通過。 |
| 9-2 | 黃運烘 | 中壢市興南段公坡小段584和259、255地號(中壢市興 | 上列建地584地號為我們祖先開墾土地居住的地方，田259、255也是祖先耕種之地，我們幾個兄弟每天和這片土地一起生活，那種感情是外人 | 建請本次區段徵收時，我們懇請政府還給我們的土地位置，就是我們原來的土地位置。 | 建議不予採納。<br>理由：<br>所陳區段徵收土地分配事宜係屬區段徵收執行事項，後續依區段徵收相關法令規 | 照專案小組意見通過。 |

| 編號 | 陳情人 | 陳情位置 | 陳情理由 | 建議事項 | 專案小組建議意見 | 縣都委會決議 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 和里17鄰下興南44號) | 難以體會，也深深的可以了解，我們祖先畢路藍縷，以啟山林那種耕種的心情，那片土地把我們養大，那片土地培養了我們勤儉勞動的習慣，如果區段徵收是一定要進行，我們懇請政府還給我們的土地位置，就是我們原來的土地位置。 | | 定辦理。 | |
| 9-3 | 黃運烘 | 中壢市興南段公坡小段584和259、255地號(中壢市興和里17鄰下興南44號) | 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，公共設施除了道路和公園外沒有其他設施，建請原為農業用地，歸還土地的百分比，依規定希望能達最上限。 | 建請原為農業用地，歸還土地的百分比，依規定希望能達最上限。 | 同編號9-2案。 | 照專案小組意見通過。 |
| 10 | 陳朝鑫 | 三座屋段舊社小段38、38-1、38-5、40、29-1、91地號(中壢市永光里4鄰民權路二段60號) | 1. 依據本案細部計畫案第38頁所述學校用地，有關國民中學(即供興南國中遷校用地)部分：用地需求面積0.74公頃、計劃面積2.57公頃、超過面積1.83公頃，其計劃面積係依據現行「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第18條辦理，然內政部已於98.7.10台內營字第0980806441號函預告修正「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第18條，而其修法主旨係「爰擬具本修正草案，刪除現行以計畫人口為計算基準之規定，改以核實依學童人數之需求檢討學校用地，以適應社會發展之需求。」(修正草案詳附件)因此，本案是否等新法「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第18條頒布後，再一並檢討學校用地是否較合乎時宜。 | 1. 針對國民中學(即興南國中遷校用地)用地部分，預先依修正後「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第18條辦理，亦即應會同主管教育行政機關依據學齡人口數佔總人口數之比例或出生率之人口發展趨勢，核實推估計畫目標年學童人數，檢討學校用地之需求。另依據桃園縣政府教育處網站得知，興南國中從81學年全校學生總數1362人降至96學年全校學生總人數862人(網站最新資料)，其下降幅度高達36.71%，因此建議是否依據興南國中現有校地，依實際學童人數之下 | 建議不予採納。<br>理由：<br>1. 有關文中用地業依98年10月23日公告修正「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第18條規定檢討劃設2.5公頃，符合檢討標準。<br>2. 河川區係依98.6.11桃園縣政府水河字第09802221292號函公告老街溪河川區域線劃設，並於兩側劃設充足之公園綠地，以形塑親水空間。<br>建議酌予採納。<br>理由：<br>依修正後計畫內容，業於捷運車站北側規劃商業區。 | 照專案小組意見通過。 |

| 編號 | 陳情人 | 陳情位置 | 陳情理由 | 建議事項 | 專案小組建議意見 | 縣都委會決議 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 2. 依據本案細部計畫案第 38 頁所述公園用地：用地需求面積 0.69 公頃、計劃面積 3.45 公頃、超過面積 2.76 公頃，由於本計畫案有老街溪流經之河川區高達 3.31 公頃，預留農業區 0.50 公頃，綠地用地 1.79 公頃，因此是否縮減公園用地至用地需求面積 0.69 公頃即可。<br>3. 依據本案細部計畫案第 36 頁所述商業區 0.62 公頃，僅佔都市計劃面積 1.92%，顯見面積過小，依現有環北路周邊，餐飲業已發展成形，如本案細部計畫案第 14 頁所述「餐飲業等其他服務業亦有超過三成之成長率，顯示中壢市產業結構正轉向服務業為主」且現有土地使用狀況該區西南側有大型餐飲及汽車旅館(本案細部計畫案第 16 頁亦有提及)因此，應該增加商業區的面積，以符合現況需求，且商業區的土地使用強度較強，利用價值較高，也有利將來土地標售籌措區段徵收開發費用，或發還抵價地之用。 | 降幅度調整計畫面積，且以不超過本計畫案用地需求面積 0.74 公頃為限。<br>2. 針對公園用地部分，由於老街溪長年處枯水期，建議整治老街溪，與溪爭地，發展親水公園，增加實際可使用用地，且本計畫綠地用地高達 1.79 公頃非必要設置，因此建議縮減公園用地至用地需求面積 0.69 公頃。<br>3. 針對商業區部分，應符合社會需求，增加商業區的面積，目前本案規劃之商業區僅限捷運系統 A21 站附近，是位於老街溪的右區，基於區域平衡發展，建議在老街溪的左區也設置商業區，以利區域繁榮。 | | |
| 11 | 陳朝鑫 | 三座屋段舊社小段 38、38-1、38-5、40、29-1、91 地號(中壢市永光里 4 鄰民權路二段 60 號) | 1. 依據本案細部計畫案第 45 頁所述第一種住宅區容積率為 120%，其比率偏低，將嚴重影響該住宅區人民之權益。以本人為例，本人住宅位居民權路上，係屬本計畫案之第一種住宅區，其住宅的價值並非像第二種住宅區的農地，因本計畫案經由農地重劃 | 1. 建議第一種住宅區容積率由原先 120%提高至 160%。<br>2. 建議第二種住宅區容積率由原先 180%提高至 200%。 | 建議不予採納。<br>理由：<br>1. 第一種住宅區(再發展區)因剔除區段徵收範圍，無需負擔區段徵收地區之公共設施，即可由農業區變更為住宅區，土地價值亦同時提升；考量公平性問題，故目 | 照專案小組意見通過。 |

| 編號 | 陳情人 | 陳情位置 | 陳情理由 | 建議事項 | 專案小組建議意見 | 縣都委會決議 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 轉為可供建築之住宅區。本人所居住住宅面臨民權路交通方便，，生活機能尚可，其土地價值並未因本計畫案而增值，反而有減損之虞。因根據內政部地政司全球資訊網站房地產交易價格簡訊得知，民權路附近房地價值每建坪約 8.85 萬元、平均使用容積率 192%(詳附件，該項資料交易價格為各地方地政事務所就稅捐機關移送之土地現值申報書內之買賣案件，其獲得之交易價格恐有低報之虞)若容積率 192%估算，每坪地可建 1.92 坪，則每坪地的價值為 16.99 萬元，其與本案細部計畫案第 53 頁所述土地標售每坪 15.37 萬相當，然而因本計畫案第一種住宅區容積率為 120%，其每坪地的價值將驟降為 10.62 萬元，將嚴重影響第一種住宅區民眾權益。<br>2. 依據本案細部計畫案第 45 頁所述第二種住宅區容積率為 180%比率不高，不於利將來土地標售籌措區段徵收開發費用，或發還抵價地之用。由於本計畫區規劃為地區轉運新都，且將來機場聯外捷運系統將通往中壢火車站，因此該地區土地使用價值及強度將優於其他區域，因此有必要提高第二種住宅區之容積率，將有助於將來土地標售籌措區段徵收開發費用，或發還抵價地 | | 前再發展區之容積率係依全縣一制性原則訂定為 120%。<br>2. 為塑造捷運車站周邊土地優質住宅環境，故第二種住宅區之容積率係依機場沿線都市計畫區一制性原則訂定為 180%。 | |

| 編號 | 陳情人 | 陳情位置 | 陳情理由 | 建議事項 | 專案小組建議意見 | 縣都委會決議 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 之用。 | | | |
| 12 | 莊訓烟等20人 | | 為桃園國際機場聯外捷運系統建設計畫A21車站周邊土地變更主要計畫案暨擬定細部計畫案，懇請參考下列建議案：<br>1.希望15M計劃道路連接到中豐北路以利本規劃案沿新生路到中豐北路間之區域方便通往捷運站及中豐北路。<br>2.提高容積率：比照高鐵青埔站提高至200%或200%以上，第二種住宅區以目前規畫180%即約蓋三層樓半，若以一家五口人建坪使用規劃，一樓停車空間及客廳，二樓安親房及廚房，三樓作房間，四樓愉樂廳及神明廳，容積似乎不足使用，且負擔土地成本很高。<br>3.增加公園：原公園地及15米路與新生路間住二(如附圖一地形不規則)規劃為公園以提高本計畫區之生活品質。 | | 1.建議部分採納。<br>理由:<br>依修正後計畫，已增設15公尺計畫道路延伸至捷運車站北側，並增設商業區1處。陳情之位置屬埤塘所在地，配合埤塘原地保留，後續將修正土地使用計畫，調整為公園用地。<br>2.建議不予採納部分：<br>所陳容積率之意見同編號11案。 | 照專案小組意見通過。 |
| 13 | 陳珀妹 | 興南段公坡小段337地號 | 1.行政機關辦理徵收事宜，未充分有效與陳情人溝通說明，徒然以機場捷運站區土地開發之名，強迫陳情人接受徵收事宜，嚴重侵害憲法對人民財產權之保障(本人尚未收到公開展覽說明通知單)<br>2.中壢市新生路461巷35弄是社區既成道路，道路兩旁之土地係持有人所購置，以便承建住宅安定終身，現在政府欲強行徵收部分空地，嚴重侵害憲法對人民財產權之保障。 | 1.於雙方就區段徵收內容未達成共識前，暫行停止所有行政程序。<br>2.建議以286、286-1地號之現有渠道為界，渠道以東土地排除區段徵收計畫之外，有效降低對人民財產權之侵害，徵收渠道以西之土地，亦能充足有效達到預留綠地之目標。<br>3.建議行政機關全面檢討本區塊區段徵收之 | 2.建議不予採納。<br>理由:<br>(1)所陳事宜係屬區段徵收執行事項，後續依區段徵收相關法令規定辦理。<br>(2)所陳修正再發展區範圍事宜同編號1-3案。<br>(3)所陳區段徵收公平事宜係屬區段徵收執行事項，後續依區段徵收相關法令規定辦理。 | 照專案小組意見通過。 |

| 編號 | 陳情人 | 陳情位置 | 陳情理由 | 建議事項 | 專案小組建議意見 | 縣都委會決議 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 3.就上地段辦理區段徵收事宜，未能提出公平合理之方案，衍生在相同條件下卻有部分空地徵收，部分不予徵收矛盾事情，嚴重違反行政法之基本原則。 | 公平合理與適當，不應存有不公平之徵收事宜，以杜民怨。 | | |
| 14 | 劉德妹 | 興南段公坡小段340地號 | 1.中壢市新生路461巷35弄是社區，既成道路兩邊之土地係持有人所購置，以便承建住宅、安定終身，現政府欲強行徵收部分空地，嚴重侵害憲法賦予人民財產權之保障。<br>2.就上地段辦理區段徵收事宜，未能提出公平合理之方案，衍生在相同條件下欲部分空地徵收，部分不予徵收之矛盾，情事嚴重，違反行政法之基本原則。 | 1.於雙方就區段徵收內容，為達成共識前，暫行停止所有行政程序。<br>2.建議以286、281-1地號之現有渠道為界以東土地排除於區段徵收計畫之外，有效降低對人民財產權之侵害，而徵收渠道以西之土地，充能充足有效地達到預留綠地之目標。(如附件一畫紅線部分)<br>3.建議行政機關全面檢討本區塊區段徵收之公平適當性，不應存有不公平之徵收情事，以杜民怨。 | 同編號13說明。 | 照專案小組意見通過。 |
| 15 | 劉月珍 | 興南段公坡小段347地號 | 中壢市興南段公坡小段、田577、588-1及新生路461巷25弄西側之綠地規劃，擬請修正規劃圖。如附件(一)(二)紅色部分。為非綠地。以免市民綠地休閒活動有安全之虞。 | 1.規劃綠地中有中壢市興南段公坡小段地號286、286-1水利會之渠道、排水溝，綠地休閒活動欠缺理想、休閒活動有安全之虞。<br>2.擬建議修正興南段公坡小段地號286、286-1水利會之渠道、排水溝，如附件(一)(二)(黃色)為界，西南方仍為綠地(綠色部分)。 | 建議不予採納。<br>理由：<br>1.為維持既有灌排水路功能，後續於區段徵收工程時，將進行既有渠道之改道工程。<br>2.所陳修正再發展區範圍事宜同編號1-3案。 | 照專案小組意見通過。 |

| 編號 | 陳情人 | 陳情位置 | 陳情理由 | 建議事項 | 專案小組建議意見 | 縣都委會決議 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | 地號 286、286-1 水利會之渠道、排水溝之東北方附件粉紅色部份、變更為非綠地之使用。 | | |
| 逾1 | 黃信筆 | 興南段公坡小段263地號(中壢市興平里環北路194巷11號) | 1. 本地號於民國 90 年公告地價為 11000 元，最近去查發現降至 9000 元，此地段乃黃金地段，沒調漲反而調降，農民的心在痛痛痛!<br>2. 河川地沒有在此範圍徵收，將來讓農民進退不得，土地無法利用。 | 1. 我們贊成國家未來的長遠發展及建設，但請照顧到弱勢的農民，因此建請政府酌予調漲公告地價，或者做適當補貼。<br>2. 建請政府一併徵收河川用地。 | 建議不予採納。<br>理由：<br>1. 所陳調漲公告地價事宜係屬區段徵收執行事項，後續依區段徵收相關法令規定辦理。<br>2. 所陳徵收河川用地事宜同編號1-2案。 | 照專案小組意見通過。 |
| 逾2 | 張李育英 | 中壢市興南段公坡小段335地號(中壢市興和里16鄰新生路461巷35弄68號) | 1. 中壢市新生路 461 巷 35 弄是社區，既成道路兩邊之土地係持有人所購置，以便承建住宅、安定終身，現政府欲強行徵收部分空地，嚴重侵害憲法對人民財產權之保障。<br>2. 就上地段辦理區段徵收事宜，未能提出公平合理之方案，衍生在相同條件下欲部分空地徵收，部分不予徵收之矛盾，情事嚴重，違反行政法之基本原則。 | 1. 於雙方就區段徵收內容，為達成共識前，暫行停止所有行政程序。<br>2. 建議以 286、281-1 地號之現有渠道為界以東土地排除，於區段徵收計畫之外，有效降低對人民財產權之侵害。而徵收渠道以西之土地亦能充足有效地達到預留綠地之目標。<br>3. 建議行政機關全面檢討本區塊區段徵收之公平適當性，不應存有不公平之徵收情事，以杜民怨。 | 同編號13案。 | 照專案小組意見通過。 |
| 逾3 | 范姜文政、范姜楊美玉 | 中壢市興南段公坡小段488-461地號(中壢市興和里1鄰461巷) | 1. 中壢市新生路 461 巷是社區既成道路，道路至今 37 年多土地係土地持有人每人多年積蓄所購置，以便爾後承建住宅安定終身場所。<br>2. 上述 488-461 的土地或房屋卻部分徵收，部分又不予徵收，造成土地持有 | 1. 於雙方就區段徵收內容，未達成共識前，煩請暫行停止所有徵收行政程序。<br>2. 中壢市新生路 461 巷是社區的既成到路，建議 488-461 地段排除於區段徵收之外， | 同編號13案。 | 照專案小組意見通過。 |

| 編號 | 陳情人 | 陳情位置 | 陳情理由 | 建議事項 | 專案小組建議意見 | 縣都委會決議 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 人的不滿，嚴重違反行政法之基本原則。 | 保留原來的住宅(一)之住宅用地，亦能有效地達到社區完整美觀的目標。<br>3.隨文檢附上述中壢市461巷地號，從488-461之土地及房屋圖，土地所有人之土地，並以紅線框顯示，尚請查明。 | | |
| 逾4-1 | 陳朝政 | 三座屋段舊社小段38、38-1、38-5、40、29-1、91地號(中壢市永光里4鄰民權路二段60號) | 1.都市計畫A21車站周邊土地使用現況，依據本案細部計畫案第16頁所述「居住活動多分布於現況道路兩側，尤以中豐北路及民權路東側之建物密集聚落。其它使用方面，區內除西南側有一處商業使用及計畫區北側新生路旁一處加油站外，其他使用多屬農業使用或雜草空地」，以及同頁所列表7「A21車站周邊土地使用現況統計表」得知，道路廣場使用、農業使用、空地、泥灘地使用及埤塘水道使用等地佔本計畫總土地之85.21%，且居住活動分布於現況道路兩側(如中豐北路及民權路東側之建物密集聚落)係屬第一種住宅區，並無拆遷或補償之需，而商業使用之建物為非合法建物亦無拆遷或補償之需，然而本案細部計畫案第52頁所提土地整理費及公共工程費用分別為46,005萬元及56,471萬元，合計高達10.25億元與地價補償費13.10億元不相上下，似乎有 | 提高領回抵價地之比例由40%提高至45%，如此才算公允。 | 同編號1-5案。 | 照專案小組意見通過。 |

| 編號 | 陳情人 | 陳情位置 | 陳情理由 | 建議事項 | 專案小組建議意見 | 縣都委會決議 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 高估之虞。<br>2.且興南國中若遷校至本區，使用本區土地，而原來興南國中之校地應提出標售處分，其處分之價款應歸本區開發費用使用。<br>3.綜上，應提高抵價地之比例才屬合理。 | | | |
| 逾4-2 | 陳朝政 | 三座屋段舊社小段38、38-1、38-5、40、29-1、91地號(中壢市永光里4鄰民權路二段60號) | 學校(興南國中)不宜設置在本計畫內。<br>1.都市吵雜，影響學習能力。<br>2.都市聲色場所易入侵，有礙成長。<br>3.大部分學區設置在市郊，例如中壢國中、平鎮國中、平南國中、龍岡國中、大園國中、觀音國中…等。 | 建議興南國中不宜設置在計畫內。 | 建議不予採納。<br>理由：<br>為解決興南國中遷校問題，新增文中用地供本計畫區就學需求。 | 照專案小組意見通過。 |
| 逾5 | 鍾添炎等63人 | | 機場捷運A21車站周邊土地規劃，呈請將公二、公四用地移往高速公路邊，並將住二遠離火葬場、高速公路，並在區段徵收提高地主發回比例至百分之五十。<br>1.按規劃，捷運A21車站邊即為廣闊公二預定地。依理而言，車站旁為黃金用地，為繁榮與發展地方，將之規劃為公園預定地，實為不合理。<br>2.規劃中，將北方之住二緊鄰火葬場與高速公路，南方之住二亦鄰接高速公路，噪音灰塵及焚燒屍體之惡臭影響住戶生活品質及健康至鉅。相形之下，公四綠地廣闊，亦遠離高速公路。而於此一規劃中，及規劃四處公園綠地，實無此必要。<br>3.陳情人於本區域土地，歷經民國八十九年徵收高鐵桃園站區聯外道路，又 | 1.呈請將綠地減少，集中於高速公路及火葬場旁，並將住二另行規劃於適當居住之地區，公二、公四用地與住二用地調換。<br>2.本區段徵收計劃，地主發回比例提高為百分之五十。 | 1.建議酌予採納部分：<br>理由：<br>(1)本計畫區北側住二距離中壢火葬場及墳墓用至少300公尺以上，且有新生路做為緩衝空間，應可降低殯葬設施對住宅區環境影響。<br>(2)本計畫住宅區鄰接綠地與計畫道路皆須退縮4公尺，可增加緩衝空間。<br>2.建議不予採納部份：<br>理由：<br>所陳區段徵收發還比例之意見同編號1-5案。 | 照專案小組意見通過。 |

| 編號 | 陳情人 | 陳情位置 | 陳情理由 | 建議事項 | 專案小組建議意見 | 縣都委會決議 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 於民國九十六年徵收機場捷運A21車站用地。兩次公用土地徵收，部分陳情人所剩無幾，損失慘重，呈請體恤民情，維護個人權益。 | | | |
| 逾6 | 陳朝鑫 | 三座屋段舊社小段38、38-1、38-5、40、29-1、91地號(中壢市永光里4鄰民權路二段60號) | 依據本案細部計畫案第36頁所述商業區0.62公頃，假設該商業區的公告現值，依本案細部計畫案第20頁所述A21車站周邊土地最高的公告現值每平方公尺74,678元，來估算該商業區總價值高達4.63億元，若該商業區供發還抵價地之使用，且採所有權人申請合併分配，將不利多數所有權人之處，或者申請合併分配失敗，最後歸為縣政府所有，將有與民爭利之嫌，是故應考慮其他發還抵價地的方式，來規避上述缺憾。 | 建議商業區供發還地價地之使用，是否採最小分配面積方式細分多份持分地，再由任何符合最小分配面積的所有權人，依抽籤取得該商業區持分之抵價地，而非採申請合併分配方式取得地價地，若將來商業區要做開發使用時，可依土地法第34-1條「共有土地或建築改良物，其處分、變更及設定地上權、永佃權、地役權或典權，應以共有人過半數及其應有部分合計過半數之同意行之。但其應有部分合計逾三分之二者，其人數不予計算。」，如此可兼顧多數所有權人的權益，又可依共有土地之共有人過半數及其應有部份合計過半數(或依其應有部分合計逾三分之二者，其人數不予計算)之同意來處分土地，應可避免上述缺憾。 | 同編號1-5案。 | 照專案小組意見通過。 |
| 逾7 | 鐘添樹等28人 | 興南段公坡小段597-1、597-3地號 | 1.陳情人等所有土地中壢市興南段公坡小段597-1、597-3等地號，位於捷運A21車站旁邊(如圖一所示)，目前都市計畫屬中壢平鎮都市擴大修訂計畫之農業區及住宅區 | | 建議不予採納。<br>理由:<br>1.所提陳情位置係屬現行都市計畫之住宅區，非屬本次變更範圍。<br>2.所陳河川區納入區段徵收範 | 照專案小組意見通過。 |

| 編號 | 陳情人 | 陳情位置 | 陳情理由 | 建議事項 | 專案小組建議意見 | 縣都委會決議 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | (如附土地使用分區證明書所載)，597-1 地號雖目前劃設為住宅區，但面積狹小，位於裡地、且不臨路，加上週邊為農業區土地，根本無法建築使用，597-3 及其他地號為農業區土地，未納入本次開發範圍內，依本次規劃案來看，未來亦無農水路可以灌溉如何做農業使用？另 264-2、258-2 等其他地號亦因高鐵聯外道路(中豐北路)建設時造成小面積畸零地(如圖二所示)。陳情人等所有大部分土地均已被徵收做為中豐北路及捷運 A21 車站使用，為公益已犧牲很大，因此要求本次規劃可將陳情人等所有毗鄰畸零地納入開發範圍，以減輕陳情人等所受損失。<br>2. 陳情人等所有土地部分位於老街溪河川管制範圍內(如附圖三所示)，長久以來均無法使用，建議本次可以一併納入區段徵收範圍內，政府可藉次機會整治河川區，人民財產權益可兼顧，對政體開發而言應是公司雙贏。<br>3. 陳情人等所有土地部分位於本次開發案之商業區，因此建議公告土地現值應做合理之調整，以保障土地所有權人等之權益。<br>4. 未來土地分配時，土地所有權人強烈要求分配於原位置之鄰近區域(如圖四所示)，且應發回原有土地面積百分之五十之土地減輕陳情人所受損失。 | | 圍事宜同編號 1-2 案。<br>3. 所陳公告土地現值調整事宜同編號逾 1 案。<br>4. 所陳區段徵收土地分配事宜同編號 9-2 案。 | |

| 編號 | 陳情人 | 陳情位置 | 陳情理由 | 建議事項 | 專案小組建議意見 | 縣都委會決議 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 逾 8 | 高清政等 8 人 | 興南段公坡小段 333～354 地號 | 民等所有土地座落桃園捷運 A21 車站週邊土地規劃區內，中豐北路與新生路，捷運站毗鄰之公園用地，地號為中壢市興南段公坡小段 333 至 354 地號間。<br>1. 查該地號間：後方為一天然大排水溝，前方為計劃道路，左、右側均劃為住一區，但由 333 地號至 354 地號間內確有兩丘塊凸出劃為公園用地及一塊凹陷劃為住一區。此公園週線形成一鋸齒狀，反之住一區週線亦是鋸齒狀。此方式規劃顯有不當。<br>2. 為市容的美觀、整齊陳情人等希望以天然界線之大排水溝為公園用地與住一區用地為界，將 333 地號至 354 地號原計劃為公園用地，改為住一用地，以維市容觀瞻，讓 A21 車站為一流車站。 | | 建議不予採納。<br>理由:<br>1. 所陳修正再發展區範圍事宜同編號 1-3 案。<br>2. 所陳調整公園用地事宜同編號 2-1 案。 | 照專案小組意見通過。 |
| 逾 9 | 鄭簡秋香 | 中壢市興南段公坡小段 535、536、537、538、539、540 地號 | 呈縣府鈞鑒如上六筆土地，地上為經營幼稚園，如經區段徵收後空間面積變太小，無法繼續經營懇請縣府能給予原地保留，方能造福孩童以利求學，謝謝 | | 建議不予採納。<br>理由：<br>所陳情土地係位於第二種住宅區，未來可依區段徵收相關規定申請辦理建物原位保留。 | 照專案小組意見通過。 |
| 逾 10 | 吳家登 | | 錯誤的政策比貪污更可怕-論 A21 站之再發展區<br>鈞府即將進行中壢市捷運站 A21 站之開發，並於 2009 年 7 月 3 日公開展覽計畫內容，且於 2009 年 7 月 23 日假中壢市公所舉辦公開說明會。本人謹以信賴原則相信桃園縣政府將依據公正公平公開原則進行區段徵收之開發。一個開發案件，應該 | | 同編號 1-1~1-5、2-1~2-3、3 說明。 | 照專案小組意見通過。 |

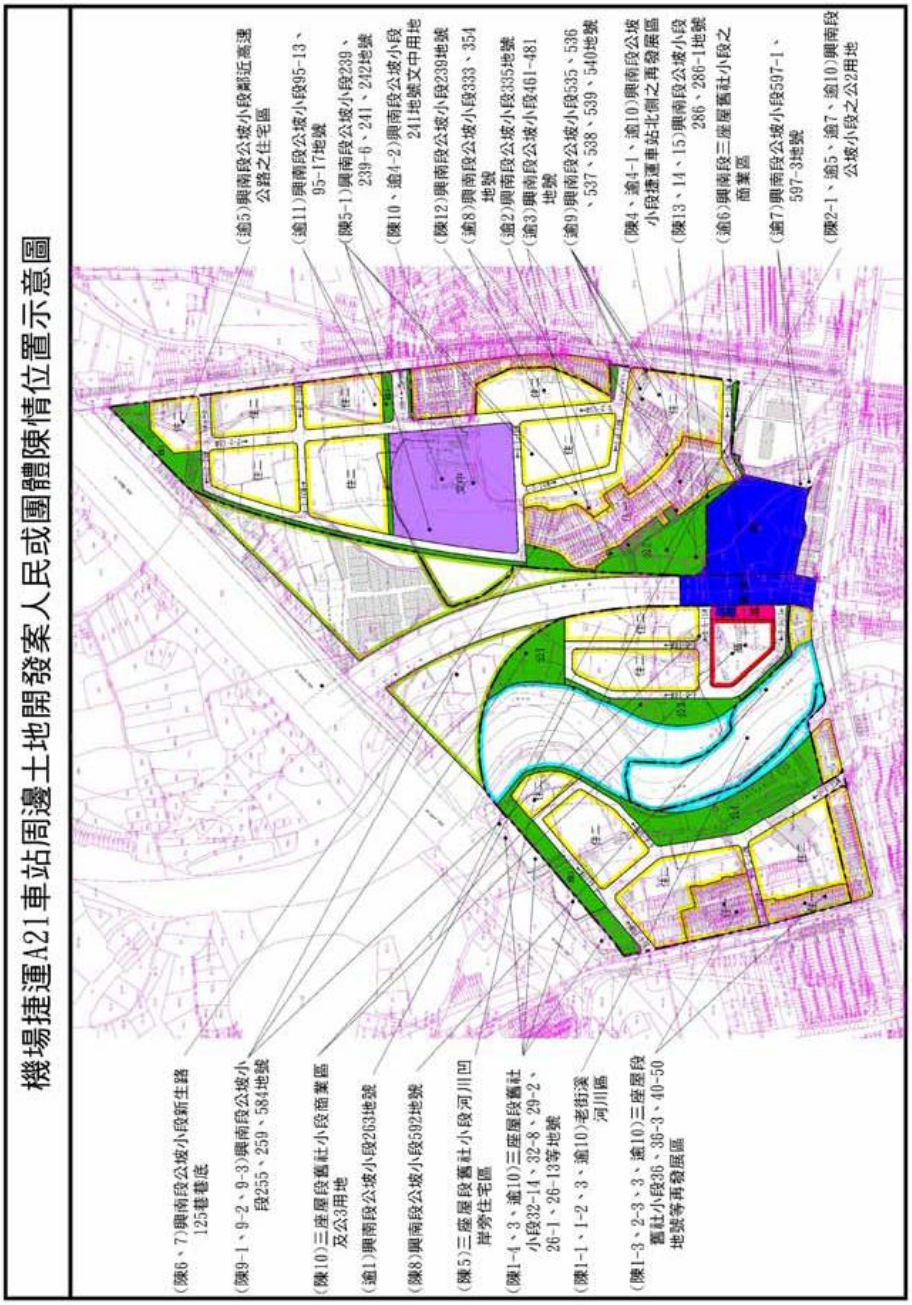
| 編號 | 陳情人 | 陳情位置 | 陳情理由 | 建議事項 | 專案小組建議意見 | 縣都委會決議 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 是集中專業人士，符合法令且以創造最大民眾福祉來進行；但是不才在公開展覽期間就已經提出 1、河川管制問題 2、應興建橋樑 3、公設比太高 4、綠地應納入區段徵收 5、中豐北路東側不應劃設為公園6、所列之開發費用有嚴重錯誤等六大問題；此尚不包括其他民陳情之問題。可見得此次鈞府所委任的開發設計公司以及承辦人員根本沒有專業與良知。而現今要談設的事 鈞府所劃設的 R14、R15、R16 之等第一種住宅區「再發展區」，本人已經有專文提建言，現在則是嚴重的指控「鈞府簡直是胡搞」，原因在於該三區的土地不是通通都是「建地目」而是參半。而 鈞府所認定的「集合式住宅」該區內所有的建物並非皆是合法的，有許多都是違章建築；另外所劃設的區域根本沒有用心調查，屬於空地部分約佔 35%。提出這嚴重的指控在於農業區建地目建蔽率本來就是 60%，容積率 180%，這些屬於建地目的地主，不論是否改為住宅區，其使用價值該住宅區相同。如果尚未申請建築，只要建築線指示可以許可隨時可以建築。但是因為現在區內有既成道路「此既成道路的土地尚未建築」該既成道路因為鈞府政策改變，由農業區改為住宅區。所以原先建築物若要改建將無法取得建築線；這樣 鈞府是製造問題而不是解決問題。又農業區建地目的土地讓 鈞府更改為再發展區，容積率 | | | |

| 編號 | 陳情人 | 陳情位置 | 陳情理由 | 建議事項 | 專案小組建議意見 | 縣都委會決議 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 由180%降為120%;未蒙其利先受其害。而經我認真的追查，中壢市三座屋段舊社小段 36-53、36-54、36-55、36-56、36-57、36-58、36-59、36-60、36-61、36-62、36-63、36-64、36-65、36-66、36-67、36-68、36-69、36-70、36-71、36-72、36-、36-74、36-13、40-13、40-14、40-15、40-16、40-17、40-18、40-19、40-20、40-21、40-22、40-23、40-24、40-44、40-45、40-46、40-47、40-48、40-49、40-50、40-51 等地號與參加區段徵收的20 餘公頃一樣是都市計畫農地，為何這些土地就可以由 10%的建蔽率 30%容積率晉身為 60%的建蔽率120%的容積率，而不用提供任何的抵費地。如果原因就是於這些土地有部分已經違章完成建築，鈞府是為了怕巨額的拆遷補償，則更是違法。所以上次本人提出應採取「細部計畫」開發，是相信既然 鈞府將土地政區列入「再發展區」應該該區內土地是建地目以及建物是合法的；現在居然有這麼嚴重的法律問題。我相鈞府應該考慮的是只有建地目且已經建築完成的可以剔除範圍，並且不得以再發展區的名義限制其容積率，應比照原先的 180%容積率。這樣 鈞府及可以省下拆遷補償。另外區內的既成道路土地，若是沒有提供做為公共設施比例，鈞府應將該既成道路變更為計畫道路，該土地應參加區段徵收；如此除了合法合理合情，更是解決區內土地的唯一方式；而且 | | | |

| 編號 | 陳情人 | 陳情位置 | 陳情理由 | 建議事項 | 專案小組建議意見 | 縣都委會決議 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 以區段徵收解決並不會讓區內的地主以及鈞府增加任何負擔。錯誤的政策比貪污更可怕，希望鈞府依法辦理；不要激起民怨。以上誠摯祝福 鈞府政躬康泰。 | | | |
| 逾11 | 莊訓義 | 興南段公坡小段95-13、95-17地號(中壢市新生路661巷2號) | 1. 本人係桃園縣中壢市興南段公坡小段95-13、95-17地號土地所有權人，有土地登記謄本二件可參(見附件一)，貴府就上開二筆土地使用分區原編定為住宅區，有貴府土地使用分區證明書可參(見附件二)，本人上開所有95-13地號土地上有未辦保存登記(建物所有權第一次登記)之鋼架造房屋、RC造建物多棟，此有未分割前之土地複丈成果圖二件可參(見附件三，上開二件土地複丈成果圖乃台灣桃園地方法院94年度訴字第220號分割共有物訴訟中，法院囑託地政機關所繪製，最後之分割方案係台灣高等法院囑託地政機關所繪製如附件四土地複丈成果圖，由95-13地號增為95-13、95-16、95-17地號共三筆，見附件五：地籍圖，其中95-13、95-17地號歸屬本人)。<br>2. 未分割前之95-13地號土地乃本人與其他共有人所共有，當時為遷就本人所有之上開建物，同時為符合分割共有物各共有人依應有部分分配土地之公平性，由於貴府就95-13地號土地使用分區原編定為住宅區，本人 | 懇請准許勿將中壢市興南段公坡小段95-13地號、95-17地號列入區段徵收範圍內，並懇請將95-17地號土地回覆為「住宅區」。 | 建議不予採納。<br>理由：<br>依修正後計畫內容，所陳土地劃設為第二種住宅區，其建物如為合法建物，可依區段徵收相關規定申請原位保留。 | 照專案小組意見通過。 |

| 編號 | 陳情人 | 陳情位置 | 陳情理由 | 建議事項 | 專案小組建議意見 | 縣都委會決議 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 與共有人及法院在審酌分割方案時，均以該分割前之95-13地號係住宅區作為考量之基準，如今貴府有意將95-17地號及部分之95-16地號編定為「綠地」，對本人極為不利。為此，懇請將95-17地號土地回復為住宅區。<br>3.本人世居95-13地號土地，現仍居住該地，對95-13地號土地有濃厚感情，如貴府辦理區段徵收，本人一家人有可能無法繼續居住該地，將影響本人生活至鉅。懇請准許勿將中壢市興南段公坡小段95-13地號、95-17地號列入區段徵收範圍內。 | | | |

# 機場捷運A21車站周邊土地人民或團體陳情意見位置示意圖



# 附件三、桃園縣第 15 屆都市計畫委員會第 36 次會議記錄

## 桃園縣都市計畫委員會第 15 屆第 36 次會議紀錄

一、時間：98 年 12 月 17 日（星期四）上午 9 時整。

二、地點：本府 16 樓 1602 會議室。

三、主持人：郭蔡副主任委員文。

紀錄彙整：黃立倫

四、出席委員：(詳會議簽到簿)。

五、列席單位及人員：(詳會議簽到簿)。

六、確認本會第 15 屆第 35 次會議紀錄。

決　議：確認。

七、討論事項：

| |
|---|
| 第 1 案：審議「變更大溪都市計畫（第三次通盤檢討）案」。<br>第 2 案：審議「變更平鎮（山子頂地區）都市計畫（配合生活圈道路系統建設計畫調整部分道路用地開發方式）案」。<br>第 3 案：審議「變更桃園市都市計畫（部分農業區為文教區）案」暨「擬定桃園市都市計畫（文中北路北側文教區）細部計畫案」。<br>第 4 案：再審議「蘆竹鄉南榮段 444-1 地號等共 34 筆土地申請設置倉儲批發業使用案」。 |

八、臨時動議：

| |
|---|
| 第 1 案：本委員會第 15 屆第 36 次會議紀錄改以書面方式確認。<br>第 2 案：再審議「機場捷運 A10 車站周邊土地規劃案」、「機場捷運 A20 車站周邊土地規劃案」、「機場捷運 A21 車站周邊土地規劃案」土地使用分區管制要點。 |

九、散會時間：中午 12 時 30 分。

第２案：再審議「擬定南崁新市鎮都市計畫（配合桃園國際機場聯外捷運系統A10車站周邊土地開發計畫）細部計畫案」、「擬定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）細部計畫案」、「擬定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）細部計畫案」、「擬定中壢平鎮都市　大修訂計畫（配合桃園國際機場聯外捷運系統建設計畫A21車站周邊土地開發計畫）細部計畫案」土地使用分區管制要點適用增設停車空間獎勵規定。

說明：

一、提案人：　委員　　（交通處　副處長新　代表）。

二、城鄉發展處意見：

建議本計畫區不適用「桃園縣鼓勵建築物增設停車空間自治條例」規定，理由如下：

（一）本計畫區屬新劃設整體開發地區，已規劃完整道路系統及所需公共停車空間，以因應停車需求。

（二）本計畫區係以　　發展　　規劃，以引導發展大眾運輸及節約土地利用為主要目標，鼓勵使用小客車與規劃目標　不相符。

（三）以往依本自治條例增設之停車空間，多未提供公共使用，　　生政府管理及建商不法問題。

決　議：本案各計畫案土地使用管制要點修正如下：

一、第十二點（A10、A20車站）、第十三點（A21車站）修正為「本計畫區建築基地如依　桃園縣鼓勵建築物增設停車空間自治條例　規定申請獎勵容積，其所需增設之停車空間，須先經桃園縣政府交通處同意後，始得依該自治條例規定辦理。」

二、第十四點（A10、A20車站）、第十五點（A21車站）取消個開發不得適用增設停車空間獎勵規定。

三、第十六點（二）（A10 車站）、第十六點（一）（A20 車站）、第十七點（一）（A21 車站）修正為「本計畫區住宅區（整體開發區）、商業區之建築基地及公園用地、廣場兼停車場用地、文小用地等公共設施用地申請開發建築，應於發照前經 桃園縣都市設計審議委員會 審議通過後，始得核發建造執照。」

# 附件四、桃園市都市計畫委員會第 17 次會議記錄

## 桃園市都市計畫委員會第 17 次會議紀錄

壹、 時間：106 年 10 月 13 日（星期五）下午 2 時 0 分。

貳、 地點：本府 16 樓 1602 會議室。

參、 主持人：游主任委員建華

紀錄彙整：柯佩婷

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 16 會議紀錄確認情形：

本會 106 年 8 月 21 日第 16 次會議紀錄業於 106 年 9 月 14 日函送各委員，並以書面方式確認，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

第 1 案：再審議「變更南崁地區都市計畫（配合桃園都會區大眾捷運系統航空城捷運線【綠線】G12、G13、G13a 車站及相關設施設置）案」

第 2 案：再審議「變更中壢平鎮都市擴大修訂計畫及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)細部計畫案」

第 3 案：審議「變更桃園市都市計畫(配合虎頭山創新基地調整機十五機關用地指定用途)案」

第 4 案：審議「變更南崁新市鎮都市計畫【配合桃園都會區大眾運輸系統航空城捷運線(綠線)北機廠建設】案」

第 5 案：審議「變更楊梅都市計畫(電信專用區為產業專用區、綠地用地、道路用地)案」暨「擬定楊梅都市計畫(電信專用區為產業專用區、綠地用地、道路用地)細部計畫案」

第 6 案：審議「變更龍潭都市計畫(第四次通盤檢討)案」暨「變更龍潭都市計畫細部計畫（第一次通盤檢討）案」

捌、 散會時間：下午 5 時 00 分。

第 2 案：再審議「變更中壢平鎮都市擴大修訂計畫及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)細部計畫案」

說　明：

一、辦理緣起：

本案主要計畫（「變更中壢平鎮都市擴大修訂計畫及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)」主要計畫)及本細部計畫案前經本縣都市計畫委員會 98 年 12 月 4 日審議通過，本案主要計畫經內政部都市計畫委員會 102 年 3 月 26 日審議，經本府於 102 年 6 月 18 日併本細部計畫案公告重新公開展覽，重新公開展覽期間公民或團體陳情意見經 104 年 2 月 10 日內政部都市計畫委員會大會審議原則通過（詳附件一），依該次會議決議與陳情人多次協調後，計畫範圍需剔除部分土地，經再提 106 年 5 月 9 日內政部都市計畫委員會確認修正計畫內容審議通過。

本細部計畫案依上開內政部都市計畫委員會審定主要計畫，配合修正相關計畫內容，並考量本案細部計畫土地使用分區管制要點及都市設計管制準則係 104 年審議通過，部分內容與本市一致性規定不符，且為實施增額容積制度，爰將本案修正計畫內容提會再審議。

二、提案機關：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 27 條第 1 項第 4 款及第 17 條第 1 項

五、計畫範圍：詳圖四，總面積為 50.54 公頃。

六、辦理歷程：

（一）98 年 7 月 2 日起辦理公開展覽，並於 98 年 7 月 23 日於

第 2 案：再審議「變更中壢平鎮都市擴大修訂計畫及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)細部計畫案」

說　明：

一、辦理緣起：

本案主要計畫（「變更中壢平鎮都市擴大修訂計畫及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)」主要計畫)及本細部計畫案前經本縣都市計畫委員會 98 年 12 月 4 日審議通過，本案主要計畫經內政部都市計畫委員會 102 年 3 月 26 日審議，經本府於 102 年 6 月 18 日併本細部計畫案公告重新公開展覽，重新公開展覽期間公民或團體陳情意見經 104 年 2 月 10 日內政部都市計畫委員會大會審議原則通過（詳附件一），依該次會議決議與陳情人多次協調後，計畫範圍需剔除部分土地，經再提 106 年 5 月 9 日內政部都市計畫委員會確認修正計畫內容審議通過。

本細部計畫案依上開內政部都市計畫委員會審定主要計畫，配合修正相關計畫內容，並考量本案細部計畫土地使用分區管制要點及都市設計管制準則係 104 年審議通過，部分內容與本市一致性規定不符，且為實施增額容積制度，爰將本案修正計畫內容提會再審議。

二、提案機關：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 27 條第 1 項第 4 款及第 17 條第 1 項

五、計畫範圍：詳圖四，總面積為 50.54 公頃。

六、辦理歷程：

（一）98 年 7 月 2 日起辦理公開展覽，並於 98 年 7 月 23 日於

中壢市公所辦理公開展覽說明會。

(二) 98 年 12 月 4 日原本縣都市計畫委員會審議通過。

(三) 102 年 6 月 18 日辦理重新公開展覽。

(四) 104 年 2 月 10 日內政部都市計畫委員會第 845 次會議審定。

(五) 106 年 5 月 9 日內政部都市計畫委員會第 899 次會議確認修正計畫內容審議通過。

七、 再審議內容：

(一) 依內政部都市計畫委員會審定主要計畫(詳圖三)，配合修正相關計畫內容(詳圖四)。

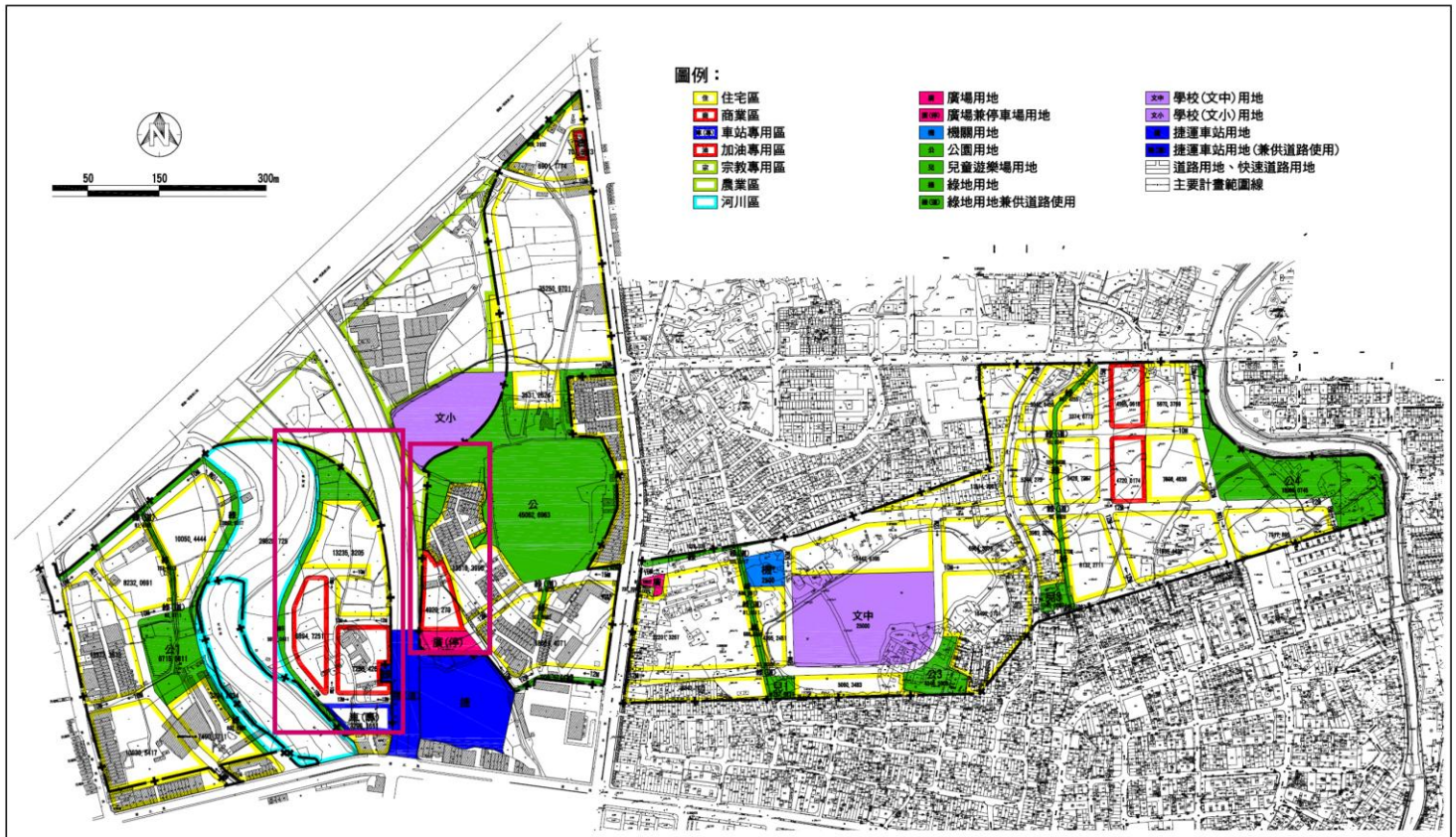
(二) 土地使用分區管制要點修正前後對照表(詳表三)都市設計管制準則修正前後對照表(詳表四)。

決 議:本案修正通過，並請依下列修正：

一、3-4-10M 道路配合南園二路拓寬為 18M 計畫道路，其南側與新生路之截角為特殊截角，應以不影響南側住宅區街廓為原則。

二、土地使用面積表、都市設計管制準則決議詳附表三、附表四。

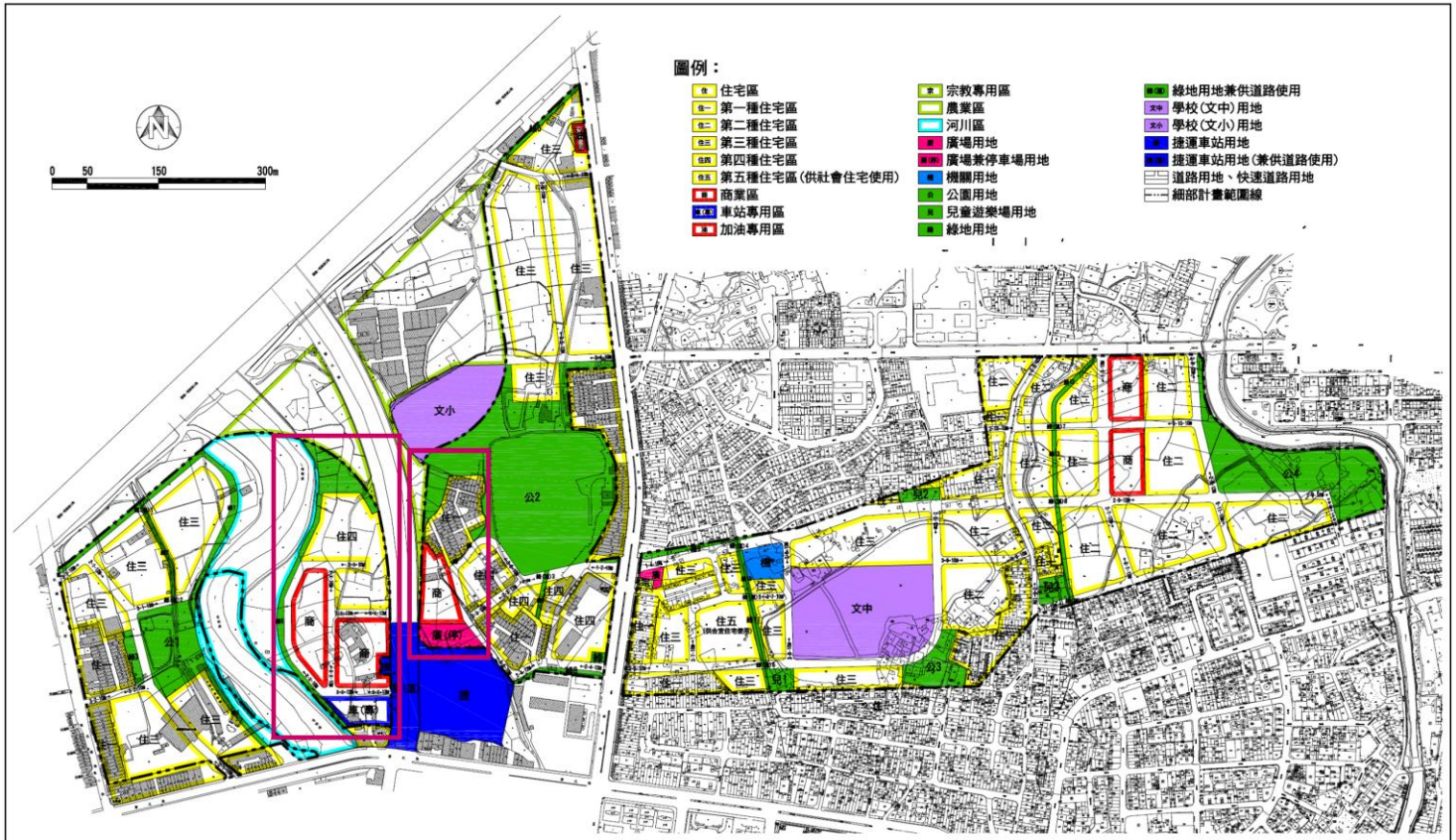
附圖一　原主要計畫示意圖(104.2.10 內政部都委會審定內容)




資料來源：本計畫整理。

圖一　原主要計畫示意圖(104 年 2 月 10 日內政部都委會第 845 次會議決議有條件通過)

附圖二　原細部計畫示意圖(104.2.10 內政部提會說明內容)



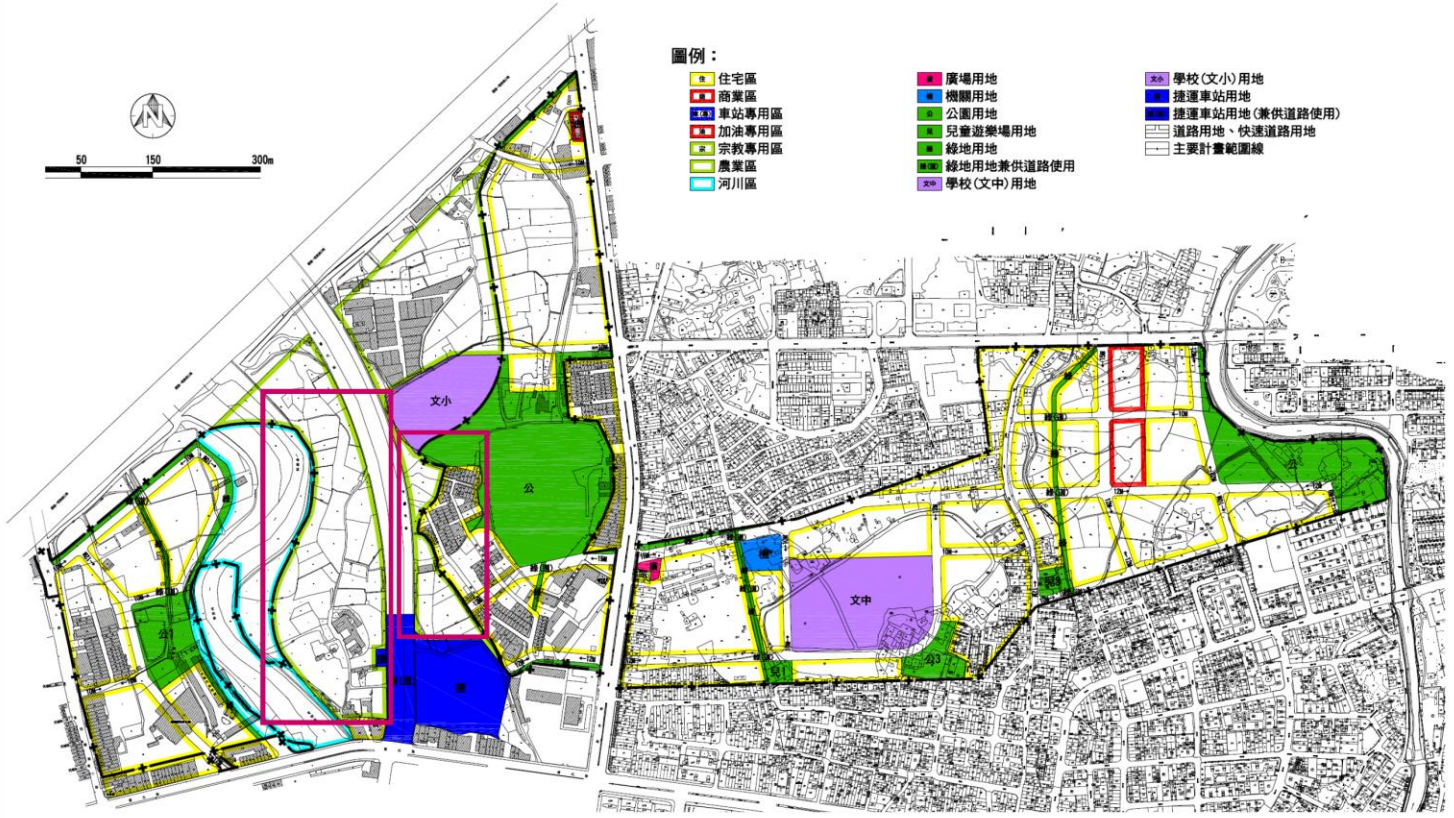

資料來源：本計畫整理。

圖二　原細部計畫示意圖(104 年 2 月 10 日內政部都委會第 845 次會議提會說明)



附件 4-6

附圖三　主要計畫示意圖(106.5.9 內政部都委會審議通過)




資料來源：本計畫整理。

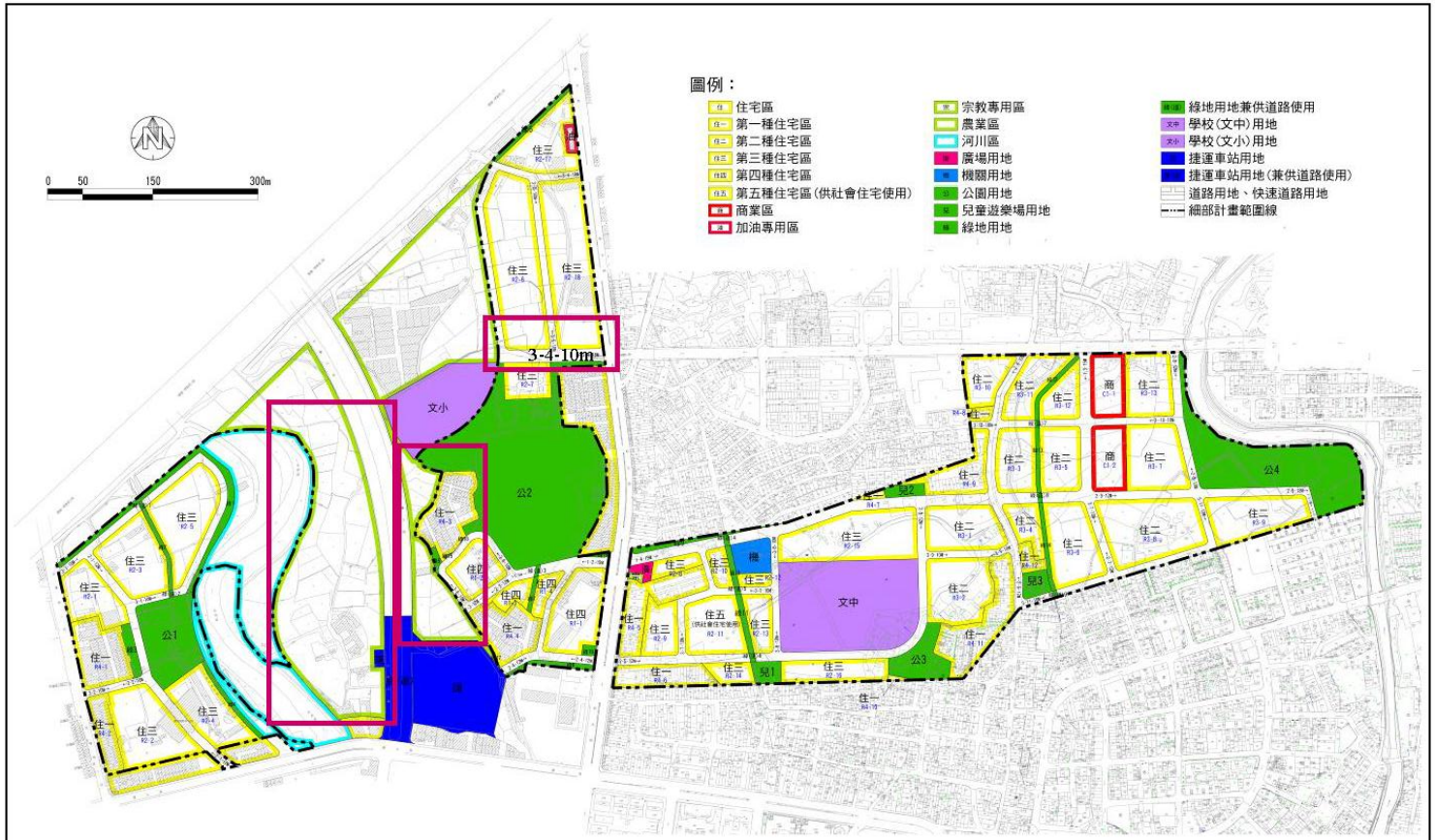
圖三　主要計畫示意圖(106 年 5 月 9 日內政部都委會第 899 次會議審議通過)



附件 4-7

附件 4-8

附圖四　本次提案細部計畫示意圖




資料來源：本計畫整理。

圖四　本次提案細部計畫示意圖

表一　本次修正前後主要計畫土地使用面積調整說明表

| 分區及用地 | | 內政部第 845 次會議決議方案 | | | 內政部第 899 次會議決議方案 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 公頃 | 佔都市計畫面積比例 | 區段徵收面積 | 公頃 | 佔都市計畫面積比例 | 區段徵收面積 |
| 使用分區 | 住宅區 | 28.3 | 50.65% | 23.41 | 26.99 | 53.39% | 22.08 |
| | 商業區 | 2.84 | 5.08% | 2.84 | 0.93 | 1.84% | 0.93 |
| | 車站專用區 | 0.33 | 0.59% | 0.33 | 0.00 | 0.00% | 0.00 |
| | 宗教專用區 | 0.02 | 0.04% | 0.02 | 0.02 | 0.05% | 0.02 |
| | 加油站專用區 | 0.07 | 0.13% | 0.07 | 0.07 | 0.14% | 0.07 |
| | 河川區 | 3.31 | 5.93% | - | 3.31 | 6.55% | - |
| | 小計 | 34.86 | 62.42% | 26.66 | 31.32 | 61.97% | 23.10 |
| 公共設施用地 | 公園用地 | 7.68 | 13.76% | 7.68 | 7.51 | 14.87% | 7.51 |
| | 兒童遊樂場用地 | 0.36 | 0.64% | 0.36 | 0.36 | 0.71% | 0.36 |
| | 綠地用地 | 1.93 | 3.45% | 1.93 | 1.28 | 2.54% | 1.28 |
| | 綠地用地兼供道路使用 | 0.07 | 0.13% | 0.07 | 0.07 | 0.14% | 0.07 |
| | 廣場用地兼供停車場使用 | 0.26 | 0.47% | 0.26 | 0.00 | 0.00% | 0.00 |
| | 廣場用地 | 0.06 | 0.11% | 0.06 | 0.06 | 0.12% | 0.06 |
| | 機關用地 | 0.25 | 0.45% | 0.25 | 0.25 | 0.49% | 0.25 |
| | 文中用地 | 2.50 | 4.48% | 2.50 | 2.50 | 4.95% | 2.50 |
| | 道路用地 | 7.87 | 14.10% | 7.87 | 7.18 | 14.21% | 7.18 |
| | 小計 | 20.98 | 37.58% | 20.98 | 19.22 | 38.03% | 19.22 |
| 都市計畫面積 | | 55.84 | 100.00% | 47.64 | 50.54 | 100.00% | 42.32 |

註：1.本計畫未敘明變更部分，均應以原計畫為準。

2.表內面積應以依據核定圖實地分割量測面積為準。

表二　本次修正前後細部計畫土地使用面積調整說明表

| 分區及用地 | | 內政部第 845 次會議決議方案 | | | 本次修正方案 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 公頃 | 佔都市計畫面積比例 | 區段徵收面積 | 公頃 | 佔都市計畫面積比例 | 區段徵收面積 |
| 使用分區 | 第一種住宅區(再發展區) | 4.89 | 8.75% | - | 4.91 | 9.72% | -- |
| | 第二種住宅區 | 8.32 | 14.89% | 8.32 | 8.32 | 16.46% | 8.32 |
| | 第三種住宅區 | 11.50 | 20.59% | 11.50 | 11.42 | 22.60% | 11.42 |
| | 第四種住宅區 | 2.93 | 5.24% | 2.93 | 1.60 | 3.17% | 1.60 |
| | 第五種住宅區(供合宜住宅使用) | 0.66 | 1.18% | 0.66 | -- | -- | -- |
| | 第五種住宅區(供社會住宅使用) | 0.00 | 0.00% | 0.00 | 0.66 | 1.31% | 0.66 |
| | 商業區 | 2.84 | 5.08% | 2.84 | 0.93 | 1.84% | 0.93 |
| | 車站專用區 | 0.33 | 0.59% | 0.33 | -- | -- | -- |
| | 宗教專用區 | 0.02 | 0.04% | 0.02 | 0.02 | 0.04% | 0.02 |
| | 加油站專用區 | 0.07 | 0.13% | 0.07 | 0.07 | 0.14% | 0.07 |
| | 河川區 | 3.31 | 5.93% | - | 3.31 | 6.55% | -- |
| | 小計 | 34.86 | 62.42% | 26.66 | 31.24 | 61.81% | 23.02 |
| 公共設施用地 | 公園用地 | 7.68 | 13.76% | 7.68 | 7.49 | 14.82% | 7.49 |
| | 兒童遊樂場用地 | 0.36 | 0.64% | 0.36 | 0.36 | 0.71% | 0.36 |
| | 綠地用地 | 1.93 | 3.45% | 1.93 | 1.37 | 2.71% | 1.37 |
| | 綠地用地兼供道路使用 | 0.07 | 0.13% | 0.07 | 0.07 | 0.14% | 0.07 |
| | 廣場用地兼供停車場使用 | 0.26 | 0.47% | 0.26 | -- | -- | -- |
| | 廣場用地 | 0.06 | 0.11% | 0.06 | 0.06 | 0.12% | 0.06 |
| | 機關用地 | 0.25 | 0.45% | 0.25 | 0.25 | 0.49% | 0.25 |
| | 文中用地 | 2.50 | 4.48% | 2.50 | 2.50 | 4.95% | 2.50 |
| | 道路用地 | 7.87 | 14.10% | 7.87 | 7.20 | 14.25% | 7.20 |
| | 小計 | 20.98 | 37.58% | 20.98 | 19.30 | 38.19% | 19.30 |
| 都市計畫面積 | | 55.84 | 100.00% | 47.64 | 50.54 | 100.00% | 42.32 |

註：1.本計畫未敘明變更部分，均應以原計畫為準。

2.表內面積應以依據核定圖實地分割量測面積為準。

## 表三 土地使用分區管制要點修正前後對照表

<table>
<tr><th>擬定中壢平鎮都市擴大修訂計畫(配合桃園國際機場聯外捷運系統建設計畫 A21 車站周邊土地開發計畫)細部計畫　條文內容</th><th>本次增(修)訂條文內容</th><th>變更理由</th><th>市都委會決議</th></tr>
<tr><td>一、為促進土地合理利用及維護都市計畫區內居住之生活環境品質，依都市計畫法之規定，訂定本要點。</td><td>維持原條文。</td><td></td><td>照本次增(修)訂條文內容通過</td></tr>
<tr><td>二、本要點依都市計畫法第二十二條及同法台灣省施行細則第三十五條規定訂定之。</td><td>二、本要點依都市計畫法第二十二條、第三十二條及同法桃園市施行細則第三十九條規定訂定之。</td><td>依都市計畫相關法令規定辦理。</td><td>照本次增(修)訂條文內容通過</td></tr>
<tr><td>三、本計畫區內各土地使用分區及公共設施用地之建蔽率及容積率不得大於下列之規定：
<table>
<tr><th>項目</th><th>種類</th><th>建蔽率</th><th>容積率</th><th>備註</th></tr>
<tr><td rowspan="8">土地使用分區</td><td>第一種住宅區</td><td>50%</td><td>120%</td><td>再發展區</td></tr>
<tr><td>第二種住宅區</td><td>50%</td><td>160%</td><td>--</td></tr>
<tr><td>第三種住宅區</td><td>50%</td><td>180%</td><td>--</td></tr>
<tr><td>第四種住宅區</td><td>50%</td><td>200%</td><td>--</td></tr>
<tr><td>商業區</td><td>80%</td><td>350%</td><td>--</td></tr>
<tr><td>車站專用區</td><td>80%</td><td>350%</td><td>--</td></tr>
<tr><td>宗教專用區</td><td>40%</td><td>80%</td><td>--</td></tr>
<tr><td>河川區</td><td>--</td><td>--</td><td>--</td></tr>
<tr><td rowspan="8">公共設施用地</td><td>機關用地</td><td>50%</td><td>250%</td><td>--</td></tr>
<tr><td>學校用地(文中)</td><td>50%</td><td>150%</td><td>--</td></tr>
<tr><td>公園用地</td><td>15%</td><td>30%</td><td>--</td></tr>
<tr><td>兒童遊樂場用地</td><td>15%</td><td>30%</td><td>--</td></tr>
<tr><td>綠地用地</td><td>--</td><td>--</td><td>--</td></tr>
<tr><td>綠地用地<br>(兼供道路使用)</td><td>--</td><td>--</td><td>--</td></tr>
<tr><td>廣場用地</td><td>--</td><td>--</td><td>--</td></tr>
<tr><td>廣場用地<br>(兼供停車場使用)</td><td>--</td><td>--</td><td>1.若作為停車場使用，則比照停車場用地內容辦</td></tr>
</table></td><td>三、本計畫區內各土地使用分區及公共設施用地之建蔽率及容積率不得大於下列之規定：
<table>
<tr><th>項目</th><th>種類</th><th>建蔽率</th><th>容積率</th><th>備註</th></tr>
<tr><td rowspan="8">土地使用分區</td><td>第一種住宅區</td><td>50%</td><td>120%</td><td>再發展區</td></tr>
<tr><td>第二種住宅區</td><td>50%</td><td>160%</td><td>--</td></tr>
<tr><td>第三種住宅區</td><td>50%</td><td>180%</td><td>--</td></tr>
<tr><td>第四種住宅區</td><td>50%</td><td>200%</td><td>--</td></tr>
<tr><td>第五種住宅區(供社會住宅使用)</td><td>50%</td><td>300%</td><td>--</td></tr>
<tr><td>商業區</td><td>80%</td><td>350%</td><td>--</td></tr>
<tr><td>~~車站專用區~~</td><td>~~80%~~</td><td>~~350%~~</td><td>~~—~~</td></tr>
<tr><td>宗教專用區</td><td>40%</td><td>80%</td><td>--</td></tr>
<tr><td>河川區</td><td>--</td><td>--</td><td>--</td></tr>
<tr><td rowspan="8">公共設施用地</td><td>機關用地</td><td>50%</td><td>250%</td><td>--</td></tr>
<tr><td>學校用地(文中)</td><td>50%</td><td>150%</td><td>--</td></tr>
<tr><td>公園用地</td><td>15%</td><td>30%</td><td>--</td></tr>
<tr><td>兒童遊樂場用地</td><td>15%</td><td>30%</td><td>--</td></tr>
<tr><td>綠地用地</td><td>--</td><td>--</td><td>--</td></tr>
<tr><td>綠地用地<br>(兼供道路使用)</td><td>--</td><td>--</td><td>--</td></tr>
<tr><td>廣場用地</td><td>--</td><td>--</td><td>--</td></tr>
<tr><td>~~廣場用地~~<br>~~(兼供停車場使用)~~</td><td>—</td><td>—</td><td>~~1.若作為停車場使用，則比照停車場用地內容辦~~</td></tr>
</table></td><td>1. 依內政部第 845 次會議結論，增加第五種住宅區(供社會住宅使用)<br>2. 配合土地使用方案調整，刪除車站專用區、廣場用地(兼供停車場使用)相關規定。</td><td>照本次增(修)訂條文內容通過</td></tr>
</table>

| 擬定中壢平鎮都市擴大修訂計畫(配合桃園國際機場聯外捷運系統建設計畫 A21 車站周邊土地開發計畫)細部計畫　條文內容 | 本次增(修)訂條文內容 | 變更理由 | 市都委會決議 |
|---|---|---|---|
| 理，平面使用建蔽率為10%容積率為20%，立體使用建蔽率為70%容積率為480%。<br>2.捷運車站用地北側廣(停)用地未來得與北側商業區採立體連通使用。 | ~~理，平面使用建蔽率為10%容積率為20%，立體使用建蔽率為70%容積率為480%。~~<br>~~2.捷運車站用地北側廣(停)用地未來得與北側商業區採立體連通使用。~~ | | |
| 四、車站專用區得作捷運相關設施及依都市計畫法臺灣省施行細則有關商業區相關規定使用，並得依「大眾捷運法」及其他相關規定辦理聯合開發。 | 刪除。 | 配合土地使用方案調整刪除相關規定。 | 照本次增(修)訂條文內容通過 |
| 五、宗教專用區專供寺廟、教堂及其附屬設施使用。 | 四、~~宗教專用區專供寺廟、教堂及其附屬設施使用。~~<br>宗教專用區之土地及建築物，係為配合宗教事業使用而劃定，以供宗教建築及其附屬設施之使用為限，其容許附屬設施比例以不超過總樓地板面積百分之三十為限。 | 依都市計畫法桃園市施行細則 24 條規定。 | 照本次增(修)訂條文內容通過 |

附件 4-12

<table>
<tr><th>擬定中壢平鎮都市擴大修訂計畫(配合桃園國際機場聯外捷運系統建設計畫 A21 車站周邊土地開發計畫)細部計畫　條文內容</th><th>本次增(修)訂條文內容</th><th>變更理由</th><th>市都委會決議</th></tr>
<tr><td>六、為鼓勵本計畫區加速開發建設，訂定下列獎勵措施：<br>(一)本計畫區除第一種住宅區外之建築基地於區段徵收土地分配作業完成囑託登記之日起算，下列期限內申請建造執照者，得依下表規定增加興建容積樓地板面積。<br>(二)本計畫區之建築基地屬本府標售之抵價地者，自得標之日起算，下列期限內申請建造執照者，得依下表規定增加興建容積樓地板面積。
<table>
<tr><th>申請建造執照期限</th><th>增加興建容積樓地板面積佔基準容積比例</th></tr>
<tr><td>1 年以內</td><td>15%</td></tr>
<tr><td>超過 1 年、3 年以內</td><td>10%</td></tr>
<tr><td>超過 3 年、5 年以內</td><td>5%</td></tr>
</table></td><td><u>五</u>、為鼓勵本計畫區加速開發建設，訂定下列獎勵措施：<br>(一)本計畫區除第一種住宅區外之建築基地於區段徵收土地分配作業完成囑託登記之日起算，下列期限內申請建造執照者，得依下表規定增加興建容積樓地板面積。<br>(二)本計畫區之建築基地屬本府標售之抵價地者，自得標之日起算，下列期限內申請建造執照者，得依下表規定增加興建容積樓地板面積。
<table>
<tr><th>申請建造執照期限</th><th>增加興建容積樓地板面積佔基準容積比例</th></tr>
<tr><td>1 年以內</td><td>15%</td></tr>
<tr><td>超過 1 年、3 年以內</td><td>10%</td></tr>
<tr><td>超過 3 年、5 年以內</td><td>5%</td></tr>
</table></td><td>修正點次。</td><td>照本次增(修)訂條文內容通過</td></tr>
<tr><td>七、為鼓勵基地設置公益性設施，訂定下列獎勵措施:建築物提供部分容積樓地板面積供下列使用者，得增加所提供之容積樓地板面積。但以不超過基地面積乘以該基地容積率之 30%為限。<br>(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。<br>(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。</td><td>刪除。</td><td>參照本市土地使用管制一致性規定予以刪除。</td><td>照本次增(修)訂條文內容通過</td></tr>
</table>

<table>
<tr><th>擬定中壢平鎮都市擴大修訂計畫(配合桃園國際機場聯外捷運系統建設計畫 A21 車站周邊土地開發計畫)細部計畫　條文內容</th><th>本次增(修)訂條文內容</th><th>變更理由</th><th>市都委會決議</th></tr>
<tr><td>八、為塑造本計畫區之都市意象，避免過於細分之建築基地規模造成都市意象混亂，並促進整體開發，除安置街廓建築基地臨計畫道路之最小面寬應不得小於 5 公尺外，其餘建築基地最小開發規定如下表。建築基地申請開發，如造成鄰地未達前述規定無法開發之情形，應加以合併共同開發。
<table>
<tr><th></th><th>土地使用分區/街廓編號</th><th>建築基地最小開發規模</th></tr>
<tr><td>1</td><td>街廓編號 C1-2、C1-3 及 T 之建築基地</td><td>採整體開發方式辦理</td></tr>
<tr><td>2</td><td>街廓編號 C1-1、C1-4、C2-1、C2-2 之建築基地</td><td>建築基地最小開發規模應不得小於 1000 平方公尺且臨計畫道路之最小面寬應不得小於 20 公尺。</td></tr>
<tr><td>3</td><td>街廓編號 R1-5、R2-1、R2-2 及 R3-13 之建築基地</td><td>建築基地最小開發規模應不得小於500平方公尺且臨計畫道路之最小面寬應不得小於 20 公尺。</td></tr>
<tr><td>4</td><td>街廓編號 R1-2~R1-4、R2-3~R2-5、R2-8~2-16、R3-1~R3-9 之建築基地</td><td>建築基地臨計畫道路之最小面寬應不得小於 5 公尺。</td></tr>
<tr><td>5</td><td>街廓編號 R4-1、R4-2 及 R4-4~R4-12 之建築基地</td><td>得採個別開發或整體開發，採整體開發者依都市更新相關規定辦理。</td></tr>
<tr><td>6</td><td>除第 1 至 5 之規定外，面臨兩條計畫道路以上之轉角建築基地</td><td>建築基地最小開發規模應不得小於 300 平方公尺。</td></tr>
</table></td><td>六、為塑造本計畫區之都市意象，避免過於細分之建築基地規模造成都市意象混亂，並促進整體開發，除安置街廓建築基地臨計畫道路之最小面寬應不得小於 5 公尺外，其餘建築基地最小開發規定如下表。建築基地申請開發，如造成鄰地未達前述規定無法開發之情形，應加以合併共同開發。
<table>
<tr><th></th><th>土地使用分區/街廓編號</th><th>建築基地最小開發規模</th></tr>
<tr><td>~~1~~</td><td>~~街廓編號 C1-2、C1-3 及 T 之建築基地~~</td><td>~~採整體開發方式辦理~~</td></tr>
<tr><td>1</td><td>街廓編號 ~~C1-1、C1-4、~~C1-1、C1-2 之建築基地</td><td>建築基地最小開發規模應不得小於 1000 平方公尺且臨計畫道路之最小面寬應不得小於 20 公尺。</td></tr>
<tr><td>2</td><td>街廓編號 R1-1、R2-1、R2-2 及 R3-13 之建築基地</td><td>建築基地最小開發規模應不得小於 500 平方公尺且臨計畫道路之最小面寬應不得小於 20 公尺。</td></tr>
<tr><td>3</td><td>街廓編號 R1-2~R1-4、R2-3~R2-5、R2-8~2-16、R3-1~R3-9 之建築基地</td><td>建築基地臨計畫道路之最小面寬應不得小於 5 公尺。</td></tr>
<tr><td>4</td><td>街廓編號 R4-1、R4-2 及 R4-4～R4-7、R4-9～R4-12 之建築基地</td><td>得採個別開發或整體開發，採整體開發者依都市更新相關規定辦理。</td></tr>
<tr><td>5</td><td>除第 1 至 4 之規定外，面臨兩條計畫道路以上之轉角建築基地</td><td>建築基地最小開發規模應不得小於 300 平方公尺。</td></tr>
</table></td><td>1. 修正點次。<br>2. 配合土地使用調整街廓編號。</td><td>照本次增(修)訂條文內容通過</td></tr>
<tr><td>九、為防止土地活動衝擊交流道匝道下之交通，禁止 R1-1、C1-3、C1-4 街廓沿中豐北路設置汽車出入口，以避免影響重要道路車流。</td><td>刪除。</td><td>配合土地使用調整刪除相關規定。</td><td>照本次增(修)訂條文內容通過</td></tr>
<tr><td>十、為鼓勵本計畫區內土地大規模開發建設，住宅區</td><td>七、為鼓勵本計畫區內土地大規模開發建設，住宅區</td><td>修正點次。</td><td>照本次增(修)訂</td></tr>
</table>

| 擬定中壢平鎮都市擴大修訂計畫(配合桃園國際機場聯外捷運系統建設計畫 A21 車站周邊土地開發計畫)細部計畫　條文內容 | 本次增(修)訂條文內容 | 變更理由 | 市都委會決議 |
|---|---|---|---|
| 之建築基地面積大於 5000 平方公尺或完整街廓者，得增加興建容積樓地板面積佔基準容積比例之 10%。 | 之建築基地面積大於 5000 平方公尺或完整街廓者，得增加興建容積樓地板面積佔基準容積比例之 10%。 | | 條文內容通過 |
| 十一、計畫區內各使用分區及公共設施於建築申請時，應依下列規定退縮建築空間，並指定為帶狀式公共開放空間，退縮部分得計入法定空地：<br>(一)臨接計畫道路未達 15 公尺者，應自道路境界線至少退縮 3.5 公尺建築，臨接計畫道路 15 公尺以上者，應自道路境界線至少退縮 4 公尺建築。<br>(二)除宗教專用區外，鄰接公園用地、兒童遊樂場用地、綠地用地、廣場用地及廣場用地(兼供停車場使用)者，應自建築基地與前述公共設施用地鄰接處至少退縮 5 公尺建築。<br>(三)商業區及車站專用區應自周界至少退縮 4 公尺建築。<br>(四)學校用地(文中)、廣場用地(兼供停車場使用)及機關用地應自周界至少退縮 5 公尺建築。<br>(五)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。 | 八、計畫區內各使用分區(除街廓編號 R4-7、R4-10 外)及公共設施於建築申請時，應依下列規定退縮建築空間，並指定為帶狀式公共開放空間，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。<br>(一)臨接計畫道路未達 15 公尺者，應自道路境界線至少退縮 3.5 公尺建築，臨接計畫道路 15 公尺以上者，應自道路境界線至少退縮 4 公尺建築。<br>(二)除宗教專用區外，鄰接公園用地、兒童遊樂場用地、綠地用地、廣場用地~~及廣場用地(兼供停車場使用)~~者，應自建築基地與前述公共設施用地鄰接處至少退縮 5 公尺建築。<br>(三)臨接宗教專用區者，應自建築基地與宗教專用區鄰接處至少退縮 5 公尺建築。<br>(四)商業區~~及車站專用區~~應自周界至少退縮 4 公尺建築。<br>(五)學校用地(文中)~~、廣場用地(兼供停車場使用)~~及機關用地應自周界至少退縮 5 公尺建築。<br>(六)上述建築基地依規定退縮之公共開放空間，其建築物之建築垂直投影，不得突出 | 1. 修正點次<br>2. 參照本市土地使用管制一致性規定予以調整退縮內容。<br>3. 考量開放空間之串連及完整性，增列臨接宗教專用區街廓之退縮規定。<br>4. 街廓編號 R4-7、R4-10 面積狹小，深度不足 15 公尺，不納入退縮建築規定，其位於開放空間系統末端，不影響開放空間串聯。 | 照本次增(修)訂條文內容通過 |

| 擬定中壢平鎮都市擴大修訂計畫(配合桃園國際機場聯外捷運系統建設計畫 A21 車站周邊土地開發計畫)細部計畫　條文內容 | 本次增(修)訂條文內容 | 變更理由 | 市都委會決議 |
|---|---|---|---|
| | 於該退縮空間。<br>(七)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。 | | |
| 十二、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，其植栽種類以原生植物為原則。 | 九、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，其植栽種類以原生植物為原則。 | 修正點次。 | 照本次增(修)訂條文內容通過 |
| 十三、建築基地之地下室開挖率不得超過建蔽率加 10%；但商業區以 80%為上限。 | 十、住宅區建築基地面積超過 1,500m$^2$以上者，~~之~~地下室開挖率不得超過~~建蔽率加~~70%；未達 1,500m$^2$者，地下開挖率不得超過 80%；但商業區~~以~~地下開挖率不得超過 80%~~為上限~~。 | 1. 修正點次。<br>2. 參照本市土地使用管制一致性規定予以修正。 | 照本次增(修)訂條文內容通過 |
| 十四、建築基地附屬停車空間之設置，應依下列規定辦理：<br>(一)建築容積樓地板面積在 250 平方公尺(含)以下者，應留設一部汽車停車空間及一部機車停車空間。<br>(二)建築容積樓地板面積超過 250 平方公尺者，其超過部分，每增加 150 平方公尺，應增設一部汽車停車空間及一部機車停車空間。<br>(三)每部機車停車空間需長 2~2.5 公尺，寬 1~1.5 公尺。 | 十一、建築基地附屬停車空間之設置，應依下列規定辦理：<br>(一)建築容積樓地板面積在 250 平方公尺(含)以下者，應留設一部汽車停車空間及一部機車停車空間。<br>(二)建築容積樓地板面積超過 250 平方公尺者，其超過部分，每增加 150 平方公尺，應增設一部汽車停車空間及一部機車停車空間。<br>(三)每部機車停車空間需長 2～2.5 公尺，寬 1～1.5 公尺。 | 修正點次。 | 照本次增(修)訂條文內容通過 |
| 十五、本計畫區建築基地如依「桃園縣鼓勵建築物增設停車空間自治條例」規定申請獎勵容積，其所需增設之停車空間，須先經桃園縣政府交通局同意後，始得依該自治條例規定辦理。 | 刪除。 | 「桃園縣鼓勵建築物增設停車空間自治條例」已廢止，故刪除本點。 | 照本次增(修)訂條文內容通過 |
| 十六、第二種住宅區、第三種住宅區、第四種住宅區、商業區及車站專用區獎勵上限規定如下： | 刪除。 | 桃園市施行細則第四十二已訂定 | 照本次增(修)訂條文內容通過 |

<table>
<tr><th>擬定中壢平鎮都市擴大修訂計畫(配合桃園國際機場聯外捷運系統建設計畫 A21 車站周邊土地開發計畫)細部計畫　條文內容</th><th>本次增(修)訂條文內容</th><th>變更理由</th><th>市都委會決議</th></tr>
<tr><td>(一)申請獎勵興建後容積樓地板面積之總和，不得超過其基地面積乘以該基地容積率之 1.5 倍。<br>(二)前述獎勵上限不含都市更新條例規定之相關獎勵。</td><td></td><td>容積獎勵上限規定，爰刪除本點回歸施行細則。</td><td></td></tr>
<tr><td>十七、第一種住宅區開發得採整體開發方式或個別建築開發方式辦理。<br>(一)整體開發以完整範圍為原則，得依都市更新及其他相關規定辦理；為鼓勵其整體開發及早日開發，訂定規模獎勵及開發時程獎勵。<br>1. 規模獎勵規定如下：
<table>
<tr><th>建築基地合併開發規模</th><th>增加興建容積樓地板面積佔基準容積比例</th></tr>
<tr><td>面積達 1500 ㎡以上</td><td>3%</td></tr>
<tr><td>面積達 3000 ㎡以上</td><td>5%</td></tr>
<tr><td>面積達 5000 ㎡以上</td><td>10%</td></tr>
</table>
2. 建築基地於本案都市計畫公告實施之日起算，依上開基地合併開發規模，於下列期限內取得建造執照者，得依下表規定增加興建容積樓地板面積。
<table>
<tr><th>申請建造執照期限</th><th>增加興建容積樓地板面積佔基準容積比例</th></tr>
<tr><td>公告實施日起 1 年內</td><td>15%</td></tr>
<tr><td>公告實施日超過 1 年、3 年以內</td><td>10%</td></tr>
<tr><td>公告實施超過 3 年、5 年以內</td><td>5%</td></tr>
</table></td><td>十二、第一種住宅區開發得採整體開發方式或個別建築開發方式辦理。<br>(一)整體開發以完整範圍為原則，得依都市更新及其他相關規定辦理；為鼓勵其整體開發及早日開發，訂定規模獎勵及開發時程獎勵。<br>1. 規模獎勵規定如下：
<table>
<tr><th>建築基地合併開發規模</th><th>增加興建容積樓地板面積佔基準容積比例</th></tr>
<tr><td>面積達 1500 ㎡以上</td><td>3%</td></tr>
<tr><td>面積達 3000 ㎡以上</td><td>5%</td></tr>
<tr><td>面積達 5000 ㎡以上</td><td>10%</td></tr>
</table>
2. 建築基地於本案都市計畫公告實施之日起算，依上開基地合併開發規模，於下列期限內取得建造執照者，得依下表規定增加興建容積樓地板面積。
<table>
<tr><th>申請建造執照期限</th><th>增加興建容積樓地板面積佔基準容積比例</th></tr>
<tr><td>公告實施日起 1 年內</td><td>15%</td></tr>
<tr><td>公告實施日超過 1 年、3 年以內</td><td>10%</td></tr>
<tr><td>公告實施超過 3 年、5 年以內</td><td>5%</td></tr>
</table></td><td>1. 修正點次。<br>2. 有關公益性設施獎勵規定已參照本市土地使用管制一致性規定予以刪除。</td><td>照本次增(修)訂條文內容通過</td></tr>
</table>

| 擬定中壢平鎮都市擴大修訂計畫(配合桃園國際機場聯外捷運系統建設計畫 A21 車站周邊土地開發計畫)細部計畫　條文內容 | 本次增(修)訂條文內容 | 變更理由 | 市都委會決議 |
|---|---|---|---|
| (二)個別開發則不得適用設置公共開放空間、公益性設施等相關獎勵措施。 | (二)個別開發則不得適用設置公共開放空間~~、公益性設施等相~~關獎勵措施。 | | |
| 十八、第一種住宅區除以整體開發方式得依都市更新條例規定之外，另申請獎勵興建容積樓地板面積之總和，不得超過其基地面積乘以該基地容積率之 1.5 倍。 | 刪除 | 桃園市施行細則第四十二已訂定容積獎勵上限規定，爰刪除本點回歸施行細則。 | 照本次增(修)訂條文內容通過 |
| 十九、為塑造本計畫區整體意象及風格，訂定都市設計相關管制事項及管制原則，並訂定都市設計審議地區，以達本計畫都市設計之目標。<br>(一)本計畫區之住宅區、商業區、車站專用區及宗教專用區之建築基地，以及機關用地、公園用地、兒童遊樂場用地及廣場用地(兼供停車場使用)等公共設施用地申請開發建築，應於發照前經「桃園縣都市設計審議委員會」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。<br>(二)本計畫區 15 公尺寬度以上之道路，未來在規劃設計時須經「桃園縣都市設計審議委員會」審議通過後，始得興闢。<br>(三)本計畫另訂「A21 站周邊土地開發計畫都市設計管制準則」，本計畫建築基地於申請建築時，應依前述準則進行設計(詳附件)。<br>(四)「桃園縣都市設計審議委員會」應以本要點、都市設計管制準則及桃園縣相關都市 | 十三、為塑造本計畫區整體意象及風格，訂定都市設計相關管制事項及管制原則，並訂定都市設計審議地區，以達本計畫都市設計之目標。<br>(一)本計畫區之住宅區、商業區~~、車站專用區~~及宗教專用區之建築基地，以及機關用地、公園用地、兒童遊樂場用地~~及廣場用地(兼供停車場使用)~~等公共設施用地申請開發建築，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。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。<br>(二)本計畫區 15 公尺寬度以上之道路，未來在規劃設計時須經~~「桃園市~~都市設計~~審議委員會」~~審議通過後，始得興闢。<br>(三)本計畫另訂「A21 站周邊土地開發計畫都市設計管制準則」，本計畫建築基地於申請建築時，應依前述準則進行設計(詳附件)。<br>(四)「桃園市都市設計審議委員會」應以本要點、都市設計管制準則及桃園市相關都市 | 1. 修正點次。<br>2. 配合土地使用方案調整。<br>3. 參照本市土地使用管制一致性規定修正都市設計審議文字。 | 照本次增(修)訂條文內容通過 |

| 擬定中壢平鎮都市擴大修訂計畫(配合桃園國際機場聯外捷運系統建設計畫 A21 車站周邊土地開發計畫)細部計畫　條文內容 | 本次增(修)訂條文內容 | 變更理由 | 市都委會決議 |
|---|---|---|---|
| 設計審議原則，以為審議時之依據。 | 設計審議原則，以為審議時之依據。 | | |
| | 十四、增額容積相關規定<br>(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 平方公尺，不予適用。<br>(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。<br>(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。 | 為落實捷運車站周邊 TOD 發展理念，新增增額容積規定。 | 照本次增(修)訂條文內容通過 |
| 二十、本要點未規定事項，依其他法令規定辦理。 | 十五、本要點未規定事項，依其他法令規定辦理。 | 修正點次。 | 照本次增(修)訂條文內容通過 |

<table>
<tr><th>擬定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)細部計畫　條文內容</th><th>本次變更土地使用管制要點內容</th><th>變更理由</th><th>市都委會決議</th></tr>
<tr><td>一、為促進土地合理利用及維護都市計畫區內居住之生活環境品質，依都市計畫法之規定，訂定本要點。</td><td>維持原條文。</td><td></td><td>照本次增(修)訂條文內容通過</td></tr>
<tr><td>二、本要點依都市計畫法第二十二條及同法台灣省施行細則第三十五條規定訂定之。</td><td>二、本要點依都市計畫法第二十二條、第三十二條及同法桃園市施行細則第三十九條規定訂定之。</td><td>依都市計畫相關法令規定辦理。</td><td>照本次增(修)訂條文內容通過</td></tr>
<tr><td>三、本計畫區內各土地使用分區及公共設施用地之建蔽率及容積率不得大於下列之規定：
<table>
<tr><th>項目</th><th>種類</th><th>建蔽率</th><th>容積率</th><th>備註</th></tr>
<tr><td rowspan="6">土地使用分區</td><td>第一種住宅區</td><td>50%</td><td>120%</td><td>再發展區</td></tr>
<tr><td>第二種住宅區</td><td>50%</td><td>160%</td><td>--</td></tr>
<tr><td>第三種住宅區</td><td>50%</td><td>180%</td><td>--</td></tr>
<tr><td>第四種住宅區</td><td>50%</td><td>200%</td><td>--</td></tr>
<tr><td>商業區</td><td>80%</td><td>350%</td><td>--</td></tr>
<tr><td>河川區</td><td>--</td><td>--</td><td>--</td></tr>
<tr><td rowspan="3">公共設施用地</td><td>公園用地</td><td>15%</td><td>30%</td><td>--</td></tr>
<tr><td>綠地用地</td><td>--</td><td>--</td><td>--</td></tr>
<tr><td>綠地用地(兼供道路使用)</td><td>--</td><td>--</td><td>--</td></tr>
</table></td><td>三、本計畫區內各土地使用分區及公共設施用地之建蔽率及容積率不得大於下列之規定：
<table>
<tr><th>項目</th><th>種類</th><th>建蔽率</th><th>容積率</th><th>備註</th></tr>
<tr><td rowspan="7">土地使用分區</td><td>第一種住宅區</td><td>50%</td><td>120%</td><td>再發展區</td></tr>
<tr><td>第二種住宅區</td><td>50%</td><td>160%</td><td>--</td></tr>
<tr><td>第三種住宅區</td><td>50%</td><td>180%</td><td>--</td></tr>
<tr><td>第四種住宅區</td><td>50%</td><td>200%</td><td>--</td></tr>
<tr><td>商業區</td><td>80%</td><td>350%</td><td>--</td></tr>
<tr><td>加油站專用區</td><td>40%</td><td>120%</td><td>--</td></tr>
<tr><td>河川區</td><td>--</td><td>--</td><td>--</td></tr>
<tr><td rowspan="3">公共設施用地</td><td>公園用地</td><td>15%</td><td>30%</td><td>--</td></tr>
<tr><td>綠地用地</td><td>--</td><td>--</td><td>--</td></tr>
<tr><td>綠地用地(兼供道路使用)</td><td>--</td><td>--</td><td>--</td></tr>
</table></td><td>依部都委會第845次會議人陳重 10 決議辦理，配合土地使用方案調整增列加油站專用區，其建蔽率及容積率依都市計畫法桃園市施行細則附表一規定辦理。</td><td>照本次增(修)訂條文內容通過</td></tr>
<tr><td>四、為鼓勵本計畫區加速開發建設，訂定下列獎勵措施：<br>(一)本計畫區除第一種住宅區外之建築基地於區段徵收土地分配作業完成囑託登記之日起算，下列期限內申請建造執照者，得依下表規定增加興建容積樓地板面積。<br>(二)本計畫區之建築基地屬本府標售之抵價地者，自得標之日起算，下列期限內申請建造執照者，得依下表規定增加興建容積樓地板面積。</td><td>維持原條文。</td><td></td><td>照本次增(修)訂條文內容通過</td></tr>
</table>

<table>
<tr><th>擬定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)細部計畫　條文內容</th><th>本次變更土地使用管制要點內容</th><th>變更理由</th><th>市都委會決議</th></tr>
<tr><td>
<table>
<tr><th>申請建造執照期限</th><th>增加興建容積樓地板面積佔基準容積比例</th></tr>
<tr><td>1 年以內</td><td>15%</td></tr>
<tr><td>超過 1 年、3 年以內</td><td>10%</td></tr>
<tr><td>超過 3 年、5 年以內</td><td>5%</td></tr>
</table>
</td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>五、為鼓勵基地設置公益性設施，訂定下列獎勵措施：建築物提供部分容積樓地板面積供下列使用者，得增加所提供之容積樓地板面積。但以不超過基地面積乘以該基地容積率之 30%為限。<br>(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。<br>(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。</td><td>刪除。</td><td>參照本市土地使用管制一致性規定予以刪除。</td><td>照本次增(修)訂條文內容通過</td></tr>
<tr><td>六、為塑造本計畫區之都市意象，避免過於細分之建築基地規模造成 都市意象混亂，並促進整體開發，除安置街廓建築基地臨計畫道路之最小面寬應不得小於 5 公尺外，其餘建築基地最小開發規定如下表。建築基地申請開發，如造成鄰地未達前述規定無法開發之情形，應加以合併共同開發。
<table>
<tr><th colspan="2">土地使用分區/街廓編號</th><th>建築基地最小開發規模</th></tr>
<tr><td>1</td><td>街廓編號 C1-3 及 R1-1 之建築基地</td><td>採整體開發方式辦理</td></tr>
<tr><td>2</td><td>街廓編號 C1-1、C1-4 及</td><td>建築基地最小開發規模應不得小</td></tr>
</table>
</td><td><u>五</u>、為塑造本計畫區之都市意象，避免過於細分之建築基地規模造成都市意象混亂，並促進整體開發，除安置街廓建築基地臨計畫道路之最小面寬應不得小於 5 公尺外，其餘建築基地最小開發規定如下表。建築基地申請開發，如造成鄰地未達前述規定無法開發之情形，應加以合併共同開發。
<table>
<tr><th colspan="2">土地使用分區/街廓編號</th><th>建築基地最小開發規模</th></tr>
<tr><td>~~1~~</td><td>~~街廓編號 C1-3 及 R1-1 之建築基地~~</td><td>~~採整體開發方式辦理~~</td></tr>
<tr><td>1</td><td>街廓編號 ~~C1-1、C1-4 及~~</td><td>建築基地最小開發規模應不得小</td></tr>
</table>
</td><td>1. 修正點次。<br>2. 配合土地使用調整街廓編號。</td><td>照本次增(修)訂條文內容通過</td></tr>
</table>

| 擬定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)細部計畫　條文內容 | 本次變更土地使用管制要點內容 | 變更理由 | 市都委會決議 |
|---|---|---|---|
| C2-1 之建築基地：於 1000 平方公尺且臨計畫道路之最小面寬應不得小於 20 公尺。<br>3 街廓編號 R2-1、R2-17、R2-18、R3-10~R3-13 之建築基地：建築基地最小開發規模應不得小於 500 平方公尺且臨計畫道路之最小面寬應不得小於 20 公尺。<br>4 街廓編號 R1-2、R2-3、R2-5~R2-7、R3-3、R3-5 之建築基地：建築基地臨計畫道路之最小面寬應不得小於 5 公尺。<br>5 街廓編號 R4-3、R4-9 之建築基地：得採個別開發或整體開發，採整體開發者依都市更新相關規定辦理。<br>6 除第 1 至 5 之規定外，面臨兩條計畫道路以上之轉角建築基地：建築基地最小開發規模應不得小於 300 平方公尺。 | C1-1 之建築基地：於 1000 平方公尺且臨計畫道路之最小面寬應不得小於 20 公尺。<br>2 街廓編號 R2-1、R2-17、R2-18、R3-10~R3-13 之建築基地：建築基地最小開發規模應不得小於 500 平方公尺且臨計畫道路之最小面寬應不得小於 20 公尺。<br>3 街廓編號 R1-2、R2-3、R2-5~R2-7、R3-3、R3-5 之建築基地：建築基地臨計畫道路之最小面寬應不得小於 5 公尺。<br>4 街廓編號 R4-3、R4-8、R4-9 之建築基地：得採個別開發或整體開發，採整體開發者依都市更新相關規定辦理。<br>5 除第 1 至 4 之規定外，面臨兩條計畫道路以上之轉角建築基地：建築基地最小開發規模應不得小於 300 平方公尺。 | | |
| 七、為防止土地活動衝擊交流道匝道下之交通，禁止 R1-1、C1-3、C1-4 街廓沿中豐北路設置汽車出入口，以避免影響重要道路車流。 | 刪除。 | 配合土地使用調整刪除相關規定。 | 照本次增(修)訂條文內容通過 |
| 八、為鼓勵本計畫區內土地大規模開發建設，住宅區之建築基地面積大於 5000 平方公尺或完整街廓者，得增加興建容積樓地板面積佔基準容積比例之 10%。 | 六、為鼓勵本計畫區內土地大規模開發建設，住宅區之建築基地面積大於 5000 平方公尺或完整街廓者，得增加興建容積樓地板面積佔基準容積比例之 10%。 | 修正點次。 | 照本次增(修)訂條文內容通過 |
| 九、計畫區內各使用分區及公共設施於建築申請時，應依下列規定退縮建築空間，並指定為帶狀式公共開放空間，退縮部分得計入法定空地：<br>(一)臨接計畫道路未達 15 公尺者，應自道路境界線至少退縮 3.5 公尺建築，臨接計畫道路 15 公尺以上者，應自道路境界線至少退縮 4 公尺建築。<br>(二)除宗教專用區外，鄰接公園用地、兒童遊樂場用地、綠地用地、廣場用地及廣場用 | 七、計畫區內各使用分區及公共設施於建築申請時，應依下列規定退縮建築空間，並指定為帶狀式公共開放空間，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。<br>(一)臨接計畫道路未達 15 公尺者，應自道路境界線至少退縮 3.5 公尺建築，臨接計畫道路 15 公尺以上者，應自道路境界線至 | 1. 修正點次<br>2. 參照本市土地使用管制一致性規定予以調整退縮內容。<br>3. 依內政部都委會第 845 次會議人陳 | 照本次增(修)訂條文內容通過 |

| 擬定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)細部計畫　條文內容 | 本次變更土地使用管制要點內容 | 變更理由 | 市都委會決議 |
|---|---|---|---|
| 地(兼供停車場使用)者，應自建築基地與前述公共設施用地鄰接處至少退縮 5 公尺建築。<br>(三)商業區及車站專用區應自周界至少退縮 4 公尺建築。<br>(四)學校用地(文中)、廣場用地(兼供停車場使用)及機關用地應自周界至少退縮 5 公尺建築。<br>(五)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。 | 少退縮 4 公尺建築。<br>(二)~~除宗教專用區外、~~鄰接公園用地~~、兒童遊樂場用地~~、綠地用地~~、廣場用地及廣場用地(兼供停車場使用)~~者，應自建築基地與前述公共設施用地鄰接處至少退縮 5 公尺建築。<br>(三)商業區~~及車站專用區~~應自周界至少退縮4公尺建築。<br>(四)~~學校用地(文中)、廣場用地(兼供停車場使用)及機關用地應自周界至少退縮 5 公尺建築。~~加油站專用區應自住宅區境界線至少退縮 3 公尺建築，並設置隔離綠帶。<br>(五)上述建築基地依規定退縮之公共開放空間，其建築物之建築垂直投影，不得突出於該退縮空間。<br>(六)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。 | 重 10 決議辦理，增列鄰接加油站專用區之退縮管制。 | |
| 十、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，其植栽種類以原生植物為原則。 | 八、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，其植栽種類以原生植物為原則。 | 修正點次。 | 照本次增(修)訂條文內容通過 |
| 十一、建築基地之地下室開挖率不得超過建蔽率加 10%；但商業區以 80%為上限。 | 九、住宅區建築基地面積超過 1,500m²以上者，~~之~~地下室開挖率不得超過~~建蔽率加~~70%；未達 1,500m²者，地下開挖率不得超過 80%；但商業區~~以~~地下開挖率不得超過 80%~~為上限~~。 | 1.修正點次。<br>2.參照本市土地使用管制一致性規定予以修正。 | 照本次增(修)訂條文內容通過 |
| 十二、建築基地附屬停車空間之設置，應依下列規定辦理： | 十、建築基地附屬停車空間之設置，應依下列規定辦理： | 修正點次。 | 照本次增(修)訂條文內容通 |

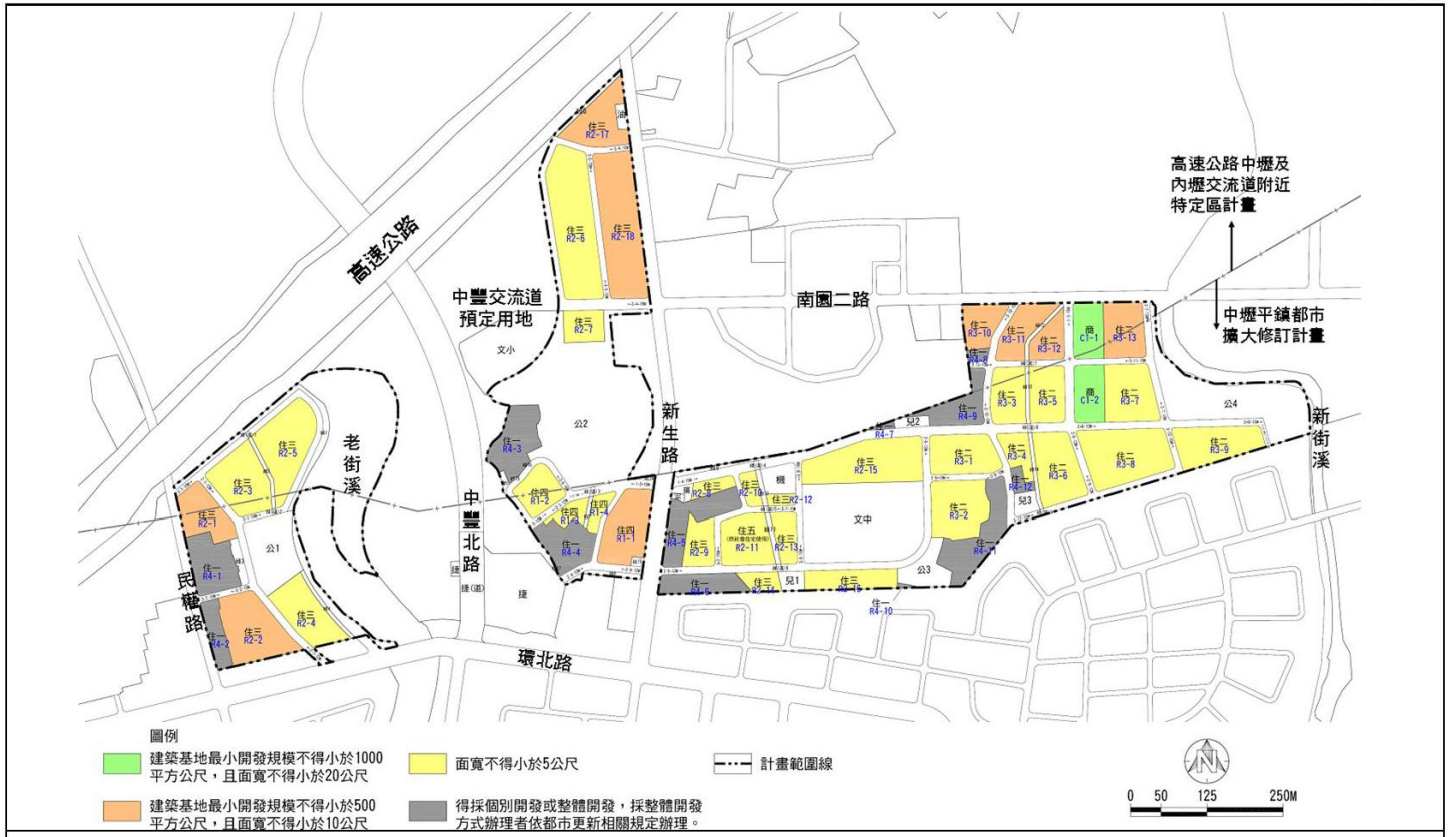
| 擬定高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫(配合桃園國際機場聯外捷運系統 A21 車站周邊土地開發計畫)細部計畫　條文內容 | 本次變更土地使用管制要點內容 | 變更理由 | 市都委會決議 |
|---|---|---|---|
| (一)建築容積樓地板面積在 250 平方公尺(含)以下者，應留設一部汽車停車空間及一部機車停車空間。<br>(二)建築容積樓地板面積超過 250 平方公尺者，其超過部分，每增加 150 平方公尺，應增設一部汽車停車空間及一部機車停車空間。<br>(三)每部機車停車空間需長 2~2.5 公尺，寬 1~1.5 公尺。 | (一)建築容積樓地板面積在 250 平方公尺(含)以下者，應留設一部汽車停車空間及一部機車停車空間。<br>(二)建築容積樓地板面積超過 250 平方公尺者，其超過部分，每增加 150 平方公尺，應增設一部汽車停車空間及一部機車停車空間。<br>(三)每部機車停車空間需長 2～2.5 公尺，寬 1～1.5 公尺。 | | 過 |
| 十三、本計畫區建築基地如依「桃園縣鼓勵建築物增設停車空間自治條例」規定申請獎勵容積，其所需增設之停車空間，須先經桃園縣政府交通局同意後，始得依該自治條例規定辦理。 | 刪除。 | 「桃園縣鼓勵建築物增設停車空間自治條例」已廢止，故刪除本點。 | 照本次增(修)訂條文內容通過 |
| 十四、第二種住宅區、第三種住宅區、第四種住宅區、商業區及車站專用區獎勵上限規定如下：<br>(一)申請獎勵興建後容積樓地板面積之總和，不得超過其基地面積乘以該基地容積率之 1.5 倍。<br>(二)前述獎勵上限不含都市更新條例規定之相關獎勵。 | 刪除。 | 桃園市施行細則第四十二已訂定容積獎勵上限規定，爰刪除本點回歸施行細則。 | 照本次增(修)訂條文內容通過 |
| 十五、第一種住宅區開發得採整體開發方式或個別建築開發方式辦理。<br>(一)整體開發以完整範圍為原則，得依都市更新及其他相關規定辦理；為鼓勵其整體開發及早日開發，訂定規模獎勵及開發時程獎勵。<br>1.規模獎勵規定如下： | 十二、第一種住宅區開發得採整體開發方式或個別建築開發方式辦理。<br>(一)整體開發以完整範圍為原則，得依都市更新及其他相關規定辦理；為鼓勵其整體開發及早日開發，訂定規模獎勵及開發時程獎勵。<br>1.規模獎勵規定如下： | 1.修正點次。<br>2.有關公益性設施獎勵規定已參照本市土地使用管制一致性規定予以刪 | 照本次增(修)訂條文內容通過 |

<table>
<tr><th>擬定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)細部計畫　條文內容</th><th>本次變更土地使用管制要點內容</th><th>變更理由</th><th>市都委會決議</th></tr>
<tr><td>
<table>
<tr><th>建築基地合併開發規模</th><th>增加興建容積樓地板面積佔基準容積比例</th></tr>
<tr><td>面積達 1500 ㎡以上</td><td>3%</td></tr>
<tr><td>面積達 3000 ㎡以上</td><td>5%</td></tr>
<tr><td>面積達 5000 ㎡以上</td><td>10%</td></tr>
</table>
2.建築基地於本案都市計畫公告實施之日起算，依上開基地合併開發規模，於下列期限內取得建造執照者，得依下表規定增加興建容積樓地板面積。
<table>
<tr><th>申請建造執照期限</th><th>增加興建容積樓地板面積佔基準容積比例</th></tr>
<tr><td>公告實施日起 1 年內</td><td>15%</td></tr>
<tr><td>公告實施日超過 1 年、3 年以內</td><td>10%</td></tr>
<tr><td>公告實施超過 3 年、5 年以內</td><td>5%</td></tr>
</table>
(二)個別開發則不得適用設置公共開放空間、公益性設施等相關獎勵措施。
</td><td>
<table>
<tr><th>建築基地合併開發規模</th><th>增加興建容積樓地板面積佔基準容積比例</th></tr>
<tr><td>面積達 1500 ㎡以上</td><td>3%</td></tr>
<tr><td>面積達 3000 ㎡以上</td><td>5%</td></tr>
<tr><td>面積達 5000 ㎡以上</td><td>10%</td></tr>
</table>
2.建築基地於本案都市計畫公告實施之日起算，依上開基地合併開發規模，於下列期限內取得建造執照者，得依下表規定增加興建容積樓地板面積。
<table>
<tr><th>申請建造執照期限</th><th>增加興建容積樓地板面積佔基準容積比例</th></tr>
<tr><td>公告實施日起 1 年內</td><td>15%</td></tr>
<tr><td>公告實施日超過 1 年、3 年以內</td><td>10%</td></tr>
<tr><td>公告實施超過 3 年、5 年以內</td><td>5%</td></tr>
</table>
(二)個別開發則不得適用設置公共開放空間~~、公益性設施等相關~~獎勵措施。
</td><td>除。</td><td></td></tr>
<tr><td>十六、第一種住宅區除以整體開發方式得依都市更新條例規定之外，另申請獎勵興建容積樓地板面積之總和，不得超過其基地面積乘以該基地容積率之 1.5 倍。</td><td>刪除。</td><td>桃園市施行細則第四十二已訂定容積獎勵上限規定，爰刪除本點回歸施行細則。</td><td>照本次增(修)訂條文內容通過</td></tr>
<tr><td>十七、為塑造本計畫區整體意象及風格，訂定都市設計相關管制事項及管制原則，並訂定都市設計審議地區，以達本計畫都市設計之目標。<br>(一)本計畫區之住宅區、商業區、車站專用區及宗教專用區之建築基地，以及機關用地、公園用地、兒童遊樂場用地及廣場用</td><td>十<u>二</u>、為塑造本計畫區整體意象及風格，訂定都市設計相關管制事項及管制原則，並訂定都市設計審議地區，以達本計畫都市設計之目標。<br>(一)本計畫區之住宅區、商業區~~、車站專用區及宗教專用區~~之建築基地，以及~~機關用地、~~公園用地~~、兒童遊樂場用地及廣場用~~</td><td>修正點次。</td><td>照本次增(修)訂條文內容通過</td></tr>
</table>

| 擬定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)細部計畫　條文內容 | 本次變更土地使用管制要點內容 | 變更理由 | 市都委會決議 |
|---|---|---|---|
| 地(兼供停車場使用)等公共設施用地申請開發建築，應於發照前經「桃園縣都市設計審議委員會」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。<br>(二)本計畫區 15 公尺寬度以上之道路，未來在規劃設計時須經「桃園縣都市設計審議委員會」審議通過後，始得興闢。<br>(三)本計畫另訂「A21 站周邊土地開發計畫都市設計管制準則」，本計畫建築基地於申請建築時，應依前述準則進行設計(詳附件)。<br>(四)「桃園縣都市設計審議委員會」應以本要點、都市設計管制準則及桃園縣相關都市設計審議原則，以為審議時之依據。 | ~~地(兼供停車場使用)~~等公共設施用地申請開發建築，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。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。<br>(二)本計畫區 15 公尺寬度以上之道路，未來在規劃設計時須經~~「桃園市~~都市設計~~審議委員會」~~審議通過後，始得興闢。<br>(三)本計畫另訂「A21 站周邊土地開發計畫都市設計管制準則」，本計畫建築基地於申請建築時，應依前述準則進行設計(詳附件)。<br>(四)「桃園市都市設計審議委員會」應以本要點、都市設計管制準則及桃園市相關都市設計審議原則，以為審議時之依據。 | | |
| | 十三、增額容積相關規定<br>(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 平方公尺，不予適用。<br>(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。<br>(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。 | 為落實捷運車站周邊 TOD 發展理念，新增增額容積規定。 | 照本次增(修)訂條文內容通過 |

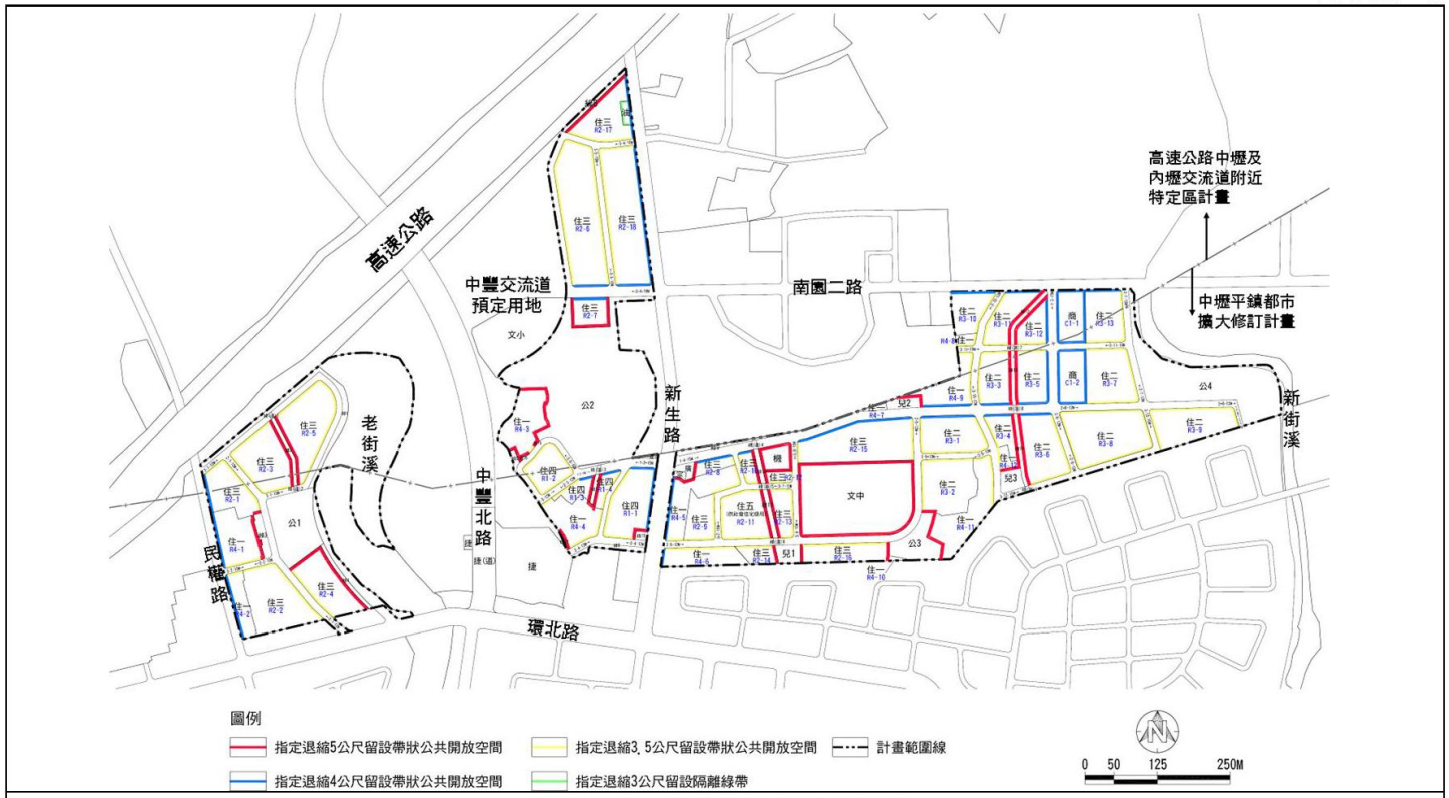
| 擬定高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫(配合桃園國際機場聯外捷運系統 A21 車站周邊土地開發計畫)細部計畫　條文內容 | 本次變更土地使用管制要點內容 | 變更理由 | 市都委會決議 |
|---|---|---|---|
| 十八、本要點未規定事項，依其他法令規定辦理。 | 十四、本要點未規定事項，依其他法令規定辦理。 | 修正點次。 | 照本次增(修)訂條文內容通過 |

附件 4-27



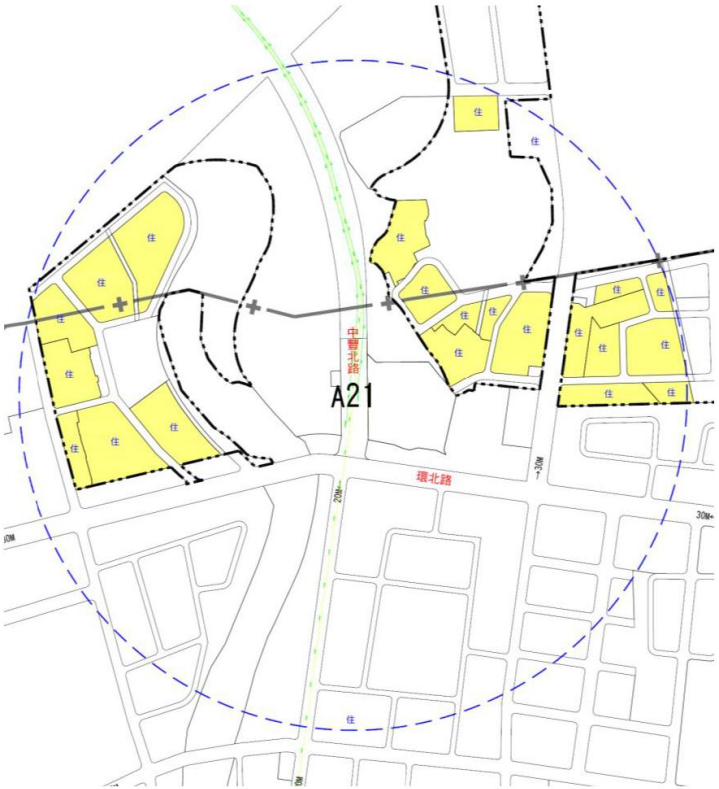

附圖 3-1　建築基地最小開發規模管制示意圖

附件 4-28




附圖 3-2　建築退縮管制示意圖

附件 4-29




註：上圖係依現行土地使用分區範圍繪製，僅供參考，實際應以各都市計畫發布實施內容為準。

附圖 3-3　增額容積示意圖

## 表四　都市設計管制準則修正前後對照表

| 102.06 補辦公展之都市設計管制準則內容 | 本次增(修)訂條文內容 | 變更理由 | 市都委會決議 |
|---|---|---|---|

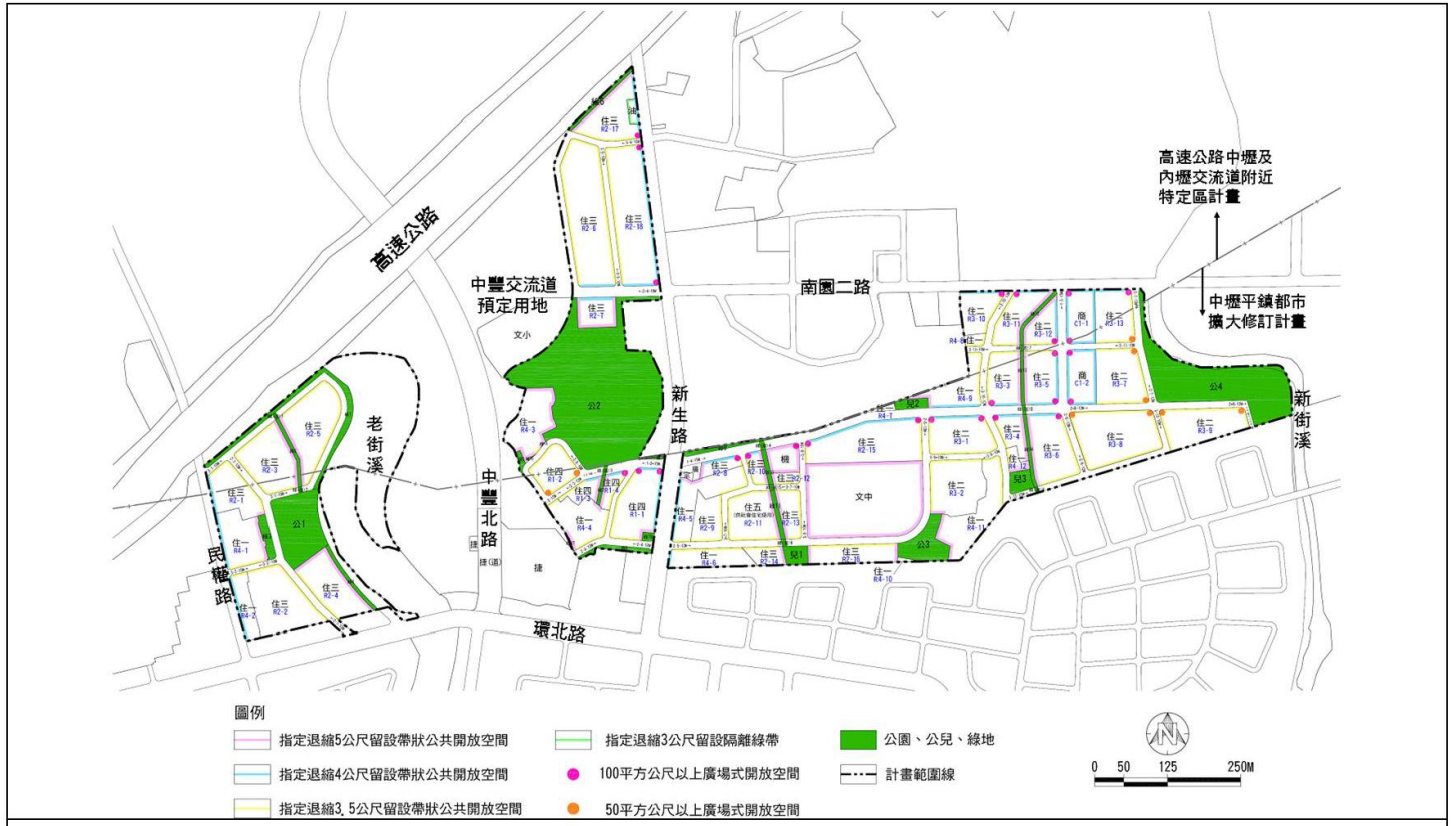
| 102.06 補辦公展之都市設計管制準則內容 | 本次增(修)訂條文內容 | 變更理由 | 市都委會決議 |
|---|---|---|---|
| 一、公共開放空間系統<br>(一)本計畫區指定留設之公共開放空間系統包含下列,其位置及規範應按附圖 1 辦理。<br>1. 帶狀式公共開放空間：指定退縮建築後所形成之開放空間，除可串連都市計畫公共設施外，並提供舒適之人行行走空間。<br>2. 廣場式公共開放空間：為形塑良好出入口意象，紓解商業活動可能之人群聚集，並引導人行通往公園等開放空間，於重要街角地區規範建築基地應配合留設街角廣場。訂定臨捷運車站周邊及路寬 15 公尺以上道路轉角街廓規範留設最小 100 平方公尺街角廣場，路寬 10 公尺以上道路轉角街廓規範留設最小 50 平方公尺街角廣場。<br>(二)綠化<br>1. 綠化及綠覆率計算依據「桃園縣建築基地綠化自治條例」辦理。<br>2. 綠化植栽樹種以原生植物為優先，並依據「桃園縣都市設計審議案件建議與不建議植栽樹種整理表」辦理<br>(三)規劃原則<br>1. 都市計畫公共設施<br>(1)公園用地內應保留地面水體之原有面積，並確保生物棲息之多孔質護岸，以不改變生物棲息地環境條件為原則，因此應保持與灌溉溝渠之連結系統。<br>(2)公園用地、兒童遊樂場用地應設立 | 一、公共開放空間系統<br>(一)本計畫區指定留設之公共開放空間系統包含下列,其位置及規範應按附圖 1 辦理。<br>1. 帶狀式公共開放空間：指定退縮建築後所形成之開放空間，除可串連都市計畫公共設施外，並提供舒適之人行行走空間。<br>2. 廣場式公共開放空間：為形塑良好出入口意象，紓解商業活動可能之人群聚集，並引導人行通往公園等開放空間，於重要街角地區規範建築基地應配合留設街角廣場。訂定~~臨捷運車站周邊及~~路寬 15 公尺以上道路轉角街廓規範留設最小 100 平方公尺街角廣場，路寬 10 公尺以上道路轉角街廓規範留設最小 50 平方公尺街角廣場。<br>(二)綠化<br>1. 綠化及綠覆率計算依據「桃園市建築基地綠化自治條例」辦理。<br>2. 綠化植栽樹種以原生植物為優先，並依據「桃園市都市設計審議案件建議與不建議植栽樹種整理表」辦理。<br>(三)規劃原則<br>1. 都市計畫公共設施<br>(1)公園用地內應保留地面水體之原有面積，並確保生物棲息之多孔質護岸，以不改變生物棲息地環境條件為原則，因此應保持與灌溉溝渠之連結系統。<br>(2)公園用地、兒童遊樂場用地之設計 | 1. 配合土地使用調整，刪除臨接捷運車站周邊之規定，修正人行步道指定留設範圍。<br>2. 配合桃園升格調整相關法令名稱。<br>3. 參照本市都市設計管制準則一致性規定調整。 | 照本次增(修)訂條文內容通過 |

| 102.06 補辦公展之都市設計管制準則內容 | 本次增(修)訂條文內容 | 變更理由 | 市都委會決議 |
|---|---|---|---|
| 生態濕地、水池、草原、密林區等多種方式，以多層次混種植栽方式，廣植原生種之誘鳥、蜜源與食草植物，以建立全面性之生態綠網。<br>(3)帶狀綠地空間除應留設必要渠道供灌溉水路使用外，另應視實際規劃需要留設人行步道、自行車道及植栽帶。<br>2.帶狀式公共開放空間<br>沿街式退縮建築空間，應自道路境界線留設 2 公尺寬之連續人行步道；鄰接學校用地、廣場用地者，需自退縮空間內留設 2 公尺寬之人行步道。<br>3.廣場式公共開放空間<br>與退縮建築空間整體規劃，並以軟式排水層施工，以減低基地開發對保水性能之影響。 | 應兼具生態環境與居民休憩機能。以生態濕地、水池、草原、密林區等多種方式，~~以~~多層次混種植栽~~方式~~，~~廣植原生種之誘鳥、蜜源與食草植物，~~建立整體性之生態綠網；配置適當親水、休閒設施，並於埤塘周界配設適當護欄，使公園保有親水性、安全性及休憩機能。<br>(3)帶狀綠地空間除應留設必要渠道供灌溉水路使用外，融合整體水路系統並視實際規劃需要留設人行步道、自行車道及植栽帶。<br>2.帶狀式公共開放空間<br>沿街式退縮建築空間，應自道路境界線留設 2 公尺寬之連續人行步道；鄰接學校用地、廣場用地、綠地用地、公園用地、兒童遊樂場用地及宗教專用區者，需自退縮空間內留設 2 公尺寬之人行步道。<br>3.廣場式公共開放空間<br>與退縮建築空間整體規劃，並以軟式排水層施工，以減低基地開發對保水性能之影響。 | | |
| 二、自行車道及人行步道系統<br>(一)自行車道系統<br>1.本計畫區自行車道系統詳附圖 2。自行車道視實際規劃需要規劃於道路範圍或綠地用地內。其中園道以雙側各 3 公尺寬設計；寬度 30 公尺道路以雙側各 1.5 公尺寬設計；寬度 15 公尺道路 | 二、自行車道及人行步道系統<br>(一)自行車道系統<br>1.本計畫區自行車道系統詳附圖 2。自行車道視實際規劃需要規劃於道路範圍、公園及綠地用地內。~~其中園道以雙側各 3 公尺寬設計；寬度 30 公尺道路以雙側各 1.5 公尺寬設計；~~寬度 15 | 1.配合土地使用調整修正自行車道系統規劃相關文字。<br>2.參照桃園市都市設計審議共同決議事項修 | 照本次增(修)訂條文內容通過 |

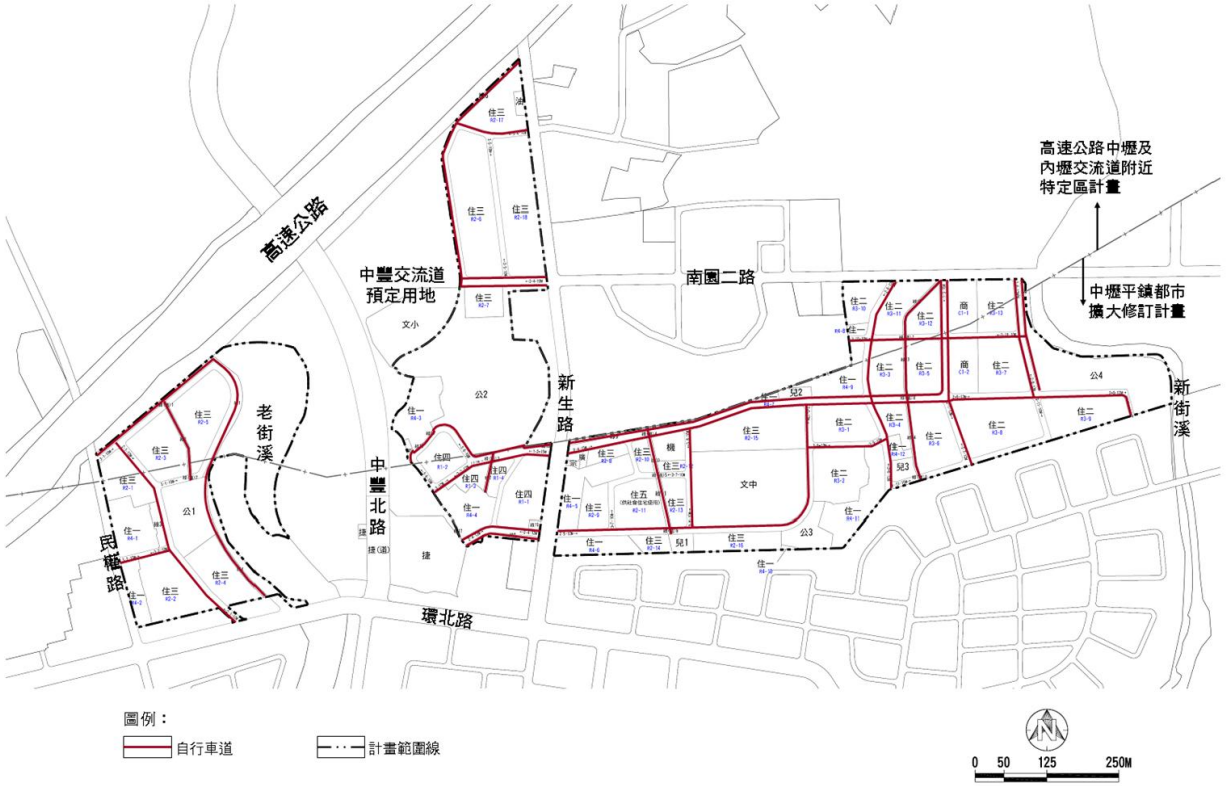
| 102.06 補辦公展之都市設計管制準則內容 | 本次增(修)訂條文內容 | 變更理由 | 市都委會決議 |
|---|---|---|---|
| 以雙側各 2.5 公尺寬設計(同時兼供人行步道使用)；寬度 12 公尺道路以單側 2 公尺寬設計；另部分綠地用地配合道路自行車道系統留設 1.5 公尺自行車道。<br>2. 為建構完整自行車道系統，部分 10 公尺道路採單側留設 1.5 公尺自行車道方式設計。<br>3. 都市計畫公共設施及廣場式公共開放空間應配合設置自行車休憩停留區，設置適量之自行車停放架。<br>(二)人行步道系統<br>1. 退縮建築空間留設之人行步道需配合道路範圍內之人行道整體規劃設計。<br>2. 退縮建築空間所留設之人行步道應與相鄰建築基地之人行步道地坪高程齊平。人行步道與所臨接之開放空間或人行步道高程不同時應以坡道相連接，且坡度不得小於 12:1。<br>3. 退縮建築空間所留設之人行步道應為連續鋪面，車道穿越時，其鋪面仍應連續。<br>4. 人行步道為無遮簷，供公眾通行，並應保持行走之安全、順暢，且不得設置圍牆及任何障礙物。<br>5. 步道鋪面材質與施工以連鎖磚鋪面、基層鋪砂為宜，以維持基地保水性能。 | 公尺道路以雙側各 2.5 公尺寬設計(同時兼供人行步道使用)；寬度 12 公尺道路以單側 2 公尺寬設計；另部分公園及綠地用地配合道路自行車道系統留設 1.5 公尺自行車道。<br>2. 為建構完整自行車道系統，部分 10 公尺道路採單側留設 1.5 公尺自行車道方式設計。<br>3. 都市計畫公共設施及廣場式公共開放空間應配合設置自行車休憩停留區，設置適量之自行車停放架。<br>(二)人行步道系統<br>1. 退縮建築空間留設之人行步道需配合道路範圍內之人行道整體規劃設計。<br>2. 退縮建築空間所留設之人行步道應與相鄰建築基地之人行步道地坪高程齊平。人行步道與所臨接之開放空間或人行步道高程不同時應以坡道相連接，且坡度不得大於 1/12。<br>3. 退縮建築空間所留設之人行步道應為連續鋪面除車道外，~~車道穿越時，~~其鋪面仍應連續。<br>4. 人行步道為無遮簷，供公眾通行，並應保持行走之安全、順暢，且不得設置圍牆及任何障礙物。<br>5. 步道鋪面材質與施工以連鎖磚鋪面、基層鋪砂為宜，以維持基地保水性能。 | 正文字。 | |
| 三、建築物設計<br>(一)建築物外牆與立面<br>1. 本地區建築物外牆以採 2 種以上材質 | 維持現行計畫條文。 | -- | 照本次增(修)訂條文內容通過 |

| 102.06 補辦公展之都市設計管制準則內容 | 本次增(修)訂條文內容 | 變更理由 | 市都委會決議 |
|---|---|---|---|
| 與色彩予以設計施築為原則，臨街道之立面外牆不得採用反光玻璃惟幕。<br>2. 本地區建築物各向立面之邊緣、窗台、陽台、露台、冷氣口、及主次要入口應予以細部設計處理，其鐵窗及冷氣機設置應予統一設計。<br>3. 建築物廢氣排出口、通風口與冷氣機設置不得面對集中式及廣場式公共開放空間。<br>(二)建築物造型<br>1. 立體停車場之建築設計應考量與周圍建築物協調，並避免龐大量體所造成壓迫感，以緩和景觀視覺衝擊。<br>2. 本計畫區六層樓以上或供公眾使用之建築物，其頂層部應配合各棟建築物造型予以美化設計，以形成本計畫區之特殊建築風格及優美之天際線。<br>3. 本區建築物之窗台、陽台、露台或遮陽及雨庇等附屬設施，不可突出至該建築基地指定最小退縮範圍，並配合建築物造型予以景觀美化處理。<br>(三)本計畫區公共建築物應採自動化節約能源設計，並符合綠建築之規範。<br>(四)本計畫區建築物屋頂層應鼓勵設置太陽能發電系統設備。<br>(五)本計畫區建築物屋頂層及露、陽台應鼓勵植栽綠化。 | | | |
| 四、圍牆<br>(一)圍籬應儘量採用綠色植栽來形塑綠籬，其高度不得大於 180 公分。 | 四、圍牆<br>(一)圍籬應儘量採用綠化植栽來形塑綠籬，其高度不得大於 180 公分。 | 參照桃園市都市設計審議共同決議事項修正文 | 為避免執行疑義，修正如下<br>(一)圍籬應儘 |

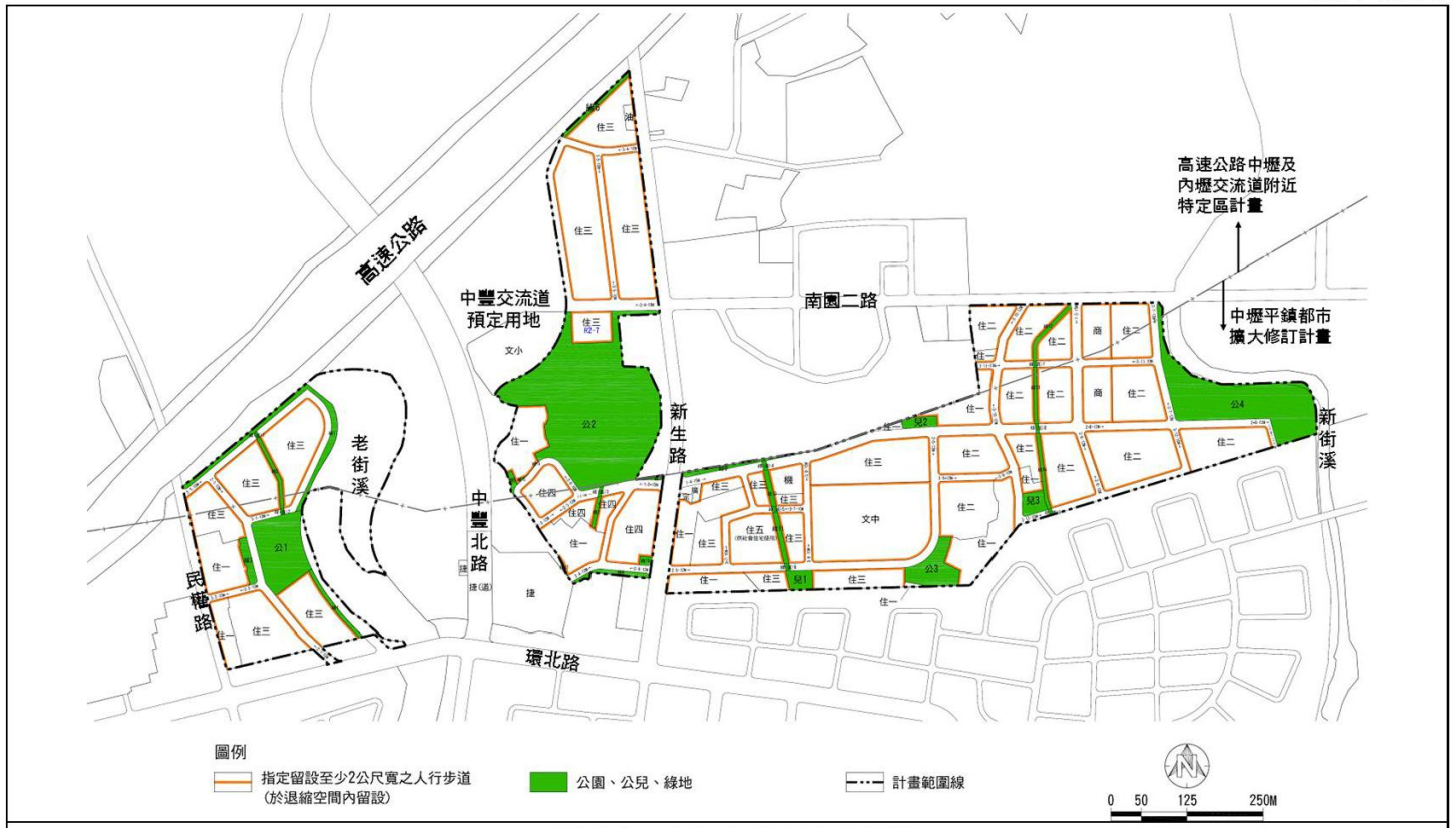
| 102.06 補辦公展之都市設計管制準則內容 | 本次增(修)訂條文內容 | 變更理由 | 市都委會決議 |
|---|---|---|---|
| (二)其他型式之圍牆，其高度不得高於 150 公分，其透空部分不少於圍牆面積 60%。 | (二)其他型式之圍牆，其透空率不得小於 70%，圍牆總高度不得大於 180 公分，牆基高度不得大於 60 公分且不納入透空率檢討範圍。 | 字。 | 量採用綠化植栽來形塑綠籬，其高度不得大於 180 公分。<br>(二)其他型式之圍牆，其透空率不得小於 70%，圍牆總高度(含牆基)不得大於 180 公分，牆基高度不得大於 60 公分且不納入透空率檢討範圍。 |
| 五、其他<br>(一)本計畫區各建築基地鼓勵透過預先規劃社區網路系統，以連接社區內、外部的網路服務業者，讓電腦網路與社區生活機能合而為一。<br>(二)本計畫區各建築基地應鼓勵設置兼具水景之雨水滲透調節池。 | 維持現行計畫條文。 | -- | 照本次增(修)訂條文內容通過 |




附圖 4-4　公共開放空間示意圖




附圖 4-5　自行車道系統示意圖




附圖 4-6　人行步道系統示意圖

# 附件五、桃園市都市計畫委員會第45次會議紀錄

## 桃園市都市計畫委員會第45次會議紀錄

壹、 時間：109年4月6日(星期一)下午2時。

貳、 地點：本府16樓1602會議室。

參、 主持人：游主任委員建華

紀錄彙整：張鈺娸

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42及44次會議紀錄確認情形：

本會108年12月23日第42次及109年3月2日第44次會議紀錄已於109年3月4日、109年3月26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：再審議「擬定中壢平鎮細部計畫(土地使用分區管制要點)案」 |
| 第2案：再審議「擬定中壢平鎮都市擴大修訂計畫及擬定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）細部計畫案」 |
| 第3案：再審議「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」暨「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」 |
| 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(部分農業區為乙種工業區）案」暨「擬定高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫（部分農業區為乙種工業區、綠地及廣場用地（兼供停車場使用））細部計畫案」 |
| 第5案：審議「變更高速鐵路桃園車站特定區主要計畫(第二次通盤檢討)案」暨「變更高速鐵路桃園車站特定區細部計畫(第二次通盤檢討)案」 |

捌、 散會時間：下午4時50分。

第 2 案：再審議「擬定中壢平鎮都市擴大修訂計畫及擬定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）細部計畫案」

說　明：

一、辦理緣起：

本案主要計畫(「變更中壢平鎮都市擴大修訂計畫及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」）於 106 年 5 月 9 日經內政部都委會審定，本細部計畫案亦於 106 年 10 月 13 日經桃園市都市計畫委員會審議通過，刻由本府辦理區段徵收作業中（需俟區段徵收補償費發價完竣後始得發布實施）。

現因本案辦理區段徵收期間，配合第一種住宅區依地籍調整邊界、人民陳情納入區段徵收範圍及避免部分土地因剔除區段徵收範圍致為畸零地等情形，經檢視後確有調整都市計畫之必要，並為完備區段徵收計畫報核作業程序，爰本次提會審議。

二、擬定機關：桃園市政府。

三、法令依據：都市計畫法第 17 條。

四、計畫性質：擬定細部計畫。

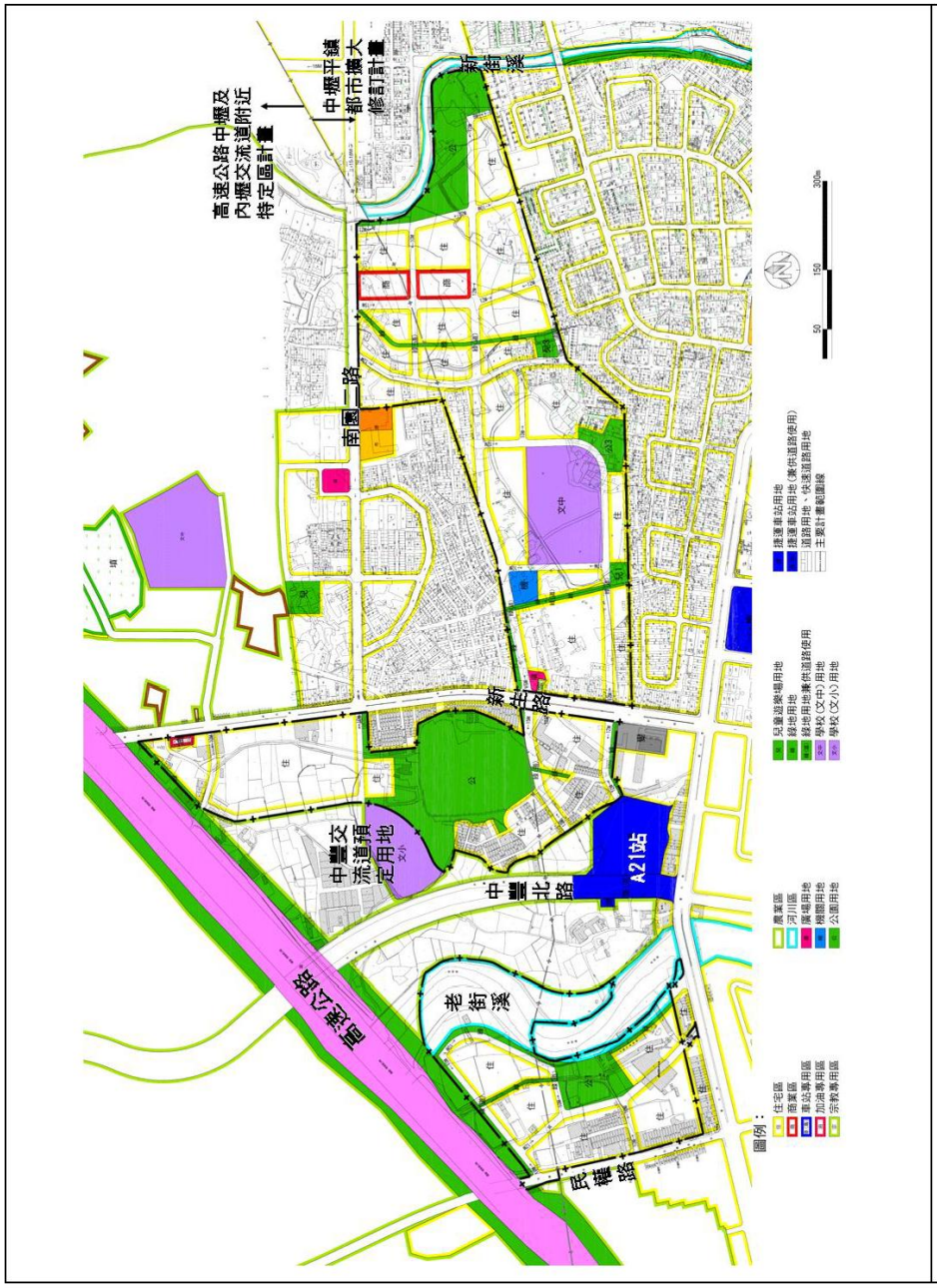
五、位置及範圍：詳附圖 1、2，總面積約 50.54 公頃。

六、再審議內容：詳附件 3。

七、公民或團體陳情意見：無。

決　議：除修正內容 3-1、3-2 及 3-3 案考量後續指定建築線需要調整變更為道路用地外，其餘准照本次提會修正內容通過，詳附圖 3～16、表 3。

附件1　主要計畫摘要（106.5.9內政部都委會審定內容）



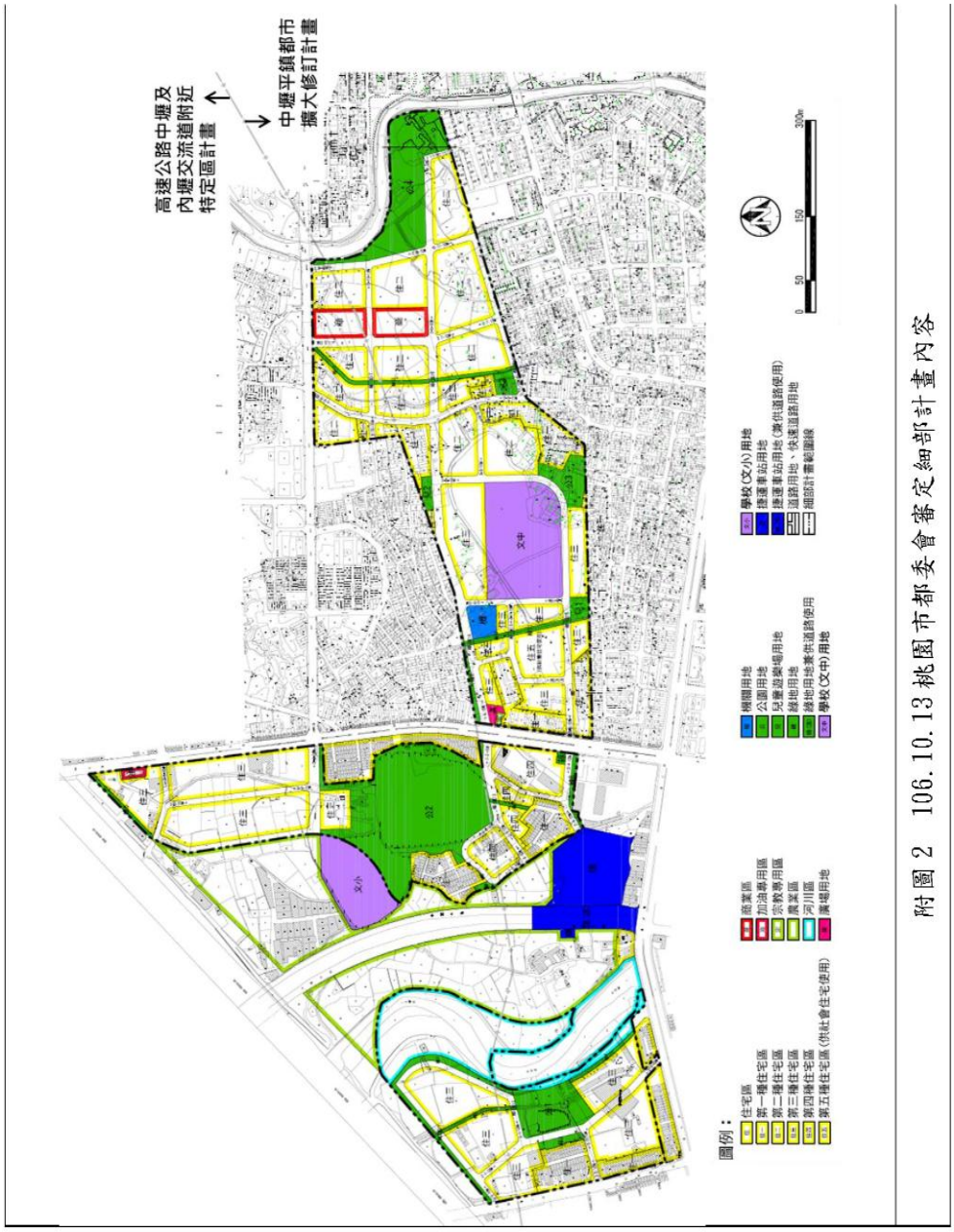

附圖1　106.5.9內政部都委會審定主要計畫內容

附表1　主要計畫土地使用計畫面積表

| 項目 | | 高速公路中壢及內壢交流道特定區計畫及中壢平鎮都市擴大修訂計畫合計 | | |
|---|---|---|---|---|
| | | 面積(公頃) | 占都市計畫面積比例 | 占都市發展用地面積比例 |
| 土地使用分區 | 住宅區 | 26.99 | 53.41% | 57.16% |
| | 商業區 | 0.93 | 1.84% | 1.97% |
| | 宗教專用區 | 0.02 | 0.04% | 0.04% |
| | 加油站專用區 | 0.07 | 0.14% | 0.15% |
| | 河川區 | 3.31 | 6.55% | — |
| | 小計 | 31.32 | 61.98% | 59.32% |
| 公共設施用地 | 公園用地 | 7.51 | 14.86% | 15.90% |
| | 兒童遊樂場用地 | 0.36 | 0.71% | 0.76% |
| | 綠地用地 | 1.28 | 2.53% | 2.71% |
| | 綠地用地兼道路使用 | 0.07 | 0.14% | 0.15% |
| | 廣場用地 | 0.06 | 0.12% | 0.13% |
| | 機關用地 | 0.25 | 0.49% | 0.53% |
| | 文中用地 | 2.50 | 4.95% | 5.29% |
| | 道路用地 | 7.18 | 14.21% | 15.21% |
| | 小計 | 19.21 | 38.02% | 40.68% |
| 都市計畫面積 | | 50.54 | 100.00% | — |
| 都市發展用地面積 | | 47.22 | — | 100.00% |

註:表內面積僅供參考，實際應依據核定圖實地分割測量面積為準。

附件2　細部計畫摘要（106.10.13桃園市都委會審定內容）




附圖 2　106.10.13 桃園市都委會審定細部計畫內容

附表2　細部計畫摘要土地使用計畫面積表

| 項目 | | 全區 | | 高速公路中壢及內壢交流道特定區計畫區 | | 中壢平鎮都市擴大修訂計畫區 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 面積（公頃） | 比例 | 面積（公頃） | 比例 | 面積（公頃） | 比例 |
| 土地使用分區 | 第一種住宅區 | 4.91 | 9.72% | 0.85 | 4.51% | 4.06 | 12.81% |
| | 第二種住宅區 | 8.32 | 16.46% | 1.72 | 9.13% | 6.60 | 20.82% |
| | 第三種住宅區 | 11.42 | 22.60% | 6.14 | 32.59% | 5.28 | 16.66% |
| | 第四種住宅區 | 1.60 | 3.17% | 0.25 | 1.33% | 1.35 | 4.26% |
| | 第五種住宅區（供社會住宅使用） | 0.66 | 1.31% | 0.00 | 0.00% | 0.66 | 2.08% |
| | 商業區 | 0.93 | 1.84% | 0.40 | 2.12% | 0.53 | 1.67% |
| | 宗教專用區 | 0.02 | 0.04% | 0.00 | 0.00% | 0.02 | 0.06% |
| | 加油站專用區 | 0.07 | 0.14% | 0.07 | 0.37% | 0.00 | 0.00% |
| | 河川區 | 3.31 | 6.55% | 2.39 | 12.69% | 0.92 | 2.90% |
| | 小計 | 31.24 | 61.81% | 11.82 | 62.74% | 19.42 | 61.26% |
| 公共設施用地 | 機關用地 | 0.25 | 0.49% | 0.00 | 0.00% | 0.25 | 0.79% |
| | 學校(文中)用地 | 2.50 | 4.95% | 0.00 | 0.00% | 2.50 | 7.89% |
| | 公園用地 | 7.49 | 14.82% | 4.31 | 22.88% | 3.18 | 10.03% |
| | 兒童遊樂場用地 | 0.36 | 0.71% | 0.00 | 0.00% | 0.36 | 1.14% |
| | 綠地用地 | 1.37 | 2.71% | 0.62 | 3.29% | 0.75 | 2.37% |
| | 綠地用地兼供道路使用 | 0.07 | 0.14% | 0.01 | 0.05% | 0.06 | 0.19% |
| | 廣場用地 | 0.06 | 0.12% | 0.00 | 0.00% | 0.06 | 0.19% |
| | 道路用地 | 7.20 | 14.25% | 2.08 | 11.04% | 5.12 | 16.15% |
| | 小計 | 19.30 | 38.19% | 7.02 | 37.26% | 12.28 | 38.74% |
| 總計 | | 50.54 | 100.00% | 18.84 | 100.00% | 31.70 | 100.00% |

註：表內面積應依據核定圖實地分割測量面積為準。

附件3　本次提會修正內容（詳附圖3）

一、依地籍調整第一種住宅區邊界（1-1、1-2、1-3、1-4、1-5、1-6）

依地政局區段徵收查估作業實地測量地籍成果調整部分第一種住宅區範圍，並併同調整相鄰之公共設施用地。

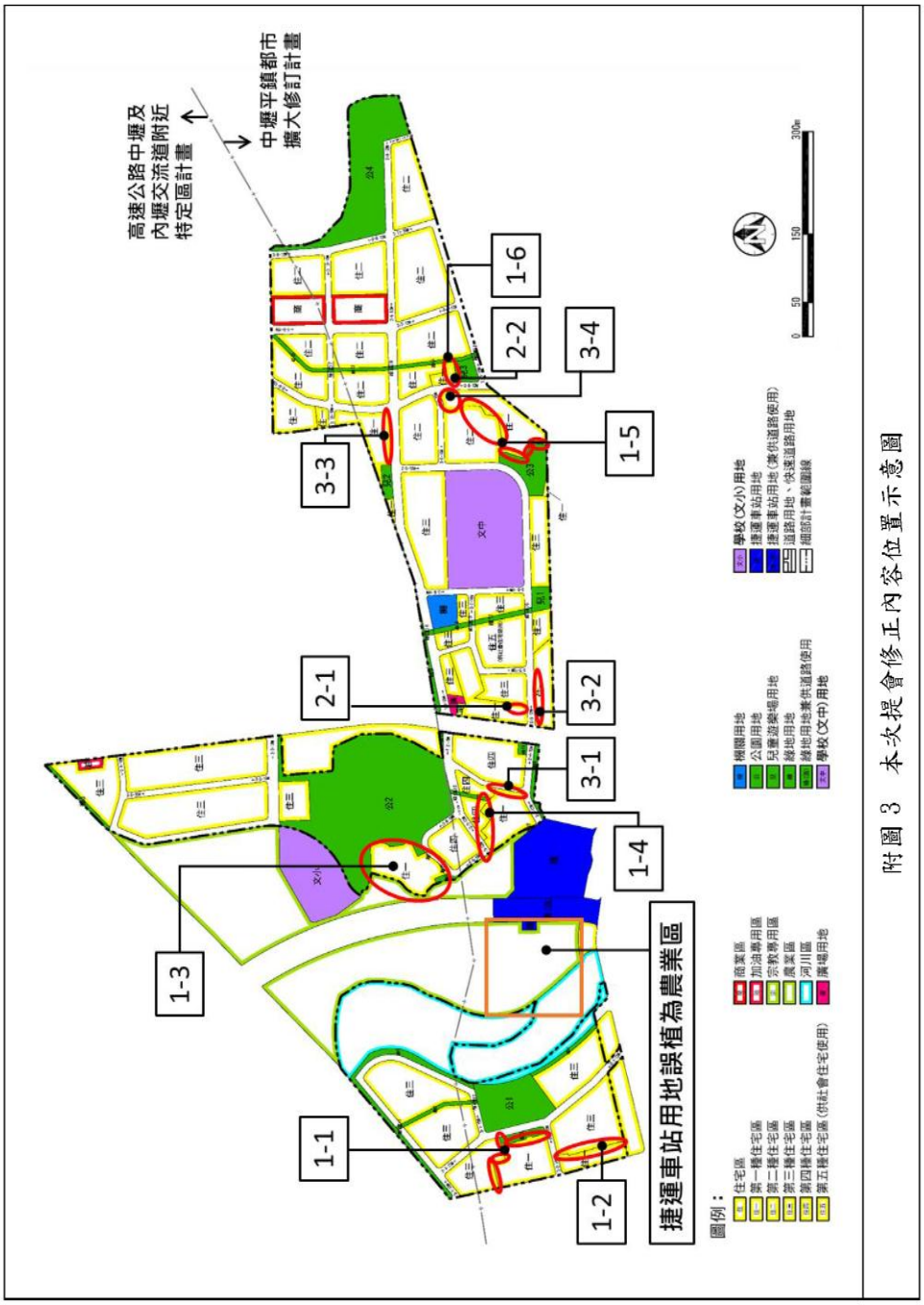
二、人民陳情納入區段徵收範圍（2-1、2-2）

部分第一種住宅區土地依人民陳情意見納入區段徵收範圍，調整為適當之土地使用分區。

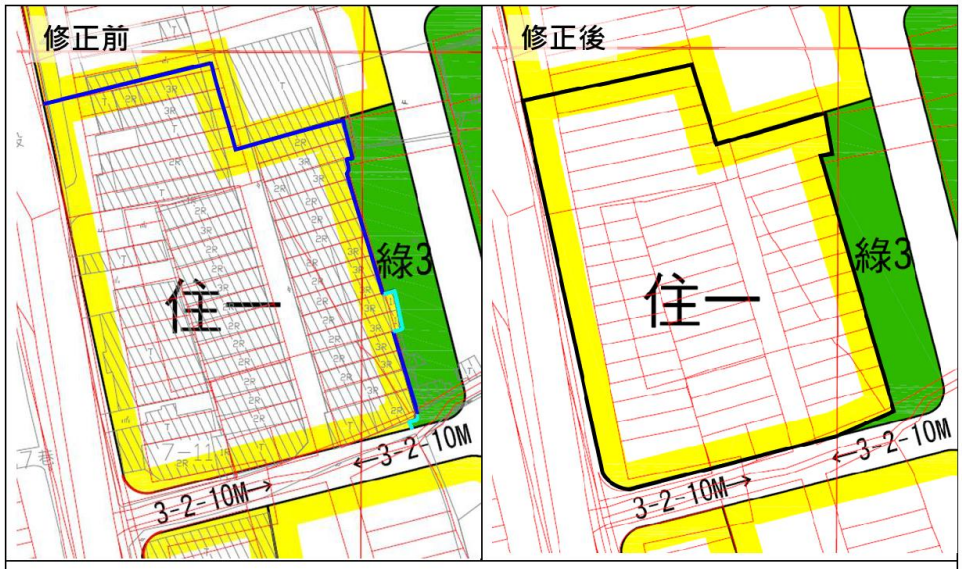
三、避免部分土地因剔除區段徵收範圍致為畸零地(3-1、3-2、3-3、3-4)

為避免部分土地因劃設為第一種住宅區，致其於剔除區段徵收範圍內剩餘街廓土地為畸零地，爰調整為適當之公共設施用地。

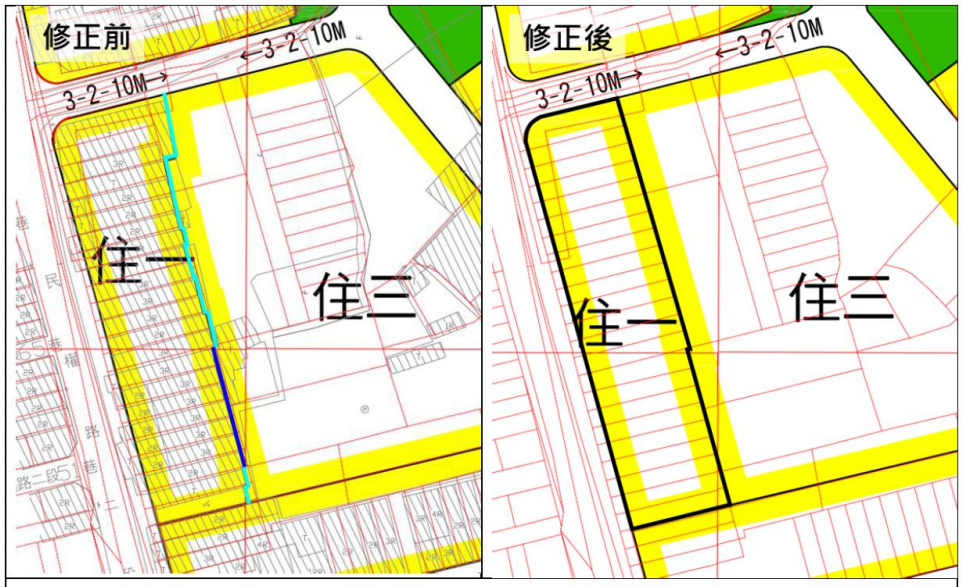
四、計畫圖中豐北路西側捷運車站用地誤植為農業區。



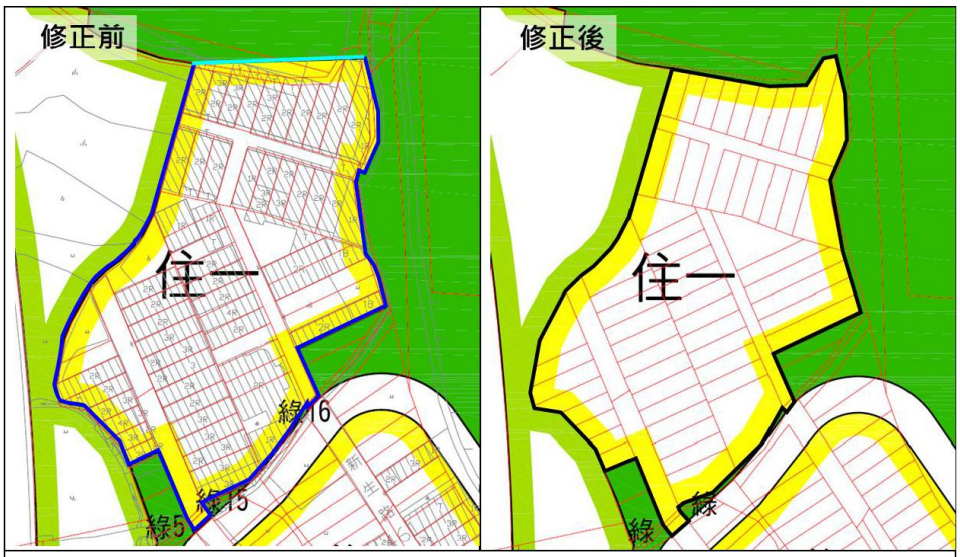

附圖 3　本次提會修正內容位置示意圖



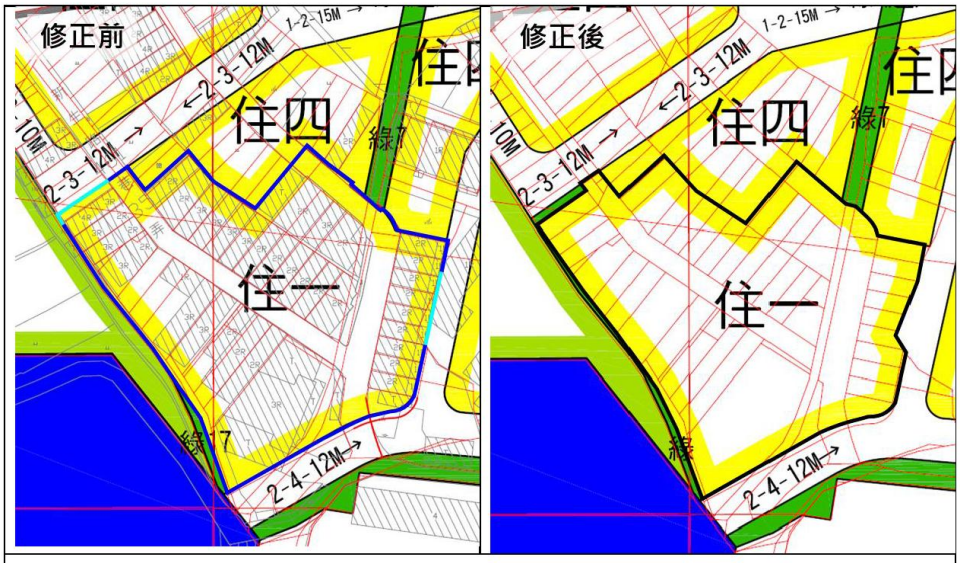

附圖 4　本次提會修正內容 1-1 案



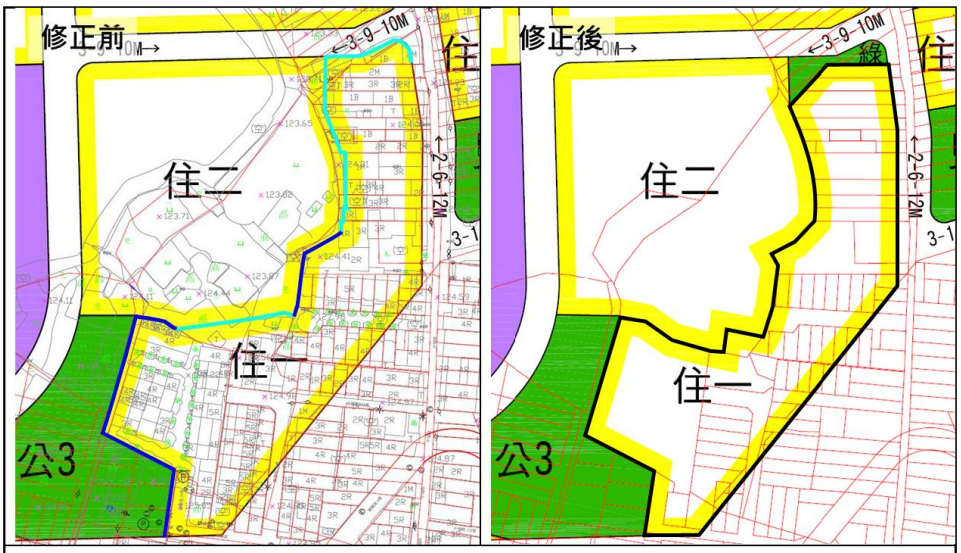

附圖 5　本次提會修正內容 1-2 案



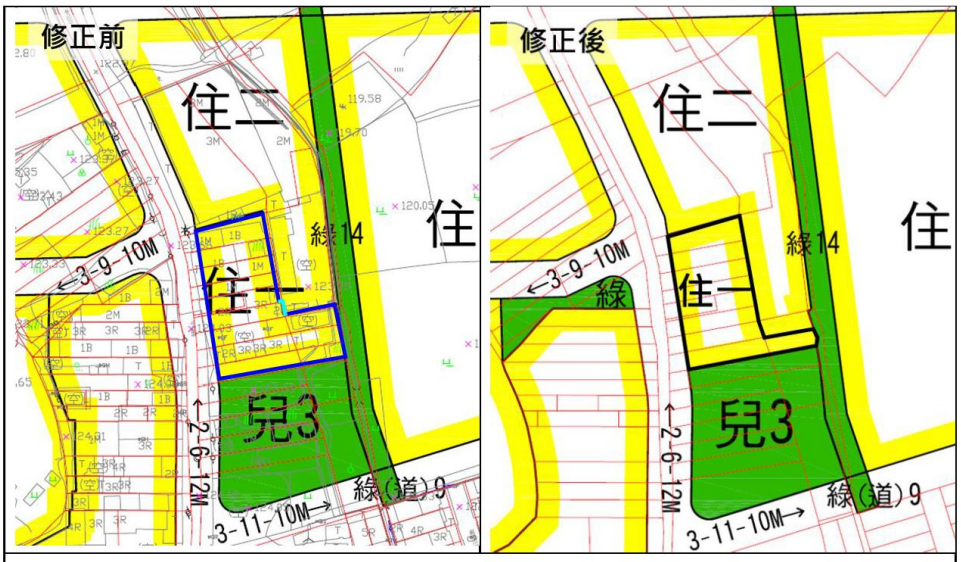

附圖 6　本次提會修正內容 1-3 案



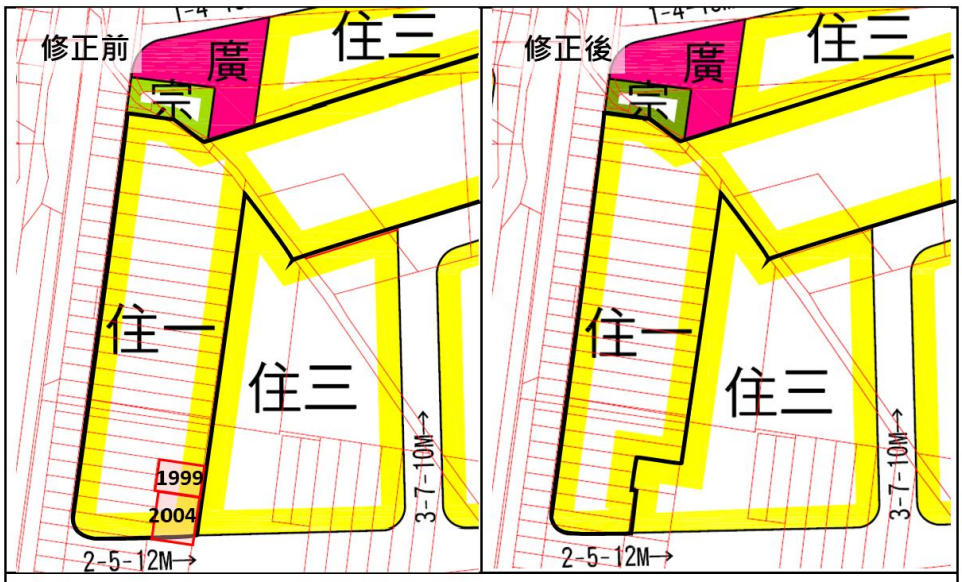

附圖 7　本次提會修正內容 1-4 案



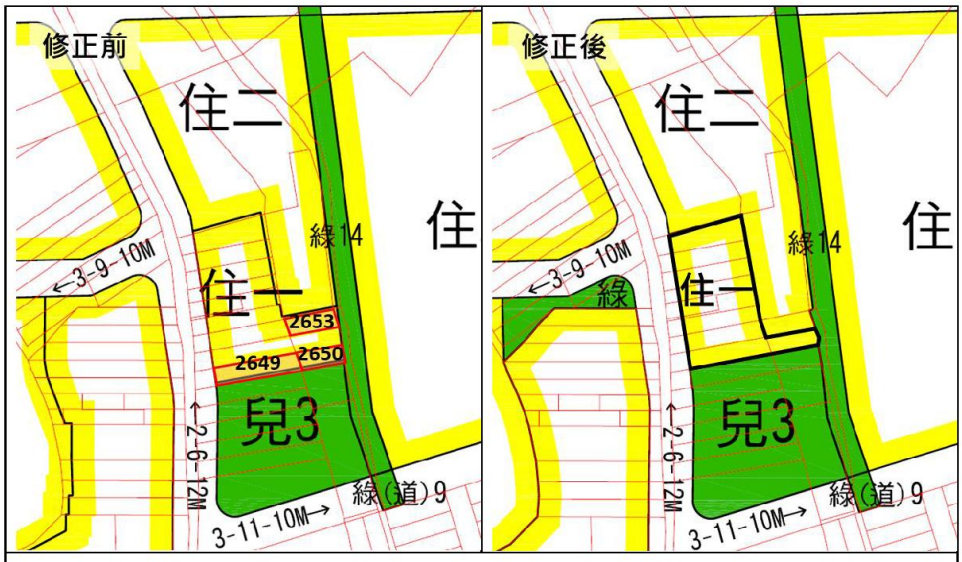

附圖 8　本次提會修正內容 1-5 案



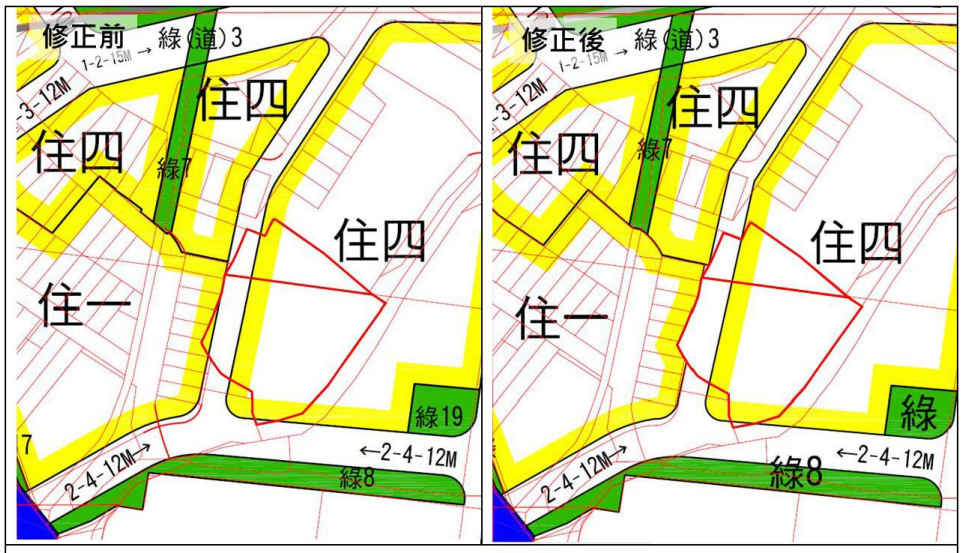

附圖 9　本次提會修正內容 1-6 案



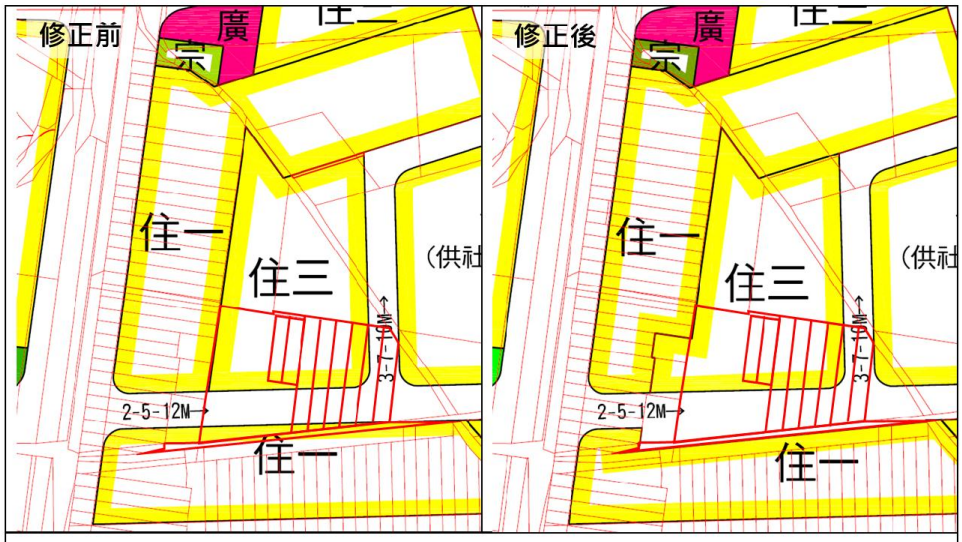

附圖 10　本次提會修正內容 2-1 案



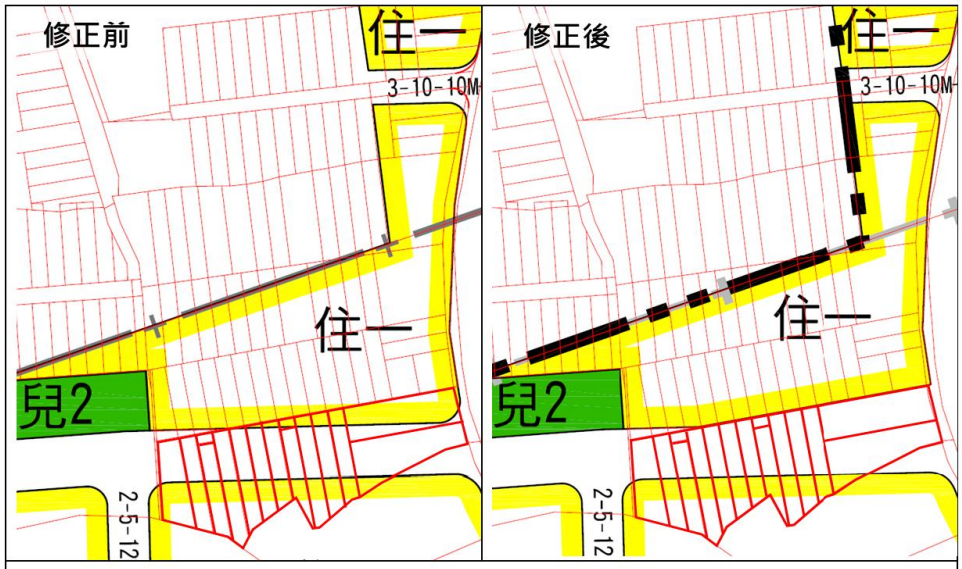

附圖 11　本次提會修正內容 2-2 案



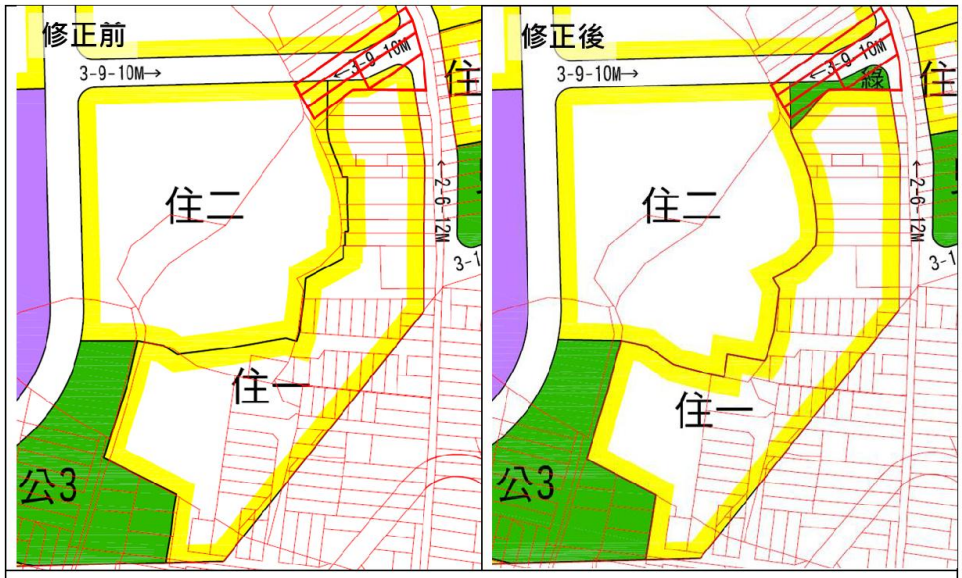

附圖 12　本次提會修正內容 3-1 案




附圖 13　本次提會修正內容 3-2 案




附圖 14　本次提會修正內容 3-3 案




附圖 15　本次提會修正內容 3-4 案

附圖 16　本次提會審議修正後細部計畫圖

表3　本次提會審議修正後面積對照表

| 項目 | | 106.10.13 桃園市都委會審定內容 | | 本次審議修正後內容 | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | 面積(公頃) | 百分比 | 面積(公頃) | 百分比 |
| 土地使用分區 | 第一種住宅區 | 4.91 | 9.72% | 4.68 | 9.26% |
| | 第二種住宅區 | 8.32 | 16.46% | 8.32 | 16.46% |
| | 第三種住宅區 | 11.42 | 22.60% | 11.45 | 22.66% |
| | 第四種住宅區 | 1.60 | 3.17% | 1.61 | 3.19% |
| | 第五種住宅區(供社會住宅使用) | 0.66 | 1.31% | 0.66 | 1.31% |
| | 商業區 | 0.93 | 1.84% | 0.93 | 1.84% |
| | 宗教專用區 | 0.02 | 0.04% | 0.02 | 0.04% |
| | 加油站專用區 | 0.07 | 0.14% | 0.07 | 0.14% |
| | 河川區 | 3.31 | 6.55% | 3.31 | 6.55% |
| | 小計 | 31.24 | 61.81% | 31.05 | 61.44% |
| 公共設施用地 | 機關用地 | 0.25 | 0.49% | 0.25 | 0.49% |
| | 學校用地 | 2.50 | 4.95% | 2.50 | 4.95% |
| | 公園用地 | 7.49 | 14.82% | 7.53 | 14.90% |
| | 兒童遊樂場用地 | 0.36 | 0.71% | 0.38 | 0.75% |
| | 綠地用地 | 1.37 | 2.71% | 1.41 | 2.79% |
| | 廣場用地 | 0.07 | 0.14% | 0.07 | 0.12% |
| | 綠地用地兼供道路使用 | 0.06 | 0.12% | 0.06 | 0.14% |
| | 道路用地 | 7.20 | 14.25% | 7.29 | 14.42% |
| | 小計 | 19.30 | 38.19% | 19.49 | 38.56% |
| 合計 | | 50.54 | 100.00% | 50.54 | 100.00% |

# 附件六、桃園市都市計畫委員會第 56 次會議紀錄

## 桃園市都市計畫委員會第 56 次會議紀錄

壹、 時間：110 年 2 月 23 日(星期二)下午 2 時。

貳、 地點：本府 16 樓 1602 會議室。

參、 主持人：黃副主任委員治峯代

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 54、55 次會議紀錄確認情形：

一、本會 109 年 12 月 7 日第 54 次會議紀錄已於 109 年 12 月 22 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。

二、本會 109 年 12 月 21 日第 55 次會議紀錄已於 110 年 1 月 19 日函送各委員，惟經本府檢視討論事項第 3 案「變更大溪鎮(埔頂地區)主要計畫(停車場用地(停二)為機關用地(機九))案」暨「變更大溪鎮(埔頂地區)細部計畫(廣場兼停車場用地(廣停 2)為機關用地(機 9))案」內長興街二段誤植為長安街，爰修正會議決議、附表 1、附表 2 及計畫書相關內容。會議紀錄修正如下，並予以確認。

| 市都委會 109.12.21 紀錄 | 修正後內容 |
| --- | --- |
| 決議：案經本府圖書館說明原有停車需求可由仁善街、長安街交叉口高公局管理之閒置空地增設停車空間補足，且相關設施可於公園設置，故本案變更為公園用地，請申請單位併同修正計畫書、圖相關內容，修正後變更內容示意圖詳附圖 3 及附圖 5，其餘依照提會內容通過。 | 決議：案經本府圖書館說明原有停車需求可由仁善街、<u>長興街二段</u>交叉口高公局管理之閒置空地增設停車空間補足，且相關設施可於公園設置，故本案變更為公園用地，請申請單位併同修正計畫書、圖相關內容，修正後變更內容示意圖詳附圖 3 及附圖 5，其餘依照提會內容通過。 |

附表 1 主要計畫變更內容綜理表(公開展覽)(**市都委會 109.12.21 紀錄**)

| 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 | | |
| | 停(二)用地(大溪區仁善段 525 地號) | 停車場用地(0.33) | 機關用地(0.33) | 1.現有崎頂圖書分館空間已不敷使用，亟需興建圖書館設施。<br>2.停二用地經本府交通局評估無迫切停車需求，另查埔頂路已有劃設未收費停車格計198席及長興、公園公有停車場，尚可滿足周邊停車需求。<br>3.為提供埔頂地區現有之崎頂圖書分館遷館，及親子館之使用需求，檢討變更為機關用地，供桃園市所屬機關及附屬單位使用。 | 原有停車需求可由仁善街、長安街交叉口高公局管理之閒置空地增設停車空間補足，且圖書館屬公園附屬設施，故本案變更為公園用地以利後續規劃。 |

附表 1 主要計畫變更內容綜理表(公開展覽)(**修正後內容**)

| 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 | | |
| | 停(二)用地(大溪區仁善段 525 地號) | 停車場用地(0.33) | 機關用地(0.33) | 1.現有崎頂圖書分館空間已不敷使用，亟需興建圖書館設施。<br>2.停二用地經本府交通局評估無迫切停車需求，另查埔頂路已有劃設未收費停車格計198席及長興、公園公有停車場，尚可滿足周邊停車需求。<br>3.為提供埔頂地區現有之崎頂圖書分館遷館，及親子館之使用需求，檢討變更為機關用地，供桃園市所屬機關及附屬單位使用。 | 原有停車需求可由仁善街、<u>長興街二段</u>交叉口高公局管理之閒置空地增設停車空間補足，且圖書館屬公園附屬設施，故本案變更為公園用地以利後續規劃。 |

附表 2 細部計畫變更內容綜理表(公開展覽)(**市都委會 109.12.21 紀錄**)

| 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 | | |
| | 廣停(2)用地(大溪區仁善段525地號) | 廣場兼停車場用地(0.33) | 機關用地(0.33) | 1.現有崎頂圖書分館空間已不敷使用，亟需興建圖書館設施。<br>2.停二用地經本府交通局評估無迫切停車需求，另查埔頂路已有劃設未收費停車格計198席及長興、公園公有停車場，尚可滿足周邊停車需求。<br>3.為提供埔頂地區現有之崎頂圖書分館遷館，及親子館之使用需求，檢討變更為機關用地，供桃園市所屬機關及附屬單位使用。 | 原有停車需求可由仁善街、長安街交叉口高公局管理之閒置空地增設停車空間補足，且圖書館屬公園附屬設施，故本案變更為公園用地以利後續規劃。 |

附表 2 細部計畫變更內容綜理表(公開展覽)(**修正後內容**)

| 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 | | |
| | 廣停(2)用地(大溪區仁善段525地號) | 廣場兼停車場用地(0.33) | 機關用地(0.33) | 1.現有崎頂圖書分館空間已不敷使用，亟需興建圖書館設施。<br>2.停二用地經本府交通局評估無迫切停車需求，另查埔頂路已有劃設未收費停車格計198席及長興、公園公有停車場，尚可滿足周邊停車需求。<br>3.為提供埔頂地區現有之崎頂圖書分館遷館，及親子館之使用需求，檢討變更為機關用地，供桃園市所屬機關及附屬單位使用。 | 原有停車需求可由仁善街、<u>長興街二段</u>交叉口高公局管理之閒置空地增設停車空間補足，且圖書館屬公園附屬設施，故本案變更為公園用地以利後續規劃。 |

柒、另本會109年10月30日第51次會議紀錄已於109年12月7日確認，惟經民眾來函表示及本府檢視討論事項第1案「變更中壢平鎮都市擴大修訂計畫（平鎮高中南側農業區整體開發計畫）暨擬定細部計畫案」內「公民或團體陳情意見綜理表」24案陳情理由第4點，有部分數字誤植，爰修正會議紀錄如下，並予以確認。

表5-1 公民或團體陳情意見綜理表(**市都委會109.10.30紀錄**)

| 案次 | 陳情人及建議位置 | 陳情理由 | 建議事項 | 專案小組建議意見 | 市都委會決議 |
|---|---|---|---|---|---|
| 24 | 顏○雪、王湯○妹<br>北興段671-27、671-28、671-34、671-35、671-36、671-11、671-12地號 | 1.利害關係人顏○雪不同意，陳情土地標示地號及房屋號碼，參與本次區段徵收。特依據土地徵收條例第10條第1項、行政程序法102條第1項，土地所有權人公證承租契約及土地使用同意函陳述意見事。<br>2.承租土地作為興辦幼兒園，所花費建築物修繕及其有形費用約700萬元以上，及無形精神壓力，若本次區段徵收，則造成利害關係人巨大損失，以及平鎮區周圍孩童的受教權及教職員工之工作權。<br>3.利害關係人顏○雪若因區段徵收結束幼兒園，將無適當替代場地可供教學使用。<br>4.估計停止招生營業，每一年預估損失29萬元以上。<br>5.若桃園市仍須辦理該土地徵收前，應告知利害關係人顏○雪可以獲得相對應損失補償。<br><br>109年6月19日補充意見:<br>有關桃園市中壢平鎮都市計畫市地重劃經與桃 | 未告訴利害關係人顏○雪，如何獲得相對損失補償前，應保留本幼兒園所有營業、校地及附帶約定等使用土地使用權利，因此利害關係人顏○雪主張土地標示、地號及房屋號碼，先不參與本次土地徵收以維護幼幼家幼兒園法定教育權及學童受教權等。<br>備註:顏○雪向王湯○妹租賃之土地標示如「陳情位置」671-27、671-28、671-34、671-35、671-36等五筆土地之建上物等。<br><br>109年6月19日補充意見:<br>一、幼幼家幼兒園顏○雪園長，於109年06月16日現場陳述後，再補述桃園市平鎮區北興段671-11、671-12等2筆土地上建物與植物為幼幼家幼兒園所有。<br>二、桃園市平鎮區北興段671-11、671-12等2筆土地為租賃契約附款所記載租賃範圍內；專供園長輔助幼幼 | 酌予採納，理由：考量陳情建物係屬合法建物，故配合調整計畫道路線型避開現有建物(詳圖5-2)，後續於區段徵收階段得依相關規定申請原位置保留；另地上物補償事宜後續於區段徵收階段依相關規定辦理。 | 照專案小組初步建議意見通過。 |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | 園市政府現場陳述後，再補述桃園市平鎮區北興段 671-11、671-12 等 2 筆土地上建物與植物為幼幼家幼兒園所有。 | 家幼兒園時所使用場地。<br>三、顏○雪園長本次主張辦理市地重劃之建物與植物應補償給幼幼家幼兒園。 | | |

表 5-1 公民或團體陳情意見綜理表(**修正後內容**)

| 案次 | 陳情人及建議位置 | 陳情理由 | 建議事項 | 專案小組建議意見 | 市都委會決議 |
|---|---|---|---|---|---|
| 24 | 顏○雪、王湯○妹北興段 671-27、671-28、671-34、671-35、671-36、671-11、671-12 地號 | 1. 利害關係人顏○雪不同意，陳情土地標示地號及房屋號碼，參與本次區段徵收。特依據土地徵收條例第 10 條第 1 項、行政程序法 102 條第 1 項，土地所有權人公證承租契約及土地使用同意函陳述意見事。<br>2. 承租土地作為興辦幼兒園，所花費建築物修繕及其有形費用約 700 萬元以上，及無形精神壓力，若本次區段徵收，則造成利害關係人巨大損失，以及平鎮區周圍孩童的受教權及教職員工之工作權。<br>3. 利害關係人顏○雪若因區段徵收結束幼兒園，將無適當替代場地可供教學使用。<br>4. 估計停止招生營業，每一年預估損失 250 萬元以上。<br>5. 若桃園市仍須辦理該土地徵收前，應告知利害關係人顏○雪可以獲得相對應損失補償。<br><br>109 年 6 月 19 日補充意見:<br>有關桃園市中壢平鎮都市計畫市地重劃經與桃園市政府現場陳述後，再 | 未告訴利害關係人顏○雪，如何獲得相對損失補償前，應保留本幼兒園所有營業、校地及附帶約定等使用土地使用權利，因此利害關係人顏○雪主張土地標示、地號及房屋號碼，先不參與本次土地徵收以維護幼幼家幼兒園法定教育權及學童受教權等。<br>備註：顏○雪向王湯○妹租賃之土地標示如「陳情位置」671-27、671-28 、 671-34 、 671-35、671-36 等五筆土地之建上物等。<br><br>109 年 6 月 19 日補充意見:<br>一、幼幼家幼兒園顏○雪園長，於 109 年 06 月 16 日現場陳述後，再補述桃園市平鎮區北興段 671-11、671-12 等 2 筆土地上建物與植物為幼幼家幼兒園所有。<br>二、桃園市平鎮區北興段 671-11、671-12 等 2 筆土地為租賃契約附款所記載租賃範圍內；專供園長輔助幼幼家幼兒園時所使用場 | 酌予採納，理由：考量陳情建物係屬合法建物，故配合調整計畫道路線型避開現有建物(詳圖 5-2)，後續於區段徵收階段得依相關規定申請原位置保留；另地上物補償事宜後續於區段徵收階段依相關規定辦理。 | 照專案小組初步建議意見通過。 |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | 補述桃園市平鎮區北興段 671-11、671-12 等 2 筆土地上建物與植物為幼幼家幼兒園所有。 | 地。<br>三、顏〇雪園長本次主張辦理市地重劃之建物與植物應補償給幼幼家幼兒園。 | | |

捌、 討論事項(會議決議如後)

第 1 案：審議「變更南崁地區都市計畫(部分桃園市地區)細部計畫(部分綠地用地為綠地用地兼供道路使用)案」

第 2 案：審議「變更大園(菓林地區)都市計畫(都市計畫圖重製專案通盤檢討)案」

第 3 案：再審議「擬定中壢平鎮都市擴大修訂計畫及擬定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）細部計畫案」

第 4 案：審議「桃園市都市計畫容積移轉審查許可要點」修正草案

玖、 臨時動議(無)

壹拾、 散會時間：下午3時50分

第 3 案：再審議「擬定中壢平鎮都市擴大修訂計畫及擬定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）細部計畫案」

說　明：

一、辦理緣起：

本案主要計畫（「變更中壢平鎮都市擴大修訂計畫及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」）於 106 年 5 月 9 日經內政部都委會審定，本細部計畫案亦分別於 106 年 10 月 13 日修正土地使用分區管制要點及都市設計準則及 109 年 4 月 6 日配合區段徵收先行調整部分土地使用分區，經桃園市都市計畫委員會審議通過，惟因涉區段徵收開發，依內政部都委會審定決議，需俟區段徵收補償費發價完竣後始得發布實施。本案區段徵收計畫業經本府 109 年 11 月 11 日公告區段徵收，區段徵收補償費預計於 110 年 2 月發價完竣。

本次考量本案細部計畫土地使用分區管制要點及都市設計準則係 106 年審議通過，部分內容與本市一致性規定不符，爰於發布實施前再予修正提會審議。

二、變更機關：桃園市政府。

三、法令依據：都市計畫法第 17 條。

四、計畫性質：擬定細部計畫。

五、位置及範圍：詳附件 1、2，總面積約 50.54 公頃。

六、再審議內容：詳表 3 土地使用分區管制要點修正對照表及表 4 都市設計準則修正對照表。

七、公民或團體陳情意見：無。

決　議：本案修正通過，土地使用分區管制要點及都市設計準則決議詳附表 3、附表 4。

附件1　主要計畫摘要（106.5.9內政部都市計畫委員會審定內容）

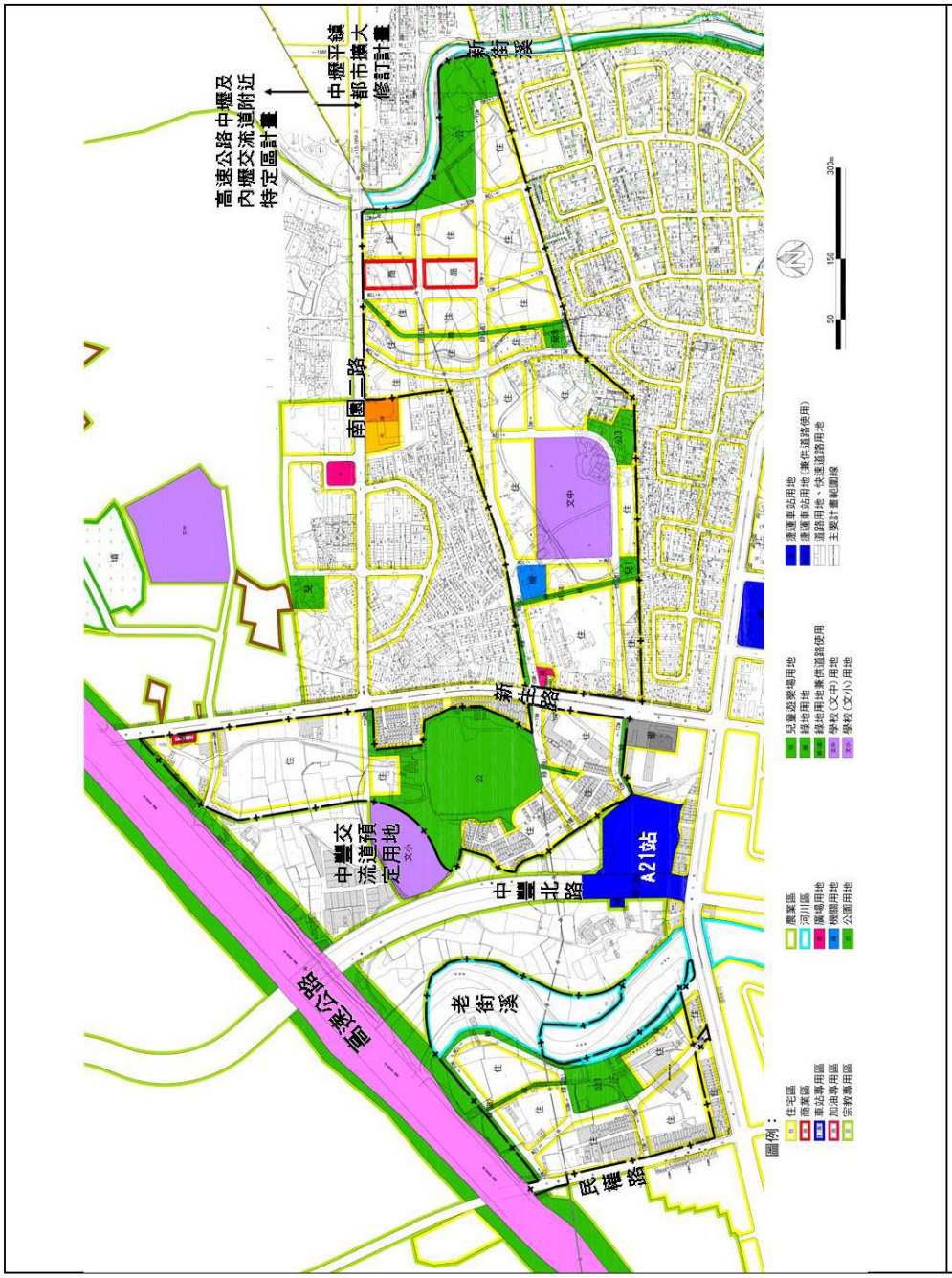



圖1　106.5.9內政部都委會審定主要計畫內容

表1　主要計畫土地使用計畫面積表

| 項目 | | 高速公路中壢及內壢交流道特定區計畫及中壢平鎮都市擴大修訂計畫合計 | | |
|---|---|---|---|---|
| | | 面積（公頃） | 占都市計畫面積比例 | 占都市發展用地面積比例 |
| 土地使用分區 | 住宅區 | 26.99 | 53.41% | 57.16% |
| | 商業區 | 0.93 | 1.84% | 1.97% |
| | 宗教專用區 | 0.02 | 0.04% | 0.04% |
| | 加油站專用區 | 0.07 | 0.14% | 0.15% |
| | 河川區 | 3.31 | 6.55% | — |
| | 小計 | 31.32 | 61.98% | 59.32% |
| 公共設施用地 | 公園用地 | 7.51 | 14.86% | 15.90% |
| | 兒童遊樂場用地 | 0.36 | 0.71% | 0.76% |
| | 綠地用地 | 1.28 | 2.53% | 2.71% |
| | 綠地用地（兼供道路使用） | 0.07 | 0.14% | 0.15% |
| | 廣場用地 | 0.06 | 0.12% | 0.13% |
| | 機關用地 | 0.25 | 0.49% | 0.53% |
| | 學校用地（文中） | 2.50 | 4.95% | 5.29% |
| | 道路用地 | 7.18 | 14.21% | 15.21% |
| | 小計 | 19.21 | 38.02% | 40.68% |
| 都市計畫面積 | | 50.54 | 100.00% | — |
| 都市發展用地面積 | | 47.22 | — | 100.00% |

註:表內面積僅供參考，實際應依據核定圖實地分割測量面積為準。

附件2　細部計畫摘要（109.04.06桃園市都市計畫委員會審定內容）

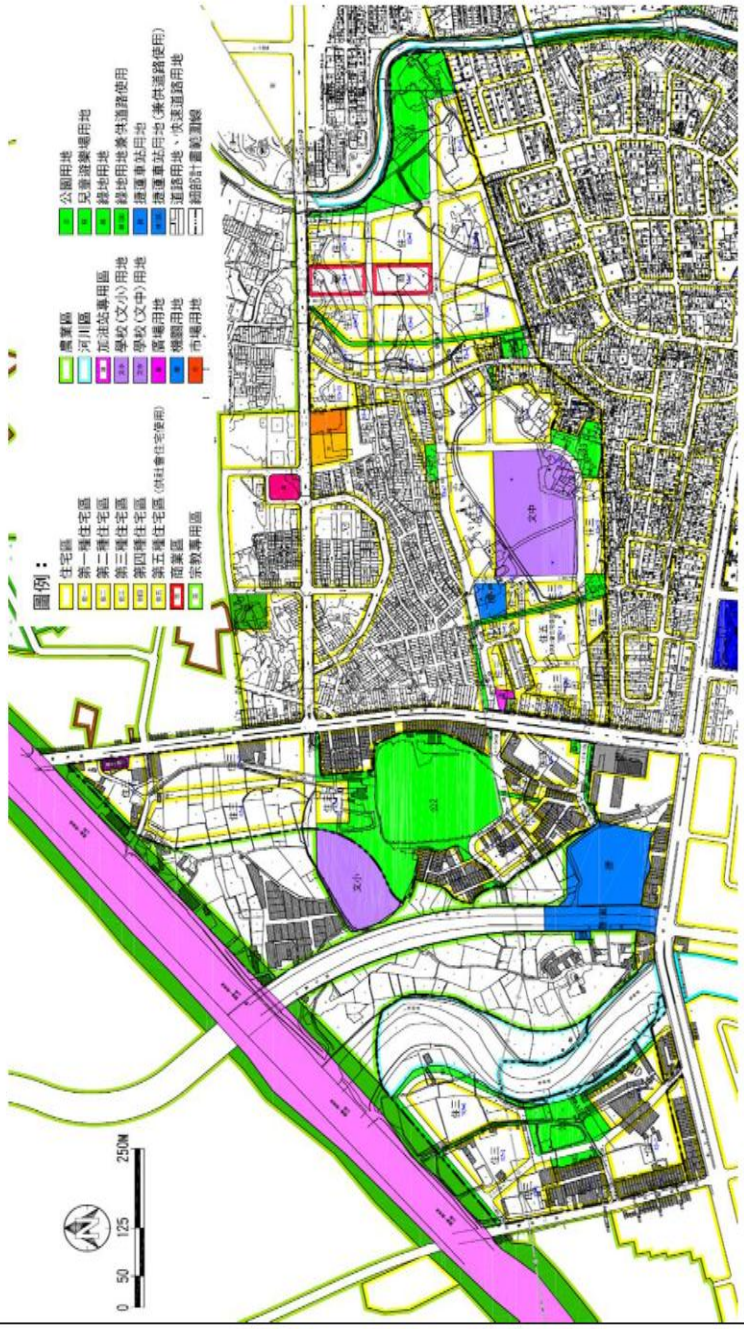



圖2　109.04.06桃園市都委會審定細部計畫內容

表2　細部計畫土地使用計畫面積表

| 項目 | | 高速公路中壢及內壢交流道特定區計畫及中壢平鎮都市擴大修訂計畫合計 | |
|---|---|---|---|
| | | 面積（公頃） | 占都市計畫面積比例 |
| 土地使用分區 | 第一種住宅區 | 4.68 | 9.26% |
| | 第二種住宅區 | 8.32 | 16.46% |
| | 第三種住宅區 | 11.45 | 22.66% |
| | 第四種住宅區 | 1.61 | 3.19% |
| | 第五種住宅區（供社會住宅使用） | 0.66 | 1.31% |
| | 商業區 | 0.93 | 1.84% |
| | 宗教專用區 | 0.02 | 0.04% |
| | 加油站專用區 | 0.07 | 0.14% |
| | 河川區 | 3.31 | 6.55% |
| | 小計 | 31.05 | 61.44% |
| 公共設施用地 | 機關用地 | 0.25 | 0.49% |
| | 學校用地（文中） | 2.50 | 4.95% |
| | 公園用地 | 7.53 | 14.90% |
| | 兒童遊樂場用地 | 0.38 | 0.75% |
| | 綠地用地 | 1.41 | 2.79% |
| | 綠地用地（兼供道路使用） | 0.07 | 0.12% |
| | 廣場用地 | 0.06 | 0.14% |
| | 道路用地 | 7.29 | 14.42% |
| | 小計 | 19.49 | 38.56% |
| 總計 | | 50.54 | 100.00% |

註：表內面積應依據核定圖實地分割測量面積為準。

表 3　再審議「擬定中壢平鎮都市擴大修訂計畫及擬定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）細部計畫案」土地使用分區管制要點修正前後對照表

<table>
<tr><th>106.10.13 市都委會審定「擬定中壢平鎮都市擴大修訂計畫（配合桃園國際機場聯外捷運系統建設計畫 A21 車站周邊土地開發計畫）細部計畫」條文</th><th>本次增（修）訂條文</th><th>變更理由</th><th>市都委會決議</th></tr>
<tr><td>一、為促進土地合理利用及維護都市計畫區內居住之生活環境品質，依都市計畫法之規定，訂定本要點。</td><td>維持原條文。</td><td>--</td><td>--</td></tr>
<tr><td>二、本要點依都市計畫法第二十二條、第三十二條及同法桃園市施行細則第三十九條規定訂定之。</td><td>維持原條文。</td><td>--</td><td>--</td></tr>
<tr><td>三、本計畫區內各土地使用分區及公共設施用地之建蔽率及容積率不得大於下列之規定：
<table>
<tr><th>項目</th><th>種類</th><th>建蔽率</th><th>容積率</th><th>備註</th></tr>
<tr><td rowspan="8">土地使用分區</td><td>第一種住宅區</td><td>50%</td><td>120%</td><td>再發展區</td></tr>
<tr><td>第二種住宅區</td><td>50%</td><td>160%</td><td>--</td></tr>
<tr><td>第三種住宅區</td><td>50%</td><td>180%</td><td>--</td></tr>
<tr><td>第四種住宅區</td><td>50%</td><td>200%</td><td>--</td></tr>
<tr><td>第五種住宅區（供社會住宅使用）</td><td>50%</td><td>300%</td><td>--</td></tr>
<tr><td>商業區</td><td>80%</td><td>350%</td><td>--</td></tr>
<tr><td>宗教專用區</td><td>40%</td><td>80%</td><td>--</td></tr>
<tr><td>河川區</td><td>--</td><td>--</td><td>--</td></tr>
<tr><td rowspan="5">公共設施用地</td><td>機關用地</td><td>50%</td><td>250%</td><td>--</td></tr>
<tr><td>學校用地（文中）</td><td>50%</td><td>150%</td><td>--</td></tr>
<tr><td>公園用地</td><td>15%</td><td>30%</td><td>--</td></tr>
<tr><td>兒童遊樂場用地</td><td>15%</td><td>30%</td><td>--</td></tr>
<tr><td>綠地用地</td><td>--</td><td>--</td><td>--</td></tr>
</table></td><td>維持原條文。</td><td>--</td><td>--</td></tr>
</table>

<table>
<tr><th>106.10.13 市都委會審定「擬定中壢平鎮都市擴大修訂計畫（配合桃園國際機場聯外捷運系統建設計畫 A21 車站周邊土地開發計畫）細部計畫」條文</th><th>本次增（修）訂條文</th><th>變更理由</th><th>市都委會決議</th></tr>
<tr><td>
<table>
<tr><td></td><td>綠地用地（兼供道路使用）</td><td>--</td><td>--</td><td>--</td></tr>
<tr><td></td><td>廣場用地</td><td>--</td><td>--</td><td>--</td></tr>
</table>
</td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>四、宗教專用區之土地及建築物，係為配合宗教事業使用而劃定，以供宗教建築及其附屬設施之使用為限，其容許附屬設施比例以不超過總樓地板面積百分之三十為限。</td><td>四、宗教專用區之土地及建築物，係為配合宗教事業使用而劃定，以供宗教建築及其附屬設施之使用為限，其容許附屬設施比例以不超過總樓地板面積<u>30%</u>為限。</td><td>修正文字。</td><td>照本次增(修)訂條文內容通過。</td></tr>
<tr><td>五、為鼓勵本計畫區加速開發建設，訂定下列獎勵措施：<br>（一）本計畫區除第一種住宅區外之建築基地於區段徵收土地分配作業完成囑託登記之日起算，下列期限內申請建造執照者，得依下表規定增加興建容積樓地板面積。<br>（二）本計畫區之建築基地屬本府標售之抵價地者，自得標之日起算，下列期限內申請建造執照者，得依下表規定增加興建容積樓地板面積。
<table>
<tr><td>申請建造執照期限</td><td>增加興建容積樓地板面積佔基準容積比例</td></tr>
<tr><td>1 年以內</td><td>15%</td></tr>
<tr><td>超過 1 年、3 年以內</td><td>10%</td></tr>
<tr><td>超過 3 年、5 年以內</td><td>5%</td></tr>
</table>
</td><td>刪除。</td><td>參照本市一致性土地使用管制規定修正。</td><td>照本次增(修)訂條文內容通過。</td></tr>
<tr><td>六、為塑造本計畫區之都市意象，避免過於細分之建築基地規模造成都市意象混亂，並促進整體開發，除安置街廓建築基地臨計畫道路之最小面寬應不得小於 5 公尺外，其餘建築基地最小開發規定如下</td><td><u>五</u>、為塑造本計畫區之都市意象，避免過於細分之建築基地規模造成都市意象混亂，並促進整體開發，除<u>原位置保留、</u>安置街廓建築基地臨計畫道路之最小面寬應不得小於 5 公尺外，其餘建築基地最小開發</td><td>1. 調整點次。<br>2. 修正文字。<br>3. 為保障民眾權益，於區</td><td>照本次增(修)訂條文內容通過。</td></tr>
</table>

<table>
<tr><th>106.10.13 市都委會審定「擬定中壢平鎮都市擴大修訂計畫（配合桃園國際機場聯外捷運系統建設計畫 A21 車站周邊土地開發計畫）細部計畫」條文</th><th>本次增（修）訂條文</th><th>變更理由</th><th>市都委會決議</th></tr>
<tr><td>表。建築基地申請開發，如造成鄰地未達前述規定無法開發之情形，應加以合併共同開發。
<table>
<tr><th></th><th>土地使用分區/街廓編號</th><th>建築基地最小開發規模</th></tr>
<tr><td>1</td><td>街廓編號 C1-1、C1-2 之建築基地</td><td>建築基地最小開發規模應不得小於 1000 平方公尺且臨計畫道路之最小面寬應不得小於20公尺。</td></tr>
<tr><td>2</td><td>街廓編號 R1-1、R2-1、R2-2 及 R3-13 之建築基地</td><td>建築基地最小開發規模應不得小於500平方公尺且臨計畫道路之最小面寬應不得小於 20 公尺。</td></tr>
<tr><td>3</td><td>街廓編號 R1-2~R1-4、R2-3~R2-5、R2-8~2-16、R3-1~R3-9 之建築基地</td><td>建築基地臨計畫道路之最小面寬應不得小於5公尺。</td></tr>
<tr><td>4</td><td>街廓編號 R4-1、R4-2 及 R4-4~R4-7、R4-9~R4-12 之建築基地</td><td>得採個別開發或整體開發，採整體開發者依都市更新相關規定辦理。</td></tr>
<tr><td>5</td><td>除第 1 至 4 之規定外，面臨兩條計畫道路以上之轉角建築基地</td><td>建築基地最小開發規模應不得小於 300 平方公尺。</td></tr>
</table>
七、為鼓勵本計畫區內土地大規模開發建設，住宅區之建築基地面積大於 5000 平方公尺或完整街廓者，</td>
<td>規定如下表。建築基地申請開發，如造成鄰地未達前述規定無法開發之情形，應加以合併共同開發。
<table>
<tr><th></th><th>土地使用分區/街廓編號</th><th>建築基地最小開發規模</th></tr>
<tr><td>1</td><td>街廓編號 C1-1、C1-2 之建築基地</td><td>建築基地最小開發規模應不得小於1,000平方公尺且臨計畫道路之最小面寬應不得小於20公尺。</td></tr>
<tr><td>2</td><td>街廓編號 R1-1、R2-1、R2-2 及 R3-13 之建築基地</td><td>建築基地最小開發規模應不得小於500平方公尺且臨計畫道路之最小面寬應不得小於 10 公尺。</td></tr>
<tr><td>3</td><td>街廓編號 R1-2~R1-4、R2-3~R2-5、R2-8~2-16、R3-1~R3-9 之建築基地</td><td>建築基地臨計畫道路之最小面寬應不得小於5公尺。</td></tr>
<tr><td>4</td><td>街廓編號 R4-1、R4-2 及 R4-4~R4-7、R4-9~R4-12 之建築基地</td><td>得採個別開發或整體開發，採整體開發者依都市更新相關規定辦理。</td></tr>
<tr><td>5</td><td>除第 1 至 4 之規定外，面臨兩條計畫道路以上之轉角建築基地</td><td>建築基地最小開發規模應不得小於 300 平方公尺。</td></tr>
</table>
六、為鼓勵本計畫區內土地大規模開發建設，建築基地面積大於 1,500 平方公尺以上者，得增加該基地基</td>
<td>段徵收期間申請核准原位置保留之建築基地得不受建築基地最小開發規模規定限制，但其臨計畫道路之最小面寬仍應不得小於 5 公尺。<br>4. 參照本市土地使用管制一致性規定予以修正建築基地最小開發規模臨計畫道路最小面寬。<br>1. 調整點次。<br>2. 參照本市一</td>
<td>照本次增(修)訂條文內容通</td></tr>
</table>

| 106.10.13 市都委會審定「擬定中壢平鎮都市擴大修訂計畫（配合桃園國際機場聯外捷運系統建設計畫 A21 車站周邊土地開發計畫）細部計畫」條文 | 本次增（修）訂條文 | 變更理由 | 市都委會決議 |
|---|---|---|---|
| 得增加興建容積樓地板面積佔基準容積比例之 10%。 | 準容積之 5%，建築基地面積 3,000 平方公尺以上者，得增加該基地基準容積之 8%，建築基地面積 5,000 平方公尺以上者，得增加該基地基準容積之 15%。 | 致性土地使用管制規定修正。 | 過。 |
| 八、計畫區內各使用分區（除街廓編號 R4-7、R4-10 外）及公共設施於建築申請時，應依下列規定退縮建築空間，並指定為帶狀式公共開放空間，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。<br>（一）臨接計畫道路未達 15 公尺者，應自道路境界線至少退縮 3.5 公尺建築，臨接計畫道路 15 公尺以上者，應自道路境界線至少退縮 4 公尺建築。<br>（二）除宗教專用區外，鄰接公園用地、兒童遊樂場用地、綠地用地、廣場用地者，應自建築基地與前述公共設施用地鄰接處至少退縮 5 公尺建築。<br>（三）臨接宗教專用區者，應自建築基地與宗教專用區鄰接處至少退縮 5 公尺建築。<br>（四）商業區應自周界至少退縮 4 公尺建築。<br>（五）學校用地（文中）及機關用地應自周界至少退縮 5 公尺建築。<br>（六）上述建築基地依規定退縮之公共開放空間，其建築物之建築垂直投影，不得突出於該退縮空間。 | 七、計畫區內各使用分區（除街廓編號 R4-7、R4-10 外）及公共設施於建築申請時，應依下列規定退縮建築空間，並指定為帶狀式公共開放空間，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。<br>（一）臨接計畫道路未達 15 公尺者，應自道路境界線至少退縮 3.5 公尺建築，臨接計畫道路 15 公尺以上者，應自道路境界線至少退縮 4 公尺建築。<br>（二）除宗教專用區外，臨接公園用地、兒童遊樂場用地、綠地用地、廣場用地者，應自建築基地與前述公共設施用地臨接處至少退縮 5 公尺建築。<br>（三）臨接宗教專用區者，應自建築基地與宗教專用區臨接處至少退縮 5 公尺建築。<br>（四）商業區應自周界至少退縮 4 公尺建築。<br>（五）學校用地（文中）及機關用地應自周界至少退縮 5 公尺建築。<br>（六）上述建築基地依規定退縮之公共開放空間，其建築物之建築垂直投影，不得突出於該退縮空間。 | 1. 調整點次。<br>2. 修正文字。 | 照本次增(修)訂條文內容通過。 |

| 106.10.13 市都委會審定「擬定中壢平鎮都市擴大修訂計畫（配合桃園國際機場聯外捷運系統建設計畫 A21 車站周邊土地開發計畫）細部計畫」條文 | 本次增（修）訂條文 | 變更理由 | 市都委會決議 |
|---|---|---|---|
| （七）基地情形特殊經提都市設計審查同意者，從其規定。 | （七）基地情形特殊經提都市設計審查同意者，從其規定。 | | |
| 九、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，其植栽種類以原生植物為原則。 | 八、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，其植栽種類以原生植物為原則。 | 調整點次。 | 照本次增(修)訂條文內容通過。 |
| 十、住宅區建築基地面積超過 1,500m$^2$以上者，地下室開挖率不得超過 70%；未達 1,500m$^2$者，地下開挖率不得超過 80%；但商業區地下開挖率不得超過 80%。 | 九、住宅區建築基地面積超過 1,500 平方公尺以上者，地下室開挖率不得超過 70%；未達 1,500 平方公尺者，地下開挖率不得超過 80%；但商業區地下開挖率不得超過 80%。<br>基地情況特殊，並經本市都市設計審議通過者，得不受前項規定限制。 | 1. 調整點次。<br>2. 修正文字。<br>3. 參照本市一致性土地使用管制規定修正。 | 照本次增(修)訂條文內容通過。 |
| 十一、建築基地附屬停車空間之設置，應依下列規定辦理：<br>（一）建築容積樓地板面積在 250 平方公尺（含）以下者，應留設一部汽車停車空間及一部機車停車空間。<br>（二）建築容積樓地板面積超過 250 平方公尺者，其超過部分，每增加 150 平方公尺，應增設一部汽車停車空間及一部機車停車空間。<br>（三）每部機車停車空間需長 2～2.5 公尺，寬 1～1.5 公尺。 | 十、建築基地附屬停車空間之設置，應依下列規定辦理：<br>（一）建築總樓地板面積在 250 平方公尺（含）以下者，應留設 1 部汽車停車空間及 1 部機車停車空間。<br>（二）建築總樓地板面積超過 250 平方公尺者，其超過部分，每增加 150 平方公尺，應增設 1 部汽車停車空間及 1 部機車停車空間。<br>（三）每部機車停車空間長度至少 2 公尺，寬度至少 1 公尺。 | 1. 調整點次。<br>2. 修正文字。<br>3. 參照本市一致性土地使用管制規定修正。 | 照本次增(修)訂條文內容通過。 |
| 十二、第一種住宅區開發得採整體開發方式或個別建築開發方式辦理。<br>（一）整體開發以完整範圍為原則，得依都市更新及其他相關規定辦理；為鼓勵其整體開發及早日開發，訂定規模獎勵及開發時程獎勵。 | 十一、為鼓勵第一種住宅區內既有建物依現行建築法令規定重建，以提升建物安全及環境品質，第一種住宅區內既有建物坐落且面積達 200 平方公尺以上之建築基地，重建時得增加興建容積樓地板面積占基準容積 5%。已依危老條例申請獎勵規定 | 1. 調整點次。<br>2. 參照本市一致性土地使用管制規定修正。 | 照本次增(修)訂條文內容通過。 |

<table>
<tr><th>106.10.13 市都委會審定「擬定中壢平鎮都市擴大修訂計畫（配合桃園國際機場聯外捷運系統建設計畫 A21 車站周邊土地開發計畫）細部計畫」條文</th><th>本次增（修）訂條文</th><th>變更理由</th><th>市都委會決議</th></tr>
<tr><td>1.規模獎勵規定如下：
<table>
<tr><th>建築基地合併開發規模</th><th>增加興建容積樓地板面積佔基準容積比例</th></tr>
<tr><td>面積達 1500 ㎡以上</td><td>3%</td></tr>
<tr><td>面積達 3000 ㎡以上</td><td>5%</td></tr>
<tr><td>面積達 5000 ㎡以上</td><td>10%</td></tr>
</table>
2.建築基地於本案都市計畫公告實施之日起算，依上開基地合併開發規模，於下列期限內取得建造執照者，得依下表規定增加興建容積樓地板面積。
<table>
<tr><th>申請建造執照期限</th><th>增加興建容積樓地板面積佔基準容積比例</th></tr>
<tr><td>公告實施日起 1 年內</td><td>15%</td></tr>
<tr><td>公告實施日超過 1 年、3 年以內</td><td>10%</td></tr>
<tr><td>公告實施超過 3 年、5 年以內</td><td>5%</td></tr>
</table>
（二）個別開發則不得適用設置公共開放空間獎勵措施。</td><td>者，不適用本點之規定。</td><td></td><td></td></tr>
</table>

附件 6-17

| 106.10.13 市都委會審定「擬定中壢平鎮都市擴大修訂計畫（配合桃園國際機場聯外捷運系統建設計畫 A21 車站周邊土地開發計畫）細部計畫」條文 | 本次增（修）訂條文 | 變更理由 | 市都委會決議 |
|---|---|---|---|
| 十三、為塑造本計畫區整體意象及風格，訂定都市設計相關管制事項及管制原則，並訂定都市設計審議地區，以達本計畫都市設計之目標。<br>（一）本計畫區之住宅區、商業區及宗教專用區之建築基地，以及機關用地、公園用地、兒童遊樂場用地等公共設施用地申請開發建築，應於發照前經都市設計審議通過後，始得核發建造執照。變更建造執照時亦同，但未變更外觀、建物配置及建築面積者，不在此限。<br>（二）本計畫區 15 公尺寬度以上之道路,未來在規劃設計時須經都市設計審議通過後，始得興闢。<br>（三）本計畫另訂「A21 站周邊土地開發計畫都市設計準則」，本計畫建築基地於申請建築時，應依前述準則進行設計（詳附件）。<br>（四）「桃園市都市設計審議委員會」應以本要點、都市設計準則及桃園市相關都市設計審議原則，以為審議時之依據。 | 十二、為塑造本計畫區整體意象及風格，訂定都市設計準則，本計畫建築基地於申請建築時，應依前述準則進行設計。 | 1. 調整點次。<br>2. 參照本市一致性土地使用管制規定修正。 | 本要點修正如下：<br>十二、為塑造本計畫區整體意象及風格，訂定都市設計準則（詳附件），本計畫建築基地於申請建築時，應依前述準則進行設計。 |
| | 十三、本計畫區之建築基地有下列情形者，應於核發建造執照前經都市設計審議通過。「桃園市都市設計審議委員會」必要時得依本管制事項精神修訂更詳確之都市設計管制事項，以為審議時之依據。 | | 本要點修正如下：<br>十三、本計畫區之建築基地 |

| 106.10.13 市都委會審定「擬定中壢平鎮都市擴大修訂計畫（配合桃園國際機場聯外捷運系統建設計畫 A21 車站周邊土地開發計畫）細部計畫」條文 | 本次增（修）訂條文 | 變更理由 | 市都委會決議 |
| --- | --- | --- | --- |
| | （一）私有建築基地面積達 1,500 平方公尺。<br>（二）公有建築物符合「桃園市都市設計審議作業要點」。 | | 有下列情形應發執照者，於核造前經都市設計審議通過。<br>（一）私有建築基地面積達 1,500 平方公尺。<br>（二）公有建築物符合「桃園市都市設計審議作業要點」。 |

| 106.10.13 市都委會審定「擬定中壢平鎮都市擴大修訂計畫（配合桃園國際機場聯外捷運系統建設計畫 A21 車站周邊土地開發計畫）細部計畫」條文 | 本次增（修）訂條文 | 變更理由 | 市都委會決議 |
| --- | --- | --- | --- |
| 十四、增額容積相關規定<br>（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 平方公尺，不予適用。<br>（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。<br>（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。 | 十四、本計畫區依下列規定實施增額容積：<br>（一）實施範圍內建築基地使用分區為住宅區、商業區、工業區、產業專用區者，得申請增額容積，且最高以基準容積率之 20%為限，實施範圍如附圖 3-3。<br>（二）申請增額容積之建築基地符合下列二項情形者，得設置公益性設施並捐建予市府。<br>1.住宅區建築基地達 3,000 平方公尺以上，商業區建築基地達 2,000 平方公尺以上。<br>2.臨接 10 公尺以上計畫道路且臨接道路最小單一面寬達 10 公尺以上。<br>前項公益性設施應與增額容積同時申請。<br>（三）前點公益性設施之設置，應依下列規定辦理：<br>1.公益性設施容積樓地板面積應為建築基地面積乘以基準容積率之 5%，包含相對應土地持分、必要之公共設施持分（不得低於捐贈公益性設施容積樓地板面積之 10%）、汽車及機車停車空間（公益性設施容積樓地板面積每 150 平方公尺應設置 1 輛，未滿 1 輛者以 1 輛計算），並繳納 25 年管理維護費用。該公益性設施之容積樓地板面積得免計容積。<br>2.公益性設施之設置限於建築物之第一層、第二層及第三層之完整空間，設置於第一層者，應設有專用出入口及 2 公尺以上連接至建築線之戶外通道；設置 | 1.修正文字。<br>2.配合 109 年 12 月 29 日公告實施「變更桃園市捷運場站周邊地區細部計畫土地使用分區管制要點（增修訂增額容積規定）案」修訂。 | 照本次增(修)訂條文內容通過。 |

| 106.10.13 市都委會審定「擬定中壢平鎮都市擴大修訂計畫（配合桃園國際機場聯外捷運系統建設計畫 A21 車站周邊土地開發計畫）細部計畫」條文 | 本次增（修）訂條文 | 變更理由 | 市都委會決議 |
|---|---|---|---|
| | 於第二層及第三層者，應設有專用出入口、樓梯、昇降設備及 2 公尺以上連接至建築線之戶外通道。<br>3.公益性設施因建築整體設計致容積樓地板面積未達基準容積率之 5%，經本府核准不受第一款限制，惟不得低於基準容積率之 4%。<br>（四）捐建公益性設施給予容積（公益性增額容積），計算方式如下：<br>公益性增額容積=捐贈公益性設施總價值/公益性設施以上樓層平均單價<br>前項單價及總價值以估價方式計算。<br>（五）本市各機關公益性設施設置之需求項目及其管理維護費用單價，由市府另行公告之。<br>（六）公益性增額容積核發前應與本府簽訂協議書及繳納保證金，並應於核發使用執照前，一次繳納 25 年管理維護費用，於核發使用執照後 3 個月內完成捐贈公益性設施事宜。<br>（七）增額容積及公益性增額容積申請方式、送審書件、容積價金及容積數額估算方式等相關規定，由本府另訂之。<br>（八）計畫範圍內規定之增額容積適用範圍，應優先申請增額容積，增額容積全數申請後，始得依「都市計畫容積移轉實施辦法」相關規定辦理。但屬於本計畫案公告之生效日前，已依規定申請在案者，得適用原申請時之增額容積及容積移轉法令規定。 | | |

| 106.10.13 市都委會審定「擬定中壢平鎮都市擴大修訂計畫（配合桃園國際機場聯外捷運系統建設計畫 A21 車站周邊土地開發計畫）細部計畫」條文 | 本次增（修）訂條文 | 變更理由 | 市都委會決議 |
|---|---|---|---|
| | （九）已申請或領得建造執照之建築基地，且不增加基地面積者，其依規定申請增額容積，得適用原建造執照申請時之法令規定。 | | |
| 十五、本要點未規定事項，依其他法令規定辦理。 | 維持原條文。 | -- | -- |

<table>
<tr><th>106.10.13 市都委會審定「擬定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）細部計畫」條文</th><th>本次增（修）訂條文內容</th><th>變更理由</th><th>市都委會<br>決議</th></tr>
<tr><td>一、為促進土地合理利用及維護都市計畫區內居住之生活環境品質，依都市計畫法之規定，訂定本要點。</td><td>維持原條文。</td><td>--</td><td>--</td></tr>
<tr><td>二、本要點依都市計畫法第二十二條、第三十二條及同法桃園市施行細則第三十九條規定訂定之。</td><td>維持原條文。</td><td>--</td><td>--</td></tr>
<tr><td>三、本計畫區內各土地使用分區及公共設施用地之建蔽率及容積率不得大於下列之規定：
<table>
<tr><th>項目</th><th>種類</th><th>建蔽率</th><th>容積率</th><th>備註</th></tr>
<tr><td rowspan="7">土地使用分區</td><td>第一種住宅區</td><td>50%</td><td>120%</td><td>再發展區</td></tr>
<tr><td>第二種住宅區</td><td>50%</td><td>160%</td><td>--</td></tr>
<tr><td>第三種住宅區</td><td>50%</td><td>180%</td><td>--</td></tr>
<tr><td>第四種住宅區</td><td>50%</td><td>200%</td><td>--</td></tr>
<tr><td>商業區</td><td>80%</td><td>350%</td><td>--</td></tr>
<tr><td>加油站專用區</td><td>40%</td><td>120%</td><td>--</td></tr>
<tr><td>河川區</td><td>--</td><td>--</td><td>--</td></tr>
<tr><td rowspan="3">公共設施用地</td><td>公園用地</td><td>15%</td><td>30%</td><td>--</td></tr>
<tr><td>綠地用地</td><td>--</td><td>--</td><td>--</td></tr>
<tr><td>綠地用地（兼供道路使用）</td><td>--</td><td>--</td><td>--</td></tr>
</table></td><td>維持原條文。</td><td>--</td><td>--</td></tr>
<tr><td>四、為鼓勵本計畫區加速開發建設，訂定下列獎勵措施：<br>（一）本計畫區除第一種住宅區外之建築基地於</td><td>刪除。</td><td></td><td>照本次增(修)訂條文內容通過。</td></tr>
</table>

<table>
<tr><th>106.10.13 市都委會審定「擬定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）細部計畫」條文</th><th>本次增（修）訂條文內容</th><th>變更理由</th><th>市都委會<br>決議</th></tr>
<tr><td>區段徵收土地分配作業完成囑託登記之日起算，下列期限內申請建造執照者，得依下表規定增加興建容積樓地板面積。<br>（二）本計畫區之建築基地屬本府標售之抵價地者，自得標之日起算，下列期限內申請建造執照者，得依下表規定增加興建容積樓地板面積。
<table>
<tr><th>申請建造執照期限</th><th>增加興建容積樓地板面積佔基準容積比例</th></tr>
<tr><td>1 年以內</td><td>15%</td></tr>
<tr><td>超過 1 年、3 年以內</td><td>10%</td></tr>
<tr><td>超過 3 年、5 年以內</td><td>5%</td></tr>
</table></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>五、為塑造本計畫區之都市意象，避免過於細分之建築基地規模造成都市意象混亂，並促進整體開發，除安置街廓建築基地臨計畫道路之最小面寬應不得小於 5 公尺外，其餘建築基地最小開發規定如下表。建築基地申請開發，如造成鄰地未達前述規定無法開發之情形，應加以合併共同開發。
<table>
<tr><th colspan="2">土地使用分區/街廓編號</th><th>建築基地最小開發規模</th></tr>
<tr><td>1</td><td>街廓編號 C1-1 之建築基地</td><td>建築基地最小開發規模應不得小於 1000 平方公尺且臨計畫道路之最小面寬應不得小於 20 公尺。</td></tr>
<tr><td>2</td><td>街廓編號 R2-1、</td><td>建築基地最小開發規模應不</td></tr>
</table></td><td>四、為塑造本計畫區之都市意象，避免過於細分之建築基地規模造成都市意象混亂，並促進整體開發，除原位置保留、安置街廓建築基地臨計畫道路之最小面寬應不得小於 5 公尺外，其餘建築基地最小開發規定如下表。建築基地申請開發，如造成鄰地未達前述規定無法開發之情形，應加以合併共同開發。
<table>
<tr><th colspan="2">土地使用分區/街廓編號</th><th>建築基地最小開發規模</th></tr>
<tr><td>1</td><td>街廓編號 C1-1 之建築基地</td><td>建築基地最小開發規模應不得小於 1,000 平方公尺且臨計畫道路之最小面寬應不得小於 20 公尺。</td></tr>
<tr><td>2</td><td>街廓編號 R2-1、</td><td>建築基地最小開發規模應不</td></tr>
</table></td><td>1. 調整點次。<br>2. 修正文字。<br>3. 為保障民眾權益，於區段徵收期間申請核准原位置保留之建築基地得不受建築基地最小開發規模規定限制，但其臨</td><td>照本次增(修)訂條文內容通過。</td></tr>
</table>

| 106.10.13 市都委會審定「擬定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）細部計畫」條文 | 本次增（修）訂條文內容 | 變更理由 | 市都委會決議 |
|---|---|---|---|
| 3 R2-17 、 R2-18 、R3-10~R3-13 之建築基地：得小於 500 平方公尺且臨計畫道路之最小面寬應不得小於 20 公尺。<br>3 街廓編號 R1-2 、R2-3 、 R2-5~R2-7 、R3-3、R3-5 之建築基地：建築基地臨計畫道路之最小面寬應不得小於 5 公尺。<br>4 街廓編號 R4-3 、R4-8、R4-9 之建築基地：得採個別開發或整體開發，採整體開發者依都市更新相關規定辦理。<br>5 除第 1 至 4 之規定外，面臨兩條計畫道路以上之轉角建築基地：建築基地最小開發規模應不得小於 300 平方公尺。 | 3 R2-17 、 R2-18 、R3-10~R3-13 之建築基地：得小於 500 平方公尺且臨計畫道路之最小面寬應不得小於 10 公尺。<br>3 街廓編號 R1-2 、R2-3 、 R2-5~R2-7 、R3-3、R3-5 之建築基地：建築基地臨計畫道路之最小面寬應不得小於 5 公尺。<br>4 街廓編號 R4-3 、R4-8、R4-9 之建築基地：得採個別開發或整體開發，採整體開發者依都市更新相關規定辦理。<br>5 除第 1 至 4 之規定外，面臨兩條計畫道路以上之轉角建築基地：建築基地最小開發規模應不得小於 300 平方公尺。 | 計畫道路之最小面寬仍應不得小於 5 公尺。<br>4. 參照本市土地使用管制一致性規定予以修正建築基地最小開發規模臨計畫道路最小面寬。 | |
| 六、為鼓勵本計畫區內土地大規模開發建設，住宅區之建築基地面積大於 5000 平方公尺或完整街廓者，得增加興建容積樓地板面積佔基準容積比例之 10%。 | 五、為鼓勵本計畫區內土地大規模開發建設，建築基地面積大於 1,500 平方公尺以上者，得增加該基地基準容積之 5%，建築基地面積 3,000 平方公尺以上者，得增加該基地基準容積之 8%，建築基地面積 5,000 平方公尺以上者，得增加該基地基準容積之 15%。 | 1. 調整點次。<br>2. 參照本市一致性土地使用管制規定修正。 | 照本次增(修)訂條文內容通過。 |
| 七、計畫區內各使用分區及公共設施於建築申請時，應依下列規定退縮建築空間，並指定為帶狀式公共開放空間，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 | 六、計畫區內各使用分區及公共設施於建築申請時，應依下列規定退縮建築空間，並指定為帶狀式公共開放空間，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 | 1. 調整點次。<br>2. 修正文字。 | 照本次增(修)訂條文內容通過。 |

| 106.10.13 市都委會審定「擬定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）細部計畫」條文 | 本次增（修）訂條文內容 | 變更理由 | 市都委會決議 |
|---|---|---|---|
| 種植喬木，其餘設置人行步道。<br>（一）臨接計畫道路未達 15 公尺者，應自道路境界線至少退縮 3.5 公尺建築，臨接計畫道路 15 公尺以上者，應自道路境界線至少退縮 4 公尺建築。<br>（二）鄰接公園用地、綠地用地者，應自建築基地與前述公共設施用地鄰接處至少退縮 5 公尺建築。<br>（三）商業區應自周界至少退縮 4 公尺建築。<br>（四）加油站專用區應自住宅區境界線至少退縮 3 公尺建築，並設置隔離綠帶。<br>（五）上述建築基地依規定退縮之公共開放空間，其建築物之建築垂直投影，不得突出於該退縮空間。<br>（六）基地情形特殊經提都市設計審議同意者，從其規定。 | 種植喬木，其餘設置人行步道。<br>（一）臨接計畫道路未達 15 公尺者，應自道路境界線至少退縮 3.5 公尺建築，臨接計畫道路 15 公尺以上者，應自道路境界線至少退縮 4 公尺建築。<br>（二）臨接公園用地、綠地用地者，應自建築基地與前述公共設施用地臨接處至少退縮 5 公尺建築。<br>（三）商業區應自周界至少退縮 4 公尺建築。<br>（四）加油站專用區應自住宅區境界線至少退縮 3 公尺建築，並設置隔離綠帶。<br>（五）上述建築基地依規定退縮之公共開放空間，其建築物之建築垂直投影，不得突出於該退縮空間。<br>（六）基地情形特殊經提都市設計審議同意者，從其規定。 | | |
| 八、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，其植栽種類以原生植物為原則。 | 七、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，其植栽種類以原生植物為原則。 | 調整點次。 | 照本次增(修)訂條文內容通過。 |
| 九、住宅區建築基地面積超過 1,500m$^2$ 以上者，地下室開挖率不得超過 70%；未達 1,500m$^2$ 者，地下開挖率不得超過 80%；但商業區地下開挖率不得超過 80%。 | 八、住宅區建築基地面積超過 1,500 平方公尺以上者，地下室開挖率不得超過 70%；未達 1,500 平方公尺者，地下開挖率不得超過 80%；但商業區地下開挖率不得超過 80%。<br>基地情況特殊，並經本市都市設計審議通過者，得不受前項規定限制。 | 1. 調整點次。<br>2. 修正文字。<br>3. 參照本市一致性土地使用管制規定修正。 | 照本次增(修)訂條文內容通過。 |

<table>
<tr><th>106.10.13 市都委會審定「擬定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）細部計畫」條文</th><th>本次增（修）訂條文內容</th><th>變更理由</th><th>市都委會<br>決議</th></tr>
<tr><td>十、建築基地附屬停車空間之設置，應依下列規定辦理：<br>（一）建築容積樓地板面積在 250 平方公尺（含）以下者，應留設一部汽車停車空間及一部機車停車空間。<br>（二）建築容積樓地板面積超過 250 平方公尺者，其超過部分，每增加 150 平方公尺，應增設一部汽車停車空間及一部機車停車空間。<br>（三）每部機車停車空間需長 2～2.5 公尺，寬 1～1.5 公尺。</td><td><u>九</u>、建築基地附屬停車空間之設置，應依下列規定辦理：<br>（一）建築<u>總</u>樓地板面積在 250 平方公尺（含）以下者，應留設 <u>1</u> 部汽車停車空間及 <u>1</u> 部機車停車空間。<br>（二）建築<u>總</u>樓地板面積超過 250 平方公尺者，其超過部分，每增加 150 平方公尺，應增設 <u>1</u> 部汽車停車空間及 <u>1</u> 部機車停車空間。<br>（三）每部機車停車空間<u>長度至少</u> 2 公尺，<u>寬度至少</u> 1 公尺。</td><td>1.調整點次。<br>2.修正文字。<br>3.參照本市一致性土地使用管制規定修正。</td><td>照本次增(修)訂條文內容通過。</td></tr>
<tr><td>十一、第一種住宅區開發得採整體開發方式或個別建築開發方式辦理。<br>（一）整體開發以完整範圍為原則，得依都市更新及其他相關規定辦理；為鼓勵其整體開發及早日開發，訂定規模獎勵及開發時程獎勵。<br>1.規模獎勵規定如下：
<table>
<tr><th>建築基地合併開發規模</th><th>增加興建容積樓地板面積佔基準容積比例</th></tr>
<tr><td>面積達 1500 ㎡以上</td><td>3%</td></tr>
<tr><td>面積達 3000 ㎡以上</td><td>5%</td></tr>
<tr><td>面積達 5000 ㎡以上</td><td>10%</td></tr>
</table>
2.建築基地於本案都市計畫公告實施之日起算，依上開基地合併開發規模，於下列期</td><td><u>十、為鼓勵第一種住宅區內既有建物依現行建築法令規定重建，以提升建物安全及環境品質，第一種住宅區內既有建物坐落且面積達 200 平方公尺以上之建築基地，重建時得增加興建容積樓地板面積占基準容積 5%。已依危老條例申請獎勵規定者，不適用本點之規定。</u></td><td>1.調整點次。<br>2.參照本市一致性土地使用管制規定修正。</td><td>照本次增(修)訂條文內容通過。</td></tr>
</table>

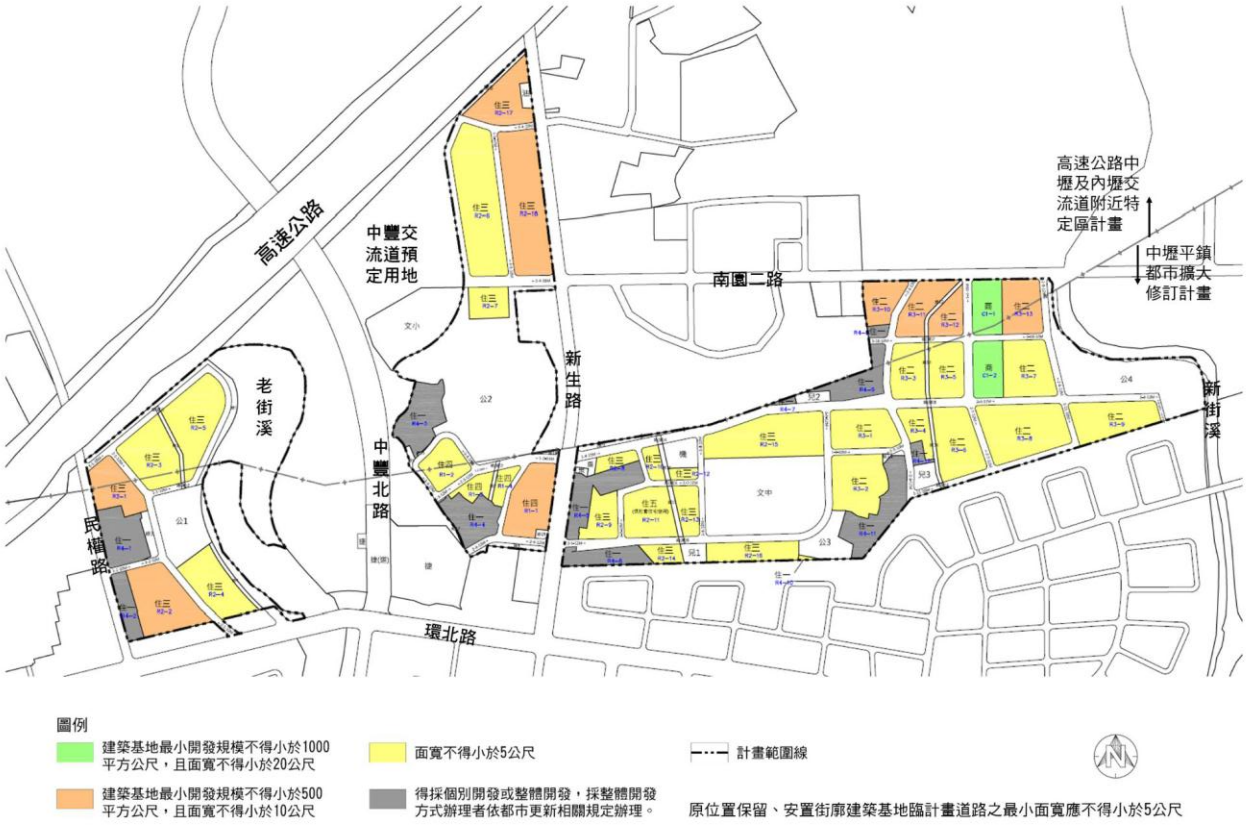
<table>
<tr><th>106.10.13 市都委會審定「擬定高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫（配合桃園國際機場聯外捷運系統 A21 車站周邊土地開發計畫）細部計畫」條文</th><th>本次增（修）訂條文內容</th><th>變更理由</th><th>市都委會決議</th></tr>
<tr><td>限內取得建造執照者，得依下表規定增加興建容積樓地板面積。
<table>
<tr><th>申請建造執照期限</th><th>增加興建容積樓地板面積佔基準容積比例</th></tr>
<tr><td>公告實施日起 1 年內</td><td>15%</td></tr>
<tr><td>公告實施日超過 1 年、3 年以內</td><td>10%</td></tr>
<tr><td>公告實施超過 3 年、5 年以內</td><td>5%</td></tr>
</table>
（二）個別開發則不得適用設置公共開放空間獎勵措施。</td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>十二、為塑造本計畫區整體意象及風格，訂定都市設計相關管制事項及管制原則，並訂定都市設計審議地區，以達本計畫都市設計之目標。<br>（一）本計畫區之住宅區、商業區之建築基地，以及公園用地等公共設施用地申請開發建築，應於發照前經都市設計審議通過後，始得核發建造執照。變更建造執照時亦同，但未變更外觀、建物配置及建築面積者，不在此限。<br>（二）本計畫區 15 公尺寬度以上之道路，未來在規劃設計時須經都市設計審議通過後，始得興闢。<br>（三）本計畫另訂「A21 站周邊土地開發計畫都市設計準則」，本計畫建築基地於申請建築</td><td><u>十一、為塑造本計畫區整體意象及風格，訂定都市設計準則，本計畫建築基地於申請建築時，應依前述準則進行設計。</u></td><td>1. 調整點次。<br>2. 參照本市一致性土地使用管制規定修正。</td><td>本要點修正如下：<br>十一、為塑造本計畫區整體意象及風格，訂定都市設計準則（詳附件），本計畫建築基</td></tr>
</table>

| 106.10.13 市都委會審定「擬定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）細部計畫」條文 | 本次增（修）訂條文內容 | 變更理由 | 市都委會決議 |
|---|---|---|---|
| 時，應依前述準則進行設計（詳附件）。<br>（四）「桃園市都市設計審議委員會」應以本要點、都市設計準則及桃園市相關都市設計審議原則，以為審議時之依據。 | | | 地於申請建築時，應依前述準則進行設計。 |
| | 十二、本計畫區之建築基地有下列情形者，應於核發建造執照前經都市設計審議通過。「桃園市都市設計審議委員會」必要時得依本管制事項精神修訂更詳確之都市設計管制事項，以為審議時之依據。<br>（一）私有建築基地面積達 1,500 平方公尺。<br>（二）公有建築物符合「桃園市都市設計審議作業要點」。 | | 本要點修正如下：<br>十二、本計畫區之建築基地有下列情形者，應於核發建造執照前經都市設計審議通過。<br>（一）私有建築基地面積達 1,500 |

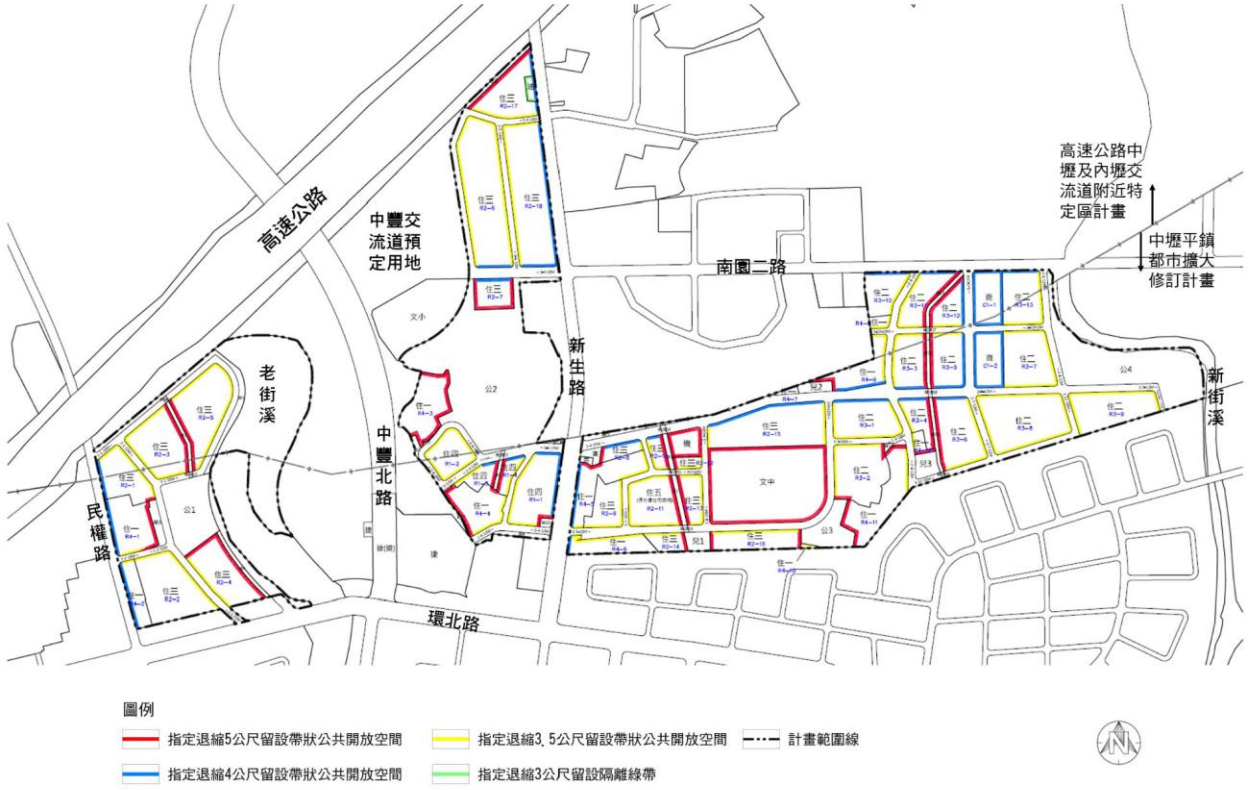
| 106.10.13 市都委會審定「擬定高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫（配合桃園國際機場聯外捷運系統 A21 車站周邊土地開發計畫）細部計畫」條文 | 本次增（修）訂條文內容 | 變更理由 | 市都委會決議 |
|---|---|---|---|
| | | | 平方公尺。<br>（二）公有建築物符合「桃園市都市計議設審作業要點」。 |
| 十三、增額容積相關規定<br>（一）位於捷運車站中心點半徑 500 公尺範圍之完整細部計畫街廓，或涵蓋面積達該街廓 1/2 面積以上之細部計畫街廓，使用分區為住宅區、商業區者，得申請增額容積，但前述街廓臨接計畫道路路寬皆未達 8 公尺和細部計畫街廓面積未超過 1,000 平方公尺，不予適用。<br>（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。<br>（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。 | 十三、本計畫區依下列規定實施增額容積：<br>（一）實施範圍內建築基地使用分區為住宅區、商業區、工業區、產業專用區者，得申請增額容積，且最高以基準容積率之 20%為限，實施範圍如附圖 3-3。<br>（二）申請增額容積之建築基地符合下列二項情形者，得設置公益性設施並捐建予市府。<br>1.住宅區建築基地達 3,000 平方公尺以上，商業區建築基地達 2,000 平方公尺以上。<br>2.臨接 10 公尺以上計畫道路且臨接道路最小單一面寬達 10 公尺以上。<br>前項公益性設施應與增額容積同時申請。 | 1.修正文字。<br>2.配合 109 年 12 月 29 日公告實施「變更桃園市捷運場站周邊地區細部計畫土地使用分區管制要點（增修訂增額容積 | 照本次增(修)訂條文內容通過。 |

| 106.10.13 市都委會審定「擬定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）細部計畫」條文 | 本次增（修）訂條文內容 | 變更理由 | 市都委會決議 |
|---|---|---|---|
| | （三）前點公益性設施之設置，應依下列規定辦理：<br>1.公益性設施容積樓地板面積應為建築基地面積乘以基準容積率之 5%，包含相對應土地持分、必要之公共設施持分（不得低於捐贈公益性設施容積樓地板面積之 10%）、汽車及機車停車空間（公益性設施容積樓地板面積每 150 平方公尺應設置 1 輛，未滿 1 輛者以 1 輛計算），並繳納 25 年管理維護費用。該公益性設施之容積樓地板面積得免計容積。<br>2.公益性設施之設置限於建築物之第一層、第二層及第三層之完整空間，設置於第一層者，應設有專用出入口及 2 公尺以上連接至建築線之戶外通道；設置於第二層及第三層者，應設有專用出入口、樓梯、昇降設備及 2 公尺以上連接至建築線之戶外通道。<br>3.公益性設施因建築整體設計致容積樓地板面積未達基準容積率之 5%，經本府核准不受第一款限制，惟不得低於基準容積率之 4%。<br>（四）捐建公益性設施給予容積（公益性增額容積），計算方式如下：<br>公益性增額容積=捐贈公益性設施總價值/公益性設施以上樓層平均單價 | 規定）案」修訂。 | |

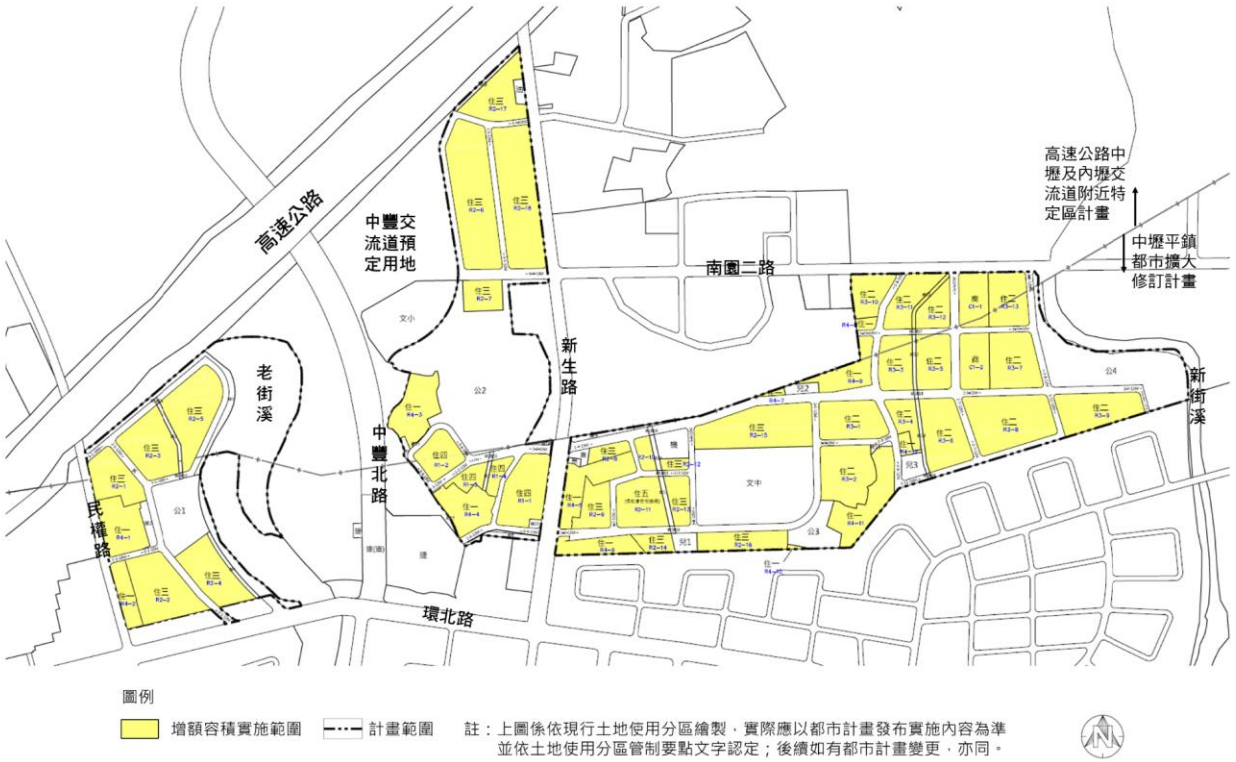
| 106.10.13 市都委會審定「擬定高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫（配合桃園國際機場聯外捷運系統 A21 車站周邊土地開發計畫）細部計畫」條文 | 本次增（修）訂條文內容 | 變更理由 | 市都委會決議 |
|---|---|---|---|
| | 前項單價及總價值以估價方式計算。<br>（五）本市各機關公益性設施設置之需求項目及其管理維護費用單價，由市府另行公告之。<br>（六）公益性增額容積核發前應與本府簽訂協議書及繳納保證金，並應於核發使用執照前，一次繳納 25 年管理維護費用，於核發使用執照後 3 個月內完成捐贈公益性設施事宜。<br>（七）增額容積及公益性增額容積申請方式、送審書件、容積價金及容積數額估算方式等相關規定，由本府另訂之。<br>（八）計畫範圍內規定之增額容積適用範圍，應優先申請增額容積，增額容積全數申請後，始得依「都市計畫容積移轉實施辦法」相關規定辦理。但屬於本計畫案公告之生效日前，已依規定申請在案者，得適用原申請時之增額容積及容積移轉法令規定。<br>（九）已申請或領得建造執照之建築基地，且不增加基地面積者，其依規定申請增額容積，得適用原建造執照申請時之法令規定。 | | |
| 十四、本要點未規定事項，依其他法令規定辦理。 | 維持原條文。 | -- | -- |




附圖 3-1　建築基地最小開發規模管制示意圖




附圖 3-2　建築退縮管制示意圖




附圖 3-3　實施增額容積範圍示意圖

表 4　再審議「擬定中壢平鎮都市擴大修訂計畫及擬定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）細部計畫案」都市設計準則修正前後對照表

| 「擬定中壢平鎮都市擴大修訂計畫及擬定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）細部計畫案」都市設計準則 | 本次增（修）訂條文內容 | 變更理由 | 市都委會決議 |
|---|---|---|---|
| 一、公共開放空間系統<br>（一)本計畫區指定留設之公共開放空間系統包含下列，其位置及規範應按附圖 1 辦理。<br>1.帶狀式公共開放空間:指定退縮建築後所形成之開放空間,除可串連都市計畫公共設施外，並提供舒適之人行行走空間。<br>2.廣場式公共開放空間:為形塑良好出入口意象，紓解商業活動可能之人群聚集，並引導人行通往公園等開放空間,於重要街角地區規範建築基地應配合留設街角廣場。訂定路寬 15 公尺以上道路轉角街廓規範留設最小 100 平方公尺街角廣場,路寬 10 公尺以上道路轉角街廓規範留設最小 50 平方公尺街角廣場。<br>（二）綠化<br>1.綠化及綠覆率計算依據「桃園市建築基地綠化自治條例」辦理。<br>2.綠化植栽樹種以原生植物為優先,並依據「桃園市都市設計審議案件建議與不建議植栽樹種整理表」辦理。<br>（三）規劃原則<br>1.都市計畫公共設施 | 一、公共開放空間系統<br>（一)本計畫區指定留設之公共開放空間系統包含下列，其位置及規範應按附圖 4-1 辦理。<br>1.帶狀式公共開放空間:指定退縮建築後所形成之開放空間,除可串連都市計畫公共設施外，並提供舒適之人行行走空間。<br>2.廣場式公共開放空間:為形塑良好出入口意象，紓解商業活動可能之人群聚集，並引導人行通往公園等開放空間,於重要街角地區規範建築基地應配合留設街角廣場。訂定路寬 15 公尺以上道路轉角街廓規範留設最小 100 平方公尺街角廣場,路寬 10 公尺以上道路轉角街廓規範留設最小 50 平方公尺街角廣場，該街角廣場留設長寬比至少 3：2。<br>（二）　都市計畫公共設施設計原則<br>1.公園用地內應保留地面水體之原有面積，並確保生物棲息之多孔質護岸，以不改變生物棲息地環境條件為原則。<br>2.公園用地之設計應兼具生態環境與居民休憩機能。以生態濕地、水池、草原、密林區等多種方式，多層次混種植栽，建立整體性之生態綠網；配置適當親水、休閒 | 1.參照本市一致性土地使用管制規定文字修正。<br>2.本計畫土地使用分區管制要點已訂有退縮建築及植栽綠化規定，並為保留人行步道設計彈性，爰刪除相關規定。<br>3.「建築技術規則」已訂有基地保水規定，爰刪除原準則內容。 | 照本次增(修)訂條文內容通過。 |

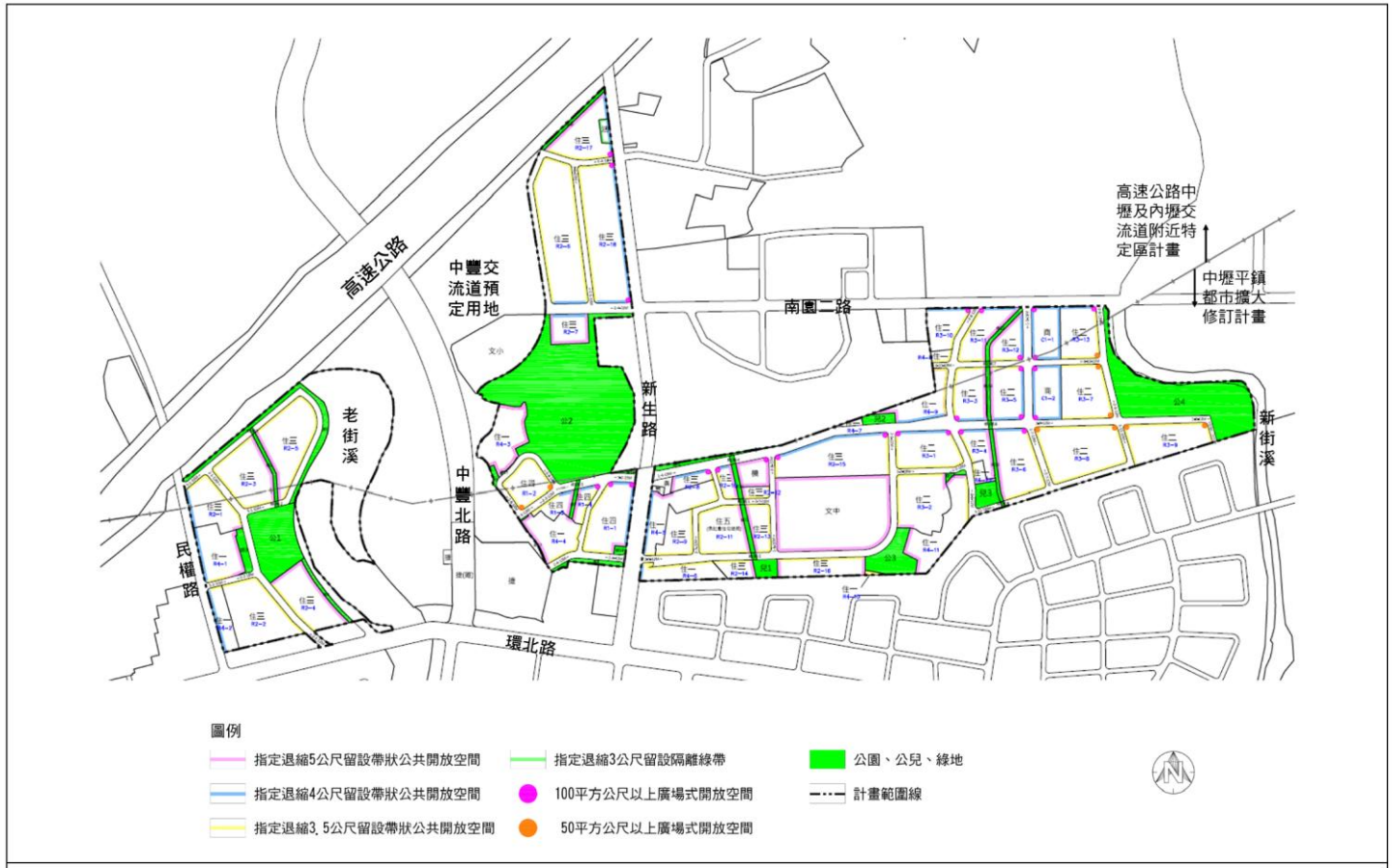
| 「擬定中壢平鎮都市擴大修訂計畫及擬定高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫(配合桃園國際機場聯外捷運系統 A21 車站周邊土地開發計畫）細部計畫案」都市設計準則 | 本次增（修）訂條文內容 | 變更理由 | 市都委會決議 |
|---|---|---|---|
| (1)公園用地內應保留地面水體之原有面積，並確保生物棲息之多孔質護岸，以不改變生物棲息地環境條件為原則，因此應保持與灌溉溝渠之連結系統。<br>(2)公園用地、兒童遊樂場用地之設計應兼具生態環境與居民休憩機能。以生態濕地、水池、草原、密林區等多種方式，多層次混種植栽，建立整體性之生態綠網；配置適當親水、休閒設施，並於埤塘周界配設適當護欄，使公園保有親水性、安全性及休憩機能。<br>(3)帶狀綠地空間除應留設必要渠道供灌溉水路使用外，融合整體水路系統並視實際規劃需要留設人行步道、自行車道及植栽帶。<br>2.帶狀式公共開放空間<br>沿街式退縮建築空間，應自道路境界線留設 2 公尺寬之連續人行步道；鄰接學校用地、廣場用地、綠地用地、公園用地、兒童遊樂場用地及宗教專用區者，需自退縮空間內留設 2 公尺寬之人行步道。<br>3.廣場式公共開放空間<br>與退縮建築空間整體規劃，並以軟式排水層施工，以減低基地開發對保水性能之影 | 設施，並於埤塘周界配設適當護欄，使公園保有親水性、安全性及休憩機能。<br>3.帶狀綠地空間應完整保留既有水圳，融合整體水路系統並視實際規劃需要留設人行步道、自行車道及植栽帶。 | | |

| 「擬定中壢平鎮都市擴大修訂計畫及擬定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）細部計畫案」都市設計準則 | 本次增（修）訂條文內容 | 變更理由 | 市都委會決議 |
|---|---|---|---|
| 響。 | | | |
| 二、自行車道及人行步道系統<br>（一）自行車道系統<br>1.本計畫區自行車道系統詳附圖 2。自行車道視實際規劃需要規劃於道路範圍、公園及綠地用地內。寬度 15 公尺道路以雙側各 2.5 公尺寬設計(同時兼供人行步道使用)；寬度 12 公尺道路以單側 2 公尺寬設計；另部分公園及綠地用地配合道路自行車道系統留設 1.5 公尺自行車道。<br>2.為建構完整自行車道系統，部分 10 公尺道路採單側留設 1.5 公尺自行車道方式設計。<br>3.都市計畫公共設施及廣場式公共開放空間應配合設置自行車休憩停留區，設置適量之自行車停放架。<br>（二）人行步道系統<br>1.退縮建築空間留設之人行步道需配合道路範圍內之人行道整體規劃設計。<br>2.退縮建築空間所留設之人行步道應與相鄰建築基地之人行步道地坪高程齊平。人行步道與所臨接之開放空間或人行步道 | 二、自行車道及人行步道系統<br>（一）自行車道系統<br>1.本計畫區自行車道系統詳附圖 4-2。自行車道視實際規劃需要規劃於道路範圍、公園及綠地用地內。寬度 15 公尺道路以雙側各 2.5 公尺寬設計(同時兼供人行步道使用)；寬度 12 公尺道路以單側 2 公尺寬設計；另部分公園及綠地用地配合道路自行車道系統留設 1.5 公尺自行車道。<br>2.為建構完整自行車道系統，部分 10 公尺道路採單側留設 1.5 公尺自行車道方式設計。<br>3.都市計畫公共設施及廣場式公共開放空間應配合設置自行車休憩停留區，設置適量之自行車停放架。<br>4.自行車道及人行道寬度經提都市設計審議通過者，得配合計畫道路線型及交通工程考量局部調整。<br>（二）人行步道系統<br>1.退縮建築空間留設之人行步道需配合道路範圍內之人行道整體規劃設計。<br>2.退縮建築空間所留設之人行步道應與相鄰建築基地之人行步道地坪高程齊平。人行步道與所臨接之開放空間或人行步道 | 1.為區段徵收工程實際需要，經提都市設計審議通過者，增訂得酌予調整計畫道路之自行車道及人行道寬度相關規定。<br>2.參照本市一致性土地使用分區管制規定文字修正。 | 照本次增(修)訂條文內容通過。 |

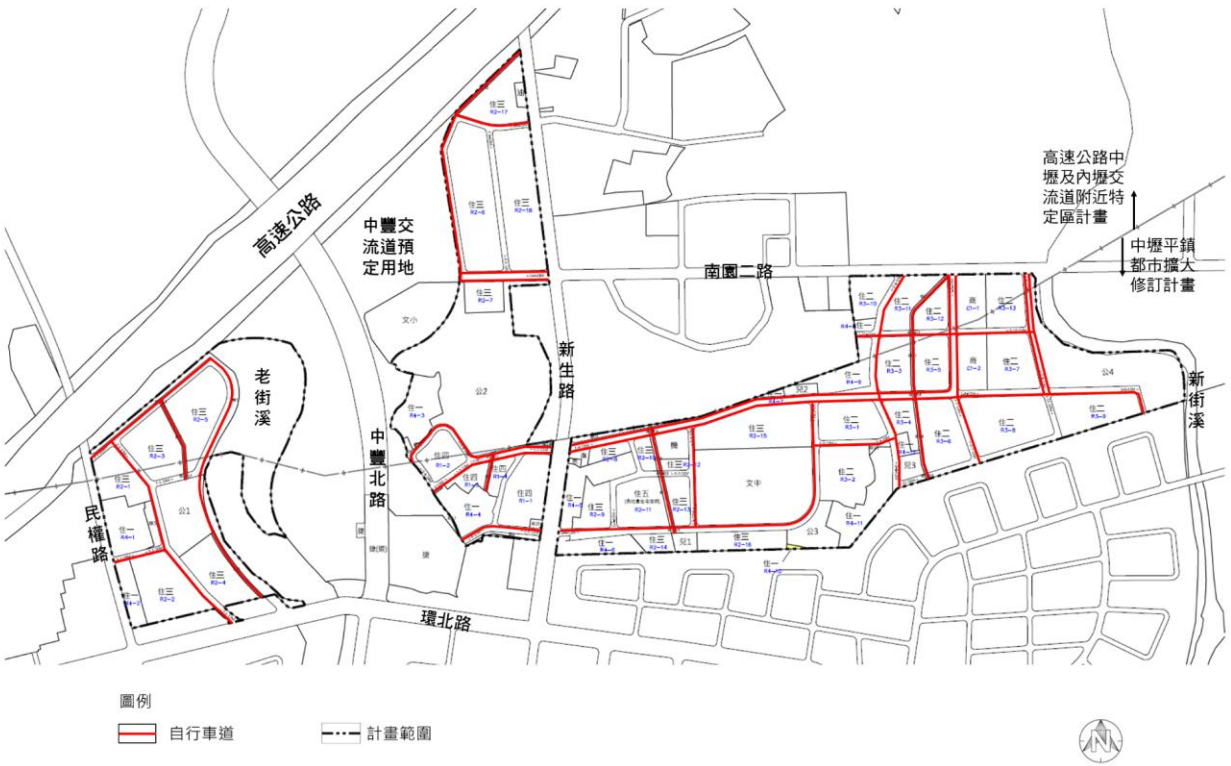
| 「擬定中壢平鎮都市擴大修訂計畫及擬定高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫(配合桃園國際機場聯外捷運系統 A21 車站周邊土地開發計畫）細部計畫案」都市設計準則 | 本次增（修）訂條文內容 | 變更理由 | 市都委會決議 |
|---|---|---|---|
| 高程不同時應以坡道相連接，且坡度不得大於 1/12。<br>3. 退縮建築空間所留設之人行步道應為連續鋪面除車道外，其鋪面仍應連續。<br>4. 人行步道為無遮簷，供公眾通行，並應保持行走之安全、順暢，且不得設置圍牆及任何障礙物。<br>5. 步道鋪面材質與施工以連鎖磚鋪面、基層鋪砂為宜，以維持基地保水性能。 | 高程不同時應以坡道相連接，且坡度不得大於 1/12。<br>3. 退縮建築空間所留設之人行步道應為連續鋪面除車道外，其鋪面<u>需考量與人行道之銜接設計</u>。<br>4. 人行步道為無遮簷，供公眾通行，並應保持行走之安全、順暢，且不得設置圍牆及任何障礙物。 | | |
| 三、建築物設計<br>（一）建築物外牆與立面<br>1. 本地區建築物外牆以採 2 種以上材質與色彩予以設計施築為原則，臨街道之立面外牆不得採用反光玻璃惟幕。<br>2. 本地區建築物各向立面之邊緣、窗台、陽台、露台、冷氣口、及主次要入口應予以細部設計處理，其鐵窗及冷氣機設置應予統一設計。<br>3. 建築物廢氣排出口、通風口與冷氣機設置不得面對集中式及廣場式公共開放空間。<br>（二）建築物造型<br>1. 立體停車場之建築設計應考量與周圍建築物協調，並避免龐大量體所造成壓迫感，以緩和景觀視覺衝擊。<br>2. 本計畫區六層樓以上或供公眾使用之建 | 三、<u>建築物設計、圍牆、植栽綠化等內容，應依「桃園市都市設計審議原則」規定辦理。</u> | 「桃園市都市設計審議原則」已訂有一般性規定，爰整併本準則相關條次，回歸審議原則規定。 | 照本次增(修)訂條文內容通過。 |

| 「擬定中壢平鎮都市擴大修訂計畫及擬定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）細部計畫案」都市設計準則 | 本次增（修）訂條文內容 | 變更理由 | 市都委會決議 |
|---|---|---|---|
| 築物，其頂層部應配合各棟建築物造型予以美化設計，以形成本計畫區之特殊建築風格及優美之天際線。<br>3.本區建築物之窗台、陽台、露台或遮陽及雨庇等附屬設施，不可突出至該建築基地指定最小退縮範圍，並配合建築物造型予以景觀美化處理。<br>（三）本計畫區公共建築物應採自動化節約能源設計，並符合綠建築之規範。<br>（四）本計畫區建築物屋頂層應鼓勵設置太陽能發電系統設備。<br>（五）本計畫區建築物屋頂層及露、陽台應鼓勵植栽綠化。 | | | |
| 四、圍牆<br>（一）圍籬應儘量採用綠化植栽來形塑綠籬，其高度不得大於 180 公分。<br>（二）其他型式之圍牆，其透空率不得小於 70%，圍牆總高度不得大於 180 公分，牆基高度不得大於 60 公分且不納入透空率檢討範圍。 | 刪除 | 「桃園市都市設計審議原則」已訂有一般性規定，爰整併本準則相關條次，回歸審議原則規定。 | 照本次增(修)訂條文內容通過。 |
| 五、其他<br>（一）本計畫區各建築基地鼓勵透過預先規劃社區網路系統，以連接社區內、外部的網路服務業者，讓電腦網路與社區生活機能合而為 | 四、建築基地情形特殊經提都市設計審議通過者，從其規定。 | 1.調整點次。<br>2.參照本市一致性土地使用管 | 照本次增(修)訂條文內容通過。 |

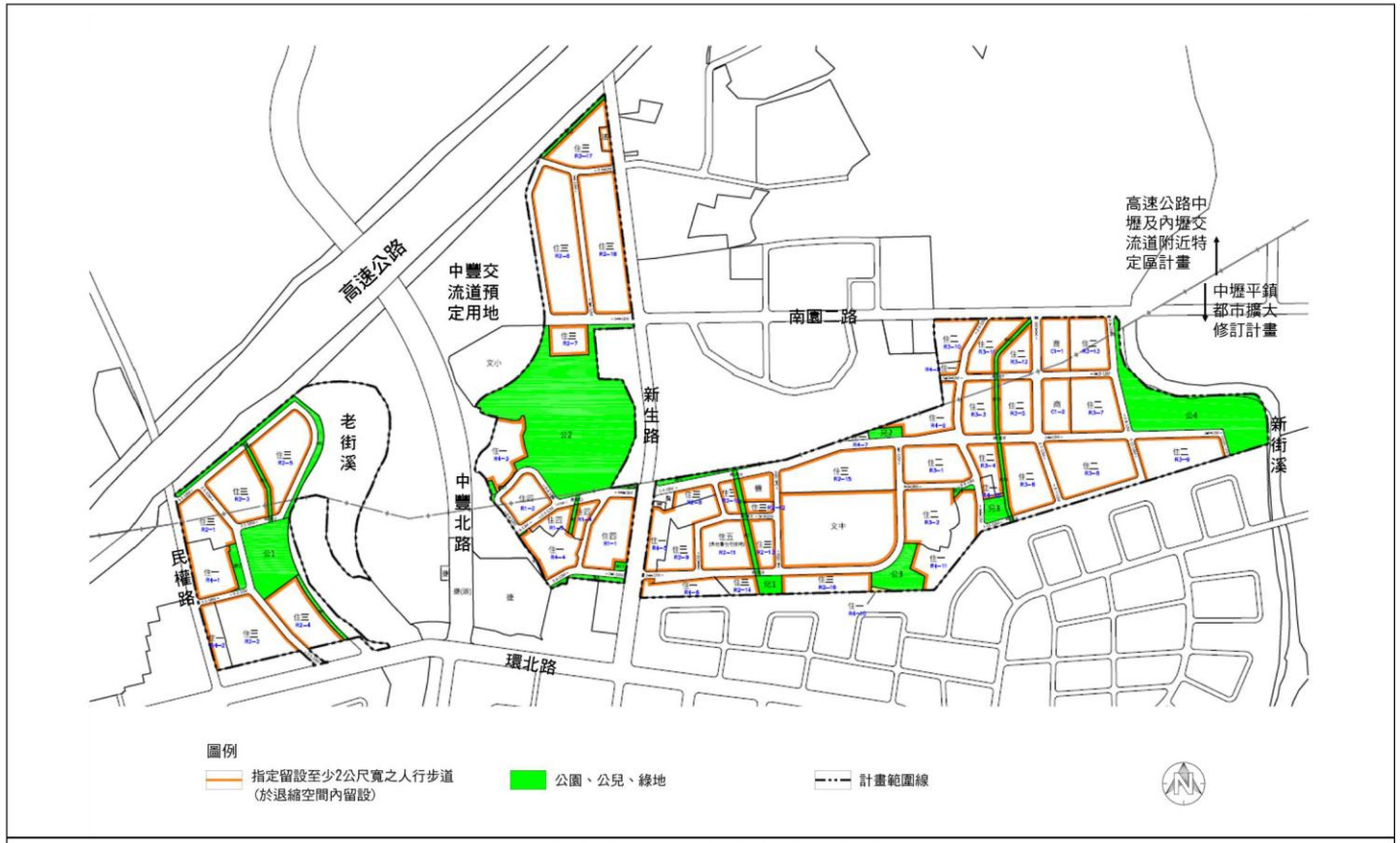
| 「擬定中壢平鎮都市擴大修訂計畫及擬定高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫(配合桃園國際機場聯外捷運系統 A21 車站周邊土地開發計畫）細部計畫案」都市設計準則 | 本次增（修）訂條文內容 | 變更理由 | 市都委會決議 |
|---|---|---|---|
| 一。<br>（二)本計畫區各建築基地應鼓勵設置兼具水景之雨水滲透調節池。 | | 制規定文字修正。 | |




附圖 4-1　公共開放空間示意圖




附圖 4-2　自行車道系統示意圖




附圖 4-3　人行步道系統示意圖