本市都市計畫委員會專案小組聽取本府簡報「變更中壢平鎮主要計畫(部分乙種工業區為商業區、住宅區、醫療專用區、公園用地及道路用地，部分住宅區為道路用地)案」暨細部計畫案
第 3 次會議紀錄

一、 開會時間：110 年 10 月 29 日(星期五)下午 2 時整

二、開會地點：本府 1601 會議室

三、召集人：盧召集人維屏　　紀錄：林玥亨

四、出(列)席單位與人員：如後附簽到簿

五、專案小組初步建議意見：

(一) 同意本案開發方式改為自辦市地重劃，並已取得交通部臺灣鐵路管理局及財政部國有財產署北區分署桃園辦事處同意函。

(二) 請增加留設保留地範圍，以利後續西南側工業區合併建築或辦理都市更新。

(三) 本案依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」留設之公共停車空間，應留設於商業區及醫療專用區，並應滿足開發階段實質交通影響評估核實之停車位數 1.2 倍，請配合修正土地使用分區管制要點條文。

(四) 本案開發方式為自辦市地重劃，請於桃園市都市計畫委員會審定本細部計畫後，依平均地權條例第 56 條規定，先行擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過後，再予發布實施；如無法於委員會審議通過紀錄文到 3 年內擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過者，請於期限屆滿前敘明理由，重新提會審議延長上開開發期程。

(五) 本案主要計畫變更內容明細表之初步建議意見詳表一，變更主要計畫圖、擬定細部計畫土地使用面積表及圖請配合上開意見修正。

(六) 本案土地使用分區管制要點之初步建議意見詳表二及附圖，公民或團體陳情意見及本次專案小組初步建議意見詳表三。

(七) 本案修正後提請本市都市計畫委員會審議。

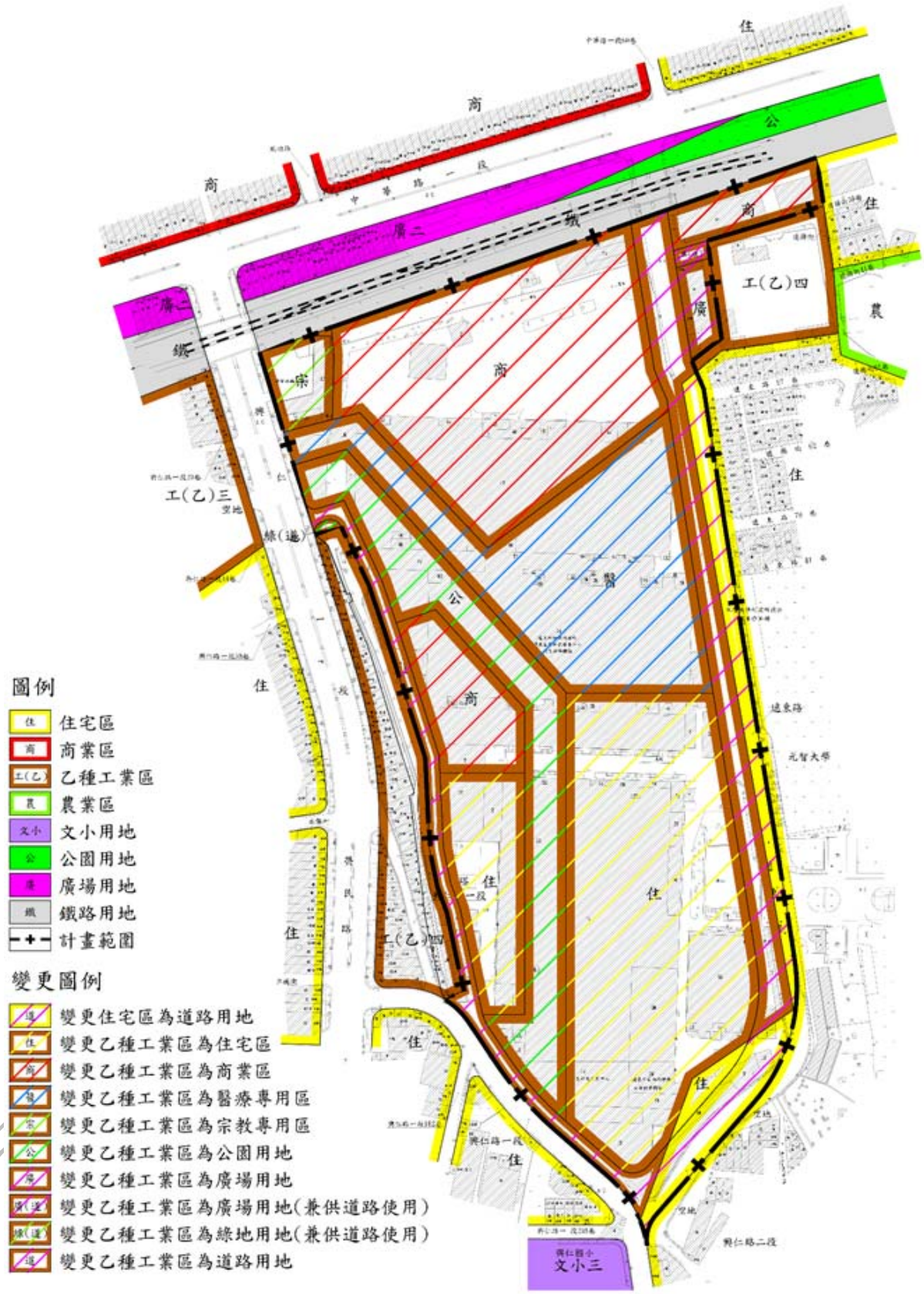
六、散會：下午 4 時 20 分。

計畫尚未發布僅供參考

表一 主要計畫變更內容明細表

<table>
<tr><th rowspan="2">位置</th><th colspan="2">變更內容(公頃)</th><th rowspan="2">變更理由</th><th rowspan="2">市都委會專案小組初步建議意見</th></tr>
<tr><th>原計畫</th><th>新計畫</th></tr>
<tr><td rowspan="11">內壢火車站東側、元智大學西側</td><td rowspan="10">乙種工業區
(10.23)</td><td>住宅區
(3.07)</td><td rowspan="11">1. 配合內壢車站整體開發契機，檢討周圍土地轉型共創門戶意象。
2. 產業發展結構變化，尋求工業區土地適宜利用。
3. 因應人口成長及發展需求，規劃商業、住宅、醫療等多元土地使用與公園等公共設施，健全都市機能及提升環境品質。</td><td rowspan="11">請配合專案小組初步建議意見(二)修正面積，其餘照案通過。</td></tr>
<tr><td>商業區
(2.84)</td></tr>
<tr><td>醫療專用區
(1.71)</td></tr>
<tr><td>宗教專用區
(0.18)</td></tr>
<tr><td>廣場用地
0.10</td></tr>
<tr><td>廣場用地(兼供道路使用)
0.02</td></tr>
<tr><td>道路用地
1.13</td></tr>
<tr><td>公園用地
1.17</td></tr>
<tr><td>綠地用地(兼供道路使用)
0.01</td></tr>
<tr><td>住宅區
(0.59)</td><td>道路用地
0.59</td></tr>
</table>

計畫尚未發布僅供參考



圖一 本次提會變更主要計畫示意圖

表二 土地使用分區管制要點修正對照表

<table>
<tr><th>公開展覽條文</th><th>本次修正條文</th><th>市都委會專案小組初步建議意見</th></tr>
<tr><td>一、本要點依都市計畫法第 22 條及同法桃園市施行細則第 39 條規定訂定之。</td><td>維持公展條文。</td><td>照本次修正條文通過。</td></tr>
<tr><td>二、本計畫區內各土地使用分區及公共設施用地建蔽率及容積率不得大於下表規定：
<table>
<tr><th>項目</th><th>種類</th><th>建蔽率</th><th>容積率</th></tr>
<tr><td rowspan="3">土地使用分區</td><td>商業區</td><td>80%</td><td>300%</td></tr>
<tr><td>住宅區</td><td>60%</td><td>200%</td></tr>
<tr><td>醫療專用區</td><td>60%</td><td>300%</td></tr>
<tr><td>公共設施用地</td><td>公園用地</td><td>15%</td><td>45%</td></tr>
</table></td><td>二、本計畫區內各土地使用分區及公共設施用地建蔽率及容積率不得大於下表規定：
<table>
<tr><th>項目</th><th>種類</th><th>建蔽率</th><th>容積率</th></tr>
<tr><td rowspan="4">土地使用分區</td><td>商業區</td><td>80%</td><td>300%</td></tr>
<tr><td>住宅區</td><td>60%</td><td>200%</td></tr>
<tr><td>醫療專用區</td><td>60%</td><td>300%</td></tr>
<tr><td><u>宗教專用區</u></td><td><u>60%</u></td><td><u>160%</u></td></tr>
<tr><td>公共設施用地</td><td>公園用地</td><td>15%</td><td>45%</td></tr>
</table></td><td>照本次修正條文通過。</td></tr>
<tr><td>三、商業區之容積樓地板面積作為住宅使用者，其比例不得超過 50%。</td><td>刪除。</td><td>修正為「三、商業區不得作住宅使用(捐贈予市府部分除外)。」</td></tr>
<tr><td>四、醫療專用區之土地容許使用項目以醫院建築及相關附屬建築物使用為主，包含下列相關設施：
(一)醫療機構、醫療保健服務設施、社會福利設施、教學研究、和員工宿舍等相關之活動或設施。
(二)美食街、生活用品販售、附屬商場等相關之活動或設施，不得超過總容積樓地板面積 15%。
(三)藥物、化粧品零售業等相關設施，不得超過總容積樓地板面積 2.5%。
(四)宗教設施不得超過總容積樓地板面積 2.5%。</td><td><u>三</u>、醫療專用區之土地容許使用項目以醫院建築及相關附屬建築物使用為主，包含下列相關設施：
(一)醫療機構、醫療保健服務設施、社會福利設施、教學研究、和員工宿舍等相關之活動或設施。
(二)美食街、生活用品販售、附屬商場等相關之活動或設施，不得超過總容積樓地板面積 15%。
(三)藥物、化粧品零售業等相關設施，不得超過總容積樓地板面積 2.5%。
(四)宗教設施不得超過總容積樓地板面積 2.5%。</td><td>照本次修正條文通過，並調整條次編號為「四」。</td></tr>
<tr><td>五、公園用地得依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」申請作多目標使用，</td><td><u>四</u>、公園用地<u>及廣場用地</u>得依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」申請作多</td><td>照本次修正條文通</td></tr>
</table>

計畫尚未發布實施

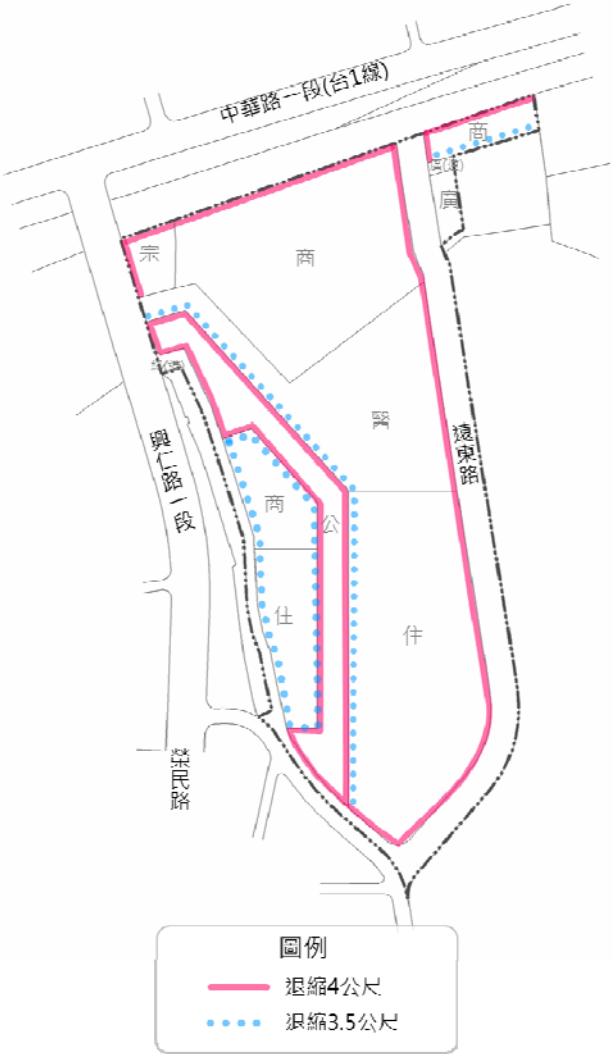
並以供非營利性之公共使用為限。	目標使用，並以供非營利性之公共使用為限。	過，並調整條次編號為「五」。
六、建築基地之獎勵容積、移轉容積及其他名目容積之合計不得超過基準容積之50%。	五、建築基地之獎勵容積、移轉容積及其他名目容積之合計不得超過基準容積之50%。	照本次修正條文通過，並調整條次編號為「六」。
七、建築物附屬停車空間之設置，應依照下列規定辦理： (一)商業區建築基地於申請建築時，其建築樓地板面積在 250 平方公尺(含)以下者，應留設1部汽車及1部機車停車空間，超過部分每150平方公尺應增設1部汽車及1部機車停車空間。 (二)住宅區建築基地於申請建築時，其建築樓地板面積在 250 平方公尺(含)以下者，應留設1部汽車及1部機車停車空間，超過部分每150平方公尺應增設1部汽車及1部機車停車空間。 (三)醫療專用區建築基地於申請建築時，其建築樓地板面積在250平方公尺(含)以下者，應留設1部汽車及1部機車停車空間，超過部分每200平方公尺應增設1部汽車及1部機車停車空間。	六、建築物附屬停車空間之設置，應依照下列規定辦理： (一)商業區建築基地於申請建築時，其建築樓地板面積在 250 平方公尺(含)以下者，應留設1部汽車及1部機車停車空間，超過部分每150平方公尺應增設1部汽車及1部機車停車空間。 (二)住宅區建築基地於申請建築時，其建築樓地板面積在 250 平方公尺(含)以下者，應留設1部汽車及1部機車停車空間，超過部分每150平方公尺應增設1部汽車及1部機車停車空間。 (三)醫療專用區建築基地於申請建築時，其建築樓地板面積在250平方公尺(含)以下者，應留設1部汽車及1部機車停車空間，超過部分每200平方公尺應增設1部汽車及1部機車停車空間。	請配合專案小組初步建議意見(三)修正。
八、本計畫區之建築退縮空間： 各使用分區及用地，建築基地申請建築時應予適度退縮。建築退縮位置及深度依下列規定，其區位另詳圖21。 (一)建築退縮空間 1.商業區 (1)建築基地臨接計畫道路未達15公尺之範圍內，至少退縮3.5公尺建築；臨接15公尺以上之範圍內，至少退縮4公尺建築。 (2)建築基地臨接公園用地或工業區之範圍內，至少退縮3.5公尺建築。 2.住宅區 (1)建築基地臨接計畫道路未達15公尺之範圍內，至少退縮3.5公尺建築；臨接15公尺以上之範圍內，至少退縮4公尺建築。 (2)建築基地臨接醫療專用區之範圍內，至少退縮2公尺建築。 3.醫療專用區 (1)建築基地臨接計畫道路未達15公尺之	七、本計畫區之建築退縮空間： 各使用分區及用地，建築基地申請建築時應予適度退縮。建築退縮位置及深度依下列規定，其區位另詳圖26。 (一)建築退縮空間 1.商業區 (1)建築基地臨接計畫道路未達15公尺之範圍內，至少退縮3.5公尺建築；臨接15公尺以上及鐵路用地之範圍內，至少退縮4公尺建築。 (2)建築基地臨接公園用地或工業區之範圍內，至少退縮3.5公尺建築。 2.住宅區 (1)建築基地臨接計畫道路未達15公尺之範圍內，至少退縮3.5公尺建築；臨接15公尺以上之範圍內，至少退縮4公尺建築。 (2)建築基地臨接公園用地之範圍內，至少退縮3.5公尺建築。 3.醫療專用區 (1)建築基地臨接計畫道路未達15公尺之	照本次修正條文通過，並調整條次編號為「八」，退縮附圖編號請配合計畫書內容調整。

計畫尚未發布實施參考

範圍內，至少退縮 3.5 公尺建築；臨接 15 公尺以上之範圍內，至少退縮 4 公尺建築。 (2)建築基地臨接公園用地之範圍內，至少退縮 3.5 公尺建築。 (3)建築基地臨接住宅區之範圍內，至少退縮 2 公尺建築。 4.公園用地 (1)建築基地臨接計畫道路之範圍內，至少退縮 4 公尺建築。 (2)建築基地臨接商業區、醫療專用區或工業區之範圍內，至少退縮 4 公尺建築。 (二)上開退縮部分得計入法定空地。 (三)面臨計畫道路退縮部分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，其餘部分設置人行步道。但基地情形特殊者，得依「桃園市都市計畫地區基地情形特殊者退縮建築處理原則」辦理。	範圍內，至少退縮 3.5 公尺建築；臨接 15 公尺以上之範圍內，至少退縮 4 公尺建築。 (2)建築基地臨接公園用地之範圍內，至少退縮 3.5 公尺建築。 ~~(3)建築基地臨接住宅區之範圍內，至少退縮 2 公尺建築。~~ 4.宗教專用區 建築基地臨接計畫道路 15 公尺以上及鐵路用地之範圍內，至少退縮 4 公尺建築。 5.公園用地 (1)建築基地臨接計畫道路之範圍內，至少退縮 4 公尺建築。 (2)建築基地臨接商業區、醫療專用區或住宅區之範圍內，至少退縮 4 公尺建築。 (二)建築退縮部分得計入法定空地。 (三)面臨計畫道路退縮部分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，其餘部分設置人行步道。但基地情形特殊者，得依「桃園市都市計畫地區基地情形特殊者退縮建築處理原則」辦理	
九、本計畫區內商業區及醫療專用區之建築物及各建築物間，得設置供公眾通行、等候接駁之雨遮設施或廊道設施，且不計建蔽率及容積率。3.住宅區內指定留設開放空間：為串連中央景觀軸帶，於住宅區北側指定留設一處開放空間，以確保視覺軸線通透性。 4.公園內指定留設帶狀開放空間(緊急通道)：係緊急救難或消防救災時之輔助通道，其數量及型式應視實際需求併入公園整體規劃。防災輔助通道平時得為人行道、自行車道、服務車道、迴車空間等無障礙空間使用，緊急救災救難時施以淨空管制，優先提供救災與物資運輸車輛通行。 (二)立體連通：立體連通應確保人行動線、車行動線等活動之連貫與安全性，並視實際情形，以連通設施連結相異建築物。 1.立體連通係鼓勵性質，非屬強制規定。 2.經放寬立體連通位置之不同街廓間或同一街廓內之建築間，得以地下通道、空橋或有頂蓋之構造物等連通設施予以連接。	八、本計畫區內設置具公益性或開放性之雨遮或廊道設施、立體連通，倘經桃園市都市設計審議委員會同意者，得不計建蔽率及容積率。	修正為「九、本計畫區內醫療專用區設置具公益性或開放性之走廊、通廊或立體連通，倘經桃園市都市設計審議委員會同意者，得不計入建築面積及容積總樓地板面積。」

計畫內容僅供參考

3. 立體連通設施不計入建蔽率及容積率。		
十一、為打造大眾運輸友善轉乘環境，本計畫得配合臺鐵都會區捷運化桃園段地下化建設計畫工程，於計畫區內留設供連接臺鐵內壢車站使用之地下連通空間。	刪除。	照本次修正條文通過。
十二、本計畫開發前應先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。	九、本計畫開發前應先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。	照本次修正條文通過，並調整條次編號為「十」。
十三、本要點若執行上有疑義時，得經桃園市都市計畫委員會或桃園市都市設計審議委員會討論解釋後據以執行。	刪除。	照本次修正條文通過。
十四、本計畫區內土地及建築物之使用應依本要點之規定辦理，本要點未規定者，適用其他有關法令規定。	十、本計畫區內土地及建築物之使用應依本要點之規定辦理，本要點未規定者，適用其他有關法令規定。	照本次修正條文通過，並調整條次編號為「十一」。



附圖 土地使用分區管制要點-退縮建築示意圖

計畫公告參考供參

表三 公民或團體陳情意見及本次專案小組初步建議意見

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	陳情人建議事項	專案小組初步建議意見
1	李振榮(興仁里里長)	--	報告： 桃園市的大家長鄭文燦市長、遠東集團的徐董事長盧局長及各位長官貴賓大家好: 我是興仁里里長李振榮,很榮幸能有機會來跟各位長官書面報告,興仁里里民的請託、小弟我不才，為了興仁里鄉親好朋友鄉親長輩所託來請命,本里現在的居住人口戶數有 2 千多戶近 1 萬人,人口密度相當高,然本里長年以來缺乏集會場所,目前如有集會或活動需求時均要向興仁國小或其他願意出借場地的地方來借用場地,導致在辦理相關里民開會,各項佳節活動及想要提供長照服務給里上長輩們,甚至希望協助里上育兒家庭能有鄰近方便的托兒場所都無場地可使用。 還有本里土地公廟內供奉土地公及媽祖娘娘…是里民重要的信仰中心,座落在交通危險的十字路上且空間非常狹小,里民來燒香拜拜都相當的不便和危險。所以興仁里急需一個多功能市民活動中心及本里信仰中心土地公廟能安身立命的地方。 遠東集團工廠現在座落的位置左前方是遠東建設於 40 年前所蓋的房子大	建議本案提供里民活動中心與土地公廟安置場所。	建議不予採納。理由如下： 1. 有關土地公廟部分,非位於本案變更範圍內。 2. 有關土地公廟及活動中心相關問題,請本府民政局予以協助。

計畫尚未發布僅供參考

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	陳情人建議事項	專案小組 初步建議意見
			型遠東社區住宅，右方則是元智大學的出入口，然遠東社區的住戶約有 2 百戶及散落居住在興仁里上各個角落的居民，這些居民多是早年在遠東工廠打拼現已退休的員工，自年輕落地生根興仁里內一輩子奉獻在遠東這塊土地上是里上鄉親，長輩，好朋友。 現在遠東工廠近 10 萬坪的土地正進行都更，所以小弟我在這邊為了興仁里民來懇請拜託桃園市的大家長鄭市長及遠東集團徐董事長，都發局盧局長…能提供給一個機會將興仁里里民的需求納入，撥一個公園之隅的小場地或在法定的場地下，由市府規劃建立一個多功能市民活動場所並結合本里的信仰中心土地公廟，提供興仁里里民甚至周圍附近的民眾，家有老者可提供全方位長照服務，家有幼兒者可托育，幼吾幼以及人之幼的友善照顧環境，更可作為辦理里民知能研習、聯誼、聚會還有親子活動等功能使用的場地。		
2	游昊慰（內壢教會代表）	中壢區興仁路一段 11 號（基督教台灣福音會	1. 本教會東、南兩側緊鄰遠東開發案，整地、施工期間可能長速數年，期間的噪音、粉塵、煙霧等汙染，可能影響教會例行活動和參與、工作人員的身心健康。	1. 監督與施工單位應嚴格要求施工品質，並依空氣汙染防制法、噪音防制法與相關工程規範施工。	建議不予採納。理由如下：本案建議事項無涉都市計畫方案，未來施工時均應依相關法規辦理；另有關交通相關問題，本案需進行交通影響評估審查，將依審查結果辦理。

計畫尚未發布僅供參考

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	陳情人建議事項	專案小組初步建議意見
		內壢教會）	2. 期間的施作是否會影響教會飲用水壓低或地層結構破壞、下陷等情形? 3. 開發案完工後住宅區的人口、醫院就診人次、部分商業區與至車站搭車的人流預估將倍增,車流也將巨幅增加。因不了解醫院門診、住院大樓出入口、停車場出入口的的位置與車流方向。但原本上下班期間興仁路一段與連接省道部分已壅塞難行。完工後興仁路一段能否負荷暴增的車潮,進而影響人員進出教會的方便性？	2. 貴開發案若產生對教會的影響與損失，監督和施工單位應負起責任配合改善，復原受害影響，並予以賠償。 3. 請評估開發案完工後所增加的人流，車潮數量，規劃醫院門診、住院大樓出入口、停車場出入口的位置與車流方向，使就醫車流多由遠東路出入；或增闢相關替代道路使車輛得以分流，不過度依賴興仁路一段；又或重新規劃興仁路一段至省道間相關的道路寬度、號誌、標線、與機車停等區域、人行步道、甚至自行車道等設施。	
3	財團法人基督教台灣福音會(內壢	--	主旨： 關於本財團法人所屬內壢教會現址,提申請變更為宗教專用區一案,陳請同意彈性核處，准予免除回饋10	--	建議予以採納。理由如下： 1. 經查財團法人福音會內壢教會於中壢平鎮都市擴大修訂計畫(民國 61 年 2 月公告實施)發布前，於 51 年 1 月其教會

計畫尚未發布僅供參考

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	陳情人建議事項	專案小組 初步建議意見
	教會）		%之土地或代金，期使本教會得以依原設立目的，得於永續存留內壢地區美麗的景觀風貌，以豐富在地多元文化及傳承基督教信仰價值，請鑒查。 說明： 1. 內壢福會教會現址使用之土地，屬財團法人基督教台灣福音會所有，並依法設立及登記，屬於公共財，非屬個人所有。近七十年前，肩負宣教使命的信徒，篳路藍縷省吃儉用，期間並獲歷任地方政府的支持，才能為內壢地區留下的這一塊美好的地方。我們這一代的信徒及政府有關部門，更應該在此基礎上，為內壢地區及後代子孫，盡心盡力地建設及管理這片土地，期盼能成為內壢基督教信徒（及非信徒）可以永久合法崇拜神的美好聚會地點。 2. 內壢教會目前的地點，非常適合附近地區的民眾在此繼續聚會崇拜。適值遠東集團即將開發附近區域，本教會在依循政府相關法令之規範前提下，同意也希望將現址工業區變更為宗教專用區，可以合法永續在此地點崇拜聚會。依目前使用及管理現況，實無任何理由遽然改變，故也反對將		主堂之既有鋼筋混凝土結構即已落成，且迄今仍為教會使用。 2. 考量本案原可依「桃園市都市計畫甲乙種工業區申請設置公共服務設施及公用事業設施審查要點」申請容許使用，該工業區變更後將影響其申請權益，且本案確實持續作為宗教使用，故同意變更為宗教專用區，比照「都市計畫法桃園市施行細則」規定，訂定其建蔽率為 60%，容積率為160%，因使用強度下降，得免予回饋。 3. 請財團法人基督教台灣福音會(內壢教會)於提本市都市計畫委員會審議提供同意文件。

計畫尚未發布僅供參考

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	陳情人建議事項	專案小組初步建議意見
			本教會這一區塊土地納入市地重劃範圍。 3. 本教會自設立以來，經常為社區提供各式各樣的公益社會服務及活動，教會建築設備也開放提供桃園中壢地區其他的基督教團體使用，未來也計畫籌措財源以推動教會擴建方案，屆時將可提供更豐富多元的空間及資源，不僅是具有美侖美奐的建築外觀，並將規劃充實以社會公益所需之軟體設施為主，以補現況之不足。因此希望將現址工業區變更為宗教專用區的同時，陳請貴府有關部門能衡諸本教會之公益性質，准予同時批准放寬容積率及建蔽率之限制（例如參酌新北市宗教專區容積率 60%及建蔽率 210%，其他直轄市容積率 60%及建蔽率 160%，或是其他彈性調整），以期一勞永逸，俾利未來擴大發展，並為社區居民謀求更大的福祉。 4. 依宗教審規規定，申請將現址工業區變更為宗教專用區時，應回饋 10%的土地或代金。本教會為非營利機構，教會的所有開支，皆由信徒們省吃儉用，甘心樂意，無償無私自動奉獻出來的，在無沒有其他經費奧援或營運		

計畫尚未發布僅供參考

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	陳情人建議事項	專案小組初步建議意見
			收入的情形，財務狀況本已拮拒，現如因此項變更申請，必須額外支出一筆龐大的支出，對非屬營利機構的團體而言，不啻雪上加霜。又及，此項變更申請，土地使用強度降低，無衍生增值情事，也並無任何團體或個人，可獲致一分一毫財務方面的利益。懇請貴府有關之審核部門，核予免除本教會此項財務負擔，以期變更為宗教專用區之審核工作，得以順利推展。 5. 以上所請，懇請貴府在未違反現行法令規章之前提下，於行政裁量權限之內，准予彈性核處，以促進本教會恪守宣揚基督教義。		

計畫尚未發布僅供參考