

抄 本

檔 號：

保存年限：

桃園市政府 開會通知單

受文者：本府市長室、本府便民服務中心、本府都市發展局

發文日期：中華民國106年3月30日

發文字號：府都計字第1060060244號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：會議議程及提案說明

開會事由：桃園市都市計畫委員會第13次會議

開會時間：中華民國106年4月7日(星期五)下午2時

開會地點：本府16樓1602會議室

主持人：游主任委員建華

聯絡人及電話：柯佩婷03-3322101#5226

出席者：李副主任委員憲明、盧委員維屏、陳委員錫禎、劉委員慶豐、湯委員蕙禎、曾委員榮英、唐委員明健、許委員阿雪、賴委員碧瑩、董委員娟鳴、李委員麗雪、何委員芳子、劉委員宜君、陳委員銀河、葉委員呂華、林委員坤德、林委員揚盛、吳委員東憶、姜委員義龍、邱委員志揚、臺灣石門農田水利會(討論第1案)、桃園市平鎮區公所(討論第1、3案)、桃園市中壢區公所(討論第2、3、4案)、桃園市楊梅區公所(討論第2案)、桃園市新屋區公所(討論第2案)、桃園市觀音區公所(討論第2案)、桃園市八德區公所(討論第3、5案)、本府地政局(討論第1、4案)、本府交通局(討論第1、2、3、4案)、本府水務局(討論第1、2案)、本府農業局(討論第1、2案)、本府經濟發展局(討論第1、2、4案)、本府工務局(討論第1、2、3案)、本府文化局(討論第3案)、本府教育局(討論第4案)、本府民政局(討論第5案)、本府建築管理處(討論第1、2、4案)、本府捷運工程處(討論第3案)、本府住宅發展處(討論第3案)

列席者：

副本：桃園市議會、平鎮區籍市議員(討論第1、3案)、中壢區籍市議員、楊梅區籍市議員(討論第2案)、新屋區籍市議員(討論第2案)、觀音區籍市議員(討論第2案)、八德區籍市議員(討論第3、5案)、八德區大宏里里辦公室(討論第5案)(以上均含會議議程1份)、安邦工程顧問股份有限公司(討論第1、2案)、內政部營建署城鄉發展分署(討論第3案)、台灣西堤工程顧問有限公司(討論第5案)、本府都市發展局(副局長、主任秘書、專門委員、局技正)、開新工程顧問股份有限公司(討論第3案)、永奕不動產顧問有限公司(討論第4案)

備註：

- 一、出席委員隨文檢附會議議程及提案說明各1份，敬請親自出席（機關代表委員因故不能親自出席時，請指派代表出席）。
- 二、列席單位請指派熟悉業務相關人員列席說明，各區公所請指派課長級以上主管人員與會。
- 三、本次會議如有未及審議之都市計畫案件，留待下次會議繼續審議。
- 四、列席單位及陳情人於審議各該相關案件時始得進入會場。
- 五、本會議會場秩序依「桃園市都市計畫委員會會場秩序注意事項」規定辦理：
 - （一）本會開會時除出席委員、列席機關代表、工作人員外，其他人員須由工作人員通知始得進入會場。
 - （二）除工作人員外，其餘人員請勿攜帶攝影、錄音等相關器材進入會場。
 - （三）計畫內容如具爭議性，為確保委員審議發言不受干擾威脅之獨立性，必要時會議主席得要求申請單位離席。
 - （四）陳情人如需陳述意見，須先向工作人員申請登記發言並配帶識別證，由工作人員引導進入會場，並經會議主席同意後始得發言。會場內請保持肅靜，勿大聲喧嘩、鼓噪；如有妨礙會議進行，會議主席得要求離席，必要時得由警衛人員強制驅離。
 - （五）相同陳情意見由陳情人推派1至2人代表陳述意見，每人以不超過3分鐘為原則，經會議主席同意後始得延長發言時間，除回答委員詢問或經會議主席同意外，所有陳情人發言完畢後應立即退席。

桃園市都市計畫委員會第 13 次會議議程

次序	項 目	內 容	備 註
壹	確認上次會議紀錄	桃園市都市計畫委員會第 12 次會議紀錄	
貳	討論事項	1. 審議「變更高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫(配合貨物轉運中心檢討)案」暨「變更高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫貨物轉運中心細部計畫案」	都發局報告 委員審議
		2. 審議「變更中壢、楊梅、新屋、觀音(四行政轄區交界處)主要計畫(第三次通盤檢討)案」暨「變更中壢、楊梅、新屋、觀音(四行政轄區交界處)細部計畫(第一次通盤檢討)案」	都發局報告 委員審議
		3. 再審議「變更中壢(龍岡地區)都市計畫(第二次通盤檢討)案」	都發局報告 委員審議

		4. 審議「變更高速鐵路桃園車站特定區（文中三用地為第二種產業專用區及文小三用地為文教用地）（配合亞洲·矽谷-創新研發中心）案」暨「修訂高速鐵路桃園車站特定區細部計畫（土地使用分區管制要點）（配合亞洲·矽谷-創新研發中心）」	經發局報告 委員審議
		5. 審議「變更八德（大湳地區）都市計畫（廣豐桃園廠及鄰近地區）細部計畫（停（一）用地土地使用分區管制要點）案」	民政局報告 委員審議
參	散 會		

貳、討論事項

第 1 案：審議「變更高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫(配合貨物轉運中心檢討)案」暨「變更高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫貨物轉運中心細部計畫案」

說 明：

一、計畫緣起：

「高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫」於民國 68 年 6 月公告實施，其中為配合高速公路快速運輸及轉運功能之需求，於中壢交流道西側劃設 1 處貨物轉運中心，作為快速與一般貨物運輸、轉運集散分配保管作業場地，面積約 32.60 公頃。但因貨物轉運中心之使用內容、性質及權責單位等皆不明確，且無細部計畫內容，以致土地閒置未能開發利用。

原桃園縣政府為加速貨物轉運中心之開發建設，依前臺灣省政府 85.12.2(85)建四字第 654325 號函擬定細部計畫，並於民國 91 年 9 月公告實施「擬定高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫貨物轉運中心細部計畫」，開發方式採市地重劃開發，並以桃園縣政府辦理為原則。惟自細部計畫公告迄今已逾 10 餘年，長期未能辦理重劃開發，該地區等同禁建，已嚴重影響民眾權益。

本案貨物轉運中心區自民國 68 年劃設迄今逾 35 年，土地仍閒置未開發利用，隨著時空環境之變遷及政府重大建設陸續之推動(如自由貿易港區、台北港、桃園航空城等)，應重新檢討貨物轉運中心之功能定位，以因應都市環境快速發展需求；另為促使都市土地資源合理有效利用，需檢討貨物轉運中心適宜規模，研擬具體可行方案，加速重劃整體開發，以解決長期土地禁建問題，確保民眾權益。

二、變更機關：桃園市政府。

三、計畫性質：變更主要計畫暨細部計畫。

四、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款、第 17 條及第

22 條。

五、計畫位置：詳圖 1 及圖 2。

六、計畫內容：詳計畫書、圖 3~圖 6。

七、辦理歷程：

(一)104 年 10 月 10 日起公告公開展覽 30 天，並於 104 年 10 月 26 日假平鎮區公所舉辦公開展覽說明會。

(二)105 年 3 月 25 日市都委會第 1 次專案小組會議。

(三)105 年 7 月 20 日市都委會第 2 次專案小組會議。

(四)105 年 11 月 30 日市都委會第 3 次專案小組會議。

(五)105 年 12 月 28 日市都委會第 4 次專案小組會議。

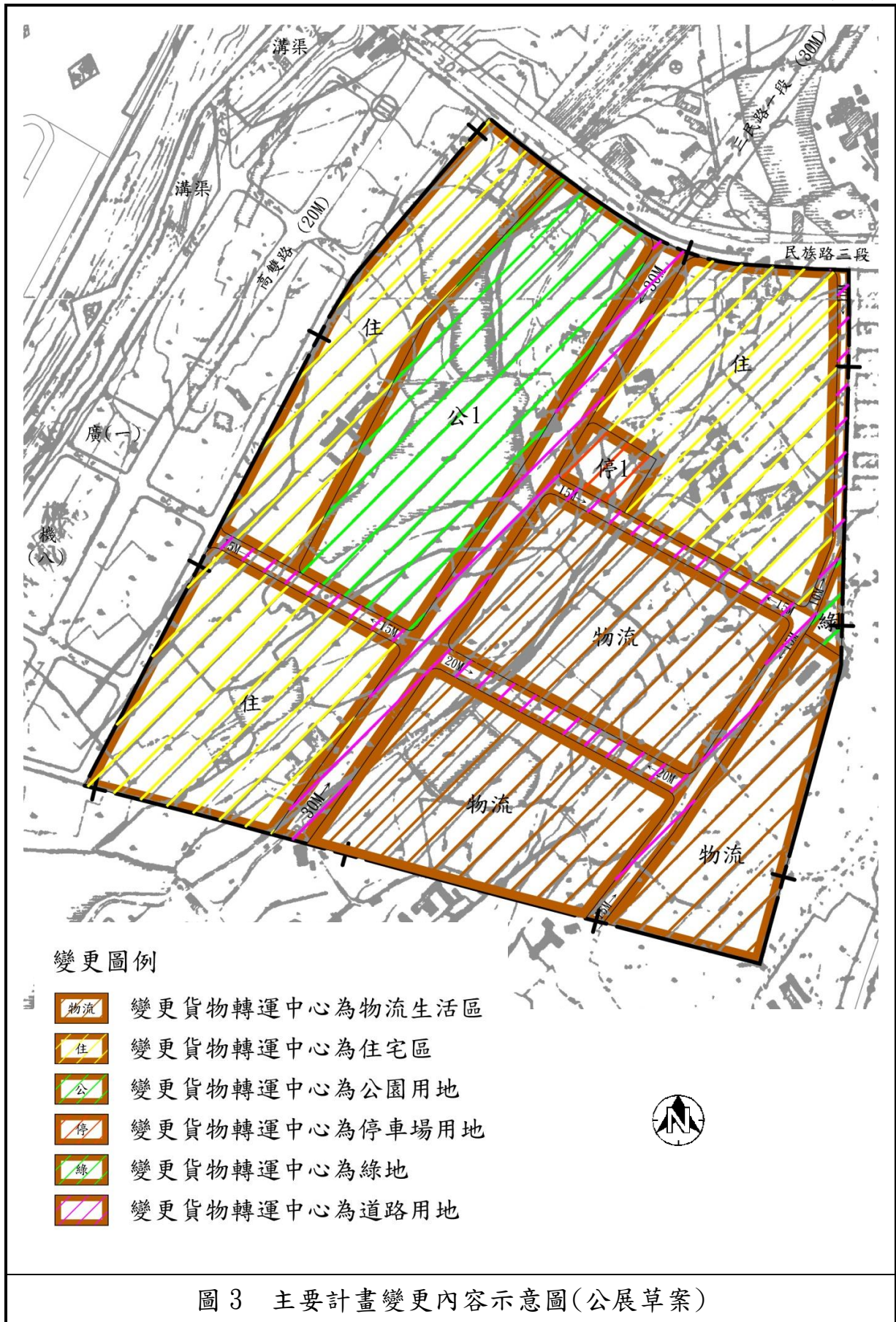
八、公民或團體陳情意見：計 17 件，詳附件二(公民或團體陳情意見綜理表)。

九、本案業依本市都市計畫委員會專案小組初步建議意見修正，詳圖 5 (變更主要計畫示意圖)、圖 6 (細部計畫內容示意圖)、附表 1 (主要計畫變更內容綜理表) 及附件一 (土管要點修訂對照表)，爰提會討論。

決 議：



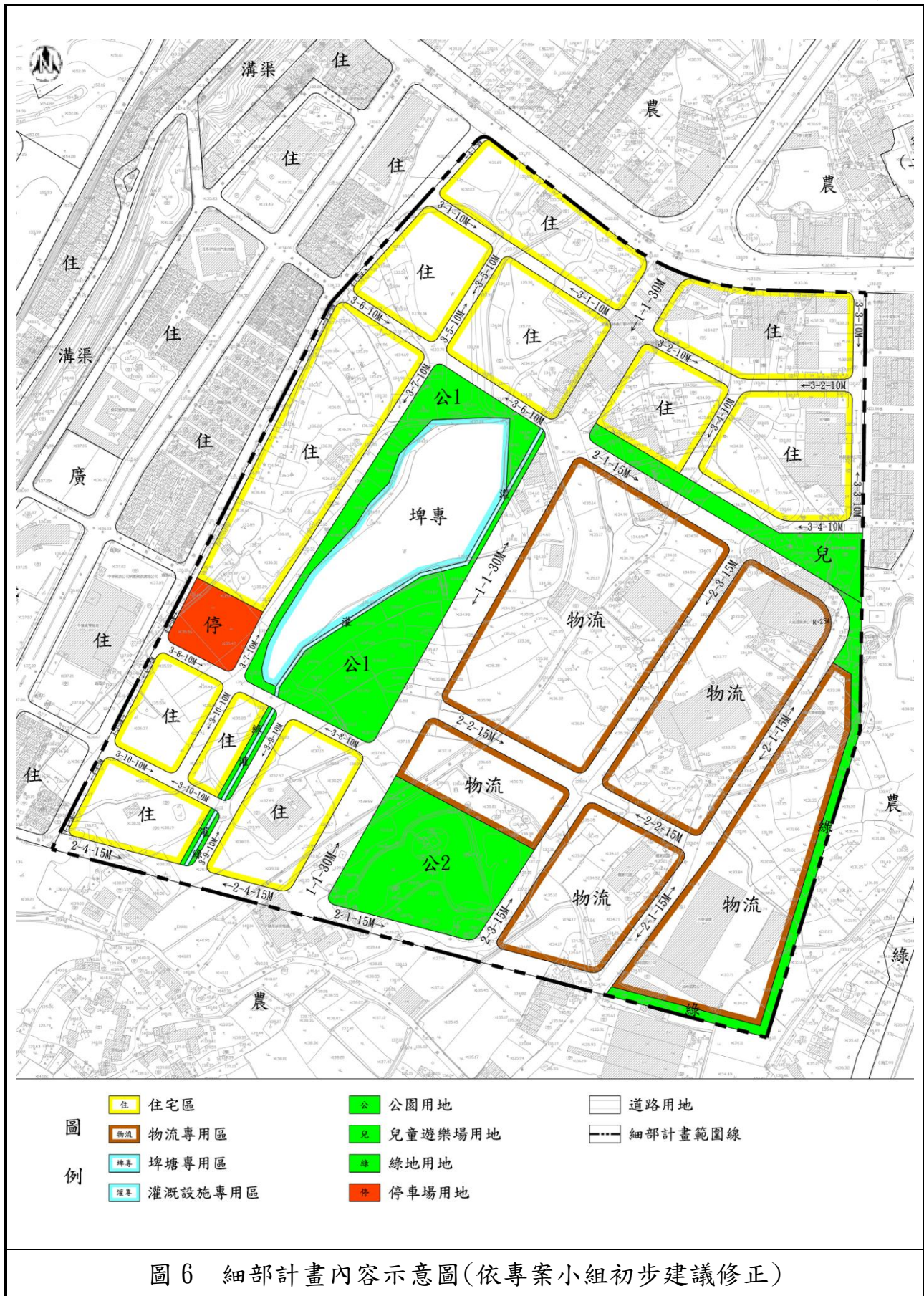
圖 2 計畫範圍示意圖





	變更貨物轉運中心為住宅區
	變更貨物轉運中心為物流專用區
	變更貨物轉運中心為埤塘專用區
	變更貨物轉運中心為灌溉設施專用區
	變更貨物轉運中心為公園用地
	變更貨物轉運中心為道路用地

9



附表 1 主要計畫變更內容明細表(公展草案)

位置	變更內容		變更理由
	原計畫(公頃)	新計畫(公頃)	
中壢交流道以西、民族路以南地區	貨物轉運中心 (32.60)	物流生活區(10.55) 住宅區(11.99) 公園用地(5.20) 停車場用地(0.38) 綠地用地(0.15) 道路用地(4.33)	1. 本案貨物轉運中心自民國 68 年劃設迄今逾 35 年，土地仍閒置未開發利用，隨著時空環境之變遷及政府重大建設陸續之推動，應重新檢討貨物轉運中心之功能定位，以因應都市環境快速發展需求。 2. 本市具有完整之物流體系，物流產業亦為本市之主軸產業，本計畫區鄰近中壢交流道位居交通要地，經本府重新檢討未來宜朝向物流轉運中心發展，經推估所需之規模面積約 10 公頃，並調整使用分區為物流生活區；餘配合使用現況及都市發展趨勢，劃設住宅街廓及必要性之公共設施用地，並加速重劃開發，解決長期土地禁建問題，確保民眾權益。
	開發方式： 採市地重劃方式開發，並以縣政府辦理為原則。	開發方式： 採市地重劃方式整體開發。	

註：表內所載面積應以核定計畫圖實地分割面積為準。

附表 1-1 主要計畫變更內容明細表(依專案小組初步建議修正)

位置	變更內容		變更理由
	原計畫(公頃)	新計畫(公頃)	
中壢交流道以西、 民族路以南地區	貨物轉運中心 (32.60)	物流專用區(11.05) 住宅區(12.98) 埤塘專用區(1.73) 灌溉設施專用區(0.14) 公園用地(3.10) 道路用地(3.62)	1. 本案貨物轉運中心自民國 68 年劃設迄今逾 35 年，土地仍閒置未開發利用，隨著時空環境之變遷及政府重大建設陸續之推動，應重新檢討貨物轉運中心之功能定位，以因應都市環境快速發展需求。 2. 本市具有完整之物流體系，物流產業亦為本市之主軸產業，本計畫區鄰近中壢交流道位居交通要地，經本府重新檢討未來宜朝向物流轉運中心發展，經推估所需之規模面積約 10 公頃，並調整使用分區為物流專用區；餘配合使用現況及都市發展趨勢，劃設住宅街廓及必要性之公共設施用地，並加速重劃開發，解決長期土地禁建問題，確保民眾權益。
	開發方式： 採市地重劃方式開發，並以縣政府辦理為原則。	開發方式： 採市地重劃方式整體開發，並由桃園市政府辦理。	

註：表內所載面積應以核定計畫圖實地分割面積為準。

附件一 土地使用分區管制要點修正對照表

公展草案條文	增(修)訂條文	增(修)訂理由	專案小組初步建議意見	專案小組初步建議意見修正後條文	市都委會決議
(一)為促進土地之合理利用及維護計畫區內之生活環境品質，依都市計畫法之規定，特訂定本要點。	維持公展草案條文。		照案通過。	-	
(二)本要點依都市計畫法第 22 條及都市計畫法臺灣省施行細則第 35 條之規定訂定之。	維持公展草案條文。		照案通過。	-	
(三)住宅區以建築住宅為主，其土地及建築物使用應依下列之規定： 1. 住宅區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 200%。 2. 住宅區建築基地面積超過 1,500 m ² 以上者，地下開挖率不得超過 70%；未達 1,500 m ² 者，地下開挖率不得超過 80%。	維持公展草案條文。		1. 請增訂住宅區(R1、R3)街廓臨 1-1-30M 道路側之地下室開挖退縮距離。 2. 其餘照案通過。	(三)住宅區以建築住宅為主，其土地及建築物使用應依下列之規定： 1. 住宅區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 200%。 2. 住宅區建築基地面積超過 1,500 m ² 以上者，地下開挖率不得超過 70%；未達 1,500 m ² 者，地下開挖率不得超過 80%。 3. 街廓編號 R1、R3 建築基地， <u>面臨道路編號 1-1-30M 部分，其地下開挖範圍須臨建築線退縮至少 2 公尺後開挖。</u>	
(四)物流生活區之建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 210%。其土地及建築物容許使用項目如下：	(四)物流專用區之建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 210%。其土地及建築物容許使用項目如下：	1. 依本府經發局意見修正「物流專用區」供物流相關產業之使用	請再檢視物流相關產業類別是否為行政院主計總處編訂之行業標準分類。	經檢視物流相關產業類別為行政院主計總處編訂之行業標準分類。維持增(修)訂條文如下： (四)物流專用區之建蔽率不得大	

公展草案條文	增(修)訂條文	增(修)訂理由	專案小組初步建議意見	專案小組初步建議意見修正後條文	市都委會決議
1. 貨運公司、場站及相關設施。 2. 貨運之集散場、庫房及營運性停車空間。 3. 報關、托運行辦事處及貨物提存場所。 4. 倉庫(一般、冷凍、通棧倉庫)儲存業。 5. 從事商品之加工、處理、倉儲、批發、分類、配送等作業者。 6. 超級市場。 7. 零售業。 8. 餐飲業。 9. 旅館。 10. 金融業。 11. 汽車修理業。 12. 必要性公共服務設施及公用事業設施：變電所、加油站、電信機房、廢棄物及廢(污)水處理設施或焚化爐、郵局。 前項第6~10款之使用，其各項設施可申請設置面積以不超過基地面積乘以5%為限；其中第9款應以使用整棟建築物為限。	<u>1. 物流相關產業</u> <u>(1) 陸上運輸業：汽車貨運業、其他陸上運輸業。</u> <u>(2) 運輸輔助業：陸上貨運承攬業、其他陸上運輸輔助業。</u> <u>(3) 倉儲業：普通倉儲業、冷凍冷藏倉儲業。</u> <u>(4) 郵政及快遞服務：快遞服務業。</u> <u>(5) 依賴型及關聯性產業：批發服務業、汽車修理服務業、租賃業、汽車維修業以及專業物流製造業。</u> <u>2. 支援服務設施</u> <u>(1) 資訊服務業、零售業及餐飲業：其使用土地總面積不得超過該物流專用區總面積5%。</u> <u>(2) 銀行、信用合作社、農、漁會信用部及保險公司等分支機構：其使用土地總面積不得超過該物流專用區總面積5%。</u> <u>(3) 旅館：經本府審查核准，應面臨12公尺以上道路，其使用土地總面積不得超</u>	類別。 2. 增列支援服務設施容許使用項目及面積總量規定。		於70%，容積率不得大於210%。其土地及建築物容許使用項目如下： 1. 物流相關產業 (1) 陸上運輸業：汽車貨運業、其他陸上運輸業。 (2) 運輸輔助業：陸上貨運承攬業、其他陸上運輸輔助業、其他運輸輔助業。 (3) 倉儲業：普通倉儲業、冷凍冷藏倉儲業。 (4) 郵政及快遞服務：快遞服務業。 (5) 依賴型及關聯性產業：批發服務業、汽車修理服務業、租賃業、汽車維修業以及專業物流製造業。 2. 支援服務設施 (1) 資訊服務業、零售業及餐飲業：其使用土地總面積不得超過該物流專用區總面積5%。 (2) 銀行、信用合作社、農、漁會信用部及保險公司等分支機	

公展草案條文	增(修)訂條文	增(修)訂理由	專案小組初步建議意見	專案小組初步建議意見修正後條文	市都委會決議
	<u>過該物流專用區總面積 5%，並以使用整棟建築物為限。</u> <u>(4)警察及消防機構。</u> <u>(5)變電所。</u> <u>(6)加油站。</u> <u>(7)電信設施。</u> <u>(8)其他經本府審查核准之必要公共服務設施及公用事業。</u> <u>前項支援服務設施之使用土地總面積，不得超過該物流專用區總面積 20%。</u>			構：其使用土地總面積不得超過該物流專用區總面積 5%。 (3)旅館：經本府審查核准，應面臨 12 公尺以上道路，其使用土地總面積不得超過該物流專用區總面積 5%，並以使用整棟建築物為限。 (4)警察及消防機構。 (5)變電所。 (6)加油站。 (7)電信設施。 (8)其他經本府審查核准之必要公共服務設施及公用事業。 前項支援服務設施之使用土地總面積，不得超過該物流專用區總面積 20%。	
無	<u>(五)埤塘專用區以供水利、滯洪、灌溉、景觀、文化、休閒遊憩、生態保育及防災等設施使用，應維持現有水域面積，確保水源穩定性。</u>	配合新增劃設之使用分區增訂。	依增訂條文通過。	-	
無	<u>(六)灌溉設施專用區專供灌溉儲存水及灌溉水圳使用，都市生活廢水不得排入。</u>	配合新增劃設之使用分區增訂。	依增訂條文通過。	-	

公展草案條文	增(修)訂條文	增(修)訂理由	專案小組初步建議意見	專案小組初步建議意見修正後條文	市都委會決議																																																																																
(五)本計畫區各項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>公共設施用地種類</th><th>最大建蔽率</th><th>最大容積率</th><th>備註</th></tr><tr><td>公園</td><td>公1</td><td>10%</td><td>30%</td></tr><tr><td></td><td>公2</td><td>15%</td><td>45%</td></tr><tr><td>綠地</td><td>—</td><td>—</td><td></td></tr><tr><td>停車場</td><td>平面</td><td>10%</td><td>20%</td></tr><tr><td></td><td>立體</td><td>70%</td><td>350%</td></tr></table>	公共設施用地種類	最大建蔽率	最大容積率	備註	公園	公1	10%	30%		公2	15%	45%	綠地	—	—		停車場	平面	10%	20%		立體	70%	350%	(七)本計畫區各項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>公共設施用地種類</th><th>最大建蔽率</th><th>最大容積率</th><th>備註</th></tr><tr><td>公園</td><td>公1</td><td>10%</td><td>30%</td></tr><tr><td></td><td>公2</td><td>5%</td><td>二</td></tr><tr><td>兒童遊樂場</td><td>—</td><td>—</td><td></td></tr><tr><td>綠地</td><td>—</td><td>—</td><td></td></tr><tr><td>停車場</td><td>平面</td><td>10%</td><td>20%</td></tr><tr><td></td><td>立體</td><td>70%</td><td>350%</td></tr></table>	公共設施用地種類	最大建蔽率	最大容積率	備註	公園	公1	10%	30%		公2	5%	二	兒童遊樂場	—	—		綠地	—	—		停車場	平面	10%	20%		立體	70%	350%	1. 配合保留埤塘景觀、蓄水防洪以及住宅區與物流專用區之隔離，新增劃設公園用地(公2)及兒童遊樂場用地，爰增訂管制規定。 2. 調整條次編號。	1. 考量公園用地(公2)陸地面積有限，請取消「扣除水域面積後綠覆率不得低於70%」之規定。 2. 其餘依修訂修文通過。	(七)本計畫區各項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>公共設施用地種類</th><th>最大建蔽率</th><th>最大容積率</th><th>備註</th></tr><tr><td>公園</td><td>公1</td><td>10%</td><td>30%</td></tr><tr><td></td><td>公2</td><td>5%</td><td>二</td></tr><tr><td>兒童遊樂場</td><td>—</td><td>—</td><td></td></tr><tr><td>綠地</td><td>—</td><td>—</td><td></td></tr><tr><td>停車場</td><td>平面</td><td>10%</td><td>20%</td></tr><tr><td></td><td>立體</td><td>70%</td><td>350%</td></tr></table>	公共設施用地種類	最大建蔽率	最大容積率	備註	公園	公1	10%	30%		公2	5%	二	兒童遊樂場	—	—		綠地	—	—		停車場	平面	10%	20%		立體	70%	350%	
公共設施用地種類	最大建蔽率	最大容積率	備註																																																																																		
公園	公1	10%	30%																																																																																		
	公2	15%	45%																																																																																		
綠地	—	—																																																																																			
停車場	平面	10%	20%																																																																																		
	立體	70%	350%																																																																																		
公共設施用地種類	最大建蔽率	最大容積率	備註																																																																																		
公園	公1	10%	30%																																																																																		
	公2	5%	二																																																																																		
兒童遊樂場	—	—																																																																																			
綠地	—	—																																																																																			
停車場	平面	10%	20%																																																																																		
	立體	70%	350%																																																																																		
公共設施用地種類	最大建蔽率	最大容積率	備註																																																																																		
公園	公1	10%	30%																																																																																		
	公2	5%	二																																																																																		
兒童遊樂場	—	—																																																																																			
綠地	—	—																																																																																			
停車場	平面	10%	20%																																																																																		
	立體	70%	350%																																																																																		
(六)為避免過於細分之建築規模造成都市意象混亂，並促進整體開發，指定建築基地之最小開發規模，規定如下： 任一建築基地申請開發，如造成鄰地因未達前述規定無法開發之情況，應加以合併共同開發。 <table><tr><th>街廓編號</th><th>建築基地最小開發規模</th></tr><tr><td>1 D1~D3等建築基</td><td>建築基地最小開發規模應≥8,000</td></tr></table>	街廓編號	建築基地最小開發規模	1 D1~D3等建築基	建築基地最小開發規模應≥8,000	(八)為避免過於細分之建築規模造成都市意象混亂，並促進整體開發，指定建築基地之最小開發規模(詳附圖一)，規定如下： 任一建築基地申請開發，如造成鄰地因未達前述規定無法開發之情況，應加以合併共同開發。 <table><tr><th>街廓編號</th><th>建築基地最小開發規模</th></tr><tr><td>1 D1~D5</td><td>建築基地最小開發規模</td></tr></table>	街廓編號	建築基地最小開發規模	1 D1~D5	建築基地最小開發規模	1. 考量地主配地權益及經濟規模開發效益，調整物流專用區之最小開發規模。 2. 考量地主配地權益，刪除住宅區最小開發規模規定，惟為型塑都市景觀意象，另指定面臨30公尺以	1. 請增訂住宅區(R1、R3、R4、R5、R11)之建築基地最小開發規模規定，並請地政局協助評估重劃配地可行性。 2. 其餘依修訂修文通過。	(八)為避免過於細分之建築規模造成都市意象混亂，並促進整體開發，指定建築基地之最小開發規模(詳附圖一)，規定如下： 任一建築基地申請開發，如造成鄰地因未達前述規定無法開發之情況，應加以合併共同開發。 <table><tr><th>街廓編號</th><th>建築基地最小開發規模</th></tr><tr><td>1 D1~</td><td>建築基地最小開發規模</td></tr></table>	街廓編號	建築基地最小開發規模	1 D1~	建築基地最小開發規模																																																																					
街廓編號	建築基地最小開發規模																																																																																				
1 D1~D3等建築基	建築基地最小開發規模應≥8,000																																																																																				
街廓編號	建築基地最小開發規模																																																																																				
1 D1~D5	建築基地最小開發規模																																																																																				
街廓編號	建築基地最小開發規模																																																																																				
1 D1~	建築基地最小開發規模																																																																																				

公展草案條文			增(修)訂條文	增(修)訂理由	專案小組初步建議意見	專案小組初步建議意見修正後條文	市都委會決議
地	m ² 。		等建築基地	規模應 ≥ 3,000 m ² 。	上道路之住宅區街廓，應於發照前經都市設計審議通過後，始得核發建造執照。 3. 調整條次編號。	D 5 等建築基地	規模應 ≥ 3,000 m ² 。
	街廓編號 R6、R7 等建築基地	建築基地最小開發規模 ≥ 1,000 m ² 。	街廓編號 R 1 ~ R 11 等建築基地	依建築法規相關規定辦理。		街廓編號 R 3(部分)、R 11 等建築基地	建築基地最小開發規模應 ≥ 1,000 m ² 。
	街廓編號 R1~R5、R8~R10 等建築基地	依建築法規相關規定辦理。				街廓編號 R1、R 3(部分)、R 4(部分)、R5 等建築基地	建築基地最小開發規模應 ≥ 500 m ² 。
						街廓編號 R2、R 4(部分)、R6 ~ R10 等建築基地	依建築法規相關規定辦理。
(七)退縮建築留設帶狀開放空間			(九)退縮建築留設帶狀開放空間 (詳附圖二)		為形塑道路沿線之都市景觀，規範自道路境界線至少留設 1.5 公尺寬之植栽綠化部分，並建議優先種植喬木。	(九)退縮建築留設帶狀開放空間	
項目	退縮建築規定	帶狀開放空間留設說明	項目	退縮建築規定		1. 為形塑良好都市風貌，創造舒適之人行環境，各街廓建築基地應依下表規定退縮建築、植栽綠化及留設人行步道。但基地情形特殊經都市設計審議通過者，從其規定。	
1	面臨 30 公尺計畫道路之建築基地	自計畫道路境界線起留設 3 公尺寬人行道，其餘部分不得設置圍牆或其他屏障物，並應植栽綠化。	1	面臨 30 公尺計畫道路之建築基地		2. 為加強開放空間串聯，面臨 30 公尺計畫道路之建築基地，其退縮留設帶狀空間種植之喬木，應配合公共人行道及行道樹規劃，形塑雙排植栽之綠廊意象。	
2	面臨 15 公尺以下計畫道路之建築基地	1. 生活區計畫道路應退縮 6 公尺建築。 2. 住宅區計畫道路應退縮 5 公尺建築。	2	面臨 15 公尺以下計畫道路之建築基地		3. 前述人行步道應配合面臨計畫道路及相鄰建築基地人行道之鋪面形式、色彩、材質及紋理，以創造開放空間整體延	
3	鄰接公共	鄰接部分應退縮至少 3.5 公尺	3	鄰接公共設施			

公展草案條文			增(修)訂條文	增(修)訂理由	專案小組初步建議意見	專案小組初步建議意見修正後條文	市都委會決議
設施用地之建築基地	公 尺 建	尺 寬 人	用 地 境 界 線 退 寬 之 植 栽			續性。	
	築。	行 步 道，	縮 至 少 綠 化，並 優			4. 建築基地鄰接綠	
		其 餘 部 得 圍	3.5 公 尺 先 種 植 喬			地者，退縮建築	
		分 不 設 置 圍	建 築。 木，其 餘 留			空間應配合該開	
公共設施用地	除 面 臨	自 計 畫	尺 寬 人 行 步 道，且 不 得 設 置 圍 牆 或 其 他 屏 障 物，並 應 植 栽 綠 化。			放空間予以設	
	30 公 尺 道 路 部 分 應 退 縮 至 少 10 公 尺 建 築，其 餘 面 臨 計 畫 道 路 部 分 應 退 縮 至 少 5 公 尺 建 築。	道 路 境 界 線 起 留 設 3 公 尺 寬 人 行 步 道，其 餘 部 分 應 植 栽 綠 化（不 置 車 位）。	尺 寬 人 行 步 道，且 不 得 設 置 圍 牆 或 其 他 屏 障 物，並 應 植 栽 綠 化。			計。	
			尺 寬 人 行 步 道，且 不 得 設 置 圍 牆 或 其 他 屏 障 物，並 應 植 栽 綠 化。			5. 上述建築基地依	
			尺 寬 人 行 步 道，且 不 得 設 置 圍 牆 或 其 他 屏 障 物，並 應 植 栽 綠 化。			規定退縮之開放	
公共設施用地	除 面 臨	自 計 畫	尺 寬 人 行 步 道，且 不 得 設 置 圍 牆 或 其 他 屏 障 物，並 應 植 栽 綠 化。			空間，其建築物	
	30 公 尺 道 路 部 分 應 退 縮 至 少 10 公 尺 建 築，其 餘 面 臨 計 畫 道 路 部 分 應 退 縮 至 少 5 公 尺 建 築。	道 路 境 界 線 起 留 設 3 公 尺 寬 人 行 步 道，其 餘 部 分 應 植 栽 綠 化（不 置 車 位）。	尺 寬 人 行 步 道，且 不 得 設 置 圍 牆 或 其 他 屏 障 物，並 應 植 栽 綠 化。			之建築垂直投	
			尺 寬 人 行 步 道，且 不 得 設 置 圍 牆 或 其 他 屏 障 物，並 應 植 栽 綠 化。			影，不得突出於	
			尺 寬 人 行 步 道，且 不 得 設 置 圍 牆 或 其 他 屏 障 物，並 應 植 栽 綠 化。			該退縮空間。	
公共設施用地	除 面 臨	自 計 畫	尺 寬 人 行 步 道，且 不 得 設 置 圍 牆 或 其 他 屏 障 物，並 應 植 栽 綠 化。				
	30 公 尺 道 路 部 分 應 退 縮 至 少 10 公 尺 建 築，其 餘 面 臨 計 畫 道 路 部 分 應 退 縮 至 少 5 公 尺 建 築。	道 路 境 界 線 起 留 設 3 公 尺 寬 人 行 步 道，其 餘 部 分 應 植 栽 綠 化（不 置 車 位）。	尺 寬 人 行 步 道，且 不 得 設 置 圍 牆 或 其 他 屏 障 物，並 應 植 栽 綠 化。				
			尺 寬 人 行 步 道，且 不 得 設 置 圍 牆 或 其 他 屏 障 物，並 應 植 栽 綠 化。				
			尺 寬 人 行 步 道，且 不 得 設 置 圍 牆 或 其 他 屏 障 物，並 應 植 栽 綠 化。				
公共設施用地	除 面 臨	自 計 畫	尺 寬 人 行 步 道，且 不 得 設 置 圍 牆 或 其 他 屏 障 物，並 應 植 栽 綠 化。				
	30 公 尺 道 路 部 分 應 退 縮 至 少 10 公 尺 建 築，其 餘 面 臨 計 畫 道 路 部 分 應 退 縮 至 少 5 公 尺 建 築。	道 路 境 界 線 起 留 設 3 公 尺 寬 人 行 步 道，其 餘 部 分 應 植 栽 綠 化（不 置 車 位）。	尺 寬 人 行 步 道，且 不 得 設 置 圍 牆 或 其 他 屏 障 物，並 應 植 栽 綠 化。				
			尺 寬 人 行 步 道，且 不 得 設 置 圍 牆 或 其 他 屏 障 物，並 應 植 栽 綠 化。				
			尺 寬 人 行 步 道，且 不 得 設 置 圍 牆 或 其 他 屏 障 物，並 應 植 栽 綠 化。				
公共設施用地	除 面 臨	自 計 畫	尺 寬 人 行 步 道，且 不 得 設 置 圍 牆 或 其 他 屏 障 物，並 應 植 栽 綠 化。				
	30 公 尺 道 路 部 分 應 退 縮 至 少 10 公 尺 建 築，其 餘 面 臨 計 畫 道 路 部 分 應 退 縮 至 少 5 公 尺 建 築。	道 路 境 界 線 起 留 設 3 公 尺 寬 人 行 步 道，其 餘 部 分 應 植 栽 綠 化（不 置 車 位）。	尺 寬 人 行 步 道，且 不 得 設 置 圍 牆 或 其 他 屏 障 物，並 應 植 栽 綠 化。				
			尺 寬 人 行 步 道，且 不 得 設 置 圍 牆 或 其 他 屏 障 物，並 應 植 栽 綠 化。				
			尺 寬 人 行 步 道，且 不 得 設 置 圍 牆 或 其 他 屏 障 物，並 應 植 栽 綠 化。				

公展草案條文	增(修)訂條文	增(修)訂理由	專案小組初步建議意見	專案小組初步建議意見修正後條文	市都委會決議
				公共設施用地 除面臨道路境界線至少 30 公尺之計畫道路部分應退縮至少 10 公尺建築，其餘面臨計畫道路部分應退縮至少 5 公尺建築。 自道路境界線至少 1.5 公尺寬之栽植綠化，並優先種植喬木，其餘留設至少 3 公尺寬人行步道，且應栽植綠化(不得設置停車位)。	
(八)建築物附屬停車空間設置規定 1. 住宅區之建築物總樓地板面積在 250 m ² (含)以下者，應留設 1 部汽車停車空間及 1 部機車停車空間，超過部分每 150 m ² 應增設 1 部汽車停車空間及 1 部機車停車空間，並至少滿足 1 戶 1 部汽車停車空間及 1 部機車停車空間。另建築基地面積達 2,500 m ² 者，其停車空間應予以室內化或地下化，並不得設於法定空地。 2. 物流生活區及公共設施用地應留設之停車空間，依建築技術規則相關規定辦理。 3. 建築基地停車空間之車道出入口以設置 1 處為原則，且不得設置於道	(十)建築物附屬停車空間設置規定 1. 住宅區之建築物總樓地板面積在 250 m ² (含)以下者，應留設 1 部汽車停車空間及 1 部機車停車空間，超過部分每 150 m ² 應增設 1 部汽車停車空間及 1 部機車停車空間，並至少滿足 1 戶 1 部汽車停車空間及 1 部機車停車空間。另建築基地面積達 2,500 m ² 者，其停車空間應予以室內化或地下化，並不得設於法定空地。 2. 物流專用區及公共設施用地應留設之停車空間，依建築技術規則相關規定辦理。 3. 建築基地停車空間之車道出入口以設置 1 處為原則，且不得設置於道路交叉口或丁字路口等經交通主管機關認定	1. 調整條次編號。 2. 調整分區名稱。	依修訂條文通過。	-	

公展草案條文			增(修)訂條文	增(修)訂理由	專案小組初步建議意見	專案小組初步建議意見修正後條文	市都委會決議
路交叉路口或丁字路口等經交通主管機關認定有礙交通安全之道路路段。			有礙交通安全之道路路段。				
(九)本計畫區物流生活區內之建築物新建、改建、變更用途或增建部分，應依下表規定設置離街裝卸場。			(十一)本計畫區 <u>物流專用區之服務裝卸空間規劃設計</u> 規定如下：	1. 參考桃園航空城計畫案之土管規定，修訂物流專用區之服務裝卸空間規定。 2. 調整條次編號。	依修訂條文通過。	-	
總樓地板面積	應附設裝卸位數	備 註					
未達2,000㎡者	免設	1. 每滿10個裝卸位應於其中設置1個大貨車裝卸位。 2. 最小裝卸空間尺寸： (1) 小貨車裝卸停車位長6公尺，寬2.5公尺，淨高2.7公尺。 (2) 大貨車裝卸停車位長13公尺，寬4公尺，淨高4.2公尺。 3. 前述最小空間					
2,000㎡(含)以上未達5,000㎡者	1						
5,000㎡(含)以上未達10,000㎡者	2						
10,000㎡(含)以上未達20,000㎡者	3						
20,000㎡(含)以上者	每增加20,000㎡增設1個。						
總樓地板面積	應附設裝卸位數	備 註					
1,000㎡以下	1個	1. 每滿10個裝卸位應於其中設置1個大貨車裝卸停車位。 2. 最小裝卸停車位尺寸： (1) 小貨車裝卸停車位長6公尺，寬2.5公尺，淨高2.7公尺。 (2) 大貨車裝卸停車位長13公尺，寬4公尺，淨高4.2公尺。					
超過1,000㎡未滿2,000㎡	2個						
超過2,000㎡未滿4,000㎡	3個						
4,000㎡以上	4個， 每增加4,000㎡增設1個						

公展草案條文	增(修)訂條文	增(修)訂理由	專案小組初步建議意見	專案小組初步建議意見修正後條文	市都委會決議
不包括車道、操作空間及裝卸平台等空間。 4. 裝卸車位設置於室內者得計入容積；設置於室外者得計入法定空地。					
(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。	(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。	調整條次編號。	依修訂條文通過。	-	
(十一)自行車道及人行步道系統： 1. 自行車道系統 (1)自行車道視實際需要規劃於道路範圍內，寬度30公尺以上計畫道路以雙側各1.5公尺寬設計。 (2)都市計畫公共設施應配合規劃自行車休憩停留區，並設置適量之自行車停放架。 2. 人行步道系統 (1)退縮建築空間留設之人行步道，需配合面臨計畫道路及相鄰建築基地人行道之鋪	(十三)自行車道及人行步道系統： <u>(詳附圖三)</u> 1. 自行車道系統 (1)自行車道視實際需要規劃於道路範圍內，寬度30公尺以上計畫道路以雙側各1.5公尺寬設計。 (2)都市計畫公共設施應配合規劃自行車休憩停留區，並設置適量之自行車停放架。 2. 人行步道系統 (1)退縮建築空間留設之人行步道，需配合面臨計畫道路及相鄰建築基地人行道之鋪面	調整條次編號。	依修訂條文通過。	-	

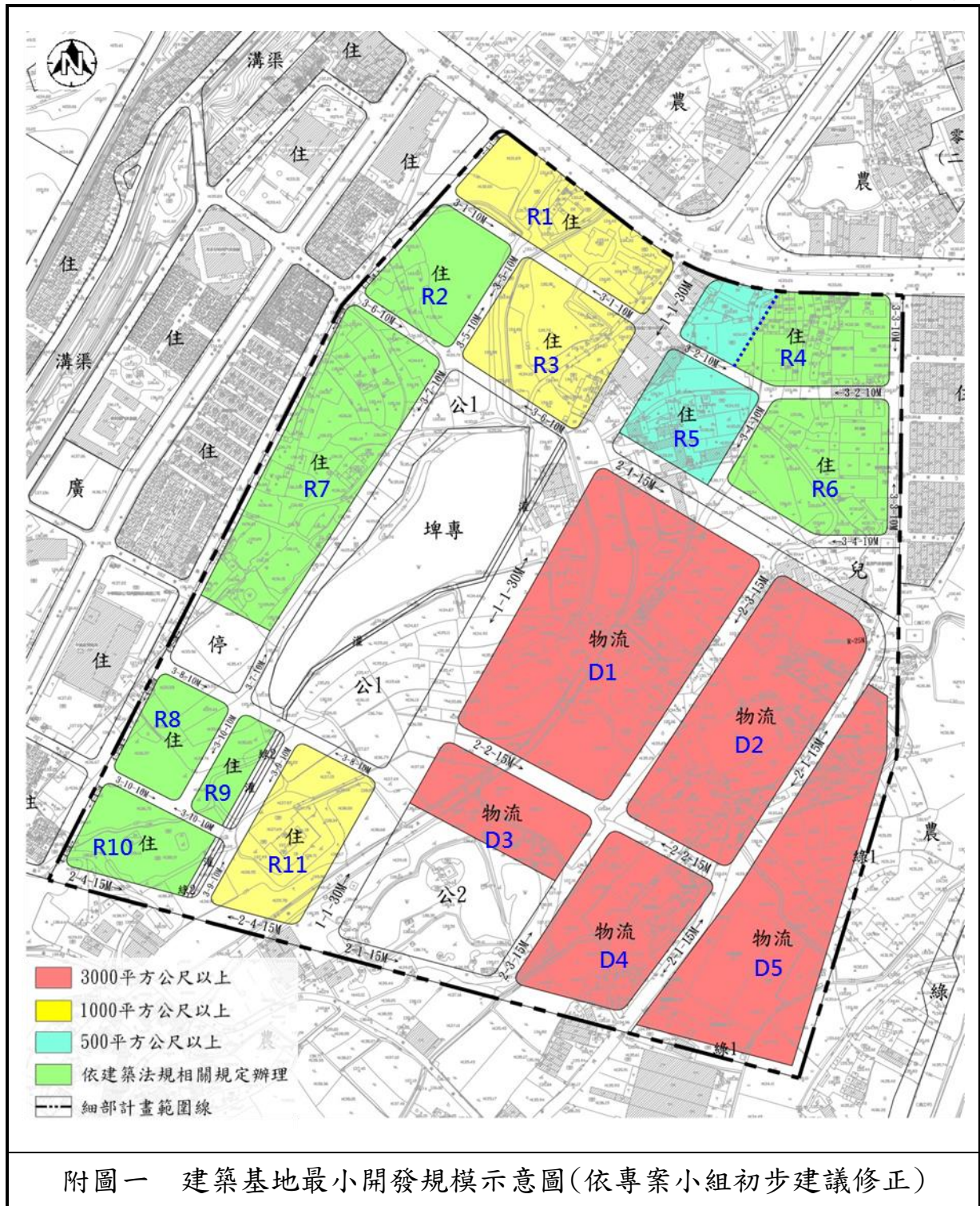
公展草案條文	增(修)訂條文	增(修)訂理由	專案小組初步建議意見	專案小組初步建議意見修正後條文	市都委會決議
面形式、色彩、材質及紋理，以創造開放空間整體延續性。 (2)建築基地面臨或鄰接綠地者，退縮建築空間應配合該開放空間予以設計。 (3)都市計畫公共設施應配合周邊人行步道系統規劃留設人行步道。 (4)人行步道為無遮簷方式，供公眾通行，並應保持行走之安全、順暢，且不得設置圍牆及任何障礙物。 (5)退縮建築空間所留設之人行步道應與相鄰建築基地之人行步道地坪高程齊平。人行步道與所臨接之開放空間或人行步道高程不同時應以坡道相連接，且坡度不得小於 12:1。 (6)退縮建築空間所留設之人行步道應為連續鋪面，車道穿越時，其鋪	形式、色彩、材質及紋理，以創造開放空間整體延續性。 (2)建築基地面臨或鄰接綠地者，退縮建築空間應配合該開放空間予以設計。 (3)都市計畫公共設施應配合周邊人行步道系統規劃留設人行步道。 (4)人行步道為無遮簷方式，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)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。 (6)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 (7)步道鋪面材質與施工以				

公展草案條文	增(修)訂條文	增(修)訂理由	專案小組初步建議意見	專案小組初步建議意見修正後條文	市都委會決議
面 仍 應 連 續。 (7)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。	連鎖磚鋪面、 基層鋪砂為 宜，以維持基 地保水性能。				
(十二)建築物設計： 1. 建築物屋頂突 出物之造型、 材料應與建築 物相調和，附 設之水箱、空 調、視訊、機械 等設施物，以 及其管線設 置，應加以隱 藏或包覆，不 得外露，且應 配合建築物造 型予以景觀美 化處理。 2. 住宅區五層樓 以下之建築物 頂層及屋頂突 出物應採用斜 屋頂，其設置 面積以不小於 頂層樓地板面 積之 50%為原 則；惟六層樓 以上之建築物 頂層及屋頂突 出物應採用斜 屋頂或綠屋頂 ，其設置面積 不得小於頂層 樓地板面積之 50%。但建築 採大面積或完 整街廓開發， 其建築設計經 都市設計審議 通過者，不在 此限。	(十四)建築物設計： 1. 建築物屋頂突 出物之造型、材 料應與建築物 相調和，附設之 水箱、空調、視 訊、機械等設施 物，以及其管線 設置，應加以隱 藏或包覆，不得 外露，且應配合 建築物造型予 以景觀美化處 理。 2. 住宅區五層樓 以下之建築物 頂層及屋頂突 出物應採用斜 屋頂，其設置面 積以不小於頂 層樓地板面積 之 50%為原則； 惟六層樓以上 之建築物頂層 及屋頂突出物 應採用斜屋頂 或綠屋頂，其設 置面積不得小 於頂層樓地板 面積之 50%。但 建築採大面積 或完整街廓開 發，其建築設計 經都市設計審 議通過者，不在 此限。	調整條次編號。	<u>依修訂條文 通過。</u>	-	
(十三)公共設施用	(十五)公共設施用	1. 參考桃園	依修訂條文	-	

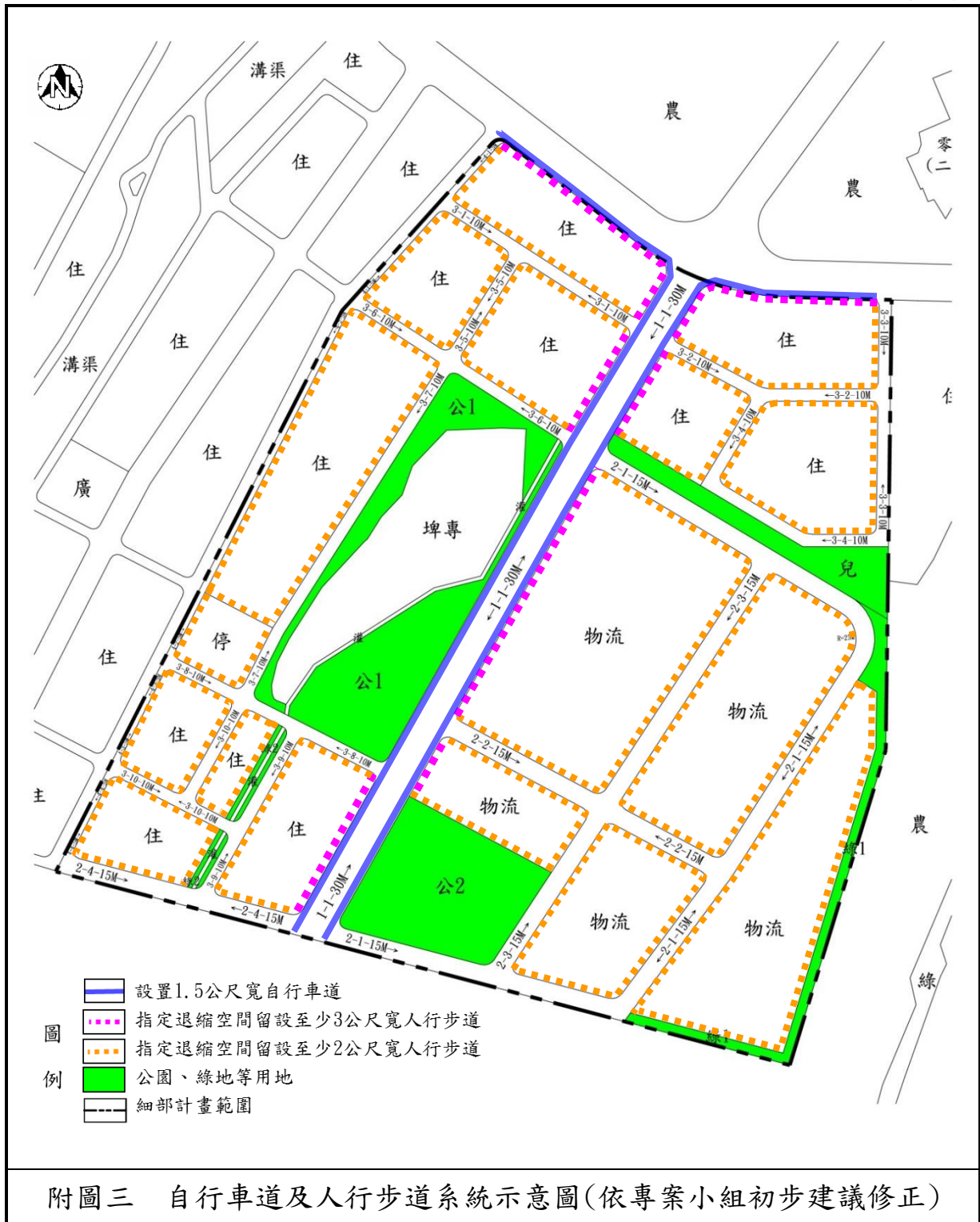
公展草案條文	增(修)訂條文	增(修)訂理由	專案小組初步建議意見	專案小組初步建議意見修正後條文	市都委會決議
地之規劃設計，應配合綠地、親水性設施等開放空間構想，於親水性系統及整體綠化系統之端點或鄰接部分，配合留設開放性之綠化空間。	地之規劃設計 1. 應配合綠地、親水性設施等開放空間構想，於親水性系統及整體綠化系統之端點或鄰接部分，配合留設開放性之綠化空間。 2. <u>道路用地應採用低衝擊開發技術，儘量採用可吸納地表逕流入滲設計為原則。</u> 3. <u>公共設施用地開放空間之澆灌、清掃及廁所用水應優先採用再生水或雨水回收系統。</u>	航空城計畫案之土管規定，增列道路用地須採低衝擊開發之技術，並規範公設用地之開放空間維護應採再生水或回收水。 2. 調整條次編號。	通過。		
(十四)本計畫區建築基地面臨計畫道路、人行步道與開放空間部分設置圍牆或綠籬者，其總高度不得大於 1.5 公尺，圍牆透空率不得小於 70%，牆基高度不得大於 45 公分且得不納入透空率檢討範圍；圍牆以綠籬代替者不受透空率之限制。	(十六)本計畫區建築基地面臨計畫道路、人行步道與開放空間部分設置圍牆或綠籬者，其總高度不得大於 1.5 公尺，圍牆透空率不得小於 70%，牆基高度不得大於 45 公分且得不納入透空率檢討範圍；圍牆以綠籬代替者不受透空率之限制。	調整條次編號。	依修訂條文通過。	-	
(十五)寬度達 15 公尺以上計畫道路設置街道傢俱時，應於鄰近車	(十七)寬度達 15 公尺以上計畫道路設置街道傢俱時，應於鄰近車道	調整條次編號。	依修訂條文通過。	-	

公展草案條文	增(修)訂條文	增(修)訂理由	專案小組初步建議意見	專案小組初步建議意見修正後條文	市都委會決議
道側之人行道寬度 1/2 以內範圍設置為原則，並應考量都市景觀與行人安全，整體設置於街道傢俱設施帶範圍。街道傢俱主要設置原則如下： 1. 街道傢俱設置應配合整體環境景觀，且不得妨礙人行動線之連續性及緊急救護之通行。 2. 除為維護公共安全之公用設備（如交通號誌、消防栓等）外，其餘傢俱設置應與鄰近街廓、開放空間系統之設計相互協調，且應經都市設計審議通過。	側之人行道寬度 1/2 以內範圍設置為原則，並應考量都市景觀與行人安全，整體設置於街道傢俱設施帶範圍。街道傢俱主要設置原則如下： 1. 街道傢俱設置應配合整體環境景觀，且不得妨礙人行動線之連續性及緊急救護之通行。 2. 除為維護公共安全之公用設備（如交通號誌、消防栓等）外，其餘傢俱設置應與鄰近街廓、開放空間系統之設計相互協調，且應經都市設計審議通過。				
(十六)本計畫區下水道系統應為分流式下水水道。	(十八)本計畫區下水道系統應為分流式下水水道。	調整條次編號。	依修訂條文通過。	-	
(十七)本計畫區建築基地面積達 1,500 m ² 以上申請開發建築，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	(十九)本計畫區建築基地面積達 1,500 m ² 以上及面臨 <u>30 公尺計畫道路之住宅區街廓</u> 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	1. 為型塑都市景觀意象，另指定面臨 30 公尺以上道路之住宅區街廓，應於發照前經都市設計審議通過後，始得核發建造	1. 增訂本計畫區重劃公共設施工程應經都市設計審議通過後始得施工。 2. 其餘依修訂條文通過。	(十九)本計畫區建築基地面積達 1,500 m ² 以上及面臨 30 公尺計畫道路之住宅區街廓申請開發建築，應於發照前經都市設計審議通過後，始得核發建造執	

公展草案條文	增(修)訂條文	增(修)訂理由	專案小組初步建議意見	專案小組初步建議意見修正後條文	市都委會決議
觀、建物配置及建築面積者，不在此限。	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。	執照。 2. 調整條次編號。		照。變更建造執照時亦同，但未變更外觀、建物配置及建築面積者，不在此限。 <u>為落實低衝擊開發策略，本計畫區重劃開發之公共設施工程，應於施工前經都市設計審議通過。</u>	
(十八)桃園市都市設計審議委員會應依本要點對於建築開發進行審議，必要時得另訂更詳確之都市設計補充規定，以為審議時之依據。	(二十)桃園市都市設計審議委員會應依本要點對於建築開發進行審議，必要時得另訂更詳確之都市設計補充規定，以為審議時之依據。	調整條次編號。	依修訂條文通過。	-	
(十九)本要點未規定事項，適用其他法令之規定	(二十一)本要點未規定事項，適用其他法令之規定	調整條次編號。	依修訂條文通過。	-	







附件二 公民或團體陳情意見綜理表

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	專案小組初步建議意見	本市都委會決議
1	許○彩	1. 物流生活區規定最小分回土地面積須 8000 m²以上始可完全持有土地所有權(即不須與他人共同持分)。政府須考量原地主甚少有如如此大面積的土地，如此規定不合乎情理，亦不公平。建議降低該標準，改為 100 坪。 2. 分回之土地，地主可自由選擇住宅區或物流生活區。 3. 建議仍維持原規劃之外環道路(東側 30m 寬道路、南側 15m 寬道路)，俾整個園區與外圍各分區土地作區隔，避免互相干擾。如此外圍毗鄰之農業區，亦可鄰接道路，方便耕作(農機具的通行，及農產品的運送)；以維護全體農民的權益。使得聯外交通更便利，以達繁榮共享。讓整個園區之聯外道路更順暢交通四通八達。 4. 長安物流生活	-	建議酌予採納。 理由： 1. 本案公展草案「物流生活區」最小建築基地面積，係參酌物流業營運規模(廠房約 2,000 坪以上，推算建築土地面積約 9,400 m²)訂為 8,000 m²；惟權衡地主配地權益及經濟規模開發效益，調整為 3,000 m²。 2. 有關重劃後土地分配應依市地重劃實施辦法相關規定辦理。 3. 本計畫區道路系統檢討後，計畫區中央劃設 30 公尺寬計畫道路，以銜接北邊 30 公尺道路(三民路)，未來並延伸至生活圈 2 號道路；另配合周邊路網分布及各分區使用特性，物流專用區之道路系統採 15 公尺寬規劃，形成一環狀系統與中央 30 公尺道路銜接，提供車輛進出使用；住宅區之道路系統則以 10 公尺寬規劃。 4. 考量本計畫區	依市府研析意見通過。	

編號	陳情人及 陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	專案小組初 步建議意見	本市都委會 決議
		園區本人強烈支持由市政府主導開發，且本人有意願參加都市計畫委員會。		與南邊區外農業區之進出，計畫區南邊參考原計畫並劃設 15 公尺寬計畫道路(2-1-15M、2-4-15M)。 5. 本案將由本府地政局以公辦重劃方式辦理整體開發。 6. 本案已通知陳情人並於 105.07.27. 出席市都委會第 2 次專案小組會議陳述意見。		
2	邱○宏等 10 人	該細部計畫內所衍生之環境衝擊(含交通衝擊)應完全內部化，甚至應對鄰近地區環境之提升有所貢獻，故建議仍維持原就規畫之外環道路(東側 30 公尺寬道路、南側 15 公尺寬道路)，保留此路段，俾整個園區與外圍各分區土地作區隔，避免互相干擾。如此外圍毗鄰之農業區，亦可鄰接道路，方便耕作(農機具的通行，及農產品的運送)；以維護全體農民的權益。使得聯外交通更便利，以達繁榮共享。讓整個園區之聯外道路更順暢交通四通八達。	-	建議酌予採納。 理由： 1. 本計畫區道路系統檢討後，計畫區中央劃設 30 公尺寬計畫道路，以銜接北邊 30 公尺道路(三民路)，未來並延伸至生活圈 2 號道路；另配合周邊路網分布及各分區使用特性，物流專用區之道路系統採 15 公尺寬規劃，形成一環狀系統與中央 30 公尺道路銜接，提供車輛進出使用；住宅區之道路系統則以 10 公尺寬規劃。 2. 考量本計畫區與南邊區外農業區之進出，計畫區南邊參考	依市府研析意見通過。	

編號	陳情人及 陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	專案小組初步建議意見	本市都委會 決議
				原計畫並劃設 15 公尺寬計畫 道路(2-1-15M、 2-4-15M)。		
3	邱○次	該細部計畫內所 衍生之環境衝擊 (含交通衝擊)應 完全內部化，甚 至應對鄰近地區 環境之提升有所 貢獻，故建議仍 維持原就規畫之 外環道路(東側 30 公尺寬道路、 南側 15 公尺寬道 路)，保留此路段 ，俾整個園區與 外圍各分區土地 作區隔，避免互 相干擾。如此外 圍毗鄰之農業區 ，亦可鄰接道路， 方便耕作(農機 具的通行，及農 產品的運送)；以 維護全體農民的 權益。使得聯外 交通更便利，以 達繁榮共享。讓 整個園區之聯外 道路更順暢交通 四通八達。	-	建議酌予採納。 理由： 1. 本計畫區道路 系統檢討後，計 畫區中央劃設 30 公尺寬計畫 道路，以銜接北 邊 30 公尺道路 (三民路)，未來 並延伸至生活 圈 2 號道路；另 配合周邊路網 分布及各分區 使用特性，物流 專用區之道路 系統採 15 公尺 寬規劃，形成一 環狀系統與中 央 30 公尺道路 銜接，提供車輛 進出使用；住宅 區之道路系統 則以 10 公尺寬 規劃。 2. 考量本計畫區 與南邊區外農 業區之進出，計 畫區南邊參考 原計畫並劃設 15 公尺寬計畫 道路(2-1-15M、 2-4-15M)。	依市府研 析意見通 過。	
4	劉○漳	有關貨物轉運中 心檢討案本人有 以下看法供予審 議參考： 1. 時空背景不 同。此地段實 無劃設為貨物 轉運中心之必	-	建議不予採納。 理由： 1. 本案經本府經 濟發展局表示 (102.2.6. 桃商 發 字 第 1020001805 號 函)，本市有最	依市府研 析意見通 過。	

編號	陳情人及 陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	專案小組初 步建議意見	本市都委會 決議
		要： (1)民國 68 年時只有國道一號（中山高），現已有國道三號及東西向等快速路，早已能發揮快速運輸及轉運之功能。 (2)本市境內南崁交流道、楊梅交流道，均設有貨物轉運中心，本地段再作此用途，實有疊床架屋之嫌。 (3)中山高沿線之許多特定區內之貨物轉運中心早已廢除（如王田交流道附近）現已成為自給自足之經濟特區，以充分發揮經濟效益。 2. 此次檢討案，可否增設商業區（未見商業區之劃設）。		完整之物流體系，物流產業為本市之主軸產業，本案區位位居交通要地，確有發展物流轉運中心之潛力。為促使都市土地資源合理有效利用，本案重新檢討貨物轉運中心適宜規模，並經評估物流專用區之需求面積約 10 公頃。 2. 依現行都市發展模式，地區性之商業活動仍以中壢市區為主要發展核心，本計畫區距市中心約 2 公里，周邊亦以農業區為主，經評估不具發展商業核心之潛力，並依現行住宅區之使用規定，可供一般性鄰里商業之使用，應可滿足周邊商業活動機能，本案尚無劃設商業區之必要性；另為因應現代物流服務產業使用需求，本案物流專用區已適度允許附屬商業設施使用（如批發、零售業及餐飲業、旅館業等），可提供相關商業活		

編號	陳情人及 陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	專案小組初 步建議意見	本市都委會 決議
				動使用。		
5	曾○迪	針對此次變更的土地使用調整有所疑問，認為本區域已無物流使用的需要，為何還要大面積的保留土地做為物流使用？應順應當地地主的想法和需要做改善和變更，才能更符合當地人的使用。	建議本次規劃的物流區改為住宅區或商業區，如此一來民眾更能有效利用。	建議不予採納。 理由： 1. 本案經本府經濟發展局表示(102.2.6. 桃商發字第1020001805號函)，本市有最完整之物流體系，物流產業為本市之主軸產業，本案區位位居交通要地，確有發展物流轉運中心之潛力。為促使都市土地資源合理有效利用，本案重新檢討貨物轉運中心適宜規模，並經評估物流專用區之需求面積約 10 公頃。 2. 依現行都市發展模式，地區性之商業活動仍以中壢市區為主要發展核心，本計畫區距市中心約 2 公里，周邊亦以農業區為主，經評估不具發展商業核心之潛力，並依現行住宅區之使用規定，可供一般性鄰里商業之使用，應可滿足周邊商業活動機能，本案尚無劃設商業區之必要性；另為因應現代	依市府研析意見通過。	

編號	陳情人及 陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	專案小組初步建議意見	本市都委會 決議
				物流服務產業使用需求，本案物流專用區已適度允許附屬商業設施使用（如批發、零售業及餐飲業、旅館業等），可提供相關商業活動使用。		
6	邱○宏等 14 人	1. 公 1 綠地往南移一個街廓，住宅區往北移至民族路，將原停 1、停 2 合併移置公 1 北端。 2. 休憩綠地緊鄰交通繁雜之民族路，致已喪失其清靜悠閒之功能，更易吸引攤販車輛聚集於民族路邊招攬生意，造成主要道路民族路上之交通混亂。 3. 停 1、停 2 移至公 1 綠地之北側讓來往綠地休憩之人潮不用穿越道路，也方便行動不便之人們可輕鬆安全往返進出停車場與休憩綠地之間。 4. 公 1 綠地緊鄰民族路若愚辦理大型活動時，旗幟、布條及氣球類之裝置極易引起民族路上之車輛	1. 4-1 原 10 米之道路設計，改為 15 米道路。 2. 拓寬 4-3 之長安路為 15 米，以順利疏導區域內之交通流量。 3. 4-7 之 10 米道路延伸至長安路，2-1 道路縮減為 15 米。 4. 原 3-3 之 15 米道路可酌量縮減為 10 米道路。	建議酌予採納。 理由： 1. 本案公園用地（公 1）配合水利會埤塘保留劃設為埤塘專用區，該專用區北邊併同調整為住宅區。 2. 停車場用地業依專案小組意見將 2 處合併為 1 處規劃，並調整設置於公園用地（公 1）西側。 3. 陳情將公展草案 4-1-10M 道路調整為 15M 部分，該道路屬住宅區之道路系統，並考量整體市地重劃之可行性，經檢討後住宅區規劃 10 公尺寬之道路系統。 4. 陳情將公展草案 4-3-10M 道路調整為 15M 部分，該道路屬住宅區之道路系統，為避免未來大型車輛（貨車）行駛，經檢	依市府研析意見通過。	

編號	陳情人及 陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	專案小組初 步建議意見	本市都委會 決議
		駕駛人分心而釀成交通事故。 5. 公 1 綠地之南移可充分隔離東側物流區與西側之住宅區，營造更優質清淨之住宅區生活品質。 6. 原變更計畫公 1 西側 4-4-10M 道路連接民族路，造成民族路自高雙路起至長安路止，短短步道五百公尺有五條道路匯入交通繁忙之民族路，使民族路之交通狀況更趨複雜，宜將該道路廢除，使民族路之交通狀況單純化。 7. 都市計畫計畫之規劃，本即應有其長久次遞發展之遠景。如本計畫中 1-1-30M 道路通到目前尚未規劃之農業區，鮮有將來當擴張都市計畫時，可由此 30M 道路繼續往前延伸之意。將公 1 綠地移至此變更計畫之南側，意即有將來都市計畫擴展時持續將綠地往		討後住宅區規劃 10 公尺寬之道路系統。 5. 陳情將公展草案 4-7-10M 道路延伸至長安路部分，經檢討考量區外農業區連外進出，計畫區南邊劃設 15 公尺寬之計畫道路並與長安路銜接。 6. 陳情將公展草案 2-1-20M 道路縮減為 15M 部分，經檢討後物流專用區規劃 15 公尺寬之道路系統。 7. 陳情將公展草案 3-3-15M 道路縮減為 10M 部分，經檢討後住宅區規劃 10 公尺寬之道路系統。		

編號	陳情人及 陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	專案小組初 步建議意見	本市都委會 決議
		南側之新都市計畫部分銜接延伸，營造出具有國際規範之大片都市綠地，媲美台中市之七期綠園道、台北市大安森林公園，甚至紐約之中央公園之格局，避免綠地零碎細分化難於管理維護。				
7	邱○明	1. 公園面積過大及面臨民族路之問題。 2. 曾家古厝能否保留的問題。 3. 物流區單一分配面積8000平方公尺過大之問題。 4. 其他重劃後土地分配問題。 本人有幸早年研讀過都市計劃課程，以不增加公設面積之原則提供一些變更意見，以供貴局參考。	-	建議酌予採納。 理由： 1. 本案公園用地（公1）配合水利會埤塘保留劃設為埤塘專用區，該專用區北邊併同調整為住宅區。 2. 有關曾氏古厝保留部分，考量原公展草案道路系統劃設將涉及曾氏古厝拆遷，為避免拆遷補償費用過高影響重劃開發可行性，且古厝建築之保留可提升地區意識及地方能見度，調整住宅區道路系統避免拆遷。 3. 本案公展草案「物流生活區」最小建築基地面積，係參酌物流業營運規模（廠房約2,000坪以上，推算建	依市府研析意見通過。	

編號	陳情人及 陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	專案小組初 步建議意見	本市都委會 決議
				築土地面積約 9,400 m²)訂為 8,000 m²；惟權衡地主配地權益及經濟規模開發效益，調整為 3,000 m²。 4. 有關重劃後土地分配應依市地重劃實施辦法相關規定辦理。 5. 其餘陳請調整計畫內容部分，同人陳 6 之專案小組建議意見。		
8	曾○慶等 65 人	曾氏祖厝位於桃園市平鎮區高雙里，為民國初年興建之精美三合院建築，現作為宗祠祭拜之用。然而，本變更案規劃之 4-5-10M 計畫道路(與 1-1-30M 道路交叉處)，將拆除本三合院南側之建築，一旦拆除，本三合院建築之型式將不復存在。同時，也將影響我等參與市地重劃之意願。	強烈要求將 4-5-10M 計畫道路往南(下)偏移，以避開現有三合院古厝。	建議酌予採納。 理由： 考量原公展草案之道路系統劃設涉及曾氏古厝拆遷，為避免拆遷補償費用過高影響重劃開發可行性且古厝建築之保留可提升地區意識及地方能見度，調整住宅區道路系統避免拆遷。	依市府研析意見通過。	
9	臺灣石門 農田水利會	1. 樹林子分渠、過 13-3-1 小給水路、過 13-3-3 小給水路及兩口保留池塘(過 13B、14 號)，請保留該分渠、小給及保留池之灌溉功能。	-	建議酌予採納。 理由： 1. 本案業依石門農田水利會意見劃設「埤塘專用區」保留埤塘(過 14 號池)，樹林子分渠配合改道劃設「灌溉設施專用區」	依市府研析意見通過。	

編號	陳情人及 陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	專案小組初 步建議意見	本市都委會 決議
		2. 樹林子分渠原 始路徑係從平 鎮區宋屋-高 山下小段 27- 31、27-32 地號 從南向北貫穿 本案基地，並 於該段 40-12、 40-8 地號轉流 向民族路路側 溝至五權段 1754、1755 地 號轉向穿越民 族路下方涵管 至對側以供下 游農民引灌， 新渠施工方式 請以明渠方式 設計且須銜接 五權段 1754、 1755 地號，相 關用地及灌溉 水質之安全維 護請一併列入 規劃。 3. 本會過 13-3-3 小給(長安路 路邊)及過 13- 3-1 小給係毗 鄰宋屋-高山 下小段 81-2 地 號旁之水路並 於該段 19-19 地號轉流向至 長安路對側毗 鄰同段 6-4 地 號旁之路供下 游引灌，均請 保留其灌溉功 能。		(明渠)，向北延 伸規劃為道路 下方之暗渠，以 利後續灌溉管 理及維護。 2. 樹林子分渠於 公園用地(公 1) 內之「埤塘專用 區」東側以及公 園用地(公 1)以 南部分以明渠 方式劃設為「灌 溉設施專用 區」；於公園用 地(公 1)以北部 分，考量住宅區 之建築線指定 與出入口使用， 水利會同意納 入 1-1-30M 計畫 道路併同規劃， 可採暗渠(或加 蓋)方式設計， 並與計畫區北 側既有樹林子 分渠水路銜接。 3. 農田水利會表 示過 13 號池下 游灌區均位於 本市地重劃，本 案開發後已無 灌溉需求，惟本 案考量都市防 洪及景觀意象， 劃設為公園用 地(公 2)。 4. 計畫區東側之 過 13-3-1、過 13-3-3 小給，因 重劃開發後已 無灌溉需求，將 由公園及綠地 系統匯流至區 內外既有水路。		
10	林○舜	1. 公展草案有許	-	建議酌予採納。	依市府研	

編號	陳情人及 陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	專案小組初 步建議意見	本市都委會 決議
		多不合時宜的配置，期可徵詢當地民眾、地主之意見及意願並整合，順應當地發展。 2. 本計畫變更草案仍保留三大街廓的土地做為物流區使用(即為 D1~D3)，還限制需 8000 m²方可開發，這對當地僅擁有小面積之土地所有權人而言相當不公平，建議應縮小物流區之範圍(保留 D1~D3 其中一塊即夠)，並將開發面積降至 2000 m²較符合合理開發面積大小。 3. 計畫範圍西側(即 R1 住宅區西鄰之道路)，雖非本計畫範圍，期政府可以列入此計畫要求業者進行重劃時一併開發。 4. 將公 1 北側之土地調整為高使用強度分區，亦可進駐飯店、商旅或做其他商業使用，綠地不足部分建議可將畫設於本區域		理由： 1. 本案公展草案「物流生活區」最小建築基地面積，係參酌物流業營運規模(廠房約 2,000 坪以上，推算建築土地面積約 9,400 m²)訂為 8,000 m²；惟權衡地主配地權益及經濟規模開發效益，調整為 3,000 m²。 2. 計畫區西側範圍外之計畫道路，因非屬本計畫範圍，惟本案將由本府地政局以公辦方式辦理市地重劃開發，屆時本府再考量聯外道路開闢及工程整合問題。 3. 本案公園用地(公 1)配合水利會埤塘保留劃設為埤塘專用區，該專用區北邊併同調整為住宅區。	析意見通過。	

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	專案小組初步建議意見	本市都委會決議
		東側 D3 物流區上方的綠地做合併規劃。				
11	曾○坡	1. 各區域再通知一次，加開一次詳細說明會，使居民所有權人，重劃內容做法講清楚妥善作為。平鎮區到高雙路、高連社區集會所。 2. 重劃圖序，公園規劃太寬，能而縮減一些綠地，此地靠近交流道附近，民國 60 年貴府劃貨物轉運中心迄今民國 104 年已經有 36 年之久，損傷民怨，居民所有權利益，大家訴求貴府還所有權 50% 土地補償損傷權益，最後詢問一點，重劃分地做法，必定就地給地不克另遠分地，是不合居民所有權做法，實感恩德。	-	建議酌予採納。 理由： 1. 本案公園用地（公 1）配合水利會埤塘保留劃設為埤塘專用區，該專用區北邊併同調整為住宅區。 2. 有關重劃後土地分配應依市地重劃實施辦法相關規定辦理。	依市府研析意見通過。	
12、13	陳○麟	該細部計畫內所衍生之環境衝擊（含交通衝擊）應完全內部化，甚至應對鄰近地區環境之提升有所貢獻，故建議仍維持原就規畫之	1. 建議仍維持原規劃之外環道路（東側 30m 寬道路、南側 15m 寬道路）。	建議酌予採納。 理由： 1. 本計畫區道路系統檢討後，計畫區中央劃設 30 公尺寬計畫道路，以銜接北邊 30 公尺道路	依市府研析意見通過。	

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	專案小組初步建議意見	本市都委會決議
		外環道路(東側 30 公尺寬道路、南側 15 公尺寬道路)，保留此路段，俾整個園區與外圍各分區土地作區隔，避免互相干擾。如此外圍毗鄰之農業區，亦可鄰接道路，方便耕作(農機具的通行，及農產品的運送)；以維護全體農民的權益。使得聯外交通更便利，以達繁榮共享。讓整個園區之聯外道路更順暢交通四通八達。	2. 縮小綠地、增設住宅區。 3. 擴大辦理重劃範圍至復旦路乃至台一號公路做出整體重劃。對於資源分配也比較好規劃，再則這個區塊原是都市計畫內的農業區，如能一併考量納入此規劃內，更是政府德政。	(三民路)，未來並延伸至生活圈 2 號道路；另配合周邊路網分布及各分區使用特性，物流專用區之道路系統採 15 公尺寬規劃，形成一環狀系統與中央 30 公尺道路銜接，提供車輛進出使用；住宅區之道路系統則以 10 公尺寬規劃。 2. 考量本計畫區與南邊區外農業區之進出，計畫區南邊參考原計畫並劃設 15 公尺寬計畫道路(2-1-15M、2-4-15M)。 3. 本案公園用地(公 1)配合水利會埤塘保留劃設為埤塘專用區，該專用區北邊併同調整為住宅區。 4. 往南擴大至農業區非屬本計畫範圍，且本計畫區南側尚有優良農田需維持農業使用。		
14	邱○宏	1. 原規劃公園設置位置，希望能下移至原住宅區位置，並保留曾家古厝於公園上，建立具有客家文化之傳承主題	1. 保留曾家古厝，並剔除於重劃範圍。 2. 公 1 位置南下移至原住宅區位置，另	建議不予採納。 理由： 1. 陳情將公園用地(公 1)往南移，將影響申請原位置保留之權益及現有宗祠祭拜之使用。	依市府研析意見通過。	

編號	陳情人及 陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	專案小組初 步建議意見	本市都委會 決議
		公園。 2. 建請貴局能參酌桃園市都市計畫案(三民路以北、民生路內側以東至南崁溪整治線間自辦市地重劃案)，將住宅容積修正調整至 230%、物流區容積修正調整至 380%。又本案自民國 68 年延宕至今，敦請貴局儘速推動本案進行，以促加速地方發展。 3. 本案盼桃園市政府能由地主自行辦理市地重劃業務。 4. 敦請貴局就陳請連署人應儘速辦理座談會釋疑，避免造成日後更大的民怨。	30M 計畫道路南側(3-3 號道路至計畫區界)，應配合曾家古厝保留，調整路形。 3. 計畫道路應考量規劃延伸至物流 2(D2)、物流 3(D3)。 4. 住宅區應自設停車，爰建議取消停 1 之劃設。 5. 4-3 號道路(長安路)應擴寬為 15M 且納入重劃範圍，以與南側 3-2-15M 道路銜接。 6. 土地使用分區管制要點建議如下： (1) 考量本地區未來發展的優勢，地主願意提出適當回饋措施，請市府能酌予將本案住宅容積調整至 230%、物流區容積調整至	2. 經查本特定區計畫現行住宅區之容積率為 200%，貨物轉運中心區之容積率為 210%，故陳情調整住宅區容積率為 230%、物流專用區容積率為 380%，已超出現行主要計畫之規定。 3. 本案將由本府地政局以公辦重劃方式辦理整體開發。		

編號	陳情人及 陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	專案小組初 步建議意見	本市都委會 決議
			380%。 (2)建議本區比照其他整體開發地區，規範容積獎勵措施，如規模獎勵、時程獎勵等，以符公平合理原則。 (3)建議物流生活區(D1-D3)建築基地最小開發規模由 8000 m² 下修 4000 m²。 (4)土地使用分區管制要點第四點：物流生活區土地及建築物之容許使用項目項第 6～10 款—— 「6. 超級市場。7. 零售業。8. 餐飲業。9. 旅館。10. 金融業。」之使用，其各項設施可申請設置面積以不超過基地面積乘以 5%為限；其中第 9 款應以使用整棟建築			

編號	陳情人及 陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	專案小組初 步建議意見	本市都委會 決議
			物為限。建議修正為「前項第 6～10 款之使用，其各項設施可申請設置面積以不超過基地面積乘以 40% 為限；其中第 9 款應以使用整棟建築物為限。」。 5. 重劃區內樹齡及較好樹種應予保留，並移植在公園上。			
15	薛○祥	1. 針對本區開發案，本里（本區）於 3 月 27 日自行開會之簽到簿，並不表示簽到之人員同意或不同意公辦或自辦開發案，並且會議並未提及公辦或自辦任何討論事項。 2. 敦請市政府堅持公辦重劃，並保持既有步調快步向前，而勿受自辦重劃的雜音影響。 3. 建請本案物流生活區最小開發面積由 8000 平方米降至	-	建議酌予採納。 理由： 1. 本案將由本府地政局以公辦重劃方式辦理整體開發。 2. 本案公展草案「物流生活區」最小建築基地面積，係參酌物流業營運規模（廠房約 2,000 坪以上，推算建築土地面積約 9,400 m²）訂為 8,000 m²；惟權衡地主配地權益及經濟規模開發效益，調整為 3,000 m²。 3. 物流專用區應確實發朝物流產業發展，參照	依市府研析意見通過。	

編號	陳情人及 陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	專案小組初 步建議意見	本市都委會 決議
		3000 平方米以上，並以獎勵合併開發方式擴大開發規模而非以限制方式；假使物流生活區之基地最小開發規模能下降至 3000 平方米，物流生活區外圍亦可考慮增設 12 米道路，形成另類外環道，如此有利於土地分配及交通順暢。 4. 本物流生活區開發容許使用項目第 6～10 項，可設置面積各 5%為限，會導致本區各項目開發窒礙難行，希望能將各 5%提高至 8～10%，並且第 6 項～第 10 項可合併計算至 40%～50%。 5. 原計畫案示意圖，公 1 預定地為三民路與民族路交叉口，為幾近完美的設計規劃，使得本區更顯完美而大氣。有建議將公 1 南移，反而淪為社區公園的小格局。 6. 本人有意願參加都委會。		本市施行細則等相關規範，訂定支援服務設施之使用面積比例。 4. 本案公園用地（公 1）配合水利會埤塘保留劃設為埤塘專用區，該專用區北邊併同調整為住宅區。 5. 考量本計畫區與南邊區外農業區之進出，計畫區南邊參考原計畫並劃設 15 公尺寬計畫道路(2-1-15M、2-4-15M)。 6. 本案已通知陳情人並於 105.07.27. 出席市都委會第 2 次專案小組會議陳述意見。		
16	張○慧	1. 長安段(重測	-	建議酌予採納。	依市府研	

編號	陳情人及 陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	專案小組初 步建議意見	本市都委會 決議
		後)63、64、65 地號道路僅寬 4 米，進出不易，請求將道路規劃為單行道或是拓寬到 6 米方便通行，以免造成行車危險。 2. 申請人開設模具工廠，大貨車進出頻繁，4 米道路進出不易，懇請務必考量貨車進出安全。		理由： 本計畫區道路系統檢討後住宅區規劃 10 公尺寬之道路系統，提供各住宅街廓間之連外進出使用。	析意見通過。	
17	林○舜、 曾○迪、 曾○港、 曾○欽、 曾○全	1. 陳請市府就 104.10.8 公展計畫案調整下列內容： (1) 物流生活區調降為 7.65 公頃，住宅區調升為 12.93 公頃。理由：桃園航空城已劃設 500 公頃產業專用區，足供本市發展物流使用；都市發展率已達 90% 以上，需透過本計畫提供住宅區；劃設大量物流生活區，半數以上地主無發原位次配回；長期禁建應彌補地主損失。 (2) 調整土地使	-	建議酌予採納。 理由： 1. 本案經本府經濟發展局表示 (102.2.6. 桃商發字第 1020001805 號函)，本市有最完整之物流體系，物流產業為本市之主軸產業，本案區位位居交通要地，確有發展物流轉運中心之潛力。為促使都市土地資源合理有效利用，本案重新檢討貨物轉運中心適宜規模，並經評估物流專用區之需求面積約 10 公頃。 2. 本案修正後物流專用區劃設面積約 9.68 公頃，已較公展草案 (10.86 公頃)	依市府研析意見通過。	

編號	陳情人及 陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	專案小組初 步建議意見	本市都委會 決議
		用分區配置及物流生活區最小開發規模為 3000 m²，並由民間自辦市地重劃。 2. 請市府於召開市都委會專案小組審查本案時，邀請陳情人出席於會中能更明確陳述陳情意見。		減少 1.18 公頃（配合增設公園用地）。 3. 本案公展草案「物流生活區」最小建築基地面積，係參酌物流業營運規模（廠房約 2,000 坪以上，推算建築土地面積約 9,400 m²）訂為 8,000 m²；惟權衡地主配地權益及經濟規模開發效益，調整為 3,000 m²。 4. 本案將由本府地政局以公辦方式辦理市地重劃整體開發。 5. 本案已通知陳情人並於 105.07.27. 出席市都委會第 2 次專案小組會議陳述意見。		

第 2 案：審議「變更中壢、楊梅、新屋、觀音(四行政轄區交界處)主要計畫(第三次通盤檢討)案暨變更中壢、楊梅、新屋、觀音(四行政轄區交界處)細部計畫(第一次通盤檢討)案」

說 明：

一、「中壢市(過嶺地區)楊梅鎮(高榮地區)新屋鄉(頭洲地區)觀音鄉(富源地區)主要計畫」於 79 年 11 月擬定，82 年 5 月配合新測地形圖辦理重製完成，82 年 11 月主要計畫(楊梅轄區)第一次通盤檢討發布實施，並分別於 85 年 8 月、94 年 11 月辦理主要計畫二次通盤檢討(全計畫區)發布實施。依據都市計畫法第 26 條規定，都市計畫發布實施後，擬定機關每三年內或五年內至少應通盤檢討一次，同時有鑑於該計畫區實質環境有所變遷，爰辦理本次通盤檢討。為利本案通盤檢討作業之進行，市政府另案爭取內政部「100 年度國土地理資訊系統建置及推動十年計畫」補助辦理「桃園縣都市計畫區一千分之一 GIS 數值地形圖測製計畫」案，本次通盤檢討即配合該測製結果辦理都市計畫圖重製作業。另為符都市計畫之主要計畫與細部計畫拆離之政策目標及落實地方自治之精神，於本次檢討前將現行都市計畫劃分主要計畫及細部計畫應表示之實質內容，以劃分後之主要計畫內容作為本案檢討依據。

二、變更機關：桃園市政府。

三、計畫性質：主要計畫、細部計畫。

四、法令依據：都市計畫法第 26 條。

五、計畫內容：詳計畫書。

六、計畫位置：詳計畫圖及圖 1。

七、辦理歷程：

(一)102 年 9 月 30 日起公告公開展覽 30 日。

(二)102 年 10 月 11 日假中壢、楊梅市公所辦理公開展覽說明會。

(三)102 年 10 月 14 日假新屋、觀音鄉公所辦理公開展覽說明會

(四)103 年 4 月 14 日假過嶺國中補辦公開展覽說明會

(五)105 年 5 月 9 日本市都市計畫委員會第 1 次專案小組會議

審議。

(六)105 年 11 月 25 日本市都市計畫委員會第 2 次專案小組會議審議。

(七)105 年 12 月 30 日本市都市計畫委員會第 3 次專案小組會議審議。

八、公民或團體陳情意見：主要計畫計 15 件、細部計畫計 1 件，詳表 6、7。

九、105 年 12 月 30 日本市都市計畫委員會第 3 次專案小組會議審議，決議如下：

(一)公民或團體陳情意見詳表 1、2，另有關細部計畫人陳編號 1，考量陳情人於會議中提及陳情土地範圍現況為化糞池、污水管道等維生系統使用，請都發局就該土地異動索引及建築使用執照等資料再予整理，併於大會討論時補充說明。

(二)本案依上述及歷次專案小組建議意見修正，並請以對照表方式補充處理情形及修正計畫書、圖後，提請本市都市計畫委員會審議。

十、另有關主計變 6 案，依專案小組建議意見：考量左側工業區土地產權較為複雜，建議適當縮減路幅寬度並配合調整道路線型，將本變更案對周邊地區影響之程度降至最低。修正後變更內容提請委員會確認。

十一、依據 105 年 12 月 30 日第 3 次專案小組建議意見，修正計畫書、圖，提請委員會審議。

決 議

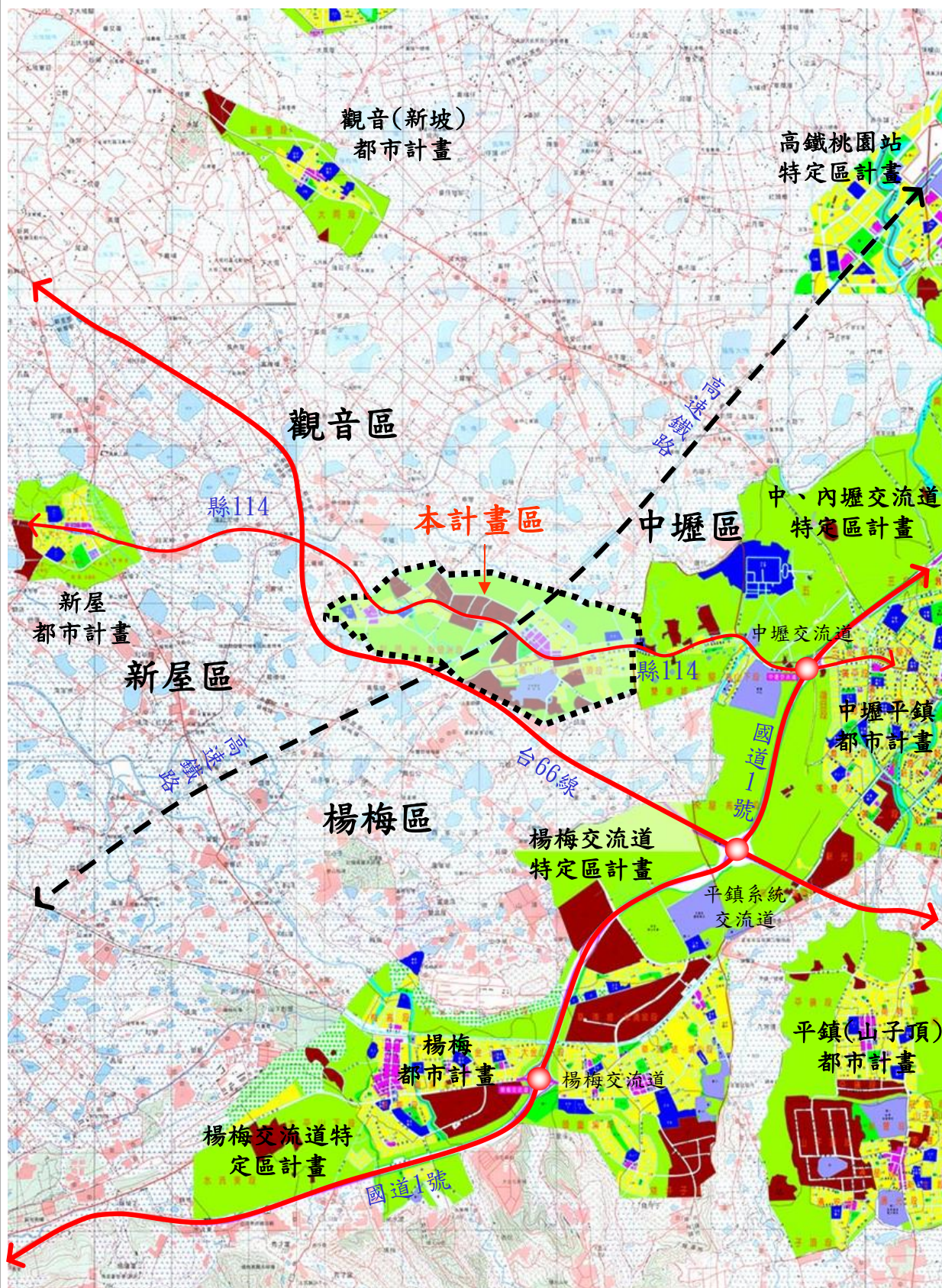


圖1 計畫區位置示意圖



表 1 主要計畫變更內容明細表

新 編 號	原 編 號	位 置	變 更 內 容		變 更 理 由	專 案 小 組 初 步 建 議 意 見	市 都 委 會 決 議
			原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)			
1	1	計畫 案名	中壢市(過嶺地區)楊梅鎮(高榮地區)新屋鄉(頭洲地區)觀音鄉(富源地區)主要計畫案	中壢、楊梅、新屋、觀音(四行政轄區交界處)主要計畫案	配合本縣升格為直轄市及楊梅市升格為縣轄市與部分村里界重新劃分，予以修正計畫案名以符實際。	照公展草案通過。	
2	2	計畫 目標年	民國 100 年	民國 110 年	配合北部區域計畫(第二次通盤檢討)(草案)之計畫年期，調整至民國 110 年。	配合全國區域計畫之計畫年期，調整至民國 115 年。(修正後內容詳表 1-1)	
3	3	重製後 計畫區 面積調 整	民國 81 年 3 月 平板測繪之 1/1000 比例尺 計畫圖 (466.26)	民國 100 年 10 月 數值測量之 1/1000 比例尺計畫 圖(466.19)	1. 配合地形圖重測及依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 46、47 條規定，辦理計畫圖重製。 2. 依據本次檢討重製都市計畫圖丈量面積結果，調整現行計畫面積。(各項土地使用分區及公共設施用地面積增減調整詳如表 2 所示)	照公展草案通過。	
4	4	計畫區 東南側	住宅區 (3.80)	農業區 (3.80)	1. 本案係原計畫第一次通盤檢討之變 6 案，附帶條件為：「應另行擬定細部計畫，並俟細部計畫完成法定程序發布實施後使得發照建築。」。於第二次通盤檢討時，予以維持原附帶條件規定並增訂開發期限：「下次通盤檢討前，土地所有權人未自擬細部計畫辦理開發，則恢復為原分區(農業區)。」。 2. 本案自 94.11.4. 公告實施第二次通盤檢討案至今，土地所有權人尚未擬定細部計畫辦理開發，爰依原附帶條件規定，予以恢復為農業區。	照公展草案通過。	
			道路用地 (0.15)	農業區 (0.15)			

新 編 號	原 編 號	位 置	變更內容		變更理由	專案小組 初步建議意見	市都 委會 決議
			原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)			
5	5	計畫區中央偏西側，原澤豐化工廠左側、2-4 號道路路口	住宅區 (0.55)	乙種工業區 (0.55)	1. 該地區係為「變更中壢市(過嶺地區)楊梅鎮(高榮地區)新屋鄉(頭洲地區)觀音鄉(富源地區)都市計畫(工十一工業區為住宅區)案」，該案依規定負擔自願捐贈土地及公共設施用地，業於 94.11.4. 公告實施變更為住宅區。 2. 惟前開變更案因違反該都市計畫及協議書規定，故續辦理「變更中壢市(過嶺地區)楊梅鎮(高榮地區)新屋鄉(頭洲地區)觀音鄉(富源地區)都市計畫(部分住宅區為原工十一工業區)案」，案經 100.7.28. 桃園縣都市計畫委員會第 16 屆第 12 次會議決議(略以)：「…，將工十一工業區西南側之住宅區納入本計畫區第三次通盤檢討案，檢討變更回復為工業區，以維公平正義原則。」，並提經內政部都市計畫委員會第 767 次會審議修正通過，業於 101.2.22. 公告實施在案。 3. 本案依上開決議內容應予以回復為甲種工業區，惟本次檢討配合整體都市發展及土地使用現況，調整為乙種工業區。	照公展草案通過。	
6	6	計畫區中央，公一用地西側	道路用地 (0.23)	公園用地 (0.23)	該段道路穿越埤塘，考量維護水域景觀之完整性，並補足計畫區公園用地之不足，將該段計畫道路往西偏移。	修正後通過，修正意見如下：考量左側工業區土地產權較為複雜，建議適當縮減路幅寬度並配合調整道路線型，將本變更案對周邊地區影響之程度降至最低。(修正後內容詳表 1-1)	
			乙種工業區 (0.20)	公園用地 (0.20)			
			乙種工業區 (0.26)	道路用地 (0.26)			

新 編 號	原 編 號	位 置	變更內容		變更理由	專案小組 初步建議意見	市都 委會 決議
			原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)			
7	7	計畫區全區，高速鐵路和民族路六段之西北側，及機五用地南側	甲種工業區 (61.76)	乙種工業區 (61.76)	1. 本計畫區之工業區與住宅區發展關係緊密，其土地使用型態與都市發展相衝突，長期發展下對居住環境易造成不良影響。 2. 本計畫區之甲種工業區現況作甲種工業使用者僅佔二成，其餘多作乙種工業使用或呈現閒置狀態，故本計畫區之工業區配合整體都市發展及土地使用現況，調整本計畫區甲種工業區為乙種工業區，降低與周邊地區土地使用型態之衝突性，以提升地區環境品質。	修正後通過，修正意見如下： 為避免影響本區已作甲種工業使用之工廠營運，增訂乙種工業區之使用管制規定，詳表 5 第四點修正內容。 (修正後內容詳表 1-1)	
8	8	計畫區西側，機五用地西側	機關用地 (0.36) 甲種工業區 (0.17)	綠地用地 (0.53)	1. 依 102.1.10. 研商會議結論，機關用地(機五)應依 82 年「變更中壢市(過嶺地區)楊梅鎮(高榮地區)新屋鄉(頭洲地區)觀音鄉(富源地區)主要計畫(楊梅鎮轄區第一次通盤檢討)案」變更原意，以中華電信土地所有權範圍調整。 2. 本次檢討考量現況係溝渠使用，且大多為公有土地，故以公有地產權範圍變更為綠地用地，延續綠帶系統，串聯公共開放空間。	修正後通過，修正意見如下： 將楊梅區新榮段 1067、1067-1、1067-2、1067-3 地號等 4 筆土地由機關用地變更為住宅區並增訂變更理由。	
			機關用地 (0.03)	乙種工業區 (0.03)	3. 另楊梅市新榮段 1086、1613 及 1612 地號等 3 筆私有土地，依前開第一次通盤檢討案之變更原意，予以調整為毗鄰之工業區。	理由：楊梅區新榮段 1067、1067-1、1067-2、1067-3 地號等 4 筆私有土地，依 79 年原計畫擬定之計畫原意應屬第三住宅鄰里範圍，故變更為住宅區，免予回饋。(修正後內容詳表 1-1)	

新 編 號	原 編 號	位 置	變更內容		變更理由	專案小組 初步建議意見	市都 委會 決議
			原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)			
9	9	計畫區 西側， 停三用 地東側	市場用地 (0.27)	機關用地 (0.27)	1. 依100.12.14. 公共設施協調會會議結論，調整無使用需求及開闢計畫之市場(三)用地為機關(三)用地，供桃園縣政府警察局使用。 2. 配合機關(三)用地區位調整及補足計畫區公共開放空間之不足，將原機關(三)用地及人行步道用地變更為毗鄰之兒童遊樂場用地，以利整體規劃使用。	依下列修正後通過： 本案原市場用地變更為機關用地，刻由本府民政局簽辦個案變更，故不納入本次通盤檢討變更案；其餘則維持公展草案內容；有關原機關用地(抵費地)之撥用，後續請需地機關逕洽本府地政局辦理。(修正後內容詳表1-1)	
			機關用地 (0.20) 人行步道用地(0.02)	兒童遊樂場 用地(0.22)			
10	人 12	計畫區 東南側	農業區 (0.02)	乙種工業區 (0.02)	依原計畫工業區之劃設係利用原有工廠及配合未來工業發展予以設置，經查楊梅區新榮段1606-1、1606-2地號(原分割自高山頂段126地號)之土地係民國79年都市計畫實施前即已建築作工廠使用(特定農業區丁種建築用地)，予以變更為工業區，並依本次工業區檢討調整為乙種工業區。	配合人陳第12案酌予採納理由，新增變更案。詳表6主要計畫公開展覽公民或團體陳情意見綜理表編號12。	

註：表內所載面積應以核定計畫圖實地分割面積為準。

表 1-1 主要計畫變更內容明細表(依專案小組會議紀錄修正後內容)

編號	位置	變更內容		變更理由
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)	
2	計畫目標年	民國 100 年	民國 115 年	配合全國區域計畫之年期，調整至民國 115 年。
6	計畫區中央， 公一用地西側	<u>道路用地</u> (0.29)	<u>公園用地</u> (0.29)	該段道路穿越埤塘，且非具地區聯絡之功能，考量維護水域景觀之完整性，並補足計畫區公園用地之不足，參酌地籍產權將該段計畫道路往西偏移並縮減路幅為 10 公尺寬。
		<u>乙種工業區</u> (0.16)	<u>公園用地</u> (0.16)	
		<u>乙種工業區</u> (0.15)	<u>道路用地</u> (0.15)	
7	計畫區全區， 高速鐵路和民族路六段之西北側，及機五用地南側	甲種工業區 (61.76)	乙種工業區 (61.76)	1. 本計畫區之工業區與住宅區發展關係緊密，其土地使用型態與都市發展相衝突，長期發展下對居住環境易造成不良影響。 2. 本計畫區之甲種工業區現況作甲種工業使用者僅位於甲工八、九、十及甲工十四，其餘多作乙種工業使用或呈現閒置狀態，故本計畫區之工業區配合整體都市發展及土地使用現況，調整本計畫區甲種工業區為乙種工業區，降低與周邊地區土地使用型態之衝突性，以提升地區環境品質。 3. 為避免影響本區已作甲種工業使用之工廠營運，增訂乙種工業區之使用管制規定，詳土地使用分區管制要點第四點。
8	計畫區西側， 機五用地西側	<u>機關用地</u> (0.34) <u>甲種工業區</u> (0.17)	<u>綠地</u> (0.51)	1. 依 102.1.10. 研商會議結論，機關用地(機五)應依 82 年「變更中壢市(過嶺地區)楊梅鎮(高榮地區)新屋鄉(頭洲地區)觀音鄉(富源地區)主要計畫(楊梅鎮轄區第一次通盤檢討)案」變更原意，以中華電信土地所有權範圍調整。 2. 本次檢討考量現況係溝渠使用，且大多為公有土地，故以公有地產權範圍變更為綠地，延續綠帶系統，串聯公共開放空間。 3. 楊梅區新榮段 1613、1612 地號等 2 筆私有土地，依前開第一次通盤檢討案之變更原意，予以調整為毗鄰之工業區，另 1086-1 地號雖同為私有土地，但該筆土地現況已作溝渠使用，實際並無可供興建工業廠房或住宅之途，予以變更為綠地。

編號	位置	變更內容		變更理由
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)	
		<u>機關用地 (0.04)</u>	<u>住宅區 (0.04)</u>	<u>楊梅區新榮段 1067、1067-1、1067-2、1067-3 地號等 4 筆私有土地，依 79 年原計畫擬定之計畫原意應屬第三住宅鄰里範圍，予以變更為住宅區，惟非屬開發目的之變更，故免予回饋。</u>
9	計畫區西側， 停三用地東側	機關用地 (0.20) 人行步道用地 (0.02)	兒童遊樂場用地 (0.22)	配合機關(三)用地區位調整及補足計畫區公共開放空間之不足，將原機關(三)用地及人行步道用地變更為毗鄰之兒童遊樂場用地，以利整體規劃使用。

註：表內所載面積應以核定計畫圖實地分割面積為準。

表2 主要計畫變更前後土地使用計畫面積表

項目		檢討前 計畫面積 (公頃)	增減 面積 (公頃)	檢討後			
				計畫面積 (公頃)	佔都市計畫 面積百分比 (%)	佔都市發展 用地面積百 分比(%)	
土地 使用 分區	住宅區		105.22	-4.31	100.91	21.65	37.06
	商業區		10.69	0.00	10.69	2.29	3.92
	工業區	甲種工業區	61.93	-61.93	-	0.00	0.00
		乙種工業區	16.82	62.02	78.84	16.91	28.95
		零星工業區	1.48	0.00	1.48	0.32	0.54
	加油站專用區		0.16	0.00	0.16	0.03	0.06
	農業區		187.16	3.95	191.09	40.99	—
	河川區		2.82	0.00	2.82	0.61	—
	電信專用區		14.84	0.00	14.84	3.18	5.45
	小計		401.09	-0.29	400.81	85.97	75.99
公共 設施 用地	機關用地		1.83	-0.58	1.25	0.27	0.46
	學校用地		9.61	0.00	9.61	2.06	3.53
	公園用地		3.01	0.45	3.46	0.74	1.27
	兒童遊樂場用地		0.20	0.22	0.42	0.09	0.15
	綠地		0.04	0.51	0.55	0.12	0.20
	市場用地		0.88	0.00	0.88	0.19	0.32
	停車場用地		0.23	0.00	0.23	0.05	0.09
	道路用地 (含人行步道)		45.84	-0.31	45.53	9.77	16.72
	鐵路用地 (供高速鐵路使用)		3.19	0.00	3.19	0.69	1.17
	溝渠用地		0.25	0.00	0.25	0.05	0.09
	小計		65.09	0.29	65.38	14.03	24.01
	都市發展用地面積		276.20	—	272.25	—	100.00
都市計畫面積		466.19	—	466.19	100.00	—	

註：1. 表內面積應以核定圖實際測量分割為準。

2. 表內數值係採電腦自動計算至小數點後2位。

變1：調整計畫案名
 變2：修訂計畫目標年為民國115年
 變3：調整計畫面積

變9：人→兒
 機→兒

變7：甲工→乙工

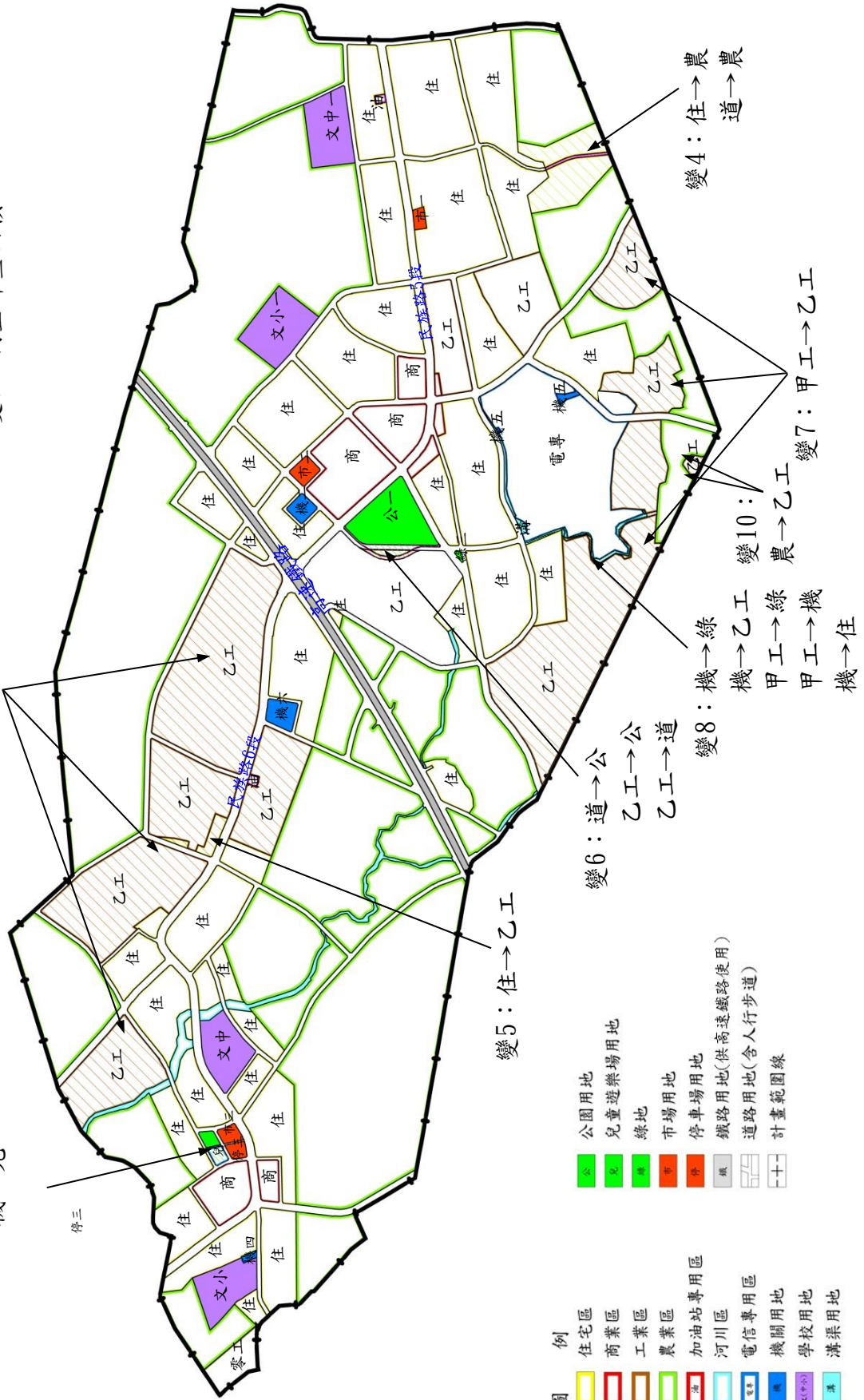


圖2 主要計畫變更位置示意圖

表 3 細部計畫變更內容明細表

原 編 號	新 編 號	位 置	變 更 內 容		變 更 理 由	專 案 小 組 初 步 建 議 意 見	市 都 委 會 決 議
			原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)			
1	1	計畫區西側，文小二南側	住宅區 (0.01)	道路用地 (0.01)	依桃園縣政府 96.9.28.府地重字第 0960327042 號函及 100.10.7.計畫圖重製轉繪疑義會議結論辦理，因辦理市地重劃需要，增設 6 米寬道路用地；變更範圍包含新洲段 1215 地號及部分 1214 地號土地。	照公展草案通過。	
			人行步道用地 (不足 0.01)	住宅區 (不足 0.01)			
2	2	計畫區西側，停三西側	人行步道廣場用地 (0.21)	廣場用地 (兼供道路使用) (0.21)	該用地現況已作為兩側商業區出入道路使用，為維持該區規劃原意，同時便於公眾通行，將人行步道廣場用地變更為廣場用地(兼供道路使用)。	照公展草案通過。	
3	3	計畫區南側，機五西側	綠地 (0.13) 附帶條件： 應另行擬定細部計畫(含配置適當之公共設施用地與擬具具體公平合理之事業及財務計畫)並俟細部計畫完成法定程序發布實施後始得發照建築。	綠地 (0.13)	1. 本案為主要計畫「楊梅鎮轄區第一次通盤檢討案」之變 9 案，係配合中華電信研究所土地權屬範圍調整「機五」用地，其中變更機關用地為工業區及綠地部分之附帶條件規定：應另行擬定細部計畫(含配置適當之公共設施用地與擬具具體公平合理之事業及財務計畫)並俟細部計畫完成法定程序發布實施後始得發照建築。 2. 於辦理第二次通盤檢討時，考量本案係配合中華電信研究所土地權屬範圍調整變更，非屬開發目的變更，故予以取消附帶條件，並於 94.11.4.公告實施在案。惟上述計畫內容因漏列綠地部分，其變更範圍包括楊梅市新榮段 1070 地號等 12 筆土地、1074、1075 地號，共計 14 筆土地，故本次檢討予以更正，並取消附帶條件規定以符實際。	依下列修正後通過： 請於新計畫之欄位載明「採一般徵收方式開發。」，以茲明確。(修正後內容詳表 3-1)	
4	4	土地使用分區管制要點	土地使用分區管制要點詳「七、土地使用分區管制要點」乙節。		依據細部計畫區實際發展及需求，增(修)訂現行之土地使用分區管制要點條文。	詳表 5 土地使用分區管制要點修正內容對照表。	

註：表內所載面積應以核定計畫圖實地分割面積為準。

表 3-1 細部計畫變更內容明細表(依專案小組會議紀錄修正後內容)

編號	位置	變更內容		變更理由
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)	
3	計畫區南側， 機五西側	綠地 (0.13) 附帶條件： 應另行擬定細部 計畫(含配置適 當之公共設施用 地與擬具具體公 平合理之事業及 財務計畫)並俟 細部計畫完成法 定程序發布實施 後始得發照建 築。	綠地 (0.13) <u>土地取得方式：</u> <u>採一般徵收方式</u> <u>開發。</u>	1. 本案為主要計畫「楊梅鎮轄區第一次通盤檢討案」之變 9 案，係配合中華電信研究所土地權屬範圍調整「機五」用地，其中變更機關用地為工業區及綠地部分之附帶條件規定：應另行擬定細部計畫(含配置適當之公共設施用地與擬具具體公平合理之事業及財務計畫)並俟細部計畫完成法定程序發布實施後始得發照建築。 2. 於辦理第二次通盤檢討時，考量本案係配合中華電信研究所土地權屬範圍調整變更，非屬開發目的變更，故予以取消附帶條件，並於 94.11.4. 公告實施在案。惟上述計畫內容因漏列綠地部分，其變更範圍包括楊梅市新榮段1070地號等12筆土地、1074、1075 地號，共計 14 筆土地，故本次檢討予以更正，並取消附帶條件規定以符實際。

註：表內所載面積應以核定計畫圖實地分割面積為準。

表 4 細部計畫變更前後土地使用面積表

項目		檢討前 計畫面積 (公頃)	通盤檢討 增減面積 (公頃)	檢討後計畫		
				面積 (公頃)	佔都市 計畫面積 百分比(%)	佔都市發 展用地面 積百分比 (%)
土地 使用 分區	住宅區	91.56	-0.01	91.55	19.64	33.63
	商業區	9.50	0.00	9.50	2.04	3.49
	乙種工業區	78.32	0.00	78.32	16.80	28.76
	零星工業區	1.48	0.00	1.48	0.32	0.54
	加油站專用區	0.16	0.00	0.16	0.03	0.06
	農業區	191.09	0.00	191.09	40.99	—
	河川區	2.82	0.00	2.82	0.61	—
	電信專用區	14.84	0.00	14.84	3.18	5.45
	小計	389.77	-0.01	389.76	83.61	71.93
公共 設施 用地	機關用地	1.25	0.00	1.25	0.27	0.46
	學校用地	9.61	0.00	9.61	2.06	3.53
	公園用地	4.01	0.00	4.01	0.86	1.47
	兒童遊樂場用地	2.14	0.00	2.14	0.46	0.79
	綠地	1.04	0.00	1.04	0.22	0.38
	人行步道廣場用地	0.82	-0.21	0.61	0.13	0.22
	廣場用地 (兼供道路使用)	—	0.21	0.21	0.05	0.08
	市場用地	0.88	0.00	0.88	0.19	0.32
	停車場用地	0.87	0.00	0.87	0.19	0.32
	道路用地 (含人行步道)	52.33	0.01	52.34	11.23	19.23
	鐵路用地 (供高速鐵路使用)	3.19	0.00	3.19	0.69	1.17
	溝渠用地	0.25	0.00	0.25	0.05	0.09
	小計	76.41	0.01	76.42	16.39	28.07
都市發展用地面積		272.25	—	272.25	—	100.00
計畫面積		466.19	—	466.19	100.00	—

註：1. 表內面積應以核定圖實際測量分割為準。

2. 表內數值係採電腦自動計算至小數點後 2 位。

變4：增(修)訂土地使用分區管制要點

變2：人廣→廣(道)

變1：人行步道→住
住→道

變3：取消附帶條件

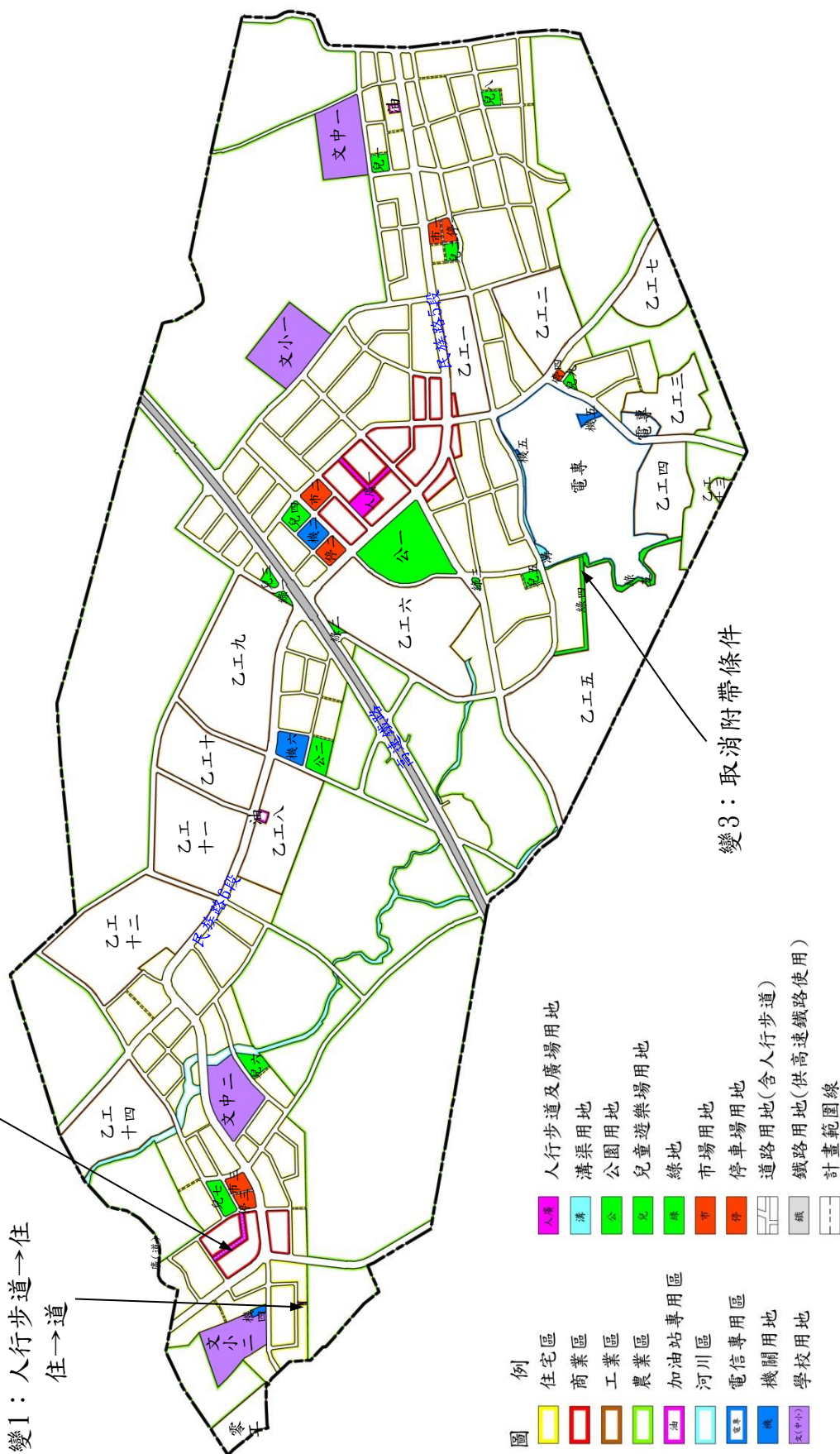


圖3 細部計畫變更位置示意圖



表5 土地使用分區管制要點修正內容對照表

現行計畫條文	檢討後計畫條文 (公展草案)	增修訂 理由	專案小組 初步建議意見	市都 委會 決議
一、本要點依據都市計畫法第22條及同法臺灣省施行細則第33及35條之規定訂定之。	維持原條文。	-	照公展草案通過。	
二、住宅區之建蔽率不得大於60%，容積率不得大於200%。	維持原條文。	-	照公展草案通過。	
三、商業區之建蔽率不得大於80%，容積率不得大於320%。	維持原條文。	-	照公展草案通過。	
四、工業區(含乙種工業區及零星工業區)之建蔽率不得大於60%，容積率不得大於210%。	四、乙種工業區及零星工業區之建蔽率不得大於60%，容積率不得大於210%。	配合主要計畫檢討工業區分類，予以修正文字內容。	修正後通過，修正條文內容如下： 四、乙種工業區及零星工業區之建蔽率不得大於60%，容積率不得大於210%。 本次檢討變更甲種工業區為乙種工業區部分，已依原甲種工業區使用類別申請建築使用之工廠，於本案公告實施後，得以原甲種工業區使用之類別，申請增建或改建，惟應以原登記之工廠、營業登記項目及原申請建築使用範圍為限。 修正理由： 為避免影響本區已作甲種工業使用之工廠營運，增訂乙種工業區之使用管制規定。(修正後內容詳表5-1)	
五、加油站專用區之建蔽率不得大於40%，容積率不得大於120%。	維持原條文。	-	照公展草案通過。	
六、機關用地之建蔽率不得大於50%，容積率不得大於250%。	維持原條文。	-	照公展草案通過。	

現行計畫條文	檢討後計畫條文 (公展草案)	增修訂 理由	專案小組 初步建議意見	市都 委會 決議
七、學校用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 150%。	維持原條文。	-	照公展草案通過。	
八、公園及兒童遊樂場用地之建蔽率不得大於 15%，容積率不得大於 30%。	維持原條文。	-	照公展草案通過。	
九、人行步道廣場用地建蔽率不得大於 10%，容積率不得大於 10%，綠化面積比例不得小於總面積 60%。	(刪除)	為維持人行步道廣場用地供公眾通行及開放空間使用功能，予以刪除建蔽率及容積率之規定。	照公展草案通過。	
十、市場用地之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 240%。	九、市場用地之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 240%。	配合調整條次編號。	照公展草案通過。	
十一、停車場用地平面使用時，建蔽率不得大於 10%，容積率不得大於 20%，綠化面積比例不得小於總面積 60%。停車場用地作為立體停車場使用時，建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 240%，若依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」作多目標使用時，其容積率不得大於 360%，惟非供停車使用部分不得大於 120%。	十、停車場用地平面使用時，建蔽率不得大於 10%，容積率不得大於 20%，綠化面積比例不得小於總面積 60%。停車場用地作為立體停車場使用時，建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 240%，若依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」作多目標使用時，其容積率不得大於 360%，惟非供停車使用部分不得大於	配合調整條次編號。	照公展草案通過。	

現行計畫條文	檢討後計畫條文 (公展草案)	增修訂 理由	專案小組 初步建議意見	市都 委會 決議
	120%。			
十二、為鼓勵基地之整體合併建築使用及設置公益性設施，訂定下列獎勵措施： 建築物提供部分樓地板面積供下列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基地面積乘以該基地容積率之 30% 為限。 (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。 (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。	(刪除)	本縣尚無實際申請公益性容積獎勵案例，為符實際，刪除公益性容積獎勵規定。	刪除此條文。 理由： 配合「都市計畫法桃園市施行細則」已訂定相關獎勵之規定，且本計畫區無申請案例，為符實際予以刪除。	
(無規定)	十一、本計畫區建築基地設置公共開放空間之獎勵得依建築技術規則建築設計施工編之「實施都市計畫地區建築基地綜合設計」規定辦理，但獎勵額度以不超過基地面積乘以該基地容積率 30% 為限。	配合內政部 101.7.1 修訂「建築技術規則」第十五章建築基地綜合設計之容積獎勵額度回歸都市計畫體系，增訂本條容積獎勵上限。	刪除此條文。 理由： 配合「都市計畫法桃園市施行細則」已訂定相關獎勵之規定。	
十三、計畫區內各使用分區，臨接計畫道路未達 15 公尺者，至少退縮 3.5 公尺建	十二、計畫區內各使用分區於建築申請時，應依	1. 增列建築基地臨接人	修正後通過，修正條文內容如下： 十二、本計畫區內各使	

現行計畫條文	檢討後計畫條文 (公展草案)	增修訂 理由	專案小組 初步建議意見	市都 委會 決議
築，臨接 15 公尺以上者，至少退縮 4 公尺建築，公共設施及公用事業用地，均應退縮 4 公尺以上建築，退縮部分得計入法定空地；該退縮部分應自計畫道路境界線留設 2 公尺寬之人行步道，其餘部分應植栽綠化。但基地情形特殊經提本縣都市設計審議委員會(或審查小組)審查同意者，從其規定。	下列規定退縮建築，並指定為公共開放空間，退縮部分得計入法定空地，不得設置汽、機車停車位，其建築物之建築垂直投影不得突出於該退縮空間；該退縮部分應自計畫道路境界線留設 2 公尺寬之人行步道，其餘部分應植栽綠化： (一)建築基地臨接計畫道路未達 15 公尺者，至少退縮 3.5 公尺建築，臨接 15 公尺以上者，至少退縮 4 公尺建築，公共設施及公用事業用地，均應退縮 4 公尺以上建築。 (二)建築基地臨接人行步道廣場用地和廣場用地(兼供道路使用)者，應自臨接處至少退縮 3.5 公尺建築。 (三)建築基地臨接編號 1-8 及 1-9 計畫道路者(即省道台 31 號道路)，	行步 道廣 場用 地和 廣場 用地 (兼供 道路 使用) 者之 退縮 建築 規定。 2. 增列建築基地面臨高鐵路側計畫道路者之退縮建築規定。 3. 配合調整條次編號。	用分區，公共設施用地及公用事業設施地臨接計畫道路未達 15 公尺者，退縮 3.5 公尺建築，臨接 15 公尺(含)以上者，退縮 4 公尺建築，臨接人行步道廣場用地和廣場用地(兼供道路使用)者，退縮 3.5 公尺建築，臨接編號 1-8 及 1-9 計畫道路者(即省道台 31 號道路)，退縮 4 公尺建築，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。前項退縮部分得計入法定空地，不得設置汽車停車空間及圍牆，且該退縮部分應自道路境界線至少留設 1.5 公尺寬之植栽綠化，並優先種植喬木，其餘部分設置人行步道。 修正理由： 為統一規範本計畫區退縮空間規定，依本市都市計畫通案性處理原則訂定本項規定。 (修正後內容詳表 5-1)	

現行計畫條文	檢討後計畫條文 (公展草案)	增修訂 理由	專案小組 初步建議意見	市都 委會 決議
	至少退縮 4 公尺建築。 (四)基地情形特殊經提都市設計審議同意者，從其規定。			
十四、公辦市地重劃範圍內土地(附圖二)，應於發照前經「桃園縣都市設計審議委員會」審議通過後，始得核發建照執照，變更建照執照時亦同，但未變更外觀、建築配置及建築面積者不在此限。本縣都市設計審議委員會必要時得依本管制要點精神另訂詳確之都市設計管制事項，以為審議時之依據。	十三、公辦市地重劃範圍內土地(附圖 1-1)，面積在 1500 平方公尺以上者，應於發照前經都市設計審議通過後，始得核發建造執照。都市設計審議必要時得依本管制要點精神另訂詳確之都市設計管制事項，以為審議時之依據。	1. 修正附圖編號。 2. 修正部分誤繕之文字。 3. 配合調整條次編號。	修正後通過，增修訂理由如下： 4. 依本市都市計畫規定應辦理都市設計審議之通案性，修訂面積在 1,500 平方公尺以上者，應於發照前經都市設計審議通過後，始得核發建造執照。(修正後內容詳表 5-1)	
十五、建築基地於申請建築時，其建築總樓地板面積在 250 平方公尺以下者，應留設 1 部停車空間，如超過 250 平方公尺者，超過部分每 150 平方公尺應增設 1 部停車空間。	十四、建築基地於申請建築時，其建築總樓地板面積在 250 平方公尺以下者，應留設 1 部停車空間，如超過 250 平方公尺者，超過部分每 150 平方公尺應增設 1 部停車空間。	配合調整條次編號。	修正後通過，修正條文內容如下： 十四、住宅區之建築基地於申請建築時，其建築總樓地板面積在 250 平方公尺(含)以下者，應留設 1 部汽車及機車停車空間，超過部分每 150 平方公尺，應增設 1 部汽車及機車停車空間。 每部機車停車空間長度至少 2 公尺，寬度至少 1 公尺，機車道寬度至少 2 公尺。	

現行計畫條文	檢討後計畫條文 (公展草案)	增修訂 理由	專案小組 初步建議意見	市都 委會 決議
			修正理由：增訂建築基地留設機車停車空間規定。(修正後內容詳表 5-1)	
十六、建築基地之法定空地，應留設二分之一以上種植花草樹木。	十五、建築基地之法定空地，應留設二分之一以上種植花草樹木且為透水層。	1. 為提升都市保水性能，增訂建築基地透水層之管制規定。 2. 配合調整條次編號。	刪除透水層之管制規定。 理由：配合內政部 93.3.10. 已增訂之建築技術規則建築設計施工編第 305 條～第 307 條，有關建築基地保水之相關管制規定，應回歸建築技術規則辦理。(修正後內容詳表 5-1)	
十七、公共設施用地得依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」辦理。	(刪除)	「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」已規定公共設施用地得作多目標使用之用地類別、使用項目、准許條件等相關規定，原條文予以刪除。	照公展草案通過。	
十八、本要點未規定事項，依一般有關法令規定辦理。	十六、本要點未規定事項，依一般有關法令規定辦理。	配合調整條次編號。	照公展草案通過。	

表 5-1 土地使用分區管制要點修正內容對照表(依專案小組會議紀錄修正後內容)

現行計畫條文	檢討後計畫條文	增修訂理由
四、工業區(含乙種工業區及零星工業區)之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 210%。	四、乙種工業區及零星工業區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 210%。 <u>本次檢討變更甲種工業區為乙種工業區部分，已依原甲種工業區使用類別申請建築使用之工廠，於本案公告實施後，得以原甲種工業區使用之類別，申請增建或改建，惟應以原登記之工廠、營業登記項目及原申請建築使用範圍為限。</u>	1. 配合主要計畫檢討工業區分類，予以修正文字內容。 2. 為避免影響本區已作甲種工業使用之工廠營運，增訂乙種工業區之使用管制規定。
十三、計畫區內各使用分區，臨接計畫道路未達 15 公尺者，至少退縮 3.5 公尺建築，臨接 15 公尺以上者，至少退縮 4 公尺建築，公共設施及公用事業用地，均應退縮 4 公尺以上建築，退縮部分得計入法定空地；該退縮部分應自計畫道路境界線留設 2 公尺寬之人行步道，其餘部分應植栽綠化。但基地情形特殊經提本縣都市設計審議委員會(或審查小組)審查同意者，從其規定。	十二、本計畫區內各使用分區，公共設施用地及公用事業設施用地臨接計畫道路未達 15 公尺者，退縮 3.5 公尺建築，臨接 15 公尺(含)以上者，退縮 4 公尺建築，臨接人行步道廣場用地和廣場用地(兼供道路使用)者，退縮 3.5 公尺建築， <u>臨接編號 1-8 及 1-9 計畫道路者(即省道台 31 號道路)，退縮 4 公尺建築，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。</u> <u>前項退縮部分得計入法定空地，不得設置汽車停車空間及圍牆，且該退縮部分應自道路境界線至少留設 1.5 公尺寬之植栽綠化，並優先種植喬木，其餘部分設置人行步道。</u>	1. 配合調整條次編號。 2. 增列建築基地臨接人行步道廣場用地和廣場用地(兼供道路使用)者之退縮建築規定。 3. 增列建築基地面臨高鐵二側計畫道路者之退縮建築規定。 4. 為統一規範本計畫區退縮空間規定，依本市都市計畫通案性處理原則訂定本項規定。
十四、公辦市地重劃範圍內土地(附圖二)，應於發照前經「桃園縣都市設計審議委員會」審議通過後，始得核發建照執照，變更建照執照時亦同，但未變更外觀、建築配置及建築面積者不在此限。本縣都市設計審議委員會必要時得依本管制要點精神另訂詳確之都市設計管制事項，以為審議時之依據。	十三、公辦市地重劃範圍內土地(細計畫附圖 1-2)，面積在 1,500 平方公尺以上者，應於發照前經都市設計審議通過後，始得核發建造執照。都市設計審議必要時得依本管制要點精神另訂詳確之都市設計管制事項，以為審議時之依據。	1. 修正附圖編號。 2. 修正部分誤繕之文字。 3. 配合調整條次編號。 4. 依本市都市計畫規定應辦理都市設計審議之通案性，修訂面積在 1,500 平方公尺以上者，應於發照前經都市設計審議通過後，始得核發建

現行計畫條文	檢討後計畫條文	增修訂理由
		<u>造執照。</u>
十五、建築基地於申請建築時，其建築總樓地板面積在 250 平方公尺以下者，應留設 1 部停車空間，如超過 250 平方公尺者，超過部分每 150 平方公尺應增設 1 部停車空間。	十四、住宅區之建築基地於申請建築時，其建築總樓地板面積在 250 平方公尺(含)以下者，應留設 1 部 <u>汽車及機車</u> 停車空間，超過部分每 150 平方公尺，應增設 1 部汽車及機車停車空間。 <u>每部機車停車空間長度至少 2 公尺，寬度至少 1 公尺，機車道寬度至少 2 公尺。</u>	1.配合調整條次編號。 2. <u>增訂建築基地留設機車停車空間規定。</u>

表 6 主要計畫公開展覽公民或團體陳情意見綜理表

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組建議意見	市都委會決議
1	蔡○雄 (楊梅區新榮段 1086 地號)	1. 新榮段 1086 地號雖為私有之機關用地，惟事實上與 1087 地號現皆為溝渠，其上游及下游兩岸均是鋼筋水泥之堤防，然而中游段(本 2 地號)之前皆未有任何人工設施之防護，邊坡土質鬆軟，高度逾一層樓，水流穿過有四處逾九十度之大轉彎，每次下雨過後，水流均會嚴重侵蝕溝渠邊坡土石，形成泥流，不僅會影響相鄰社區之安全，且造成溝渠的土石流動(失)、排水系統的淤積，下游數百戶上千居民之生命財產有受嚴重之威脅之虞。 2. 有鑑於此，相鄰之山塘映月社區前已檢證向政府有關單位申請建置堤防以維安全，並於今年完成堤防設施，惟頃逢 貴局於「變更中壠、楊梅、新屋、觀音(四行政轄區交界處)主要計畫第 8 案中欲將原屬機關用地之 1086 地號變更為乙種工業用地，則恐有改變既有作為溝渠通道而興建廠房或住宅之虞，溝渠若縮減，排水系統的淤積，將導致下游數百戶上千居民之生命財產有受嚴重之威脅之虞，誠有違都市計畫法立法之原意，懇請 貴局依都市計畫法第 29 條派員勘查或測量。	為調和公共利益與私人利益： 1. 將 1086 地號中事實上作為既有溝渠部分變更為綠地或溝渠用地，餘分割為工業用地。 2. 或將 1086 地號變更為綠地或溝渠用地。 3. 或維持既有地目。	酌予採納，併主計變 8 案辦理。理由如下： 該筆土地現況已作溝渠使用，實際並無可供興建工業廠房或住宅之用途，予以變更為綠地用地。	
2	徐○甲 (觀音區中觀段 1112、1111 地號)	轉彎處適遇主要柱頭，切割房屋會造成危險，危及生命，請往外延伸 1.5M，以保房屋主體結構之安全。	請往道路方向延伸 1.5M，不至影響房屋結構。	不予採納。理由如下： 1. 經查陳情土地(中觀段 1111 地號)係因 79 年都市計畫實施後，劃設為道路用地，目前該建物面臨之 15 公尺計畫道路(新富路)，現況約	

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組建議意見	市都委會決議
				10-12 公尺寬，尚未依計畫寬度開闢；另西側 12 公尺計畫道路除與新富路銜接路段(長約 66 公尺)尚未開闢外，其餘皆已開闢。 2. 有關陳情將 12 公尺寬計畫道路往西調整 1.5 公尺部分，經檢討該道路與北側 12 公尺計畫道路之道路中心樁未能對接(偏差約 3.2 公尺)，若再往西偏移 1.5 公尺，恐影響道路行車安全，且需拆遷西側工業區廠房之部分設施。	
3	徐○甲 (觀音區中觀段 1112、1111 地號)	本人所有建築物，座落中觀段 1111、1112 地號等 2 筆土地上，因 1111 地號土地被劃設為道路用地，致建築物二柱子落於道路用地上，損害本人權益。(柱子位置詳地籍圖標示①②)	建議修正道路截角，使地籍圖上標示②柱子可避開道路用地。(針對標示①柱子落於道路用地上，本人沒有意見)	同主計人陳編號 2。	
4	吳○男等 34 人 (楊梅區雙榮段 259 地號)	1. 緣前揭地號土地，依 鈞府城鄉局 102.10「變更中壢、楊梅、新屋、觀音(四行政轄區交界處)主要計畫(第三次通盤檢討)案」暨「變更中壢、楊梅、新屋、觀音(四行政	1. 建請維持住宅區及道路用地之開發計畫，促進地方完整發	不予採納。 理由如下： 1. 經查本案係為第一次通盤檢討案之	

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組建議意見	市都委會決議
	等 54 筆土地)	轄區交界處)細要計畫(第一次通盤檢討)案」公展主要計畫檢討內容，略以：「1. 係原計畫「變更中壠、楊梅、新屋、觀音(四行政轄區交界處)主要計畫」第一次通盤檢討之變 6 案，附帶條件為：「應另行擬定細部計畫，並俟細部計畫完成法定程序發布實施後使得發照建築。」於第二次通盤檢討時，予以維持原附帶條件規定並增 1. 開發期限：「下次通盤檢討前，土地所有權人未自擬細部計畫辦理開發，則恢復為原分區(農業區)。」 2. 本案自 94.11.4 公告實施第二次通盤檢討至今，土地所有權人尚未擬定細部計畫辦理開發，爰依原附帶條件規定，予以恢復為農業區。」 2. 惟按本案前於民國 95 年 10 月 24 日已向 鈞府提具細部計畫，並經 鈞 府 95.12.7 府 城 字 第 0950370240 號函復，略以：「…本開發方式分析報告之細部計畫內容均係申請人自行規劃，尚未經法定程序審議，非未擬定細部計畫辦理開發，本府開發方式可行性評估如后附，請卻依評估結果辦理。」故本案土地所有權人並非未擬定細部計畫辦理開發，目前，本案亦邀集土地所有權人積極辦理可行性評估分析報告，期能加速辦理開發。 3. 再者，本案土地位屬原主要計畫前端出入之要道範圍，因此如能完成開發，對於增進計畫區之使用效率及提高出入交通之順暢便利，具有不可或缺之地位，亦即開發後對於原計畫之整體發展甚有助益，且原計畫區域已開發之使用率已達 70%以上，則本案續為開發仍有其必要性。 4. 綜上所述，本案維持原計畫及其附帶條件，由土地所有權人依條件擬	展。 2. (變 4 案)原住宅區及道路用地的左右兩側之農業區改為住宅區一併開發達到地盡其利，雙榮路以西的農業區土地係紅土土質，非常貧瘠又無水源水路，數十年來無法耕作，為地盡其利，請變更為住宅區一併開發。	變六案，該案自 82 年公告實施後至辦理第二次通盤檢討期間，無實際土地開發行為，後納入第二次通盤檢討案，經檢討為加速都市開發，避免土地閒置，予以維持附帶條件，並增訂開發期限：「下次通盤檢討前，土地所有權人未自擬細部計畫辦理開發，則恢復為原分區(農業區)。」，並於 94 年 11 月 4 日公告實施。 2. 本次第三次通盤檢討案於 100 年 8 月 10 日公告徵求意見，102 年 9 月 30 日公告辦理公開展覽。惟本案土地所有權人仍未依上開開發期限完成細部計畫並辦理開發，故本案依規定予以回復為農業區。	

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組建議意見	市都委會決議
		定細部計畫辦理開發，實為合理並有必要，建請維持住宅區及道路用地之開發計畫，促進地方完整發展。			
5	中央公園社區管理委員會（觀音區中觀段 511、513 地號）	1. 桃園縣觀音鄉中觀路 511、513 兩筆土地實際使用有附近鄉民、本社區住戶(204 戶)外，另有傳家寶社區住戶(233 戶)等共同使用，但傳家寶社區住戶只有 76 戶成立管理委員會，另 157 戶未成立，又不願和本社區協商共同養護問題，故無法依照貴所函示共同負責管理養護，且土地產權登記為桃園市觀音區公所，實有欠公允。 2. 桃園市政府、桃園市觀音區公所所函示均稱上開二筆土地管理養護權責歸屬問題，系因當初地主為順利將建案面積達 59773 平方公尺土地，由原特定農業區丁種建築用地、農業用地、水利用地變更為同區甲種建築用地所附帶之條件，現均推給嗣後成立之社區管理委員會，實與法不符。 3. 本案希望主管機關能循法律程序將上開二筆土地變更為公園用地，由相關單位接管，以符合實際之需求。	有關座落桃園縣觀音鄉中觀路 511、513 兩筆地號，使用分區為特定農業區，使用地類別為特定目的事業用地(實為公園及運動場)敬請依都市計畫法規定循法定程序通盤檢討，變更為公園用地，以符合實際管理養護需求，敬請查照。	不予採納。 理由如下： 陳情土地係屬非都市土地，非位於本次通盤檢討範圍。	
6	顏○哲（觀音區中觀段 1054 等地號）	1. 本公司在地經營已超過 35 年，對於這塊土地與人文風情已有深厚的感情。 2. 目前員工約 90 多人，本著敦親睦鄰的精神優先錄用里民，員工多數是在地的農家子弟與鄉親父老，有的祖孫 3 代都在本公司服務，照顧著這 90 幾個家庭，公司以照顧員工與家庭生活為目標。 3. 本廠經營通過 OHSAS18001 職業安全衛生管理系統與 ISO14001 環境管理系統認證，對於環境與公安議題本著持續改善與永續經營的理念。 4. 目前台灣經營環境困苦，與其他國家之間的貿易協定無法與世界競	本區維持現有甲種工業區即可	酌予採納，併主計變 7 案辦理。 理由如下： 1. 為配合整體都市發展及降低土地使用型態之衝突性，本案變更甲種工業區為乙種工業區；惟避免影響已作甲工使用之工廠營運，另以增訂乙種工業區之使用	

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組建議意見	市都委會決議
		爭，但基於台灣永續經營與持續發展台灣在地產業，唯有持續改善與不斷投資與進步，才能發展全球在地化。 5. 由於本廠每年對於政府所繳納稅賦的金額很高，如無法繼續為台灣盡一份心力也非全民之福。 6. 再者未來土地越來越取得不易與土地成本居高不下，台灣因為政府的土地政策讓本土產業無法與高科技產業相比，也沒有足夠資金和補助能夠順利移廠。 7. 本廠位於此次縣府計畫的邊陲地帶，對於整體區域發展較無影響。 8. 由於本廠經營項目是為甲種工業區用途，變更為乙工對於本廠經營影響甚鉅，期望貴局能斟酌上情，給予台灣努力辛苦經營的本土產業永續經營的機會。		管制規定，允許既有合法作甲工使用之工廠，得依甲種工業區之使用，申請增建或改建；惟應以原登記之工廠及原申請建築使用範圍為限。 2. 有關土地使用管制規定如下： 四、乙種工業區及零星工業區之建蔽率不得大於60%，容積率不得大於210%。 本次檢討變更甲種工業區為乙種工業區部分，已依原甲種工業區使用類別申請建築使用之工廠，於本案公告實施後，得以原甲種工業區使用之類別，申請增建或改建；惟應以原登記之工廠、營業登記項目及原申請建築使用範圍為限。	

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組建議意見	市都委會決議
7	欣華興業股份有限公司廖永順 (楊梅區新榮段1621、1633地號)	上述地號未包含在此次通盤檢討之變更內容中，陳情在此次檢討內容修正，增加新榮段 1621-0、1633-0 由農業區變更為乙種工業區，以符合附近鄰接土地的統合發展。	上述地號原屬農業區，但其鄰近土地在都市計畫區圖 31/33 中有乙工(五)、乙工(四)、機(五)、在都市計畫外有白馬窯業(股)公司設廠，太平洋電線電纜(股)公司遷廠中，其農業用途的經濟效益太低，建議納入乙種工業區，與鄰近區域結合，作為產業發展區域，其對本縣發展之效益更大。	不予採納。 理由如下： 1. 本計畫區於 79 年公告實施，工業區之劃設係利用原有工廠(非都丁建)及配合未來工業發展予以設置。經查陳情土地原屬非都市土地之「特定農業區農牧用地」非供工業使用之建築土地，故於都市計畫實施後予以劃設為農業區。 2. 本計畫區工業區使用率約 66%，尚未全數開發使用，尚無新增劃設工業區之必要性。 3. 依資料顯示陳情人係因現有工廠擴建需要，陳情變更農業區為工業區，惟陳情人並未提供具體之開發計畫，故建議本案陳情人自行依「都市計畫區毗鄰土地變更處理原則」、「都市計	

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組建議意見	市都委會決議
				畫農業區變更審議規範」等相關規定辦理。	
8	白馬窯股份有限公司廖榮助(楊梅區新榮段1607、1608、1609、1610、1611、1612、1613地號)	未包含在此次通盤檢討內容，陳情將新榮段1607、1608、1609、1610、1611、1612、1613等7筆地號，納入主要計畫之變更內容中，以利區域發展的整體性。	新榮段1607、1608、1609、1610、1611、1612、1613等7筆地號之土地，原屬農業區，但其四週鄰接主要計畫圖31/33中所示之乙工(五)、乙工(四)、乙工(十三)，目前除了乙工(五)尚無工廠進駐，乙工(四)、乙工(十三)皆已建有工廠且在運作，農業發展效益不大。應併入同區整合發展，將農業區變更為乙種工業區。	同主計人陳編號7。	
9	歐○文(楊梅區新榮段1067-1及1067-2地號)	1. 依內政部102.7.29內授營都字第1020807705號函，為維護依都市計畫法第26條規定辦理都市計畫通盤檢討時，經檢討變更土地使用分區或變更為公共設施用地之土地所有權人權益，各該都市計畫擬定機關應於辦理都市計畫通盤檢討草案階段，即就涉及檢討變更土地使用分區或變更為公共設施用地之土地所有權人，參據本部訂頒之「依都市計畫法第二十七條規定辦理之變更都市計畫草案已一般徵收方式取得用地應行注意事項」規定予以通知。惟「變更中壢、楊梅、新屋、觀音(四行政轄區交界處)主要計畫(第三次通盤檢討)案」公展時間為102年9月30日	將地號1067-1及1067-2所在位置變更為住宅區或住宅再發展區。	酌予採納，併主計變8案辦理。理由如下： 1. 經查79年原計畫擬定之規劃原意，陳情土地屬第三鄰里住宅單元，臨接電信研究所(機五)。 2. 另查82年11月18日公告實施之第一次通盤檢討(楊梅轄區)案變九案，依	

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組建議意見	市都委會決議
		起公告 30 日，都市計畫擬定機關(桃園市政府)遲至 103 年 4 月 14 日補辦說明會通知相關權益人，故本案接受公民團體陳情時間應予延長，合先敘明。 2. 本陳情案主要意見為反對前述主要計畫案之「變 8」內容(機關用地變更為綠地，附圖 1)，理由說明如下： (1)該區土地地號 1067-1 及 1067-2(如地籍圖謄本)係私人土地並與住宅區相連，另一側則僅臨溝渠，現由山塘映月社區住戶共同持有及合法使用。本社區設有圍牆以區別土地範圍並防止人員墜落，現作為聯繫社區內部之通道及居民共同活動空間(附圖 2)，若變更為公共開放空間使用，除破壞本社區完整性，更嚴重危害本社區居民生命財產安全。 (2)綠地用地設置目的之一為區隔土地使用分區，然該區土地一側與住宅區相連，一側緊鄰溝渠，本社區設有圍牆已可明顯分區，實無再設綠地之必要。 (3)103 年 2 月公告實施之「變更中壢市(過嶺地區)楊梅鎮(高榮地區)新屋鄉(頭洲地區)觀音鄉(富源地區)主要計畫(電信事業土地專案通盤檢討)案」，部分與本主要計畫案相連土地已變更為電信專用區(附圖 3)，恐致無法成就主要計畫規劃之綠帶系統，故將地號 1067-1 及 1067-2 土地使用分區變更為綠地，其適切性不高。再則該 2 筆土地地形狹長，勉為綠地作為公共空間，其實用性不高，卻嚴重損及本社區居民權益。		交通部電信研究所土地所有權範圍調整「機五」用地以符實際。 3. 再查 103 年 2 月 19 日公告實施之電信事業土地專案通盤檢討案，依其計畫書所載機關用地之土地地號亦未包括本案陳情土地。 4. 綜上，本案機五用地範圍依規劃原意及歷次檢討變更意旨，皆以中華電信之土地所有權為範圍，惟現行計畫圖之機五用地並未依地籍權屬繪製，顯與計畫書原意不符。故本案陳情之私有地(1067、1067-1、1067-2、1067-3)依規劃原意屬第三鄰里住宅單元，非機五用地範圍，並予以變更為住宅區。	
10	黃○芬	1. 依內政部 102.7.29 內授營都字第	1. 建議不變更	同主計人陳	

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組建議意見	市都委會決議
	(楊梅區新榮段1067及1067-3地號)	1020807705 號函，為維護依都市計畫法第 26 條規定辦理都市計畫通盤檢討時，經檢討變更土地使用分區或變更為公共設施用地之土地所有權人權益，各該都市計畫擬定機關應於辦理都市計畫通盤檢討草案階段，即就涉及檢討變更土地使用分區或變更為公共設施用地之土地所有權人，參據本部訂頒之「依都市計畫法第二十七條規定辦理之變更都市計畫草案已一般徵收方式取得用地應行注意事項」規定予以通知。惟「變更中壢、楊梅、新屋、觀音(四行政轄區交界處)主要計畫(第三次通盤檢討)案」公展時間為 102 年 9 月 30 日起公告 30 日，都市計畫擬定機關(桃園市政府)遲至 103 年 4 月 14 日補辦說明會通知相關權益人，故本案接受公民團體陳情時間應予延長，合先敘明。 2. 本陳情案主要意見為反對前述主要計畫案之「變 8」內容(機關用地變更為綠地，附圖 1)，理由說明如下： (1)該區土地地號 1067-1 及 1067-2(如地籍圖謄本)係私人土地並與住宅區相連，另一側則僅臨溝渠，現由山塘映月社區住戶共同持有及合法使用。本社區設有圍牆以區別土地範圍並防止人員墜落，現作為聯繫社區內部之通道及居民共同活動空間(附圖 2)，若變更為公共開放空間使用，除破壞本社區完整性，更嚴重危害本社區居民生命財產安全。 (2)綠地用地設置目的之一為區隔土地使用分區，然該區土地一側與住宅區相連，一側緊鄰溝渠，本社區設有圍牆已可明顯分區，實無再設綠地之必要。 (3)103 年 2 月公告實施之「變更中壢市(過嶺地區)楊梅鎮(高榮地區)	此二筆土地並不進行徵收。 2. 將地號 1067 及 1067-3 所在位置變更為住宅區或住宅再發展區。	編號 9。	

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組建議意見	市都委會決議
		新屋鄉(頭洲地區)觀音鄉(富源地區)主要計畫(電信事業土地專案通盤檢討)案」,部分與本主要計畫案相連土地已變更為電信專用區(附圖 3),恐致無法成就主要計畫規劃之綠帶系統,故將地號 1067 及 1067-3 土地使用分區變更為綠地,其適切性不高。再則該二筆土地,其中一筆位於溝渠地下渠道之入口旁,為產權持有人住宅進出唯一出口,另一筆地形狹長,遠離既有道路裕榮路,此二筆土地若勉強變更為綠地並作為公共空間,不僅無必要性,且嚴重損及產權持有人以及本社區所有居民的權益。 (4)此二筆土地皆緊鄰其產權持有人之住宅,作人車唯一進出通道之用,若變更以及徵收將對所有人之居住權益造成巨大損害。若政府仍強制作為,產權持有人已表達強烈不滿之意,並表示為捍衛家園,不惜誓死反對。			
11	台裕橡膠工業股份有限公司(中壢區雙嶺段 914、915、916、917、920、921、923、924、926、927 地號)	1. 台裕工廠在原址地設廠已 40 年,秉持符合法規要求、環保意識、照顧、回饋鄰里精神,持續成長擴充生產線、廠房。 2. 原土地標示處為甲種工業區,現予定改為乙種工業區,影響工廠設置權益。 3. 甲→變乙種工業區之廠房增、新、改建時,建蔽率及容積率有損權益。 4. 甲→變乙種工業區時原有合法建築物不得增建,改建、增加設備或變更時,有損權益。	在現址地範圍內,執行廠房增、新、改建時,得延續既有權益,不受甲→變乙種工業區要求限制。(如工廠設置,廠房擴建、新建、改建等建蔽率及容積率,維持合法建築物之增建、改建,增加設備或變更時既有甲種工業區時之規定。)	同主計人陳編號 6。	
12	白馬窯股份有限公司廖榮助(楊梅區)	1. 本公司經貴府於 90 年 10 月 4 日九十府建工字第 201158 號函核發工業用地證明書及 99 年 7 月 19 日府商登字第 0990541116 號函核准工	將農業區更正為甲種工業區。	酌予採納。 理由如下: 1. 依該廠申請建築範圍計	

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組建議意見	市都委會決議
	新榮段 1606-1、1606-2 地號)	廠變更登記在案，合先敘明。 2. 有關旨揭地號經貴府於 79 年 11 月 29 日依都市計畫劃定為農業區；經查旨揭地號係自原地號高山頂段 126 地號，分割為 126-3 地號，再經重測後為新榮段 1606 地號，又因分割增加地號 1601、1606-2 地號，且該筆土地地上建物於 78 年 2 月 20 日領有 78 桃縣建管使字第 0153 號使用執照在案，其分區為特定農業區丁種建築用地，並長期作為工廠使用，懇請貴局將旨揭土地分區農業區更正為甲種工業區，以利土地能完整運用，實感德便。 3. 檢附分區證明、工業用地證明書核准函、工廠變更核准函、建物使用執照、土地登記謄本、地籍圖、建物成果圖及建物謄本等相關資料供參。		有楊梅區高山頂段 126、126-1、129-3、129-4、129-12、129-29、129-30、129-31、129-32、129-33、129-34、129-35 地號等 12 筆土地。 2. 經查土地登記謄本資料顯示，陳情土地新榮段 1606 地號土地，重測前為高山頂段 126-3 地號，係分割自高山頂段 126 地號，後因逕為分割新增新榮段 1606-1、1606-2 地號土地。 3. 依原計畫工業區之劃設係利用原有工廠及配合未來工業發展予以設置，而陳情土地（新榮段 1606、1606-1、1606-2 地號）係 79 年都市計畫實施前即已建築作工廠使用（特定農業區丁種建築	

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組建議意見	市都委會決議
				用地)，故建議將陳情土地予以變更為工業區，並依本次工業區檢討調整為乙種工業區。	
13	池○美 (新屋區高洲段 254、255 地號)	1. 本人土地高洲段 253、254、255 地號原為 1 筆土地，前因桃園縣政府 79 年 11 月即 94 年 11 月 4 日府城鄉字第 0940308881 號函公告實施「變更中壢市(過嶺地區)楊梅鎮(高榮地區)新屋鄉(頭洲地區)觀音鄉(富源地區)主要計畫(第二次通盤檢討案)」，將本人土地 1 筆逕為分割成 3 筆，造成土地零碎畸零，一都市計畫圖所示 254 地號為道路用地，253 地號為道路用地及農業區，迄今 26 年均未開闢，茲檢視該地區交通路線四通八達，並無迫切上之需要，擬請鈞局廢除該道路用地，並於下次通盤檢討時變更回農業區，以維土地完整性及所有權人權益。 2. 檢附桃園市政府核發之都市計畫使用分區證明及桃園市政府都市發展局 105 年 4 月 14 日桃都行字第 1050010634 號函文各 1 份供參。	建議廢除該道路用地，並於下次通盤檢討時變更回農業區，以維土地完整性及所有權人權益	不予採納。 理由如下： 1. 依 79 年原都市計畫之道路系統規劃，為提供計畫區西南側農業之聯外進出，劃設 3 條 12 公尺寬計畫道路。 2. 計畫區配合高鐵建設計畫，依高鐵路權辦理個案變更，並於 84 年 6 月 29 日公告實施；後配合高鐵站區聯外道路系統改善計畫，於高鐵橋下空間增設道路功能型式以便利地方交通，並辦理個案變更，並於 91 年 1 月 28 日公告實施。 3. 依交通局評估意見：該 12 公尺計畫道路為此區重要之聯外	

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組建議意見	市都委會決議
				道路，並具有路口分流之效益，俟道路開闢後，民眾可更快速通往高鐵南路(台 31 線)及台 66 快速道路，紓解現況於尖峰時間高鐵南路(台 31 線)及民族路六段(縣道 114)路口流量較大之情形，故不建議廢除該條計畫道路。	
14	李○源 (楊梅區電研路 190 巷)	1. 楊梅區電研路 190 巷為 8~12m 不等寬之既有巷道，民國 79 年縣府公告四鄉鎮都市計畫案，未考量該道路兩側既有建物及地主權益，將該道路劃設為 20m 寬計畫道路，並規定以一般徵收方式取得開闢。 2. 本道路兩側住家及工廠，於 79 年前即已存在，如依 20m 寬計畫道路徵收開闢，將嚴重影響道路兩側建物及地主權益。另該道路向南延伸為非都市土地，非屬都市發展地區，故於四鄉鎮都市計畫區路段，並無需劃設為 20m 寬。 3. 為維護電研路 190 巷兩側建物及地主權益，陳情市府將該 20m 計畫道路，依現有道路寬度及實際需求縮減。 4. 四鄉鎮都市計畫通盤檢討案於市都委會審議時，請市府通知陳情人出席會議表達陳情意見。	建議將該 20m 計畫道路，依現有道路寬度及實際需求縮減。	不予採納。 理由如下： 1. 本案 20 公尺計畫道路長約 530 公尺，面積為 1.0248 公頃，已取得土地面積為 0.7973 公頃(約佔 78%)，尚未取得土地面積為 0.2274 公頃(約佔 22%)。目前道路現況約 8-12 公尺寬不等，尚未依計畫寬度開闢。 2. 經查光聯羅馬磁磚公司係於 78 年完成建築使用，依該建築平	

編號	陳情人及 陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組 建議意見	市都 委會 決議
				面圖顯示，經劃設為 20 公尺計畫道路部分為該建築基地之法定空地及停車空間，惟現況則興建有臨時建築物使用，未來道路開闢時將面臨拆遷。 3. 本案 20 公尺計畫道路若配合銜接非都市土地之路段縮減為 12 公尺寬，將造成建築基地與道路用地間夾雜畸零土地，以致無法臨接道路申請建築之問題，另道路縮減變更為毗鄰建築土地部分，亦涉及變更回饋事項。 4. 若僅就 20 公尺計畫道路南側未取得部分採道路漸變路段設計縮減為 12 公尺寬，仍有變更為毗鄰建築土地依規定須回饋事項，並產生計畫道路不等寬等問題。	

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組建議意見	市都委會決議
15	本府地政局 (觀音區新富段 40-1、新屋區新洲段 1394-1、中壢區雙嶺段 1546-1、新屋區頭洲段 1002 地號)	惠請辦理相關使用分區變更事宜。	1. 陳情 3 處住宅區變更為溝渠用地 2. 陳情 1 處住宅區變更為道路用地。	不予採納。 1. 有關變更住宅區為溝渠用地，不予採納之理由如下： (1) 依內政部函示之都市計畫河川、區域排水設施範圍等使用分區名稱訂定(略以)：「...屬因都市發展而須設置人工排水設施範圍者，為都市下水道系統之公共設施，配合實際發展需要，劃定為下水道用地、河道用地或溝渠用地」。 (2) 經查該陳情 3 處水溝應屬建築基地內排水設施，非屬都市計畫之區域排水設施或都市下水道系統。 2. 有關變更住宅區為道路用地，不予採納之理由如下： (1) 經查陳情道路現況寬度約 4 公尺，屬既有巷道且不具地區性	

編號	陳情人及 陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組 建議意見	市都 委會 決議
				交通連絡功能，無劃設為計畫道路之必要。 (2) 另依建築相關規定，本案既有巷道仍可指定建築線，不影響二側建築基地申請建築使用。	

表7 細部計畫公開展覽公民或團體陳情意見綜理表

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組建議意見	市都委會決議
1	陳○佑等9人 (楊梅區新榮段1074、1075及1070地號等12筆土地)	1. 按「主管機關變更都市計畫，係公法上之單方行政行為，如直接限制一定區域內人民之權利、利益或增加其負擔，即具有行政處分之性質，其因而致特定人或可得確定之多數人之權益遭受不當或違法之損害者，自應許其提起訴願或行政訴訟以資救濟」為大法官釋字第148號及156號解釋所釋明(附件1)。本案既有計畫經本次變更後對土地所有權人之權益相對不利，變更前雖係附條件開發，惟因原計畫之「事業及財務計畫表」並未對前開用地編列徵購年限及經費來源，對土地所有權人而言，僅需作綠地使用即可，無不定期被徵收之虞，其是否符合都市計畫法第48條採行區段徵收或市地重劃之要件亦未可知，準此，本變更案如經確定核屬不利於相對人之行政處分，合先序明。 2. 次按行政程序法第101條所稱之「行政處分之更正」係指誤寫、誤算或其他類此之顯然錯誤而言，本次更正案查其變更理由「2.」略以「惟上述計畫內容因漏列綠地部分，變更範圍包括楊梅區新榮段1070地號等12筆土地…」(附件2)核屬該條所指之顯然錯誤，依法僅須由行政機關單方更正，與依都市計畫相關法規為通盤檢討之「變更都市計畫」鮮有差別，不容混淆。 3. 本案有信賴保護原則之適用： (1)按行政程序法第8條所稱信賴保護原則之要件，包括信賴基礎、信賴表現及信賴值得保護等，本案依細部計畫第28頁第三案之變更理由所載，其變更前之客觀事實於94年11月4日即存在並經公告在案，土地所有權人於100年間因信賴該事實，而有購置本案標的土地之信賴事實，今信賴基礎之除去為行政機關出爾反爾之表現，相對人並無可歸責之處，應有信賴保護原則之適用。	1. 綠四用地變更為住宅用地。 2. 或維持綠地使用惟無徵收之必要。 3. 或維持既有條件。	不予採納。 理由如下： 1. 經查新榮段1070-1地號等14筆土地原屬機關用地(機五)，後於辦理第一次通檢(楊梅轄區)時，依交通部電信研究所土地所有權範圍調整「機五」用地，變更工業區為機關用地及變更機關用地為工業區、綠地，其中綠地係延長原有綠地以隔離工業區及住宅區；另公共設施用地變更為高價值土地，依往例增列附帶條件。 2. 另查94年11月4日公告實施之第二次通盤檢討案變七案，考量原計畫係配合中華電信研究所土地權屬範圍調整變更，非為開發目的變更，取消機關變更為工業區之附帶條件；惟該計畫書漏列「綠地」乙	

編號	陳情人及 陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組 建議意見	市都 委會 決議
		(2)純屬登記機關之疏失而錯誤之登記，乃屬違法之行政處分(附件3-最高行政法院95年10月31日95年度判字第1759號判決參照)，本次更正案參照該判決核屬違法行政處分之撤銷，相對人並無行政程序法119條信賴不值得保護情事，其信賴利益顯大於欲撤銷之公益，爰有同法第117條但書之適用，退而言之，行政機關苟逕行撤銷亦須依同法第120條規定予以相對人損失補償。 4.依都市計畫法第26條規定略以，都市計畫實施後應定期通盤檢討，依發展情況，並參考人民建議作必要變更。對於非必要之公共設施用地，應變更其使用，同法第29條復定有各級機關於變更計畫時，得派員勘查或測量之義務。本案標的物是否屬必要之公共設施保留地，容有漏未審酌情事，分陳如次： (1)查本案前為主要計畫「楊梅鎮轄區第一次通盤檢討案」之變9案，係配合「中華電信研究所土地產權範圍」而調整機五用地，變更為工業用地及機關用地及綠地並設定開發之附帶條件，第二次通盤檢討考量係為中華電信研究所土地權屬範圍調整變更，非屬開發目的變更，故予以取消附帶條件，本次係就漏列部分予以更正解除。 (2)按本次變更標的物土地，新榮段1070-1地號現為裕榮路311巷之私設道路巷尾(附件4)，其前段1065地號並經設定役權與山塘映月社區居民作通行之用，其影響分述如下： a.1070-1地號土地(巷尾)現為除作為私設道路外並為其後工業用地之惟一出入口(附件6)，袋地所有權人依民法第787條規定有必要通行之權，易言之，其一則事實上已為私設道路之一部分，再則法律上為袋地之供役地，依其情形顯無再為綠地之可能性及可行		項，並依事業及財務計畫表所載「綠四」土地取得方式為市地重劃。故本次檢討係配合前次檢討變更意旨，取消「綠地」之附帶條件規定，以符實際。 3.綜上，依規劃原旨「綠四」係作為工業區及住宅區之隔離綠帶使用，經查「綠四」計有15筆地號土地，面積0.34公頃，其中新榮段986地號土地(面積0.21公頃)，業於88年經由市地重劃開發取得；其餘14筆土地(面積0.13公頃)，則尚未取得。	

編號	陳情人及 陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組 建議意見	市都 委會 決議
		性。 b. 復就裕榮路所在之 1065 地號(前段)而言，因尚非屬既成道路，除山塘映月社區居民因 15 年役權之設定而依法得通行外，他人無權進出，準此，縱綠四(附件 7)得以徵收開發，受前揭條件之限，他人無從合法進入使用。 c. 依刑法第 131 條規定，公務員對於主管或監督之事務，明知違背法令，直接或間接圖利自己或其他私人不法利益為公務員之圖利罪，依上述，綠四之徵收得益者為少數特定人，是否有前開刑法圖利罪構成要件之該當，容應省思。 (3) 按行政程序法第 6 條規定，行政行為非有正當理由，不得為差別待遇，亦即等者等之，不等者不等之，本次變更標的計涵 1070 地號等 12 筆土地、1074、1075 等 2 筆土地計 0.13 公頃，按已編有事業及財務計畫表預計 110 完成徵收，需用經費 1,820 萬元(附件 8)，惟餘同屬綠四之其他部分則未編有事業及財務計畫表，苟無正當理由，當不得此差別待遇。 (4) 本案標的物 1070-1 地號至 1070-11 地號自所有權人購買前即供作私人花園之用(附件 9)，並無違分區使用之處，依其財務計畫徵收需用經費約需千餘萬而僅能供數十人合法使用，顯不符成本效益，又以綠四至 66 號快速道路間之工業用地，大部分業屬太平洋電線電纜公司所有，其出入口設於 66 號沿線，餘 1082、1084 等工業用地(附件 10)同一地主業積極謀求合建自用住宅中，原綠地規劃必要性將不存在。 5. 綜上，本案標的物已非必要之公共設施保留地(綠地)，應變更其使用。			

第 3 案：再審議「變更中壢(龍岡地區)都市計畫(第二次通盤檢討)」
說 明：

一、辦理緣起：

中壢(龍岡地區)都市計畫於民國 72 年 9 月 13 日發布實施，第一次通盤檢討於民國 89 年 9 月 26 日發布實施後，歷經 6 次個案變更。依據都市計畫法第二十六條規定，都市計畫發布實施後，擬定機關每三年內或五年內至少應通盤檢討一次，本案已逾都市計畫定期通盤檢討年限，為因應地方發展需求，爰辦理本案，並同時辦理都市計畫圖重製作業。

二、變更機關：桃園市政府。

三、計畫性質：變更主要計畫。

四、法令依據：都市計畫法第 26 條。

五、變更內容：詳附表一、二。

六、變更位置：詳附圖一、二。

七、辦理歷程：

- (一)99 年 6 月 6 日起公開展覽 30 天，並於 99 年 6 月 28、29、30 日假中壢區龍岡里集會所、平鎮區及八德區公所舉辦說明會。
- (二)99 年 7 月 9 日本市都市計畫委員會(改制前為本縣都市計畫委員會)第 16 屆第 3 案會議決議：本案涉及層面廣泛且案情複雜，另組專案小組審查，經專案小組同意後，再提委員會審議。
- (三)99 年 09 月 07 日、99 年 12 月 29 日、100 年 05 月 31 日、100 年 09 月 22 日、101 年 02 月 15 日、101 年 06 月 19 日、102 年 12 月 25 日、103 年 11 月 11 日、105 年 11 月 16 日、105 年 12 月 22 日，共召開 10 次專案小組會議。

八、公民或團體陳情意見：計 73 件，詳附表 3 及附圖 3。

九、依據第 10 次專案小組建議意見四，修正計畫書、圖，提請委員會審議。

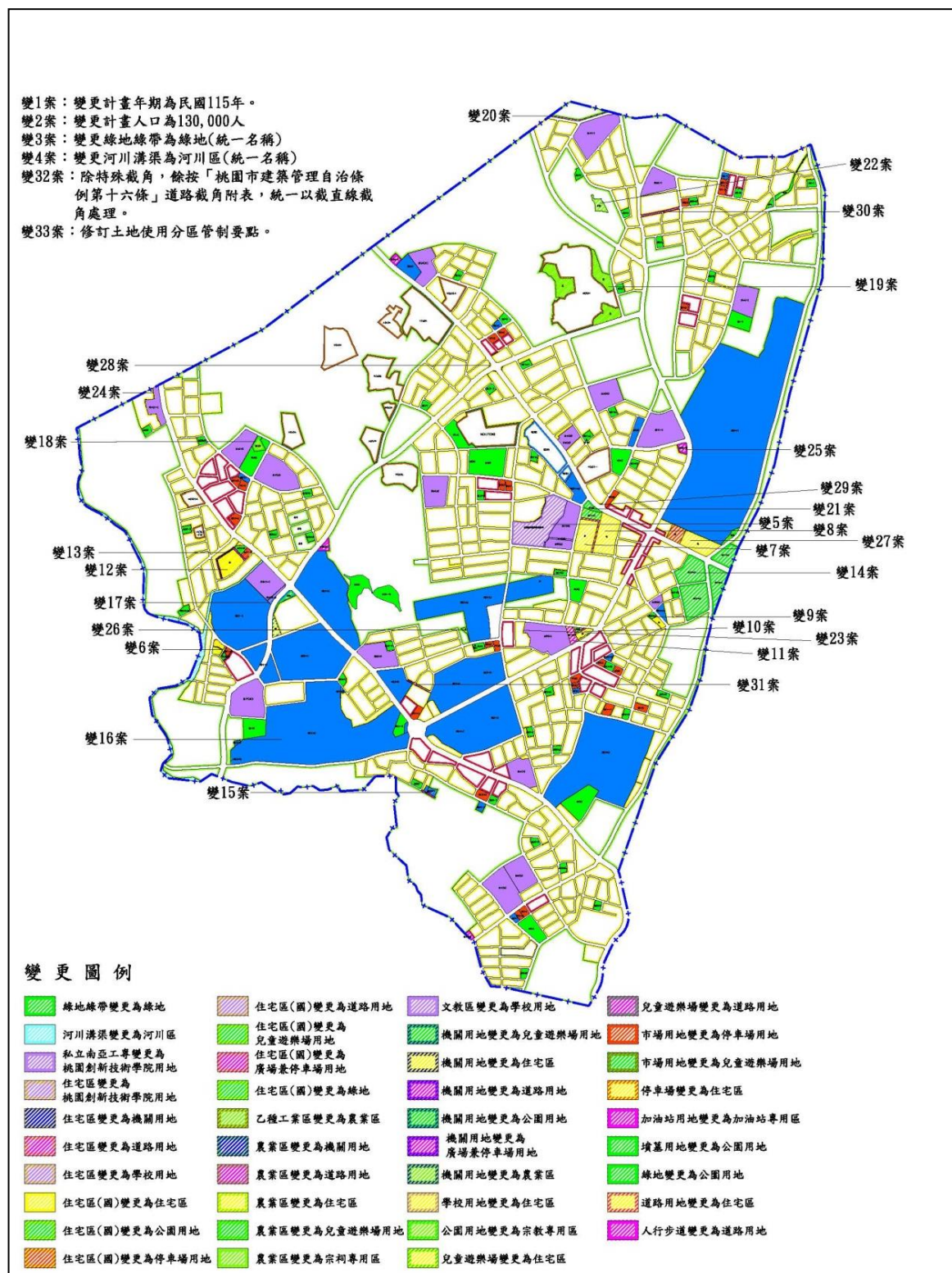
十、另有關下列事項，併案提請討論：

(一)配合「桃園創新技術學院」於 105 年更名為「南亞技術學院」，修正新編號第 5 案變更後用地名稱。(詳附表 4-1)

(二)配合 105 年 11 月 16 日第 9 次專案小組針對公展變更內容明細表第 21 案建議意見，修正人陳第 4 案及逾人陳第 32 案之建議意見。(詳附表 4-2)

決 議：





附圖 2 變更位置示意圖(依專案小組建議意見修正)

附表 1 計畫變更內容綜理表

新 編 號	原 編 號	位 置	變 更 內 容		變 更 理 由	專 案 小 組 初 步 建 議 意 見	市 都 委 會 決 議
			原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)			
1	1	計畫區	計畫年期 民國 93 年	計畫年期 民國 110 年	計畫年期已屆，配合北部區域計畫(第二次通盤檢討)草案調整計畫年期。	配合全國區域計畫調整計畫年期為 115 年。 (修正後內容詳附表 1-1)	
2	-	計畫人口	120,000 人	130,000 人	配合計畫年期調整及因應都市發展需要，變更計畫人口為 130,000 人	配合計畫年期之調整及因應都市發展需要，新增變更案。	
3	2	計畫區之綠地綠帶	綠地綠帶 (0.74)	綠地 (0.74)	建議統一分區名稱，變更綠地綠帶為綠地。	經確認本變更案鄰接個建築基地並無以綠地為指定建築線之問題，同意照案通過。	
4	3	全計畫區	河川溝渠 (4.19)	河川區 (4.19)	計畫區內河川溝渠用地依現況使用，統一分區名稱，變更為河川區。	照案通過。	
5	4	兒(十七)東側，南亞技術學院及其西側住宅區	私立南亞工專用地 (4.60) 住宅區 (0.19)	文教區 (4.79) 附帶條件： 1.本案以變更範圍 5 %土地作為負擔捐贈，並得以代金方式繳納。 2.變更範圍僅供南亞技術學院使用。	1.本案依桃園縣私立大專院校土地納歸都市計畫土地使用分區項目原則，變更私立南亞工專用地為文教區。 2.依私立南亞技術學院陳情，以其校方土地所有權範圍，調整毗鄰部分住宅區變更為文教區。	修正後通過。 (修正後內容詳附表 1-1)	
6	5	計畫區西側，游泳路 120 巷及編號㊟—40 道路接口處，	停車場用地 (0.09) 兒童遊樂場用地 (0.11) 道路用地	住宅區 (0.50)	1.依中壢市公所表示，關於市(九)用地、停(十七)、兒(四十三)、毗鄰道路及人行步道用地，未來無財務計畫興闢。 2.為避免土地資源浪費	同意城鄉處建議修正規劃內容，並請本府地政處協助確任重劃之可行性。 (修正後內容詳	

新 編 號	原 編 號	位 置	變 更 內 容		變 更 理 由	專 案 小 組 初 步 建 議 意 見	市 都 委 會 決 議
			原 計 畫 (公 頃)	新 計 畫 (公 頃)			
		機十一南 側之市(九)、停 十七)及 兒(四三)	(0.07) 市場用地 (0.23) 停車場用地 (0.01) 兒童遊樂場 用地 (0.02) 道路用地 (0.01) 兒 童 遊 樂 場 用 地(*)	人行步道 (0.03) 停車場用地 (0.01) 附帶條件： 本案變更範 圍應捐贈 30 %土地作為 停車場、兒 童遊樂場及 人行步道用 地，並以市 地重劃方式 整體開發。	及維護土地所有權人 權益，視本計畫公共設 施需求，併毗鄰停(十 七)、兒(四十三)、道路 及人行步道用地整體 開發。	附表 1-1)	
-	6	兒(五)東 北側，國 中(一)	學校用地 (3.47)	公園用地 (公十二) (3.47)	1. 本案變更範圍皆為私人土地。 2. 案經桃園縣政府教育單位評估，依現況發展，國中(一)尚無興闢之需求。 3. 依本案變更範圍埤塘現況，變更學校用地為公園用地，以保留埤塘生態環境、提供周圍居民休憩生活空間及補本計畫公園用地不足。	本案學校用地之檢討，配合內政部 102 年 11 月 29 日訂定「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」，考量以生活圈概念及跨區整體開發方式，納入嗣後本縣公共設施用地專案通盤檢討案辦理。	
-	7	兒(十三) 北側，國 小(四)	學校用地 (2.34)	公園用地 (公十三) (2.34)	1. 本案變更範圍皆為私人土地。 2. 案經桃園縣政府教育單位評估，依現況發展，國小(四)尚無興闢	本案學校用地之檢討，配合內政部 102 年 11 月 29 日訂定「都市計畫公共設施保留地檢	

新 編 號	原 編 號	位 置	變 更 內 容		變 更 理 由	專 案 小 組 初 步 建 議 意 見	市 都 委 會 決 議
			原 計 畫 (公 頃)	新 計 畫 (公 頃)			
					之需求。 3.依本案變更範圍埤塘現況，變更學校用地為公園用地，以保留埤塘溼地生態環境、提供周圍居民休憩生活空間及補本計畫公園用地不足。	討變更作業原則」，考量以生活圈概念及跨區整體開發方式，納入嗣後本縣公共設施用地專案通盤檢討案辦理。	
-	8	機(四)東側，高中(一)	學校用地(3.73)	灌溉設施專用區(2.56) 住宅區(0.82) 綠地(0.35) 附帶條件： 本案變更範圍除灌溉設施專用區(2.56公頃)土地，餘以市地重劃方式整體開發，其中30%土地變更為綠地0.35公頃作為負擔捐贈，其他為住宅區(0.82公頃)使用。	1.本案變更灌溉設施專用區皆為石門農田水利會所有。 2.案經桃園縣政府教育單位評估，依現況發展，高中(一)尚無興闢之需求。 3.依本案變更範圍埤塘現況，除變更學校用地為灌溉設施專用區，以保留埤塘溼地生態環境、提供周圍居民休憩生活空間；另為避免土地資源浪費，變更其他土地為住宅區及綠地(以市地重劃整體開發)。	本案學校用地之檢討，配合內政部102年11月29日訂定「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」，考量以生活圈概念及跨區整體開發方式，納入嗣後本縣公共設施用地專案通盤檢討案辦理。	
-	9	公(十)北側，國中(六)	學校用地(3.42)	公園用地(公十四)(3.42)	1.本案變更範圍皆為私人土地。 2.案經桃園縣政府教育單位評估，依中壢、平鎮地區現況發展，國中(六)尚無興闢之需求。 3.依本案變更範圍埤塘現況，變更學校用地為公園用地，以保留埤塘溼地生態環境、提供周	本案學校用地之檢討，配合內政部102年11月29日訂定「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」，考量以生活圈概念及跨區整體開發方式，納入嗣後本縣公共設施	

新 編 號	原 編 號	位 置	變 更 內 容		變 更 理 由	專 案 小 組 初 步 建 議 意 見	市 都 委 會 決 議
			原 計 畫 (公 頃)	新 計 畫 (公 頃)			
					圍居民休憩生活空間及補本計畫公園用地不足。	用地專案通盤檢討案辦理。	
-	10	工乙(九) 東側，國 小(六)	學校用地 (2.23)	住宅區 (1.34) 公園用地 (公十五) (0.62) 道路用地 (0.27) 附帶條件： 本案變更範圍應無償捐贈30%土地作為公園用地及道路用地，並以市地重劃方式整體開發。	1. 本案變更範圍皆為私人土地。 2. 案經桃園縣政府教育單位評估，依中壢、平鎮地區現況發展，國小(六)尚無興闢之需求。 3. 依本案變更範圍埤塘現況，變更學校用地為公園用地，以保留埤塘溼地生態環境、提供周圍居民休憩生活空間及補本計畫公園用地不足。	本案學校用地之檢討，配合內政部102年11月29日訂定「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」，考量以生活圈概念及跨區整體開發方式，納入嗣後本縣公共設施用地專案通盤檢討案辦理。	
-	11	機(五-二) 東側，停 五)	停車場用地 (0.25)	綠地(0.25)	本案現況為大排水溝經過，考量毗鄰住宅區及商業區，變更停車場用地為綠地，以維護都市景觀及居住環境。	維持原計畫。 理由：本地區鄰近商業區及住宅區，仍有停車需求，且排水溝經過區域不影響停車場之開闢，故建議維持原計畫。	
7	12	國中(五) 東側	住宅區 (國宅用地) (5.08)	住宅區 (3.56) 公園用地 (公十六) (0.53) 停車場用地 (停十九) (0.35) 道路用地 (0.64) 附帶條件：	1. 依據內政部營建署92.3.18營署土字第0922903463號函，解除桃園縣轄境內國宅用地列管(如附錄二)。 2. 本案變更範圍為公共設施國宅用地，建議以變更土地使用分區通案原則，應負擔捐贈30%土地作為公共設施用地。	1. 原變更範圍中壢區東寮段325-4地號，請另列變更案，將住宅區(國宅用地)變更為住宅區，並於變更理由敘明配合本市住宅政策，土地已於104年5月29日無償撥用予桃園市政	

新 編 號	原 編 號	位 置	變 更 內 容		變 更 理 由	專 案 小 組 初 步 建 議 意 見	市 都 委 會 決 議
			原 計 畫 (公 頃)	新 計 畫 (公 頃)			
				本案變更範圍應無償捐贈30%土地作為公園用地、停車場用地及道路用地，並以市地重劃方式整體開發。		府，並考量社會住宅屬公益設施，故不涉及回饋。 2.原變更範圍中壢區東寮段 325 地號，考量僅為中華電信股份有限公司所有，並會上經該公司與會代表同意，調整附帶條件為無償捐贈30%土地作為公園用地及道路用地予桃園市政府，並須於內政部核定本案前與桃園市政府簽訂協議書，否則維持原計畫。	
8	-	國中(五)東側	住宅區 (國宅用地) (2.48)	住宅區 (2.48)	1.配合本市住宅政策，土地已於 104 年 5 月 29 日無償撥用予本府。 2.考量社會住宅屬公益設施，本案不涉及回饋。	司與會代表同意，調整附帶條件為無償捐贈30%土地作為公園用地及道路用地予桃園市政府，並須於內政部核定本案前與桃園市政府簽訂協議書，否則維持原計畫。 3.本案依上開意見修正通過。 (修正後內容詳附表 1-1)	
9	13	文(空大)西南側	住宅區 (國宅用地) (0.35)	住宅區 (0.24) 兒童遊樂場 用地 (四十五) (0.11) 附帶條件： 本案變更範圍應捐贈30%土地作為兒童遊樂場用地，並以市地重劃方	1.依據內政部營建署 92.3.18 營署土字第 0922903463 號函，解除桃園縣轄境內國宅用地列管(如附錄二)。 2.本案變更範圍為公共設施國宅用地，建議以變更土地使用分區通案原則，應負擔捐贈30%土地作為公共設施用地。	經地政局評估重劃可行，故照案通過。	

新 編 號	原 編 號	位 置	變 更 內 容		變 更 理 由	專 案 小 組 初 步 建 議 意 見	市 都 委 會 決 議
			原 計 畫 (公 頃)	新 計 畫 (公 頃)			
				式整體開發。			
10	14	國中(二)東側	住宅區 (國宅用地) (0.86)	住宅區 (0.60) 停車場用地 (停二十) (0.26) 附帶條件： 本案變更範圍應無償捐贈30%土地作為停車場用地，並以市地重劃方式整體開發	1. 依據內政部營建署 92.3.18 營署土字第 0922903463 號函，解除桃園縣轄境內國宅用地列管(如附錄二)。 2. 本案變更範圍為公共設施國宅用地，建議以變更土地使用分區通案原則，應負擔捐贈 30 % 土地作為公共設施用地。	為明確本案附帶條件之範圍，將住宅區(國宅用地)變更為廣場兼停車場用地部分，另列變更案；並請於原變更理由內說明，考量本案變更範圍內私有土地所有權人權益，附帶條件以市地重劃方式整體開發。本案依上開意見修正通過。	
11	-	國中(二)東側	住宅區 (國宅用地) (0.40)	廣場兼停車場用地 (0.40)	1. 依據內政部營建署 92 年 3 月 18 日營署土字第 0922903463 號函，解除桃園市轄境內國宅用地列管。 2. 為配合周邊忠貞市場之停車需求及補足開放空間型公共設施用地，優先利用公有土地，並符合現況使用，劃設廣場兼停車場用地。	(修正後內容詳附表 1-1)	
12	15	國小(十二)西北側	住宅區 (國宅用地) (2.01) 人行步道 (0.10)	住宅區 (1.40) 公園用地 (公十七) (0.15) 停車場用地 (停二十一) (0.16) 道路用地 (0.30) 道路用地 (0.10)	1. 依據內政部營建署 92.3.18 營署土字第 0922903463 號函，解除桃園縣轄境內國宅用地列管(如附錄二)。 2. 本案變更範圍為公共設施國宅用地，建議以變更土地使用分區通案原則，應負擔捐贈 30 % 土地作為公共設施用地。	為明確本案附帶條件之範圍，將人行步道變更為道路用地部分，另列變更案；並考量本案變更範圍內全數為公有土地，故調整附帶條件為無償捐贈 30% 土地作為公園用地、停車場用地、道路用地予桃園市政	

新 編 號	原 編 號	位 置	變 更 內 容		變 更 理 由	專 案 小 組 初 步 建 議 意 見	市 都 委 會 決 議
			原 計 畫 (公 頃)	新 計 畫 (公 頃)			
				附帶條件： 本案變更範圍除變更人行步道用地為道路用地(0.10公頃)，其他住宅區(國宅用地)(2.01公頃)應捐贈30%土地作為公園用地，並以市地重劃方式整體開發。		府。 (修正後內容詳附表 1-1)	
13	-	國中(二)東側	人行步道(0.10)	道路用地(0.10)	配合變更案新編號第 12 案之道路系統，劃設 8 公尺計畫道路，將人行步道變更為道路用地。		
14	16	兒(二十三)北側	墳墓用地(7.44)	公園用地(公十八)(7.44)	本案墳墓用地已禁葬多年，因缺乏管理，影響都市景觀及生活環境品質，本次檢討配合公所遷葬措施及補計畫區公園用地劃設不足，變更墳墓用地為公園用地。	照案通過。	
-	17	文(空大)南側，機(二十三)	機關用地(0.30)	兒童遊樂場用地(兒四十六)(0.30)	本案依國防部軍備局表示，變更範圍已無職務需求，本次檢討為補計畫區兒童遊樂場用地劃設不足及提升居民生活環境品質，變更機關用地為兒童遊樂場用地。	配合人陳第 12 案，維持現行計畫(機關用地)，並指定作里集會所使用。	
-	18	兒(二十五)北側，機(六)	機關用地(0.12)	兒童遊樂場用地(兒四十七)(0.12)	本案依公共設施用地協調會決議，將國防部無職務需求土地，檢討變更機關用地為兒童遊樂場用地，以補計畫區兒童遊樂場用地劃設面積不足及提升居民生活環境品質。	配合桃園市政府設置異域故事館，維持原計畫。	

新 編 號	原 編 號	位 置	變 更 內 容		變 更 理 由	專 案 小 組 初 步 建 議 意 見	市 都 委 會 決 議
			原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)			
15	19	兒(卅)東 側)	住宅區 (0.06) 農業區 (0.18)	機關用地 (機二十四) (0.24)	1. 本案變更範圍皆為公 有土地。 2. 變更範圍現況為平鎮 市東社活動中心、長壽 俱樂部、圖書室及托兒 所等複合使用設施，為 符合現況使用，平鎮市 公所建議變更住宅區、 農業區為機關用地。	同意依城鄉局所 提方案通過，並請 於事業財務計畫 說明視財務狀況 逐年編列預算徵 收開闢。 (修正後內容詳 附表 1-1)	
16	20	機(十三) 附近	住宅區 (0.07) 農業區 (0.07)	機關用地 (0.14)	1. 本案變更範圍皆為軍 方管有土地。 2. 本次檢討以國防部建 議，依該管公有地調整 機關用地範圍，以達營 區土地管用合一。	照案通過，並配合 人陳逾 7 案、逾 21 及逾 71，中壢區西 寮段 625-1 地號維 持原計畫(住宅 區)。 (於計畫書備註 欄內修正變更 範圍)	
-	21	計畫區中 央、龍岡 國中以北 及龍岡機 場(機十 六)東側 地區	農業區 (2.99) 機關用地 (2.95) 兒 童 遊 樂 場用地 (0.01)	住宅區 (2.36) 綠地 (0.05) 道路用地 (0.58) 住宅區 (1.90) 道路用地 (0.49) 公園用地 (公十九) (0.32) 廣場兼停車 場用地 (0.24) 道路用地 (0.01)	1. 本案為貫通龍昌路改 善地區性聯外交通。 2. 充裕國軍營改基金，作 為老舊營舍改建預算 來源。 3. 無償取得公共設施用 地(公園用地 0.32 公 頃、廣場兼停車場用地 0.24 公頃及龍昌路貫 通道路用地 0.16 公頃 等公有土地)，減輕財 政負擔。 4. 依「都市計畫定期通盤 檢討實施辦法」第二十 四條規定，將毗鄰已劃 設而未取得之公共設 施用地，一併納入本案 區段徵收範圍，以加速 公共設施用地之取得 開闢。 5. 調整一般徵收為區段 徵收方式取得。	現況已做為龍岡 萬坪公園使用，為 維護周邊居民權 益及生活環境品 質，維持原計畫。	

新 編 號	原 編 號	位 置	變 更 內 容		變 更 理 由	專 案 小 組 初 步 建 議 意 見	市 都 委 會 決 議
			原 計 畫 (公 頃)	新 計 畫 (公 頃)			
			住宅區(*)	道路用地(*)			
			公園用地 (公五) (0.96)	公園用地 (公五) (0.96)			
			兒童遊樂 場用地 (兒十九) (0.20)	兒童遊樂場 用地 (兒十九) (0.20)			
			人行步 道 (0.04)	人行步 道 (0.04)			
			道 路 用 地 (0.62)	道 路 用 地 (0.62)			
			以 一 般 徵 收 方 式 取 得。	以 區 段 徵 收 方 式 取 得。			
-	22	龍 慈 路 (原龍興路)及龍岡路三段路口穿越機(十一)、(十二)、(二十二),沿國中(六)延伸至台 66 線道路	機關用地 (2.26)	道路用地 (1.82)	1.近年來中壢、平鎮地區現況人口持續成長,且有多所大專院校設立,造成區域道路交通量持續匯集成長。 2.為疏導中壢市南外環道之環中東路及桃園往平鎮地區東西向交通量,以龍慈路延伸至台 66 線道路東西向快速公路觀音-大溪線,貫通區域東西向交通。	本案已辦理個案變更,後續依 105 年 8 月 5 日公告實施「變更中壢(龍岡地區)都市計畫(部分機關用地、學校用地及農業區為道路用地)案」內容辦理,故撤案。	
			道路用地 (0.55)	綠地 (0.44)			
			學校用地 (0.52)	機關用地 (0.55)			
			農業區 (1.19)	道路用地 (0.52)			
				道路用地 (1.19)			
17	-	龍慈路周邊國小(十二)機(十一)	機 關 用 地 (0.20)	國小(十二) (0.20)	1.配合變更中壢(龍岡地區)都市計畫(部分機關用地、學校用地及農業區為道路用地)案公告實施,調整道路兩側衍生之畸零土地及軍方土地為適當分區及用地。 2.道路西側配合鄰近分區調整為國小(十二)。 3.道路東側臨龍岡路部	配合龍慈路個案變更案公告實施後新增之變更案:請敘明每塊畸零土地之變更理由,並於機關用地變更為住宅區之變更理由內補充說明本案係依本市變更通案性回饋原則,土地所有權	
			機 關 用 地 (0.35)	綠地(0.35)			
			機 關 用 地 (0.37)	住宅區 (0.37)			
				附帶條件: 土地所有權			

新 編 號	原 編 號	位 置	變 更 內 容		變 更 理 由	專 案 小 組 初 步 建 議 意 見	市 都 委 會 決 議
			原 計 畫 (公 頃)	新 計 畫 (公 頃)			
				人應回饋變更範圍土地面積之30%以上土地(或以變更後第一次土地公告現值加四成回饋金)予桃園市政府，並須於內政部核定本案前與桃園市政府簽訂協議書，否則維持原計畫。	分，為減緩交通衝擊及多為公有土地，故變更為綠地；另臨游泳路部分，配合鄰近分區調整為住宅區。	人應回饋變更範圍土地面積之30%以上土地(或以變更後第一次土地公告現值加四成回饋金)予桃園市政府，並須於內政部核定本案前與桃園市政府簽訂協議書，否則維持原計畫。本案依上開意見修正通過。	
-	23	文小(十)西南側	住宅區 (0.05) 商業區 (0.05)	道路用地 (0.05) 道路用地 (0.05)	配合「變更中壢(龍岡地區)都市計畫(配合運動公園生活園區整體開發計畫)案」整體路網規劃，拓寬原 15 公尺寬道路為 20 公尺寬道路。	因龍岡運動公園整體開發計畫尚未經內政部都市計畫委員會審議通過，暫維持原計畫。	
18	24	公(九)	公園用地 (0.40)	宗教專用區 (0.40) 附帶條件： 本案變更範圍應負擔捐贈 10%土地作為公共設施用地或以代金回饋。	陳情範圍，係由桃園縣政府納入輔導寺廟合法化個案之一，參酌陳情範圍(興元宮)產權範圍予以變更公園用地為宗教專用區。	依修正後宗教專用區範圍通過，面積 0.39 公頃。 (修正後內容詳附表 1-1)	
19	25	兒(七)西側	乙種工業區 (3.79)	農業區 (3.79)	本案原為一通之變十二案，因未按附帶條件於四年內完成細部計畫法定程序，故建議恢復為農業區，並得依「都市計畫工業區毗鄰土地變更處理原則」另案辦理。	建議刪除變更理由「並得依『都市計畫工業區毗鄰土地變更處理原則』另案辦理」。(修正後內容詳附表 1-1)	
20	26	國中(一)	農業區	道路用地	配合「變更中壢平鎮都市	請修正變更理由	

新 編 號	原 編 號	位 置	變 更 內 容		變 更 理 由	專 案 小 組 初 步 建 議 意 見	市 都 委 會 決 議
			原 計 畫 (公 頃)	新 計 畫 (公 頃)			
		北側之新 中北路路 段	(0.19)	(0.19)	擴大修訂計畫(配合台鐵 捷運化桃園段高架化建 設計畫)」案辦理，變更農 業區為道路用地。	為配合「變更中壢 平鎮都市計畫(第 三次通盤檢討)案 」辦理。 (修正後內容詳 附表 1-1)	
21	27	國中(五) 東側	綠地 (0.28)	公園用地 (公二十) (0.28)	1.計畫區內綠地均尚未 開闢。 2.因其毗鄰變十二案之 住宅區(含國宅用地)， 配合變十二案變更部 分住宅區(含國宅用地) 為公園(公十六)，變更 為公園用地，已利使 用。	照案通過。	
22	逾 6 、 逾 26 、 逾 55	兒(五)東 南側陳宗 祠	農業區 (0.43)	宗祠專用區 (0.43) 附帶條件： 1.除榮南段 646、646- 5、647-3 地 號三筆土 地範圍外， 陳情人須 於 631 地 號內留設 聯外道路， 其寬度不 得小於 8 公尺，且該 道路範圍 僅供道路 通行使用， 不得計入 法定空地。 2.土地所有 權人需無 償提供變 更面積 20 %之公共	配合現況將已作為宗祠 之土地變更為宗祠專用 區。	配合人陳逾 6 案、 逾 26 及逾 55 酌 予採納理由，新增 變更案。	

新 編 號	原 編 號	位 置	變 更 內 容		變 更 理 由	專 案 小 組 初 步 建 議 意 見	市 都 委 會 決 議
			原 計 畫 (公 頃)	新 計 畫 (公 頃)			
				設施用地 (或以變更 後之土地 市價折算 為捐獻代 金予桃園 市政府)。 且陳情人 須於本次 通檢核定 前完成捐 獻，否則維 持原計畫。			
23	逾 12	龍岡國中 西側圍牆 外之畸零 土地	學 校 用 地 (*) (23.10 m ²)	住宅區(*) (23.10 m ²) 附帶條件： 土地所有權 人須於本案 公告實施前 將變更面積 無償捐贈 30%以上土 地(或以變 更後當年度 市價折算為 捐代金)予 桃園市政府 ，並於核定 前與桃園市 政府簽訂協 議書。	1. 本案經本府教育局於 99 年 12 月 21 日以府 教設字第 0990464397 號函表示(摘略)：「中 壢市東寮段 2025-6、 2025-7、2055-1 地號係 位於龍岡國中西側圍 牆外之畸零地，該校班 級數穩定，既有校舍空 間尚能滿足就學需求。 考量本府近年財政困 窘，校地處理原則以學 校圍牆內、且未曾買賣 之校地為優先。」 2. 經檢討該學校用地範 圍，其計畫面積 3.44 公 頃，扣除本案所陳三筆 土地(面積合計 23.10 m ²)後，尚不致影響龍 岡國中現有之使用與 範圍之完整性。	配合人陳逾 12 案 酌予採納理由，新 增變更案。	
24	逾 19	桃園縣中 壢市龍岡 國民小學 左側之畸 零土地	住 宅 區 (0.03)	學校用地國 小(十一) (0.03)	經查所陳地號之產權係 屬龍岡國小所有，將 7 筆 土地由住宅區變更為學 校用地。	配合人陳逾 19 案 酌予採納理由，新 增變更案。 經查所陳地號之 產權係屬龍岡國 小所有，除新興段	

新 編 號	原 編 號	位 置	變 更 內 容		變 更 理 由	專 案 小 組 初 步 建 議 意 見	市 都 委 會 決 議
			原 計 畫 (公 頃)	新 計 畫 (公 頃)			
						138-1 地號原分區已為學校用地不予變更外，其餘七筆地號由住宅區變更為學校用地。	
25	逾 29	全計畫區	加 油 站 用 地(油一) (0.25) 加 油 站 用 地(油二) (0.27) 加 油 站 用 地(油三) (0.27) 加 油 站 用 地(油四) (0.15)	加 油 站 專 用 區(0.94)	依本市通案性原則，配合加油站民營化之政策，計畫區內加油站用地皆變更為加油站專用區。	配合人陳逾 29 案酌予採納理由，新增變更案。	
26	逾 37	機(十六) 西南側部 分	機關用地 (十六) (0.08)	農業區 (0.08)	國防部軍備局已於民國 103 年 2 月 12 日以備工營字第 1030000864 號函表示，前寮段 1711-1 地號無使用計畫，無辦理協議價購或徵收等事宜，故將前寮段 1711-1 地號變更為與鄰近相同使用分區之農業區。	配合人陳逾 37 案酌予採納理由，新增變更案。	
27	逾 63	機(二十) 南側國宅 用地	住宅區 (國宅用地) (2.70)	住宅區 (1.77) 停車場用地 (0.70) 綠地用地 (0.23) 附帶條件： 變更範圍應 無償捐贈 30 %土地作為 停車場用地 及綠地用地 ，並以市地 重劃方式整	1.依據內政部營建署 92 年 3 月 18 日營署土字第 0922903463 號函，解除桃園市轄境內國宅用地列管。 2.本案變更範圍具有公共設施性質，依本市變更通案原則，應無償捐贈 30%土地作為公共設施用地。 3.配合本府住宅政策及捷運路線劃設停車場用地，並增訂其土地使用分區管制內容得依	配合人陳逾 63 案予以採納理由，新增變更案。	

新 編 號	原 編 號	位 置	變 更 內 容		變 更 理 由	專 案 小 組 初 步 建 議 意 見	市 都 委 會 決 議
			原 計 畫 (公 頃)	新 計 畫 (公 頃)			
				體開發。	本府住宅政策辦理興建計畫及捷運設施使用，另東北側臨崁頂路部分，為減緩交通衝擊及多為公有土地，故變更為綠地。 4.考量部分土地為私有地，為維護土地所有權人權益，採市地重劃方式整體開發。		
28	28	中山東路三段及龍慈路口，兒(十一)東北側	道路用地 (0.03)	住宅區 (0.03)	1.依據本次檢討計畫圖重製轉繪疑義會議結論辦理，以樁位圖、地籍圖及現況為準檢討變更。 2.現況部分已開闢完成，且與樁位圖一致，故依樁位圖為準，都市計畫配合辦理變更。	照案通過。	
29	29	中山東路三段及榮民南路口，健保局北區業務組	道路用地 (0.01)	住宅區 (0.01)	1.依據本次檢討計畫圖重製轉繪疑義會議結論辦理，以樁位圖、地籍圖及現況為準檢討變更。 2.住宅區部分樁位線為準，配合都市計畫辦理變更。	請將重製轉繪疑義會議決議內容補充至變更理由。本案依上開意見修正通過。 (修正後內容詳附表 1-1)	
30	30	華勛街 37 巷，停(二)西側	住宅區 (0.04)	道路用地 (0.04)	1.依據本次檢討計畫圖重製轉繪疑義會議結論辦理，以樁位圖、地籍圖及現況為準檢討變更。 2.81 年補測樁位圖 C1700-C28，為 10 公尺計畫道路，都市計畫圖為 8 公尺計畫道路，地籍圖分割不完整，東側分割為 10 公尺計畫道路，西側尚未分割，現況尚未完全開闢。	請將重製轉繪疑義會議決議內容補充至變更理由。本案依上開意見修正通過。 (修正後內容詳附表 1-1)	

新 編 號	原 編 號	位 置	變 更 內 容		變 更 理 由	專 案 小 組 初 步 建 議 意 見	市 都 委 會 決 議
			原 計 畫 (公 頃)	新 計 畫 (公 頃)			
31	31	龍門街 80 巷附近， 停(十八) 北側 (圖幅 51)	道路用地 (0.02) 住宅區 (0.01) 機關用地 (0.01)	住宅區 (0.02) 道路用地 (0.02)	1.依據本次檢討計畫圖重製轉繪疑義會議結論辦理，以樁位圖、地籍圖及現況為準檢討變更。 2.樁位圖與都市計畫圖形狀不符，樁位圖與地籍圖較相符，現況為 8 公尺計畫道路尚未開闢，暫依樁位圖轉繪。	請將重製轉繪疑義會議決議內容補充至變更理由。本案依上開意見修正通過。 (修正後內容詳附表 1-1)	
32	32	全計畫區 內道路截 角	將 6 公尺以上計畫道路路口未截角部分，除特殊截角，餘按「桃園縣建築管理自治條例第三十四條」道路截角附表，統一以截直線截角處理。	本計畫區計畫道路交叉口部分未劃設截角，或以特殊截角劃設(如：  1→30M 及  2→30M 計畫道路沿線地區)，依本次檢討計畫圖重製轉繪疑義會議結論辦理，以樁位圖、地籍圖及現況為準檢討調整。		照案通過。	
33	33	全計畫區	增修訂土地使用分區管制要點。 (修訂後土地使用分區管制要點詳附表 2。)		配合本次檢討之變更內容，酌予修正部分條文。	詳附表 2。	

附表 1-1 計畫變更內容綜理表

新 編 號	原 編 號	位 置	變 更 內 容		變 更 理 由	備 註
			原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
1	1	計畫區	計畫年期 民國 93 年	計畫年期 民國 115 年	計畫年期已屆，配合全國區域計畫(草案)調整計畫年期。	
5	4	兒(十七)東側，桃園創新技術學院及其西側住宅區	私立南亞工專用地(4.60) 住宅區(0.19) 文教區(0.14)	私立桃園創新技術學院用地(4.79) 國中(五)用地(0.14)	1.變更私立南亞工專用地之名稱以符現況。 2.以桃園創新技術學院土地所有權範圍為依據，調整毗鄰部分住宅區變更為私立桃園創新技術學院用地。 3.桃園創新技術學院利用後寮二路作為主要進出道路，原有劃設供桃園創新技術學院通行之文教區已無開闢之需求，且其產權皆屬國有，為維持國中(五)之完整性，將之變更為國中用地。	變更範圍：東寮段 321-5、321-6、323-3、323-4 地號。
6	5	計畫區西側，游泳池 120 巷及編號三一 40 道路接口處，機十一南側之市(九)、停(十七)及兒(四十三)	停車場用地(0.19) 兒童遊樂用地(0.20) 道路用地(0.07) 市場用地(0.23)	住宅區(0.48) 停車場用地(0.12) 兒童遊樂場用地(0.09) 附帶條件： 本案變更範圍應捐贈 30%土地作為停車場及兒童遊樂場，並以市地重劃方式整體開發。	為避免土地資源浪費及維護土地所有權人權益，視本計畫公共設施需求，併毗鄰停(十七)、兒(四十三)及道路整體開發。	
7	12	國中(五)東側	住宅區(國宅用地)(2.60)	住宅區(1.82) 公園用地(公十六)(0.54) 道路用地(0.24) 附帶條件： 變更範圍無償捐贈 30%土地作為公園用地及道路用地予桃園市政府，並	1.依據內政部營建署 92 年 3 月 18 日營署土字第 0922903463 號函，解除桃園市轄境內國宅用地列管。 2.本案變更範圍應負擔捐贈 30%土地為公共設施用地。	變更範圍：中壢區東寮段 325 地號。

新 編 號	原 編 號	位 置	變 更 內 容		變 更 理 由	備 註
			原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
				須於內政部核定本案前與桃園市政府簽訂協議書，否則維持原計畫。		
10	14	國中(二)東側	住宅區 (國宅用地) (0.46)	住宅區(0.31) 綠地(0.07) 道路用地 (0.08) 附帶條件： 本案變更範圍應以市地重劃方式整體開發。	1.依據內政部營建署 92 年 3 月 18 日營署土字第 0922903463 號函，解除桃園市轄境內國宅用地列管。 2.為維護內政部營建署住宅基金運用與私人地主之權益，劃設街廓深度 40 公尺之住宅區，並為利於本街廓住宅區之進出，於該住宅區北側留設一 L 型 8 公尺寬計畫道路分別連接至龍東路 225 巷 22 弄、56 弄路口，前述新劃設道路用地與龍東路 255 巷間所圍之三角型基地劃設為綠地。 4.考量部分土地為私有地，為維護土地所有權人權益，採市地重劃方式整體開發。	變更範圍：中壢區東寮段 2417-7、2419、2420、2420-2、2420-4~14、2420-14、2421、2421-2~23、2423 地號。
12	15	國小(十二)西北側	住宅區 (國宅用地) (2.01)	住宅區(1.42) 公園(公十七) (0.21) 停車場 (停二十一) (0.21) 道路用地 (0.17) 附帶條件： 變更範圍應無償捐贈 30%土地作為公園用地、停車場用地及道路用地。	1.依據內政部營建署 92 年 3 月 18 日營署土字第 0922903463 號函，解除桃園市轄境內國宅用地列管。 2.本案變更範圍係屬公共設施性質，依本市變更土地使用分區通案原則，應無償捐贈 30%土地作為公共設施用地。	
15	19	兒(卅)東側	住宅區(0.08) 農業區(0.23)	機關用地 (機二十四) (0.24) 道路用地 (0.07)	1.本案變更範圍部分為公有土地，部分為私有土地。 2.變更範圍現況為平鎮市東社活動中心、長壽俱樂部、圖書室及托兒所等複合使用設施，為符合現況	變更範圍：東社段 945、945-1 地號

新 編 號	原 編 號	位 置	變 更 內 容		變 更 理 由	備 註
			原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
					使用，建議變更住宅區、農業區為機關用地。 3.為利本機關用地進出使用，建議將南側既成道路變更為 8 公尺寬計畫道路。	
18	24	公(九)	公園用地 (0.39)	宗教專用區 (0.39) 附帶條件： 本案變更範圍 應負擔捐贈 10 %土地作為公 共設施用地或 以代金回饋。	興元宮為本縣輔導寺廟合法化之一，為符合都市計畫管用合一及完成輔導，參酌興元宮產權範圍予以為宗教專用區。	
19	25	兒(七)西 側	乙種工業區 (3.79)	農業區 (3.79)	本案原為一通之變十二案，因未按附帶條件於四年內完成細部計畫法定程序，故建議恢復為農業區。	
20	26	國中(一) 北側之新 中北路路 段	農業區 (0.19)	道路用地 (0.19)	配合「變更中壢平鎮都市計畫(第三次通盤檢討)案」辦理。	
29	29	中山東路 三段及榮 民南路口 ，健保局 北區業務 組	道路用地 (0.01)	住宅區 (0.01)	1.依據重製轉繪疑義會議決議辦理，以樁位展繪線為準檢討變更。 2.變更面積畸零狹小，非屬開發目的變更，故免予回饋。	
30	30	華勛街37 巷，停(二))西側	住宅區 (0.04)	道路用地 (0.04)	1.本案依樁位展繪線為準檢討變更。 2.計畫道路為 8 公尺，為依 81 年補測樁位圖 C1700-C28，路寬為 10 公尺，考量道路系統完整性，兩側住宅區各退 1 公尺變更為道路用地。	
31	31	龍門街80 巷附近， 停(十八) 北側 (圖幅 51)	道路用地 (0.02) 住宅區 (0.01) 機關用地 (0.01)	住宅區 (0.02) 道路用地 (0.02)	1.依據重製轉繪疑義會議決議辦理，以樁位展繪線為準檢討變更。 2.變更為住宅區部分，其面積畸零狹小，非屬開發目的變更，故免予回饋。	

附表 2 土地使用管制要點增(修)訂對照表

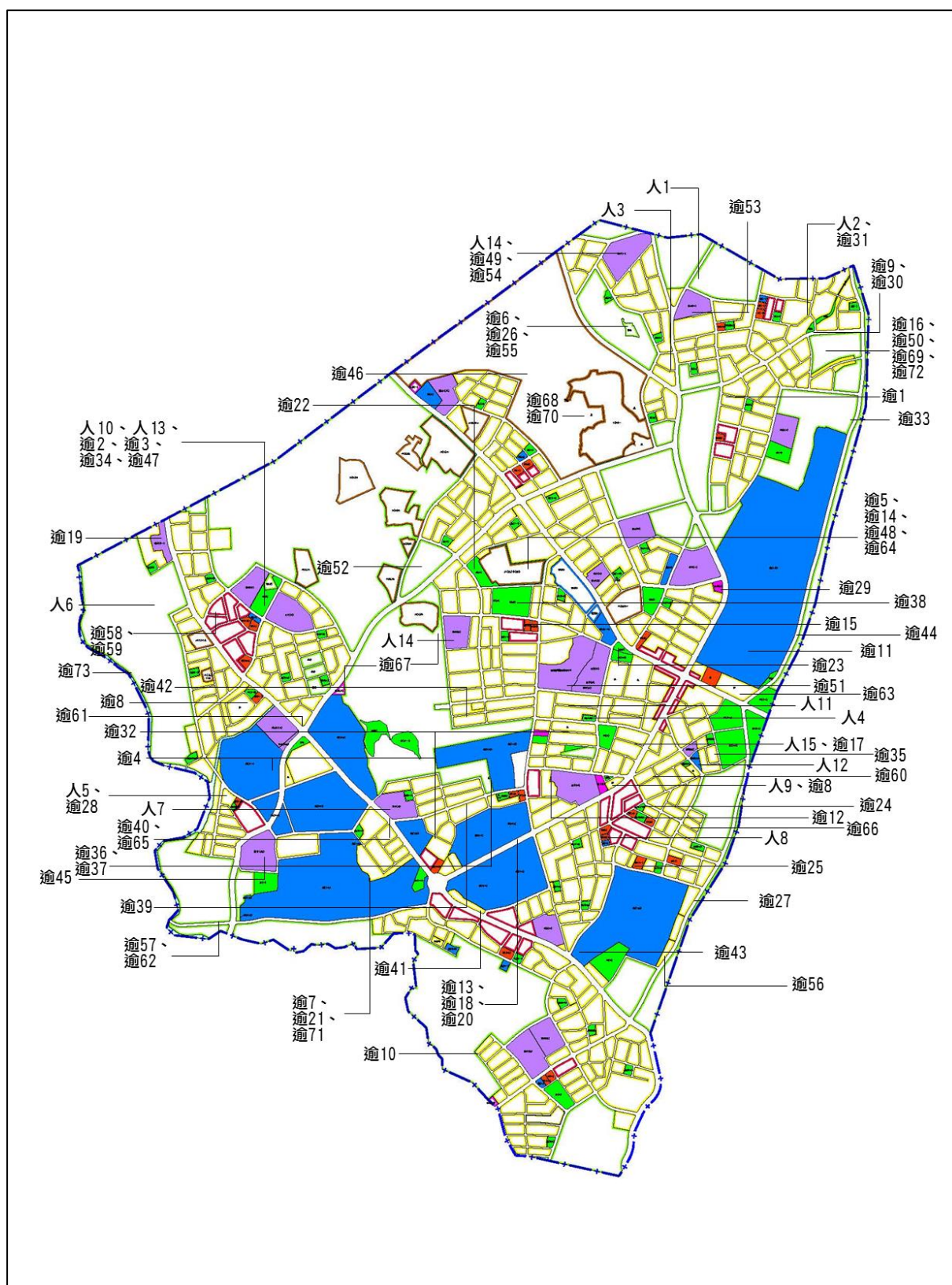
原條文	公展條文	專案小組 初步建議意見	專案小組建議意見 修正後條文	市都委會 決議
第一點： 本要點依都市計畫法第三十二條及同法台灣省施行細則第三十五條規定訂定之。	一、本要點依都市計畫法第二十二條及同法台灣省施行細則第三十三及三十五條之規定訂定之。	照案通過。	一、本要點依都市計畫法第二十二條及同法台灣省施行細則第三十三及三十五條之規定訂定之。	
第二點： 住宅區之建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之二百。	二、住宅區之建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之二百。	照案通過。	二、住宅區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 200%。	
第三點： 商業區之建蔽率不得大於百分之八十，容積率不得大於三百二十。	三、商業區之建蔽率不得大於百分之八十，容積率不得大於三百二十。	照案通過。	三、商業區之建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 320%。	
第四點： 乙種工業區(包括零星工業區)之建蔽率不得大於百分之七十，容積率不得大於百分之二百一十。	四、乙種工業區(包括零星工業區)之建蔽率不得大於百分之七十，容積率不得大於百分之二百一十。	照案通過。	四、乙種工業區(包括零星工業區)之建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 210%。	
--	十四、宗教專用區之建蔽率不得大於百分之四十，容積率不得大於百分之一百二十。	照案通過。 (配合調整點次)	五、宗教專用區之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 120%。	
--	--	1.配合本次檢討劃設宗祠專用區增列規定。 2.配合調整點次。	六、宗祠專用區建蔽率不得大於 20%，容積率不得大於 20%，且不得為祭祀祠堂以外之使用。	
--	--	1.配合本次檢討劃設加油站專用區增列規定。 2.配合調整點次。	七、加油站專用區之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 120%，且不得為該事業以外之商業使用。	

原條文		公展條文		專案小組 初步建議意見	專案小組建議意見 修正後條文	市都委會 決議	
--		--		1.配合 103 年 11 月 30 日公告實施之變更中壢(龍岡地區)都市計畫(電信事業土地專案通盤檢討)案增訂之條文，並配合都市計畫法桃園市施行細則修訂。 2.配合調整點次。	八、電信專用區建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%，其土地使用應依都市計畫法桃園市施行細則第 33 條規定管制，但不得作第 1 項第 5 款之使用。		
--		--		1.配合 103 年 12 月 3 日公告實施之變更中壢(龍岡地區)都市計畫(配合馬祖新村眷村文化保存)案增訂之條文。 2.配合調整點次。	九、眷村文化專用區建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 60%。		
第五點： 零售市場用地之建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於二百四十。		五、零售市場用地之建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於二百四十。		照案通過。 (配合調整點次)	十、零售市場用地之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 240%。		
第六點： 機關用地之建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於二百五十。		六、機關用地之建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於二百五十。		照案通過。 (配合調整點次)	十一、機關用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。		
第七點： 學校用地之建蔽率不得大於百分之五十，其容積率不得大於左列規定。		七、學校用地之建蔽率不得大於百分之五十，其容積率不得大於左列規定。		照案通過。 (配合調整點次)	十二、學校用地之建蔽率不得大於 50%，其容積率不得大於左列規定。		
學校等級	最大容積率	學校等級	最大容積率		學校等級		最大容積率
國中以下	百分之一百五十	國中以下	百分之一百五十		國中以下		150%
高中(職)	百分之二百	高中(職)	百分之二百		高中(職)		200%
大專	百分之二百五十	大專	百分之二百五十		大專		250%

原條文	公展條文	專案小組 初步建議意見	專案小組建議意見 修正後條文	市都委會 決議
--	--	1.依據內政部營建署 92 年 3 月 18 日營署土字第 0922903463 號函，解除桃園市轄境內國宅用地列管，依本市變更通案性回饋原則及配合本府住宅政策及捷運路線劃設停車場用地增列規定。 2.配合調整點次。	十三、停車場用地平面使用之建蔽率不得大於 10%、其附屬設施容積率不得大於 20%；立體使用建蔽率不得大於 80%、容積率不得大於 400%，並得依本府住宅政策辦理興建計畫及捷運設施使用。	
第八點： 計畫區內各使用分區，臨接計畫道路未達 15 公尺者，至少退縮 3.5 公尺建築，臨接 15 公尺以上者，至少退縮 4 公尺建築；公共設施及公用事業用地，均應退縮 4 公尺以上建築。退縮部分得計入法定空地，該退縮部分應自計畫道路境界線留設 2 公尺寬之人行步道，其餘部分應植栽綠化。 但基地情形特殊經提桃園縣都市設計審議委員會審查同意者，從其規定。	八、計畫區內各使用分區，臨接計畫道路未達 15 公尺者，至少退縮 3.5 公尺建築，臨接 15 公尺以上者，至少退縮 4 公尺建築；公共設施及公用事業用地，均應退縮 4 公尺以上建築。退縮部分得計入法定空地，該退縮部分應自計畫道路境界線留設 2 公尺寬之人行步道，其餘部分應植栽綠化。但基地情形特殊經提桃園縣都市設計審議委員會審查同意者，從其規定。	為統一規範本計畫區退縮空間規定，依本市都市計畫通案性處理原則訂定本項規定。	十四、計畫區內各使用分區，臨接計畫道路未達 15 公尺者，至少退縮 3.5 公尺建築，臨接 15 公尺以上者，至少退縮 4 公尺建築；公共設施及公用事業用地，均應退縮 4 公尺以上建築。但基地情形特殊者，得依桃園市都市計畫地區基地情形特殊者退縮建築處理原則辦理。 前項退縮部分得計入法定空地，不得設置汽車停車空間及圍牆，且該退縮部分應自道路境界線至少留設 1.5 公尺寬之植栽綠	

原條文	公展條文	專案小組 初步建議意見	專案小組建議意見 修正後條文	市都委會 決議
			化，並優先種植喬木，其餘設置人行步道。	
第十點：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，其植物種類以原生種為原則。	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，其植物種類以原生種為原則。	照案通過。 (配合調整點次)	十五、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，其植物種類以原生種為原則。	
第十一點： 本要點未規定事項，適用其他相關法令之規定。	十六、本要點未規定事項，適用其他相關法令之規定。	照案通過。 (配合調整點次)	十六、本要點未規定事項，適用其他相關法令之規定。	
第九點： 為鼓勵基地之整體合併建築使用及設置公益性設施，訂定下列獎勵措施。 建築物提供部分樓地板面積供下列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基地面積乘以該基地容積率之百分之三十為限。 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。 二、建築物留設空間與天橋或地下道連接	九、為鼓勵基地之整體合併建築使用及設置公益性設施，訂定下列獎勵措施。 建築物提供部分樓地板面積供下列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基地面積乘以該基地容積率之百分之三十為限。 (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	配合「都市計畫法桃園市施行細則」已訂定相關獎勵之規定，且本計畫區無申請案例，為符實際予以刪除。	刪除。	

原條文	公展條文	專案小組 初步建議意見	專案小組建議意見 修正後條文	市都委會 決議
供公眾使用，經交通 主管機關核准者。	事業主管機關 核准設立公益 性基金管理營 運者。 (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。			
--	十一、文教區之建蔽 率建蔽率不得大 於百分之五十， 容積率不得大於 二百五十。	配合變四案刪除文教 區之劃設，刪除此條 文。	刪除。	
--	十二、文教區以供下 列使用為主： (一)藝術館博物館 社教館圖書館 科學館及紀念 性建築物。 (二)學校。 (三)體育、場所集會 所。	配合變四案刪除文教 區之劃設，刪除此條 文。	刪除。	
--	十三、灌溉設施專用 區僅供灌溉及蓄 水池使用，不得 興建任何任何建 築設施。	公展草案新增灌溉設 施專用區部分經專案 小組討論後已全數刪 除，故刪除此條文。	刪除。	
--	十五、宗教專用區內， 不得設置商業性 廣告物。但經桃 園縣政府會同目 的事業主管機關 核准者，不在此 限。	參考本縣通案性原則 刪除此條文。	刪除。	



附圖 3 公民或團體陳情意見位置示意圖

附表 3 公民或團體陳情意見綜理表

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組初步建議意見	市都委會決議
1	江○勳 中壢區仁德段 293、292 地號	陳情土地臨接榮民南路，但 291-2 土地橫切擋住出口，使 293、292 兩筆土地無法使用。	盡速徵收或以其他方式解決。	不予採納。理由： 1.經查所陳仁德段 291-2 地號土地為農業區，依法無法辦理徵收。 2.道路徵收開闢應由需地機關視財務編列預算辦理。 3.建議陳情人再與其相鄰地主協調聯外道路之使用事宜。	
2、 逾 31	鄭○元、 李○鶴、劉○興、劉○琴、李○斌 中壢區仁美段 186-74 地號	本人建物及土地於未劃設都市計畫時就緊臨道路，經劃設計畫道路 10 米後，留有舊有道路(中壢市仁美段 186-74 地號)成為私人土地，往後必須與其協商，蒙受不白損失，造成 186-15、186-80、186-47、186-48、186-104 及 186-50 地號土地出口產權不清。	仁美段 186-74 地號變更為住宅使用分區，建議於都市計畫檢討時，給予計畫為原本之道路使用。	不予採納。理由： 經查中壢市仁美段 186-74 地號土地與西側緊鄰之住宅區土地產權非同一人，為維持道路系統完整性及兼顧地主之權益，建議維持原計畫。	
3	王林○玉 中壢區榮南段 432 地號	1.民國 68 年購得此土地，後於民國 72 年因都市計畫規劃，將該地作為道路用地，將土地逕為分割為四塊，迄今已近 30 年。 2.此土地雖遭規劃為道路用地已 30 年，卻遲遲未見徵收，經實地觀察，若該地要逕開為道路，除須拆除補償既有之建物之外，也未見該地定要開發為道路之必要性，但受限於現有規劃，使本人對處分該資產之權益受到限制，實不合情理。	重新評估該地段在目前都市計畫被賦予之角色： 1.若該地段仍需闢為道路，願配合政府徵收。 2.若經實地審查後評估該地已無開闢為道路之必要，請儘速變更都市計畫，還地於民。	不予採納。理由： 1.考量地區道路系統完整性，建議仍維持原計畫使用。 2.本案所陳範圍內土地權屬細分，若廢除計畫道路，將形成較大型之街廓，不利局部及個別開發使用。 3.廢除計畫道路將使原有臨接道路之住宅區變為裏地而未能臨接計畫道路，造成地主權益之損失。 4.建議需地機關配合地區發展狀況，逐步辦理道路用地徵收與興闢作業。	
4	王○峰、 王○川 中壢區東寮段 722 及 722-1 地號	於民國六十多年時所購買，先前得知該土地落於陸軍航空機場旁，對於建屋有所規範，因此，遲遲未對該土地做任何處分，甚至遭廢棄物堆置在該土地上。	目前該地區有意進行「中壢市龍岡地區都市計畫規劃」的通盤考量。希望將 722 及 722-1 地號的土地，以地換地的方式轉為該都市計畫區內可行	酌予採納。理由： 1.中壢市東寮段 722 地號為兒童遊樂場用地(兒十九)，已納入本次通盤檢討案變更內容第二十一案辦理變更，並採區段徵收方式整體開發。	

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組初步建議意見	市都委會決議
			建屋之處。(變更兒童遊樂場用地為住宅區。)	2.另中壢市東寮段 722-1 地號為道路用地，建議需地機關配合地區發展狀況，逐步辦理道路用地徵收與興闢作業。	
5	吳○民 中壢區西社段	原有兒 43、停 17 及市 9 用地規劃變更後，道路過窄，且無直通龍岡路的大馬路，且此處地勢較高水壓較低，若發生火警，消防車亦難進入。	1.游泳路 120 巷 10 弄底通至三-40 的道路保留。 2.直通龍岡路的三-42 道路保留。 3.游泳路 120 巷尾至三-40 至 66 線應為最優先要開闢的道路。	不予採納。理由： 1.所陳事項 1.涉及本次通盤檢討案變更內容第五案，該案業經本縣都市計畫委員會專案小組審議通過在案。 2.所陳事項 2.將配合龍慈路延伸至台 66 之變更案，以個案變更方式辦理。 3.所陳事項 3.不涉都市計畫變更，建議需地機關配合地區發展狀況，逐步辦理道路用地徵收與興闢作業。	
6	振興里里長 朱○城	振興里龍陵路建議規劃延伸至環中東路與銜接森林路口，振興里辦公處已多次建議。	變更農業區為道路用地(道路延伸)。	不予採納。理由： 1.本陳情案所提議路線所經地區西側為農業區，東側之住宅區居住密度亦不高，暫無迅行規劃聯外道路之需求。 2.本陳情案所提議路線北端銜接「中壢平鎮擴大修訂主要計畫」之農業區，目前尚無適當計畫道路可銜接至環中東路。 3.本案尚無具體財務計畫。	
7	龍岡里里長 吳○情	龍岡里辦公處建議龍門街口、學校預定地因人口數愈來愈少子化，多年來政府沒有計劃興建，是否規劃其它公共設施，供鄉親使用。	變更學校用地作其他公共設施使用。	不予採納。理由： 本計畫案學校用地之檢討，建議配合內政部 102 年 11 月 29 日「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」，納入嗣後公共設施用地專案通盤檢討案內辦理。	
8	貿易里里長 宋○毅	貿易里內有市(六)、停(九)、機(七)三筆土地因在眷改基地內，使用需有償撥用，其金額龐大公所無力負擔，希望能協調軍方釋出以嘉惠大	建請鈞府協調軍方將都市計劃內之土地無償釋出。	不予採納。理由： 本陳情意見無涉都市計畫變更。	

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組初步建議意見	市都委會決議
		眾。			
9	貿易里里長宋○毅	大龍岡地區至今尚無一所高中，建請將原國宅用地變更為龍岡高中用地，地下則可做為停車場以嘉惠週遭住戶之學子及改善停車問題。	住宅區變更為文教(學校用地)	不予採納。理由： 所陳範圍已列入本次通盤檢討案變更內容第 14 案辦理，該案業經本縣都市計畫委員會專案小組審議通過在案。	
10、13、34、470	戴○照等 8 人 中壢區永興段 146、147-1、147-2、147-6、196、198、202。 華興段 206、206-1、206-2 之地號。	本土地於民國 72 年中壢市龍岡地區擴大都市計畫編定為公園預定地~公(九)迄今近 27 年未開發實質使用。 附註：本土地位於中壢市龍興派出所正對面、龍興國中旁。	1.本土地緊鄰體育園區之開發案，無實質開發公園與停車場之需要，請緊速理解編。 2.合併納入體育園區之開發案。 3.以公案地交換易地。 4.以區段徵收方式取得用地。	酌予採納。理由： 1.陳情納入「變更中壢(龍岡地區)都市計畫(配合運動公園生活園區整體開發計畫)案」一節，經查該案業經內政部都市計畫委員會 102 年 11 月 12 日第 815 次會議通過，部分陳情地號土地已納入該案計畫範圍。 2.另陳情地號土地位於停(十五)部分，考量週邊皆劃設為商業區使用，該地區仍有停車需求，故建議維持原計畫，不予變更。 3.其餘陳情地號土地位於道路用地部分，為維持道路系統完整性，建議維持原計畫，不予變更。	
11	林○聲 中壢區東寮段 496、496-1、497 地號。	1.為貫通龍昌路改善地區性聯外交通乙案，不知是否有討論周邊被劃為道路預定地的徵收時程或取消道路用地的規劃。 2.想瞭解目前規劃的時程。	儘早徵收或取消其計畫，不致使土地無法有完善的使用規劃。	不予採納。理由： 1.考量地區道路系統完整性，建議仍維持原計畫使用。 2.範圍內土地權屬細分，若廢除計畫道路，將不利個別開發使用。 3.廢除計畫道路將使原有臨接道路之土地未能臨路，造成其土地所有權人權益上之損失。 4.建議需地機關配合地區發展狀況，依法逐步辦理道路用地徵收與興闢作業。	
12	中壢區公所 中壢區平寮段 620-2 地	本所配合地方民意未來有需求新建里集會所與圖書館計畫，惠請仍維持原計畫(機關用地)僅變更需地機關為本	維持原計畫(機關用地)。	予以採納，並將該機關用地指定供里集會所使用。理由：依中壢市公所代表表示，本案已於民國 102 年 5 月取得	

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組初步建議意見	市都委會決議
	號	所。		建造執照，刻正興建里集會所，該公所並已詢問軍方表示本機關用地無使用需求，且已依程序完成土地撥用作業。	
14	葉○輝	編號 6(文中 1)及編號 10(文小 6)學校用地維持原計畫並加速開闢。	維持原計畫(學校用地)。	建議不予採納。理由：本計畫案學校用地之檢討，建議配合內政部 102 年 11 月 29 日「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」，納入嗣後公共設施用地專案通盤檢討案內辦理。	
15、 逾 17	王○文 中壢區東寮段 1477、1477-1 地號	1.土地於中壢市東寮段 1477-1 地號、面積 276.82 平方公尺，劃設為道路用地至今已三十年，未辦理徵收也未做道路使用，造成陳情人財產損失甚鉅。 2.在都市計畫道路用地土地上，陳情人之土地與其毗鄰土地之比例約為 8:2，對陳情人將來建築造成不變，基於公平比例原則，陳情人土地與其毗鄰土地之道路使用比例應為 5:5。	變更道路用地為住宅區。	建議不予採納。理由： 1.考量地區道路系統完整性，建議仍維持原計畫使用。 2.範圍內土地權屬細分，若廢除計畫道路，將不利個別開發使用。 3.廢除計畫道路將使原有臨接道路之土地未能臨路，造成其土地所有權人權益之損失。 4.建議需地機關配合地區發展狀況，依法逐步辦理道路用地徵收與興闢作業。	
逾 1	吳○九 中壢區仁祥段 624、621、620、619、618、617、616、616-1、611、611-1、612、612-1 地號	大雲碧仙寺於民國七十八年(由信徒、香客)集資建立。二十餘年來致力於佛法、導正人心、淨化社會，舉辦濟貧、救災及協助地方建設等慈善公益事項，深受地方、民意肯定。	請貴處惠予變更本寺座落基地為宗教專用區，以解民困。	建議不予採納。理由： 1.依都市計畫法臺灣省施行細則之規定，住宅區已可容許作宗教寺廟之活動與使用，所陳地點零星夾雜於住宅區內，建議宜維持原住宅區之使用，毋需辦理變更。 2.另所陳部分位於道路用地之上土地，考量道路系統完整性，建議仍維持原計畫道路之使用。	
逾 2	林○賢 中壢區華興段 322 地號	已經 20 年了未徵收又要再等十年等不下去了。	1. 希望以變更摘要之 21 條之方式，結合周邊之國小預定地及農業區。以區段徵收方式取得用地。	建議酌予採納。理由：陳情土地已納入「變更中壢(龍岡地區)都市計畫(配合運動公園生活園區整體開發計畫)案」，並以區段徵收方式	

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組初步建議意見	市都委會決議
			2.以公家地交換易地。	開發。	
逾 4-1	軍備局 計畫區中 央、龍岡國 中以北及龍 岡機場(機 十六)東側 地區	龍昌營區東側約 3.6 土地國防部核定配合地方政府通盤檢討,變更都市計畫為「商業區」及「住宅區」。	龍昌營區東側約 3.6 公頃土地,變更後納入「國軍老舊營改基金」。	不予採納。理由: 陳情意見無涉都市計畫變更。	
逾 4-2	軍備局 龍慈路(原 龍興路)及 龍岡路三段 路口穿越 (十一)、(十二)、(二十二),沿國中(六)延伸至台 66 線道路	1.道路變更將影響營區部分設施。 2.區內計畫道路變更為機關用地、既成道路則廢除使用	1.道路闢建影響營區部分,以「代拆代建方式、先建後拆」方式辦理。 2.變更為機關用地及既成道路廢棄部份,協請規劃單位確認。	不予採納。理由: 陳情意見無涉都市計畫變更。	
逾 4-3	軍備局 龍門街 80 巷附近,停 (十八)北側	變三十一案中,變更 0.1 公頃之機關用地為道路用地。	倘涉及營區設施部分,建議以「代拆代建方式、先建後拆」方式辦理。	不予採納。理由: 陳情意見無涉都市計畫變更。	
逾 5 、逾 14	黃○、黃○ 蘇、黃○玲、 黃○滌、黃 ○峰 中壢區中寮 段 255、452 地號(原榮 聯陶瓷工業 股份有限公司範圍內)	1.本土地於變更中壢(龍岡地區)都市計畫(第一次通盤檢討)案人情 59 案附帶條件變更為住宅區,面積 4.57 公頃。 2.惟依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」辦理工業區變更須取得全數土地所有權人同意,實屬不易,故使該工業區荒廢至今。	1.建請修正附帶條件,未來得以 1 公頃為最小開發單元,分期分區開發 2.工業區範圍及周圍綠地等得採民建自辦市地重劃方式開發,依法成立重劃會辦理相關事宜。	不予採納。理由: 本案係原一通之暫予保留案,該案公告實施多年,皆未整合相關地主辦理整體開發,另考量內政部已修訂都市計畫工業區檢討變更審議規範在案,建議刪除原一通暫予保留案附帶條件規定,俟未來有整體開發需要時,另循相關變更規定併同周邊綠地整體開發。	
逾 6 、逾 26、 逾 55	祭祀公業陳 ○韶、陳氏 家廟	1.逾 6 案:土地分區為農業區墓地目,期將祖塔列為古蹟保存,讓宗祠綿延傳承,前開土地能通盤檢討變更為	1.逾 6 案:變更為宗教祭祀用地。 2.逾 26 案:變更為宗教專用區。	酌予採納。理由: 1.考量慎終追遠之祭祀傳統,建議就目前現況做宗祠使用之榮南段 646、646-5 及	

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組初步建議意見	市都委會決議
	中壢區 榮南段 631、644、 645、646、 646-5、 647-3 地號	宗教祭祀用地。 2.逾 26 案：配合政府輔導寺廟合法化之政策，將榮南段 646、646-5、647-3 等 3 筆地號變更為宗教專用區。 3.逾 55 案：函請撤銷中壢市榮南段 631 地號等 6 筆農業區土地變更為宗教祭祀用地一案。	3.逾 55 案：撤銷人陳逾 6 案(維持現行計畫)。	647-3 地號等 3 筆土地變更為「宗祠專用區」；且應於榮南段 631 地號土地劃設鄰接計畫道路之 6 公尺寬「宗祠專用區」，指定為供通行使用道路，且不得計入法定空地。 2.因考量整體公平性及公益性，增訂其附帶條件如下：土地所有權人須無償提供變更面積 20%之公共設施用地(或以變更後之土地市價折算為捐獻代金予桃園縣政府)。且土地所有權人須於本次通檢經內政部核定前完成捐獻，否則維持原計畫。 3.配合本案變更內容調整，於土地使用分區管制要點增列有關宗祠專用區之相關規定：宗祠專用區建蔽率不得大於 20%，容積率不得大於 20%，且不得為祭祀祠堂以外之使用。	
逾 7 、逾 21、 逾 71	國防部軍備局工程營產中心北部地區工程營產處 中壢區西寮段 625-1 地號	旨揭土地經陸軍第六軍團函示，未納入「龍山營區整建工程」規劃範圍，檢討無運用計畫，請將案內土地保留為原土地使用分區「住宅區」。	修正變二十案之變更內容，維持原計畫(住宅區 0.006 公頃)。	酌予採納。理由： 本案已納入本次檢討變更案第 20 案辦理。	
逾 8	內政部營建署 國中(二)東側及國小(十二)西北側之國宅用地	1.國宅用地之住宅區及其周圍地區，目前即為成熟之都市發展地區，何需再辦理市地重劃？ 2.目前中央推行數項重大住宅政策，各中央主管機關管有之國有事宜土地亦可能作為儲備之用。故上開兩筆	建議原有國宅用地住宅區之變更，如繼續供政府做公益使用時，應廢除國宅用地限制，但不需回饋 30%之公共設施；但若標售予私人，於土地轉移變更登記為私人所有時，再行	不予採納。理由： 1.本案所陳土地所陳內容已納入本次通盤檢討變更內容第 14 案及第 15 案辦理。 2.為配合地方需求，所陳土地應劃設必要之公共設施用地，以維護周邊環境品質。	

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組初步建議意見	市都委會決議
		土地在解除國宅用地限制後，亦可能繼續提供政府做為公益使用，如於都市計畫中以附帶回饋 30% 公共設施，則可能造成政府住宅政策推行之限制。	要求回饋 30% 之公共設施。		
逾 9 、逾 30	吳○萍 中壢區仁美段 1357 地號	1. 由於中壢市仁美段 1357 地號土地邊道路拓寬 15 米計畫道路適於 72 年完成公告，以當時現況背景預設該未來經濟與車流量將會達到一定規模而計畫，但迄今至 99 年，此區除些許民宅進駐，其於為荒地稻田，無經濟效益；而 10 米寬之現況道路，空曠有餘且鮮有車輛通行，應予縮減修案至 10-12 米寬。 2. 該區車少人稀，致使飆車肇事車禍，應予設立紅綠燈，但貴府回覆該路段車流量低於標準因此不予設置。	1. 變更道路用地(縮減計畫道路寬度至 10-12 米)。 2. 設置紅綠燈。	不予採納。理由： 1. 考量地區道路系統完整性，建議仍維持原計畫使用。 2. 本案所陳範圍內土地權屬細分，若廢除計畫道路，將形成較大型之街廓，不利局部、格別的開發利用。 3. 廢除計畫道路將使原有臨接道路之住宅區變為裏地為能臨路，造成地主權益上之損失。 4. 建議中壢市公所配合地區發展狀況，逐步辦理道路用地徵收與興闢作業。 5. 陳情人所陳增設紅綠爭陳情意見不設計都市計畫變更，非屬本次通盤檢討處理之範圍。	
逾 10	劉○平 平鎮市平東段 952-2 地號	土地使用分區為住宅區，但做道路使用以行之有年，懇請將土地使用分區更正為道路用地，以符合現況。	變更住宅區為道路用地。	不予採納。理由： 1. 本案所陳住宅區土地現況雖係供作其西北側鄰近農業區土地與農戶之進出道路使用，惟其現有寬度僅約 6 公尺，且道路東北側已有二樓與三樓之建築，如再向西南側含括至平東路南界延伸線之最大寬度亦僅約 8.8 公尺，尚不及其東南端銜接之平東路 282 巷路幅(計畫寬度 10 公尺)。 2. 本案周邊地區皆為農業區與住宅區，屬於社區人車進出層級之動線，短期內並無大量交通使用以及聯外動線連結之需求。	

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組初步建議意見	市都委會決議
逾 11	國防部總政治作戰局	本局管有中壢地區可處分眷地均由貴府納入中壢龍岡馬祖新村眷村文化保存園區之接收基地，惟等值容積尚有不足，建議能以都市計畫整體規劃考量，變更接收基地之使用分區，提升土地利用強度，以利後續整體開發。	變更接收基地為其他分區	不予採納。理由： 本陳情案並未提供具體之變更計畫及財務計畫。	
逾 12	富旺國際開發股份有限公司 中壢區東寮段 2025-6、2025-7、2025-1 地號	本申請範圍為上開都市計畫學校用地毗連龍岡國中西側圍牆外之畸零土地(細長狀)，面積僅 23.10 m ² 。	為維護土地所有權人之權益，懇請解編學校用地。(變更學校用地為住宅區)	酌予採納。理由： 1.本案經本府教育局於 99 年 12 月 21 日以府教設字第 0990464397 號函表示(摘略)：「中壢市東寮段 2025-6、2025-7、2025-1 地號係位於龍岡國中西側圍牆外之畸零地，該校班級數穩定，既有校舍空間尚能滿足就學需求。考量本府近年財政困窘，校地處理原則以學校圍牆內、且未曾買賣之校地為優先。」 2.經檢討該學校用地範圍，其計畫面積 3.44 公頃，扣除本案所陳三筆土地(面積合計 23.10 m ²)後，尚不致影響龍岡國中現有之使用與範圍之完整性。 3.同意本案變更為住宅區，並依本縣公共設施用地變更為住宅區之通案性變更回饋處理原則辦理，以變更面積乘以變更後土地公告現值加四成之 30%計算代金，並應於本案公告實施前繳交代金予桃園縣政府。	
逾 13 18、 逾 20	彭○枝、邱○炎 中壢區龍東里 18 鄰龍東路 1 號	1.計畫道路開闢後所形成之 32 米寬路口，易讓駕駛人提高車速，造成危安。 2.受拆遷之原住戶無法獲取補償金(1 號住戶)與補償金額不足以修繕殘屋(3 號住戶)	1.變更道路用地為住宅區(調整道路擴寬工程) 2.變更機關用地為道路用地、道路用地為住宅區(將計畫道路	不予採納。理由： 1.本案所陳地點位於龍東路(計畫寬度 30 公尺)與龍德街(計畫寬度 15 公尺)交叉路口東北側，經檢視該路口屬兩條道路直線交叉且依	

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組初步建議意見	市都委會決議
		戶)。	往機關用地方向調整)	規定設置道路截角，就整體道路系統與道路幾何設計而言應屬合宜。 2.基於維繫計畫道路系統線性規劃與道路設計相關規定之考量，宜維持原計畫不予變更。 3.本計畫道路現況已開闢完成。	
逾 15	張○珍 中壢區中寮段 250-3 地號	呈請將中壢市中寮段 250-3 地號乙筆土地，都市計畫編定為「停車場用地」變更為「商業區」用地案，俾與兩旁商業區編定相吻合，且符土地利用之效益，故請准予變更為禱，實感德便。	查案內建議變更土地之位置，雜草叢生，荒廢不曾使用，且兩旁均為商業區用地，為利整體運用，且不致因土地荒廢未用而造成治安死角，故建請將原編定「停車場用地」變更為「商業區」用地，以符土地整體利用之效用。	不予採納。理由： 1.中壢龍岡都市計畫地區公共設施比例經檢討後仍有不足，建議維持原計畫使用。 2.所陳地點東側之市場用地已採多目標方式完成興闢，且本用地位居社區中心，有設置停車場之必要。 3.建議需地機關儘速編列預算辦理徵收。	
逾 16	中壢市民代表謝○忠 中壢區仁美段晉元路及崁頂路交叉口農業區土地	1.晉元路以北土地為住宅區，而一路之隔道路以南土地卻劃歸為農業區，農業區周邊皆為住宅區所包圍，提供農業使用未符合土地利用規劃。 2.本區域公園、綠地及集會所等公共設施嚴重不足，辦理都市計畫農業區變更為住宅區，政府可無償取得而有效解決此問題。 3.本區域農業區周邊雖劃設為住宅區土地，但該住宅區內道路狹窄且未設有連接通往區域外晉元路、崁頂路等主要交通動線，其緊急救難救援道路嚴重缺乏，可藉由本次農業區變更將住宅區之聯外道路重新規劃補實不足。	納入整體規劃，農業區變更為住宅區，並開設道路、公園、綠地等公共設施。	不予採納。理由： 1.本計畫區北側已規劃一處體育園區整體開發計畫案，該案已劃設住宅區，尚可滿足其本計畫區住宅區之需求。 2.未來如有開發需求，建議另依都市計畫農業區變更使用審議規範提出申請。	
逾 19	桃園市中壢	本校屬於住宅用地之地號有	本校目前所使用之土	酌予採納。理由：	

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組初步建議意見	市都委會決議
	區龍岡國民小學 中壢區新興段 112-2、112-3、113-1、114-1、116-1、138-1、141-1、141-2 地號	中壢市新興段 112-2、112-3、113-1、114-1、116-1、138-1、141-1、141-2 地號等八筆土地，須採有償方式辦理撥用，因本校尚無經費預算，故目前無法辦理撥用	地，尚有八筆屬於住宅用地，為符管用合一，建議於都市計畫通盤檢討時納入考量，變更為學校用地。	經查所陳地號之產權係屬龍岡國小所有，除新興段 138-1 地號原分區已為學校用地不予變更外，其餘七筆地號由住宅區變更為學校用地。	
逾 22	孫○龍、 蔡○福、 蔡○基、 蔡○林、 蔡○丹、 林蔡○桂、 蔡○容、 蔡○珍、 蔡○雲、 黃○鑾 中壢區中寮段 464-5 地號	此土地屬公共設施用地，土地取得方式為徵收，需地機關為中壢市公所，但至今仍尚未徵收使用，等同綁架陳情人之財產，且附近人口數也不多，陳情人認為 72 年發布之都市計畫已不合現代需求，勿讓土地閒置荒廢，實有檢討都市計畫之必要，希望發放土地補償金或變更都市計畫，使土地能充分使用。	儘速徵收公園用地或變更都市計畫。	不予採納。理由： 1. 中壢龍岡都市計畫地區公共設施比例經檢討後仍有不足，建議維持原計畫使用。 2. 建議需地機關儘速編列預算辦理徵收。	
逾 23	永福宮 中壢區中寮段 104、105、106 地號	1. 本宮肇建於前清道光年間，迭經日據時期、民國五十六年、六十八年多次重修整建，乃成今日巍峨廟貌，香火鼎盛，實乃後站大後寮區至善、後寮、龍昌、龍平、龍東、龍安、中堅、龍慈、龍岡里等里民信仰中心。 2. 本宮坐落土地中寮段 104、105、106 地號及富台段 149、149-1 地號土地等五筆係向財政部國有財產局承租在案。	本宮坐落中壢市中寮段 104、105、106 地號、富台段 149、149-1 土地懇請列入變更中壢(龍岡)都市計畫(第二次通盤檢討)土地使用分區管制要點，產權範圍予以變更公園用地為宗教用地。	不予採納。理由： 經查本案未依相關規定辦理寺廟合法登記，且本計畫區開放空間及公共設施用地比例經檢討仍有不足。	
逾 24	桃園市平鎮區公所	中壢(龍岡地區)都市計畫，原第一次通盤檢討編定之機(六)	撤銷變 18 案，維持原計劃機關用地使用。	不予採納。理由： 平鎮市公所尚未提出具體使	

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組初步建議意見	市都委會決議
		用地，於「變更中壢(龍岡地區)都市計畫(第二次通盤檢討)案」中變更為兒童遊樂場用地，經當地里民、里辦公處反應及本所考慮，敬請惠予恢復為原編定機(六)用地並可供其他公共使用。		用計畫，且本計畫區公共設施劃設比例經檢討後仍有不足，建議依本次通盤檢討變更內容第十八案變更為兒童遊樂場用地，以補充公園綠地不足之情形。	
逾 25	桃園市平鎮區公所	旨揭請求變更位置係屬「變更中壢(龍岡地區)都市計畫」，位於中正二路都市計畫劃定之停(十一)停車場用地，土地地號為平鎮市忠貞段 46-2 及 47-6 等 2 筆地號國有土地，劃定一小部分變更為供蓋里集會所或活動中心之機關用地	變更停車場用地為機關用地	不予採納。理由： 所陳地點為停車場用地，該地點有停車場之使用需求，平鎮市公所若確有興建里集會所或活動中心之需求，建議依都市計畫公共設施用地多目標使用辦法辦理。	
逾 27	朱○琳、李○懋、林○升 八德區霄里段 504-102、504-32、504-107、504-37、504-108、504-38 地號	1.所陳位置與對街住宅區(龍宮街)之建物使用狀況與建材相雷同，亦應規劃為住宅區。 2.所陳位置從未從事農相關使用，自民國 69 年建物完工後，皆為私人建地 3.八德市新生路計畫拓寬為 20 米道路，可見此路日後之繁榮發展。	陳情變更農業區為住宅區及商業區	不予採納。理由： 農業區變更應整體考量，不宜零星進行變更。	
逾 28	趙○景 平鎮區西社段 1011、1011-1、1011-2、1011-3、1011-4 地號	距都市計畫案發布實施日至今已 27 年之久，遲未辦理後續開發工作，致無法落實土地使用管制事宜，倘若需地機關無用地之要，盼主管機關經區域計畫擬定機關之都市計畫通盤檢討後辦理使用分區檢討及變更。	為落實土地使用管理，懇請變更為住宅區用地。	酌予採納。理由： 本案陳情意見已納入本次通盤檢討變更內容第五案變更為住宅區。	
逾 29	台灣糖業公司	1.中壢市仁和段 183-8 及 203-3 地號等兩筆土地分別為中華民國及臺灣糖業股份有	中壢市仁和段 183-8 及 203-3 地號等兩筆土地之使用分區變更	酌予採納。理由： 1.依本縣通案性原則，配合加油站民營化之政策，計畫區	

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組初步建議意見	市都委會決議
	中壢區仁和段 183-8、203-3 地號	限公司所有，於民國 72 年發布實施中壢(龍岡地區)都市計畫劃設為加油站用地，需地機關為中油公司，但目前仍為空地，無開發利用。 2.查經濟部修正加油站設置管理規則第三條之規定，開放民營業者投入加油站經營管理。本公司亦有投入加油站之經營管理，現計畫於本案基地投資興建加油站。	為「加油站專用區」，以利土地開發利用。	內加油站用地皆變更為加油站專用區。 2.配合通盤檢討內容，新增加加油站專用區管制內容(加油站專用區其建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 120%，且不得為該事業以外之商業使用)。 3.本案專區變更後使用性質不變，得免予回饋。	
逾 32	陳○雄 中壢區東寮段 1442、1442-3 地號	由於早期政府劃分中壢市東寮段 1442 及 1442-3 地號兩筆土地為道路及公園用地，至今已五十多年，卻未見徵收開闢，造成上輩土地持有人靠借貸或賤價出售(不到公告地價 1/10)，只能搭建簡陋方屋居住，我輩如今又遭鼠輩、蚊蟲、淹水、雜草叢生之苦。幸逢推動大龍岡生活圈，致萬坪公園興建開工，剎時僅存一點希望又成泡影，僅相隔不到一百公尺又被剔除在外，感覺似有圖利財團而不顧小市民之權力。	1.請准予恢復原來之地目(建)。 2.願以地易地方式交換。 3.示知更改後地目，及何時能徵收。	酌予採納。理由： 1.本案陳情東寮段 1442 地號已納入本次通盤檢討案變更內容第二十一案辦理，並以區段徵收方式開發。 2.另陳情東寮段 1442-3 地號係屬道路用地，為維持道路系統完整性，建議維持原計畫，並請需地機關儘速編列預算辦理徵收。	
逾 33	陳○友、 陳○芳、 李○一、 張○美、 張○美、 林○姿 中壢區仁和段 4、4-1 地號	1.原桃園縣中壢市仁和段 7-1 號通行之道路高地路差相當大又有彎道，為求用路人之安全及便利，地主願提供土地供道路使用。 2.將仁和段 7-1 地號道路截彎取直，使其通過仁和段 4 號地及 4-1 地號，以利道路通行使用。	懇請貴所將仁和段 7-1 第號道路截彎取直，使其通過仁和段 4 第號及 4-1 地號，以利道路通行使用。	不予採納。理由： 1.為維持道路系統順暢性，並維繫兩側地主權益，不宜零星變更。 2.建議需地機關儘速編列預算辦理徵收，拓寬其路幅並改善道路服務品質。	
逾 35	龍安里里長 楊○亞、 龍平里里長 羅○有	1.查龍安、龍平兩里現有 2000 餘戶，居民有八千餘人，平日缺乏運動場所 2.查平寮段 527 地號土地位置於龍安里區內，接近龍平里	1.懇請有關單位將該地變更為休閒運動用地；並協調果有財產局撥給縣政府及中壢市公所使用，以	不予採納。理由： 1.陳情平寮段 527 地號北側之龍安公園已開闢完成。 2.另本次通盤檢討變十六案已配合公所遷葬措施及補	

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組初步建議意見	市都委會決議
	中壢區平寮段 527 地號	交界處，適宜兩里居民的休閒活動運動場所。經龍安里依據中壢市 99 年度第四季村，里業務檢討會報提案建議辦理。經市公所核覆該地係住宅用地。	便辦理休閒活動場所。 2.經查該地區旁為八德公墓，建商多次勘查不堪投資若變更為休閒用地(如開發為藍球場、兒童溜冰場等運動設施)對地方是一大利多	充計畫區公園用地劃設不足，將本案鄰近之八德市第一公墓之墳墓用地變更為公園用地。 3.本陳情案周邊公園綠地應足以提供當地里民休閒育樂之使用。	
逾 36	謝○萍 中壢區前寮段 1711 地號	中壢市前寮段 1711 土地變更為住宅區。	中壢市前寮段 1711 土地變更為住宅區。	不予採納。理由： 農業區變更應整體考量，不宜零星進行變更。	
逾 37	謝○萍 中壢區前寮段 1711、1711-1 地號	江龍芳等 8 人持分共有土地，1711、1711-1 地號，2 筆土地，原本同意暫借軍方作為廚房烹飪用途，但重劃時有 100 多坪劃為軍方所有，及 1711-1 地號為機關用地。	目前軍方已無使用，1711-1 地號之土地，地目得否變更為旱地目，與 1711 同。	酌予採納。理由： 1.國防部軍備局已於民國 103 年 2 月 12 日以備工營字第 1030000864 號函表示，前寮段 1711-1 地號無使用計畫，無辦理協議價購或徵收等事宜。 2.故建議將前寮段 1711-1 地號變更為與鄰近相同使用分區之農業區。	
逾 38	呂○忠、呂秋○霞 中壢區中寮段 461 地號	此地段於民國 72 年 9 月 30 日被劃定為公園用地，但迄今尚未辦理徵收，強制凍結民眾資產，造成財務極大損失。	1.盡速辦理徵收。 2.如不辦理徵收請盡速歸還地主行使自有財產之權利	不予採納。理由： 1.本計畫區內公園用地經檢討仍有不足。 2.建議需地機關盡速編列預算辦理徵收開闢，以維土地所有權人權益。	
逾 39	謝○萍 中壢區前寮段 1711-3、1711-5、1711-6、1711-7 地號	前 4 筆土地目前為既成道路使用，已有 30 年之久，分區註明為住宅區，每年須繳地價稅，得否變更為道路用地。	前 4 筆土地屬都市計畫內之土地，目前縣政府正辦理變更中壢，龍岡地區都市計畫第二次通盤檢討案，所陳之意見請納入通盤檢討。	不予採納。理由： 為考量道路系統完整性，並兼顧道路兩旁民眾權益，不應做零星變更，建議本案維持原計畫。	
逾 40	陳○斌 龍岡路	本案自 72 年 09 月 13 日發布實施之「中壢龍岡地區(包括中壢埔頂、平鎮鄉社子既八德	建請龍岡圓環往中壢方向(龍岡路)，縮小計畫道路；亦或道路往東	不予採納。理由： 為考量道路系統完整性，並兼顧道路兩旁民眾權益，不	

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組初步建議意見	市都委會決議
		鄉甯里地區)都市計畫案」起，規劃 30 公尺計畫道路，迄今 30 年政府尚未徵收，且通往中壢通道已有其他道路(金陵路、中山東路)代替，且已開闢龍慈路，未來將延伸至 66 快速道路，龍岡路交通流量不如預期，另查現況道路(龍岡路)一側已興建私人合法建物，如未來徵收開闢道路勢必影響民眾生活權利，造成畸零地問題，使未來興建建物難度提高，影響都市景觀甚鉅。	北側開闢(道路中心樁往東北側移動)，因東北側為機關用地、學校用地，為已徵收土地，避免影響當地民眾權益，並減少政府徵收私人土地之費用。	應做零星變更，建議本案維持原計畫。	
逾 41	華安里辦公處 新華北路西北端	新設道路裨益地方交通便利，促進該區域繁榮。	建議新華北路西北端延伸劃設計畫道路於龍福路與龍南路交叉處連接龍南路。	不予採納。理由： 目前並無農業區整體開發規劃，應視未來需求整體規劃發展。	
逾 42	游○樹 中壢區龍昌路 324 巷	中壢市龍昌路 324 巷道於民國 72 年已興建完畢，但計畫未符合現況，北移 1~2m。如依計畫道路開闢則導致數十棟房屋被迫拆除，長期影響居民權益。	中壢市龍昌路 324 巷未依現況劃設計畫道路，陳請縣府盡速變更修正該道路用地範圍，以維護道路兩側居民權益。	不予採納。理由： 1.經查本案於 72 年公告實施原計畫時，已將既有建物規劃於住宅區範圍內，並未位於計畫道路上，且經 89 年公告實施第一次通盤檢討時，亦維持原計畫。 2.另經本次通盤檢討辦理地形圖重製及都市計畫樁位展繪與原計畫相符。	
逾 43	舒翠玲議員 龍南路 355 巷	請修改中壢龍岡都市計畫，龍南路 355 巷原訂之 15 米計畫道路，銜接東安里、東社里中間之龍安路，以便利及維護民眾通行安全。	將龍南路 355 巷與 21 砲指部之間規劃為 15 米計畫道路。 此 15 道路向東連接龍南路，與對向龍安路形成雙丁路口。 建議修改中壢龍岡都市計畫，將龍南路 355 巷與 21 砲指部之間 15 米計畫道路向右往 21 砲指部偏移以銜接東安里、東社里中間之龍安路。	不予採納。理由： 為維護原計畫道路兩旁地主之權益，以及新闢道路將造成路口間距甚短，恐影響交通安全性，建議維持原計畫。	

編號	陳情人及 陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組初步建議意見	市都委會 決議
逾 44	施○敏 八德區竹園 段 505、506 地號	1.頂崁路即將完成拓寬 4~6 線道，為重要城鄉發展道路。 2.陳情建議緊臨馬路的 505，506 地號劃入都市計畫內，且為地緣因素，准予作為建築用地，以利地區發展，為商住更快速發展八德為文創商圈。	陳情將八德市竹園段 505 地號變更建築用地，並將八德市竹園段 506 地號劃入都市計畫區等案。	不予採納。理由： 1.計畫區內農業區，應進行整體規劃，不宜零星變更。 2.本次檢討並無擴大都市計畫範圍之需求。	
逾 45	黃○園 平鎮區 西社段 422-26 地 號(國中六)	1.依據中壢龍岡地區 98 年通盤檢討將文高(二)變更為國中(六)。 2.本人所有平鎮市西社段 422-26 地號係屬中壢龍岡地區都市計畫文高(二)學校用地，由於教育部明令禁止增設高中，又更改為國中(六)用地，與現行教育、人口政策均有落差，台灣地區出生率連年創新低，少子化更成為國安問題，中壢市龍興國中招生不足額，既然禁設高中，又增設國中，顯然悖於現實。 3.綜上所述，懇請 桃園縣政府研議，錄供桃園縣都市計畫委員會審議，將國中(六)變更為住宅區。	將國中(六)變更為住宅區。	不予採納。理由： 本計畫案學校用地之檢討，建議配合內政部 102 年 11 月 29 日「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」，納入嗣後公共設施用地專案通盤檢討案內辦理。	
逾 46	葉○蘊 中壢區 普仁段 688-7 地號	1.因配合政府工商輔導臨時工廠合法化政策臨時工廠已經通過統一編號 16852265 檔案號碼 00602469。 2.經濟部來文指導要在 106 年前，向政府請求協助，將目前違規使用廠房，輔導合法使用。	目前使用的廠地，變更土地使用分區。	不予採納。理由： 所陳範圍未鄰接計畫道路，且為維護農業區生產環境，不應零星變更為工業區。	
逾 48	林○晟、林○崇、何林○娥 中壢區中寮	本地號於後興路一段，土地於 77 年規劃為都市計畫用地，民國 82 年劃為乙種工業用地，本地號與附近用地因劃為工業區而均無利用或興建鐵皮	將本地號及後興路一段同側之乙種工業用地變更為住宅區，以利都市發展、民眾使用。	不予採納。理由： 本案係原一通之暫予保留案，該案公告實施多年，皆未整合相關地主辦理整體開發，另考量內政部已修訂都	

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組初步建議意見	市都委會決議
	段 428 地號	屋居住，而後興路本路段同側靠近中山東路或龍慈路之土地均劃為住宅區使用，且對側也劃為住宅區使用，前後興建住宅大樓，歷任地主與本地號後方之工廠無任何關係，且後方之工廠大多歇業至今，僅剩 1、2 家尚在營運，同時因使用分區為工業用地，歷任地主均無足夠資金開發做為工廠使用，導致本地號及鄰近土地至今尚無開發利用。		市計畫工業區檢討變更審議規範在案，建議刪除原一通暫予保留案附帶條件規定，俟未來有整體開發需要時，另循相關變更規定併同周邊綠地整體開發。	
逾 49、逾 54	賴○鎔、陳○霖、王○益、王○淋 文中一及西側農業區	1.72.9.23 原計畫劃設文中，一通時仍維持原計畫。 2.大華勸地區缺少國中，目前很多學子必須經車流量多之榮民南路到自強國中就學，因周圍國宅大樓林立，學子大增，國中不敷使用。	建議以文中一及西側農業區併同開發，以減少政府支出(約 10 億)，並開闢學校。	不予採納。理由： 本案學校用地之檢討，依本縣都委會專案小組第七次小組建議意見，納入後續專案通盤檢討內辦理。	
逾 50、逾 69、逾 72	逾 50：王○源等 4 人 中壢區仁美段 1141 等 7 筆地號 逾 69：陳○茂等 14 人 中壢區仁美段 1141 地號等 26 筆地號 逾 72：許○全等 12 人 中壢區仁美段 1141 等 28 筆地號	1.本陳情土地位於中壢(龍岡地區)都市計畫東北隅之農業區土地，東側崁頂路為界、北側以晉元路為界、西側以 10 公尺計畫道路(未開闢)為界、南側則與住宅區相鄰，面積為 4.04 公頃。 2.本陳情範圍西側、北側及南側均為住宅區，東側鄰接崁頂路與非都市土地相隔。陳情範圍區內除東側作為幼兒園、廠房及運輸倉儲及西南側之寺廟、出入道路等使用外，其餘為廢耕農地，現況閒置未利用。 3.環境背景概況 (1)中壢華勸地區經過 30 餘年之發展，陳情範圍周遭均劃設為住宅區，且被透天厝及電梯大樓所包圍，而本基地卻仍劃設為農業區，只能做低度之農地使用，嚴重影響	配合本次中壢(龍岡地區)都市計畫(第二次通盤檢討)作業，建議事項如下： 1.變更主要計畫內容 (1)原計畫：農業區(4.04ha)。 (2)新計畫：住宅區(3.56ha)、住宅區(再發展區)(0.30ha)、文教區(0.18ha)。 (3)變更附帶條件：除住宅區(再發展區)外，另行擬定細部計畫，劃設必要之公共設施用地，並以市地重劃方式開發。 2.變更理由 (1)本區周邊之仁祥里、仁和里、仁德里等 3 里，都市人口發展已達 122%，現有	不予採納。理由： 1.依行政院 91 年 1 月 26 日院臺內營字第 0910061625 號函示，除處理原則 8 點特殊情形外，農業區變更為建築用地者，應辦理區段徵收，與陳情希望採市地重劃方式尚有不符。 2.本計畫區之住宅區使用率雖已達 85%，惟考量本計畫區內「中壢體育園區」都市計畫案經內政部審定，俟內政部核定區段徵收計畫後，即可辦理區段徵收開發，將新增約 36 公頃住宅區，可作為都市發展腹地。本案公益性及必要性不足，尚無變更之需要。	

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組初步建議意見	市都委會決議
		土地所有權人之權益，極為不公平。 (2)本陳情土地行政轄區屬中壢區仁祥里，半徑 500 公尺範圍內涵蓋仁祥里、仁德里、仁德里等 3 里，截至 105 年 6 月底該地區人口數合計為 11,626 人，以遠超出該地區住宅區可容納人口數(9,500 人)，人口發展率為 122%，顯示該地區之都市發展已飽和，有增加劃設住宅區之需求。 (3)另本陳情範圍周邊鄰里公園遊憩設施嚴重不足，目前劃設有 3 處兒童遊樂場用地(面積約 0.62 公頃)及 1 處帶狀綠地用地(面積 0.46 公頃)，合計面積約 1.08 公頃，平均每人享有遊憩用地面積僅 0.94 m²，遠低於現行都市計畫區之每人享有面積 2.19 m² 及全市平均 2.27m²，亟需增加劃設公園綠地，以提升居住環境品質。	鄰里公園遊憩設施嚴重不足，該地區平均每人享有遊憩用地面積僅 0.94m² 遠低於現行都市計畫區之每人享有面積 2.19 m² 及全市平均 2.27m²，亟需加以改善，以提升居住環境品質。 (2)本計畫區四周為住宅區包圍且皆已建築發展使用，區內則分佈有住宅聚落(農建地)、幼兒園、寺廟、廠房及運輸倉儲業等使用，土地面臨開發壓力。 (3)為促進都市土地資源有效利用，改善都市發展飽和及地區公共設施服務水準，適度提供都市發展用地，以提升整體居住生活品質及環境，並引導都市有序縫合發展。 (4)落實都市計畫變更使用開發義務負擔公平原則，參照「都市計畫農業區變更使用審議規範」精神，辦理開發及提供捐贈公共設施用地及可建築土地。 3.開發方式:除住宅區(再發展區)外，由土地所有權人自行辦理市地重劃開發，並無償捐贈開闢後之公共設施用地及可建築土地(代		

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組初步建議意見	市都委會決議
			用地)與桃園市政府。		
逾 51	桃園創新科技學校財團法人 中壢區東寮段 331 地號	1.申請人桃園創新科技學校財團法人為已租用中壢市東寮段 331 地號土地，該土地使用分區為「學校用地」。 2.102 年 12 月 9 日教育部人員勘察該租用土地，提議建請貴局將上列土地之使用分區由「學校用地」變更為「文教用地」，以利學校使用。 3.今依教育部人員之提議，懇請貴局查核是否能將上列土地之使用分區變更為「文教用地」。	建議土地使用分區由「學校用地」變更為「文教用地」。	不予採納。理由： 1.本陳情範圍於現行計畫屬「學校用地」國中(五)，有關本案學校用地的取得及協調處理，依第 7 次小組建議意見，併入公共設施專案通盤檢討辦理。 2.桃園縣政府教育局已於 103 年 3 月 18 日以府教設字第 1030060674 號函表示，東寮段 331 地號土地 5 年內無設校需求，惟該校如需向財政部國有財產署申請土地承租，應於契約中明訂倘本府有設校需求時，應無條件歸還學校用地。 3.財政部國有財產署已於 103 年 3 月 27 日以台財產署管字第 10300077690 號函表示，東寮段 331 地號土地於變更都市計畫為非公共設施用地前，無法辦理出租。 4.另請教育局於後續公共設施專案通盤檢討辦理時提供本文中(五)土地使用之需求檢討。	
逾 52	郭○鳳 中壢區 中寮段 677、678、 493 地號	此 3 筆地號的土地，雖然分區使用是農業區，事實上是既成道路(後興路一段)。	希望能夠將分區使用變更為道路用地。	不予採納。理由： 1.本案所陳位置位於農業區範圍內，周邊道路系統完整，惟農業區內之土地對道路之使用需求較小。 2.陳情範圍雖為既成道路(後興路一段：6-8 米寬)，惟其東端緊鄰龍慈路與後寮一路交叉路口，如予劃設為計畫道路將增加該處路口交通問題，影響車流順暢。	
逾 53	愛華里辦公室	1.因學校圍牆恰巧縣府樁位圖漏列，在中壢市仁德段 325-13 至 325-25 地號劃設	陳情貴委員會能自履勘詳查，將華勛國小南面 8 米預定道路變更	不予採納。理由： 1.考量地區道路系統完整性，建議仍維持現行計畫使用。	

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組初步建議意見	市都委會決議
	中壢區仁德段 325-2 等 22 筆地號	為人行步道及住宅區，仁德段 325-2 至 325-12 地號劃設為 8 米道路預定地，人行步道徵收權為中壢市公所，學校則由桃園縣政府徵收，學校為求與舊社區隔離，自行退縮圍牆設置人行步道，但由於欠缺樁位圖，以致人行步道只留 3.2 米，扣除圍牆，不足 3 米，當時第一任校長陳勁蒲前來中壢市榮民南路 231 巷 1 弄 11 號至 49 號拜託每戶退縮 50 公分與人行步道使用，待縣府樁位圖訂好，各位住戶亦可依法申請都市計畫變更。聲請人亦應許退縮 50 公分共公眾通行人行步道使用。 2. 榮民南路 231 巷 1 弄之住戶，在設校前即存在之社區住宅，社區前已有 231 巷 1 弄 6 米既成道路，該都市計畫道路除為小偷提供逃竄便利外，毫無通行效益，無徵收之必要性，亦減少政府地價稅收。	為住宅區。	2. 本案所陳範圍內土地權屬細分，若廢除計畫道路，形成超大型街廓後將不利開發使用。 3. 廢除計畫道路將使原有鄰接道路之住宅區變為裡地而未能臨接計畫道路，造成地主權益上之損失。 4. 建議中壢市公所配合地區發展狀況，逐步辦理道路用地徵收與興闢作業。	
逾 56	徐○鈺(代理人：王○雪)、張○蘭、雲○凡、邱○、陳○宏、陳○菁、陳○保、顏○榛 八德區新生路 457 巷	1. 請施作桃園縣八德市新生路桃七十二線四百五十七巷下排與上排住戶中間之擋土牆。 2. 請移除桃園縣八德市新生路桃七十二線四百五十七巷上排住戶前方之地下污水涵管。	陳情移除地下水涵管及裝設擋土牆	不予討論。理由： 1. 擋土牆之施作與污水涵管之移除非屬都市計畫通盤檢討範疇。 2. 請與八德市公所相關課室洽詢擋土牆及地下污水涵管施作。	
逾 57、逾 62	廖○富 平鎮區西社段 483 地號	1. 新測量之中心點較前次測量之中心點上移約 13 米，若可以把樁位回覆前次樁位點就可以解決問題了。	陳情維持現行計畫	酌予採納。理由： 1. 本路段原涉及變更案第二十二案，龍慈路延伸銜接至快速道路之範圍。	

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組初步建議意見	市都委會決議
		2.100 年剛建好的房子，並核發建照，當時該地籍申請建照時並非馬路用地。 3.龍慈路計劃圖遇到營區與眷村住宅都可以避開，為何我的房子沒有避開，何況旁邊都是田地。		2.該變更案於第二次小組審議之建議意見，已納入個案變更都市計畫，建議本陳情案一併納入該個案變更考量。	
逾 58、 逾 59	劉黃○良等 35 人 中壢區永興段 55 地號鄰接之 15 公尺寬計畫道路	1.因實施龍岡都市計畫，擬開闢連接龍岡路三段 15 米道路。 2.本人住於七福社區，屋舍位於中壢市永興段 55 地號，其後有一條防火巷，也規劃於拓寬巷道內，因永興段 110-2 地號與全段 110-3 地號已有 6 米巷道供大眾通行，此一防火巷道無須再拓寬成為人車通行道路。 3.有關座落中壢市永興段 55-1、92-1 二筆土地地形角邊連接 15 米路建請規劃道路時保持建物完整，勿使缺角造成建物無法使用，以維護所有權人權益。	撤銷中壢市永興段 55 地號鄰接之 15 公尺寬計畫道路。	不予採納。理由： 1.本案經本專案小組於 99 年 12 月 27 日召開第二次會議審議時建議，依本府 72 年公告實施本都市計畫之地形圖所示，東側商業區橫向計畫道路劃設時，尚無建築物，現況建築物應為都市計畫道路公告實施後增建，故為維持道路系統完整性，建議維持該計畫道路。 2.另有永興段 55-1、92-1 二筆土地為道路用地，為保持道路完整性，建議中壢市公所配合地區發展狀況，逐步辦理道路用地徵收與興闢作業。	
逾 60	陳○振 中壢區平寮段小段 1022-1、1059-1 及 1021-1 地號	1.該筆土地於 72 年 9 月 13 經貴府依中壢(龍岡地區)都市計畫劃設為道路用地，迄今已逾 30 年，並經 89 年 9 月第一次通盤檢討，貴府及需地機關中壢市公所皆未任何徵收或市地重劃之作為。 2.陳情人房屋於 66 年興建完成，雖自用居住，但因漏水壁癌問題，已需重新維修整理，惟因房屋所在土地已被劃分為建地及道路用地，怕花費了維修成本，到時因徵收或市地重劃又被勒令拆除，致房屋一分为二。 3.劃定道路之巷子，現為 5-6 米寬，平時通行車輛不多，	陳情道路用地變更為住宅區	不予採納。理由： 1.考量地區道路系統完整性與街角行車安全，建議仍維持現行計畫使用。 2.本案所陳範圍內土地，若廢除計畫道路，形成巷道狹小，有防災安全之虞。 3.建議中壢市公所配合地區發展狀況，逐步辦理道路用地徵收與興闢作業。	

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組初步建議意見	市都委會決議
		多做為鄰居停車之用，僅供一部車通行。如依都市計畫規劃，拓寬為 8 米路後，恐變為停車場供大家停車。 4.建議貴府與中壢市公所重新檢討被劃為道路用地之土地。 5.陳情土地取消徵收及市地重劃，回復為一般土地，保全地上房屋之完整性。 6.小巷道本就車輛不多，無須為了拓寬巷道而割地拆屋，擾民傷財。			
逾 61	王○ 縣道 112 縣中壢區龍岡路三段 343 號之道路兩側	1.目前龍岡路三段 343 號之道路兩側，一側為有建築物，並有居民居住，另一側則為新設置之公有公園。 2.依土地徵收條例第 3-1 條：需用土地人興辦公益事業，應按事業性質及實際需要，勘選適當用地及範圍，並應儘量避免耕地及優先使用無使用計畫之公有土地或國營事業土地。同時依憲法保證之人民財產權，如有多種措施可達目的國家應採用對人民最小侵害者。 3.此道路拓寬工程，應優先使用公園側之道路，而非徵收民眾住宅，損害建築物、土地所有權人及居民權益。 4.既有建築物經部分徵收及拆除後，剩餘之建物會產生安全堪虞之問題，且建築已數十年，相當老舊，須經結構技術實際查估後，才能確定是否安全，故目前無法完全確認相關之影響。 5.協議價購之計價內容不完整，依土徵條例應包含營業損失等，請重新檢討。	陳情道路用地變更為住宅區	不予採納。理由： 1.考量地區道路系統完整性與街角行車安全，建議仍維持現行計畫使用。 2.建議中壢市公所配合地區發展狀況，逐步辦理道路用地徵收與興闢作業。 3.協議價購之計價內容非屬都市計畫通盤檢討範疇。	

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組初步建議意見	市都委會決議
逾 63	國防部軍備局工程營產中心北部地區工程營產處 中壢區仁和段 104-2 地號	此筆土地使用分區為住宅區(國宅用地)，請貴府會予辦理國宅用地註記塗銷登記，俾利辦理後續。	辦理國宅用地註記塗銷登記。	予以採納，理由： 1.依據內政部營建署 92 年 3 月 18 日營署土字第 0922903463 號函，解除桃園市轄境內國宅用地列管。 2.將東側國宅用地一併納入檢討，依本市變更通案性回饋原則及配合本府住宅政策及捷運路線劃設停車場用地，增訂其附帶條件如下：變更範圍應無償捐贈 30 % 土地作為停車場用地及綠地用地，並以市地重劃方式整體開發。 3.配合本案變更內容，於土地使用分區管制要點增列有關停車場用地之相關規定：停車場用地平面使用之建蔽率不得大於 10%、其附屬設施容積率不得大於 20%；立體使用建蔽率不得大於 80%、容積率不得大於 400%，並得依本府住宅政策辦理興建計畫及捷運設施使用。	
逾 64	長鼎工業股份有限公司 中壢區中寮段 427-1、420-1、421-1、422-1 等 4 地號	土地四周二邊為私人地，二邊為綠化步道用地，導致建築指示線無法規劃到道路邊緣。	427-1、420-1、421-1、422-1 土地使用分區均為綠化步道用地，針對 427-1、420-1 請貴局協助取得變更地目或相關配套。	酌予採納，理由： 1.該陳情地號所在分區(綠化步道)不影響相關建築使用，申請人於申請建照時，應先申請綠化步道出入口，方得建築使用，建議維持原計畫。 2.考量綠化步道指定建築線後，有車輛通行之需要，故於土管敘明得在申請建築執照時，取得所有權人通行同意，並留設必要之汽機車出入口。	
逾 65	李○強(龍岡路合理拓寬自救會)	1.壅塞原因主要並不是因為龍岡路環中東路路口至龍岡圓環之間路段路寬不足，	調整縣道 112 線中壢龍岡路三段(龍岡路三段 37 巷至龍慈路)道	不予採納，理由： 1.考量地區道路系統完整性問題，且縮減道路將產生畸	

編號	陳情人及 陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組初步建議意見	市都委會 決議
	縣道 112 線中壢龍岡路三段(龍岡路三段 37 巷至龍慈路)	而是前往市區的車輛較多，應適時將車輛分流才有助於改善交通。 2.現在行走本路段的車輛多數須經龍岡路一、二段未拓寬路段前往市區，官員所稱會於環中東路路口改道車輛，往中壢方向早已多走龍慈路，往平鎮方向則從營德路或龍岡路三段 262 巷前往金陵路，拓寬本路段並無實質意義，反而未來在道路拓寬後，路寬差距將高達 18 公尺，四線道車輛湧入兩線道〈龍岡路一、二段未拓寬路段路寬僅 12 公尺〉，塞車問題將更為嚴重。 3.計畫中提出的數據 112 線交通服務水準為 F 級，惟查 F 級並非指全條龍岡路，僅係指往北之路段〈往中壢、觀音方向〉，往南的路段〈往大溪方向〉甚至出現 C 級〈較佳〉情況。而 112 線交通服務水準為 F 級之主要原因為通往中壢市區之龍岡路一段車輛過多，龍岡路一段又未拓寬，故造成 F 級之壅塞情形，實非拓寬龍岡路三段可解決。 4.惟查鄰近道路-普忠路為四線道，路寬也僅 25 公尺，並非 30 公尺；同為四線道道路，25 公尺即可達成之目的，卻未列入考量；而台南市大林路與崇學路間新闢銜接道路亦為四線道，目前規劃僅 24 公尺。 5.根據「變更中壢〈龍岡地區〉都市計畫〈配合運動公園生活園區整體開發計畫〉」之	路寬度。	零地情形，建議仍維持現行計畫使用。 2.本府工務局於 104 年 4 月 24 日召開「縣道 112 縣中壢區龍岡路三段(龍岡路三段 37 巷至龍慈路)拓寬工程」土地所有權人要求原計畫道路寬度 30m 縮減為 25m，會議決議本路段維持現況 30 公尺辦理拓寬。 3.將配合地區發展狀況，逐步辦理道路用地徵收與興闢作業。	

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組初步建議意見	市都委會決議
		計畫圖，體育園區旁已預定開闢 30 米筆直大道，將打通環中東路與龍慈路，以及龍慈路延伸至 66 快速道路之道路規劃，已有助於緩解交通車潮。			
逾 66	孫○福 中正五路與 中正三路之 間的計畫道 路	1.我是設籍在桃園市八德區榮友新村 5 號的市民，與平鎮區僅相隔一條馬路(龍江路)。 2.個人於民國 84 年動念想改建現址，以增加居住空間。遂詢問地政事務所，獲得的答覆是「該地區為都市計畫道路用地，無法核發建照(意即無法改建)，請耐心等待政府執行都市計畫...」。 3.20 年過去了，此地區仍不見都市計畫之執行，平鎮區中正三路、中正五路已開設完成：八德區與平鎮區僅一條約 5 米寬的道路(龍江路)之隔，社區容貌相較之下簡直天壤之別。個人實在不解，如何要在這兩條道路(中正三路、中正五路)之間，再開一條都市計畫道路來分散與日俱增的車流，遂於日前再度前往八德區公所詢問，其相關人員表示「沒有經費(預算)執行辦理…」，這是否暗示此都市計畫全無檢討修正的可能，且還要無限期的拖下去…？	廢除計畫道路。	不予採納，理由： 1.考量地區道路系統完整性問題，建議仍維持現行計畫使用。 2.本案所陳範圍內土地權屬細分，若廢除計畫道路，形成超大型街廓後將不利開發使用。 3.廢除計畫道路將使原有鄰接道路之住宅區變為裡地而未能臨接計畫道路，造成地主權益上之損失。 4.將配合地區發展狀況，逐步辦理道路用地徵收與興闢作業。	
逾 67	陳○霖、陳○貴、陳○翰、陳○源、陳○憲 中壢區中寮 段 623、	中壢(龍岡地區)都市計畫(民國 72 年 9 月 13 日)發布實施(地目編定用途)，業已逾法定期限，未符合人民期待至百姓頗大損失，應歸還予民或依市價徵收回機關使用，以利都市繁榮。	變更學校用地、道路用地、農業區及加油站用地為住宅區。	不予採納，理由： 1.本計畫區之住宅區現況使用率約為 85.30%，現況人口數為 115,912 人，本次變更計畫人口為 130,000 人，且公共設施專案通盤檢討及運動公園整體開發計畫	

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組初步建議意見	市都委會決議
	623-1、625、625-1、772、821、821-2 地號			未來將釋出可建築用地。 2.所陳範圍中寮段 623、772、821-2 地號為農業區，依本市變更農業區通案性處理原則，須配合中央或本府重大政策辦理變更並進行整體開發，不宜零星變更為住宅區。 3.所陳範圍中寮段 821 地號為加油站用地，本次變更計畫區內之加油站用地為加油站專用區，通檢發布實施後，可依本計畫土管規則之規定使用。 4.所陳範圍中寮段 623-1、625-1 地號為道路用地，考量地區道路系統完整性，建議仍維持原計畫使用，建議需地機關配合地區發展狀況，逐步辦理道路用地徵收與興闢作業。	
逾 68	金車股份有限公司 中壢區榮南段 591 等 25 筆地號	1.89 年第一次通盤檢討以附帶條件變更乙種工業區，採區段徵收開發，依上述開發條件須公辦，無法自辦並已超過年限 4 年。 2.本廠因擴廠需要乙種工業用地，並於 94 年 11 月獲經濟部經授工字第 09421019130 號及 94 年 11 月桂府 0940318737 號函認定符合「為適應經濟發展需要」呈請市府調整附帶條件，改採繳納代金方式開發。 3.因擴廠用地需要面積 36,772.67 米平方，未來預定擴廠為廢水處理設施、倉庫、咖啡豆包裝工廠、高速製罐廠及自動倉儲設備等，無法提供公設。	將附帶條件以區段徵收方次開發修正為繳納代金方式開發。	不予採納。理由： 1.所陳範圍已納入本次通盤檢討案變更內容第二十五案辦理。 2.依一通之變十二案，本案因未按附帶條件於四年內完成細部計畫法定程序，本次通盤檢討將依法恢復為農業區，並得依「都市計畫工業區毗鄰土地變更處理原則」另案辦理。	

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組初步建議意見	市都委會決議
逾 70	金車股份有限公司 中壢區榮南段 591 等 25 筆地號	1.陳情土地屬 89 年 9 月 26 日發布實施之「變更中壢(龍岡地區)都市計劃(第一次通盤檢討)變 12 案，附帶條件規定。 (1)應另行擬定細部計畫(含配置適當之公共設施用地與擬具具體公平合理之事業及財務計畫)，並俟四年內完成細部計畫法定程序後始得發照建築。 (2)以區段徵收方式開發。本次通盤檢討公展草案變 25 案已為按附帶條件逾四年內完成細部計畫法定程序為由，建議恢復為農業區。 2.金車股份有限公司(以下簡稱本公司)於一通發布實施後，即依照附帶條件規定，積極整合其他私有土地所有權人，惟因其他私有地主之整合困難及以區段徵收開發之配合意願低落，且因計畫書、圖範圍不符等因素，致無法依照附帶條件規定辦理細部計畫之擬定。 3.本公司因需求土地殷切，爰於民國 94 年向經濟部提出以分期分區方式辦理擴廠計畫，並獲認定符合都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款「為適應經濟發展需要」之規定，及經改制前桃園縣政府函准本公司辦理個案變更都市計畫在案。 4.本公司依上開核准函辦理變更都市計畫及擬定細部計畫作業，檢具都市計畫書、圖於民國 95 年 3 月向貴府掛件，經貴府於同年 6 月招開初審會議決議略以：	1.取消本次公展變 25 案，維持第一次通盤檢討變 12 案之規定內容。 2.本公司持續辦理變更及擬定都市計畫作業，以達擴廠增加投資及創造就業機會之目標。	不予採納。理由： 1.所陳範圍已納入本次通盤檢討案變更內容第二十五案辦理。 2.依一通之變十二案，本案因未按附帶條件於四年內完成細部計畫法定程序，本次通盤檢討將依法恢復為農業區，並得依「都市計畫工業區毗鄰土地變更處理原則」另案辦理。	

編號	陳情人及 陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組初步建議意見	市都委會 決議
		金車公司對於其他私有地主部分，爰與協商取得土地所有權獲同意後再議。後經本公司協調其他私有地主仍難以合理之價格取得所有權，又於民國 96 年 4 月再次掛件辦理都市計畫變更及擬定作業，案經貴府同年 8 月召開初審會議決議(二)略以：本案可考慮配合仁慈路第四期興闢工程之土地取得作業，由金車公司先行提供所需富強段 21-1 地號等 10 筆土地(面積 6,434m²)使用，並技術面調整第一點規劃內容相關疑義，以達到雙贏互利原則。 5.檢視上開 96 年 8 月貴府初審會議所提先行提供變更範圍外土地(仁慈路)之決議，無法與本變更都市計畫之附帶條件相關規定有所連結，且內政部都委會審議是否同意此項做法，仍有疑慮，至所提之變更及擬定都市計畫案件延宕至今。 6.本公司於前述案件停滯期間積極處理其他私有土地之整合，期能透過都市計畫之變更及擬定，已完成本公司報經經濟部核准之擴廠計畫，增加投資創造就業機會，落實促進經濟發展及鼓勵產業根留台灣之政策。 7.貴府本次檢討草案擬取消原一通變 12 案之規定，將影響本公司繼續辦理都市計畫變更及擬定之作業，因公展草案尚須經貴府及內政部都市計畫委員會審議及補辦公開展覽，若以目前			

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組初步建議意見	市都委會決議
		恢復為農業區之草案內容，則將與本公司辦理變更與擬訂都市計畫之內容相互競合，更加延宕公司辦理土地變更及使用之時程。			
逾 71	國防部軍備局工程營產中心北部地區工程營產處 中壢區西寮段 198-4、625-1、625-2 地號 平鎮區西社段 438-1、522、525 地號	1.中壢區西寮段 198-4、652-1 及 625-2 地號等 3 筆土地，使用分區為「住宅區」擬變更為「機關用地」。 2.平鎮區西社段 438-1、522 及 525 地號等 3 筆土地，使用分區為「農業區」擬變更為「機關用地」。 3.本處 99 年 10 月 27 日備工北管字第 8226 號函貴府，將中壢市西寮段 625-1 地號土地保留為原土地使用分區為「住宅區」。	本案復經陸軍第六軍團指揮部函告，上述坐落中壢區西寮段 198-4 地號等 6 筆土地，未納入營區整建範圍內，已無需辦理使用分區變更事宜，請貴府維持原使用分區。	予以採納，理由： 1.陳情理由一及二，已納入本次檢討變更案第 20 案辦理。 2.依陸軍第六軍團指揮部陸六軍工字第 0990010216 號函，西寮段 625-1 該筆土地經確認並未納入營區整建規劃範圍，建議維持原計畫，並修正變 20 案內容。	
逾 73	桃園市政府水務局 計畫範圍西側新街溪範圍	中壢(龍岡地區)都市計畫毗鄰本市公告市管區域排水新街溪排水範圍，惟目前尚無河川區界樁位等相關資料。	依河川治理計畫線變更土地使用分區。	不予採納。理由： 1.陳情範圍內涉及部分建物拆遷，涉及人民權益及河川治理，應先就涉及變更之土地妥為調查，並提出具體財務計畫。 2.建議本府水務局參考老街溪、新街溪等案例，擬具具體財務計畫，以個案變更方式辦理。	

附表 4-1 計畫變更內容綜理表(本次提請大會討論內容)

配合「桃園創新技術學院」於 105 年更名為「南亞技術學院」，修正新編號第 5 案變更後用地名稱，修正後內容如下。

新編號	原編號	位置	變更內容		變更理由	備註	市都委會決議
			原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)			
5	4	兒(十七)東側，桃園創新技術學院及其西側住宅區	私立南亞工專用地(4.60) 住宅區(0.19) 文教區(0.14)	私立南亞技術學院用地(4.79) 國中(五)用地(0.14)	1.變更私立南亞工專用地之名稱以符現況。 2.以私立南亞技術學院土地所有權範圍為依據，調整毗鄰部分住宅區變更為私立桃園創新技術學院用地。 3.私立南亞技術學院利用後寮二路作為主要進出道路，原有劃設供桃園創新技術學院通行之文教區已無開闢之需求，且其產權皆屬國有，為維持國中(五)之完整性，將之變更為國中用地。	變更範圍：東寮段 321-5、321-6、323-3、323-4 地號。	

附表 4-2 計畫變更內容綜理表(本次提請大會討論內容)

配合 105 年 11 月 16 日第 9 次專案小組針對公展變更內容明細表第 21 案建議意見，修正人陳第 4 案及逾人陳第 32 案之建議意見。

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組初步建議意見	本次建議修正內容	市都委會決議
4	王○峰、王○川 中壢區東寮段 722 及 722-1 地號	於民國六十多年時所購買，先前得知該土地落於陸軍航空機場旁，對於建屋有所規範，因此，遲遲未對該土地做任何處分，甚至遭廢棄物堆置在該土地上。	目前該地區有意進行「中壢市龍岡地區都市計畫規劃」的通盤考量。希望將 722 及 7221-地號的土地，用以地換地的方式轉為該都市計畫區內可行建屋之處。(變更兒童遊樂場用地為住宅區。)	酌予採納。理由： 1. 中壢市東寮段 722 地號為兒童遊樂場用地(兒十九)，已納入本次通盤檢討案變更內容第二十一案辦理變更，並採區段徵收方式整體開發。 2. 另中壢市東寮段 722-1 地號為道	不予採納，理由： 1. 配合第九次專案小組決議，變 21 案因現況已作為龍岡萬坪公園使用，為維護周邊居民權益及生活環境品質，維持原計畫。 2. 中壢龍岡都市計畫地區公共	

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組初步建議意見	本次建議修正內容	市都委會決議
				路用地，建議需地機關配合地區發展狀況，逐步辦理道路用地徵收與興闢作業。	設施比例經檢討後仍有不足且考量地區道路系統完整性，建議仍維持原計畫使用，並請需地機關配合地區發展狀況，逐步辦理道路用地徵收與興闢作業。	
逾 32	陳○雄 中壢區東寮段 1442、1442-3 地號	由於早期政府劃分中壢市東寮段 1442 及 1442-3 地號兩筆土地為道路及公園用地，至今已五十多年，卻未見徵收開闢，造成上輩土地持有人靠借貸或賤價出售（不到公告地價 1/10），只能搭建簡陋方屋居住，我輩如今又遭鼠輩、蚊蟲、淹水、雜草叢生之苦。幸逢推動大龍岡生活圈，致萬坪公園興建開工，剎時僅存一點希望又成泡影，僅相隔不到一百公尺又被剔除在外，感覺似有圖利財團而不顧小市民之權力。	1.請准予恢復原來之地目(建)。 2.願以地易地方式交換。 3.示知更改後地目，及何時能徵收。	酌予採納。理由： 1.本案陳情東寮段 1442 地號已納入本次通盤檢討案變更內容第二十一案辦理，並以區段徵收方式開發。 2.另陳情東寮段 1442-3 地號係屬道路用地，為維持道路系統完整性，建議維持原計畫，並請需地機關儘速編列預算辦理徵收。	不予採納，理由： 1.配合第九次專案小組決議，變 21 案因現況已作為龍岡萬坪公園使用，為維護周邊居民權益及生活環境品質，維持原計畫。 2.中壢龍岡都市計畫地區公共設施比例經檢討後仍有不足且考量地區道路系統完整性，建議仍維持原計畫使用，並請需地機關配合地區發展狀況，逐步辦理道路用地徵收與興闢作業。	

第4案：「變更高速鐵路桃園車站特定區(文中三用地為第二種產業專用區及文小用地為文教用地)(配合亞洲·矽谷—創新研發中心)案」暨「修訂高速鐵路桃園車站特定區細部計畫(土地使用分區管制要點)(配合亞洲·矽谷—創新研發中心)案」

說明：

一、辦理緣起：

由行政院所主導之「亞洲·矽谷」計畫，其推動方案願景為「以創新創業驅動經濟成長，以物聯網產業促進產業轉型升級」，係為發揮台灣製造優勢，連結矽谷潛力企業，鼓勵在地及國際青年創新創業；本計畫係屬「亞洲·矽谷」推動方案之具體措施之一，該推動方案於「高速鐵路桃園車站特定區計畫」文中用地(文中三)成立創新研發中心，對內整合國內物聯網創新能量，對外主動積極招商，作為連結矽谷等國際创新中心之單一窗口，並透過商務活動與技術之交流，帶動桃園市相關產業技術之提升與轉型。

另為達到教育多元化、鼓勵私人興學，配合「亞洲·矽谷」計畫之推動，針對本地區及外籍專業人士子女就學需求，本計畫於創新研發中心周邊之文小用地(文小三)成立國際學校，以建立具有國際面向之多元學習環境，亦能增加外籍專業人士進駐台灣之意願。

爰此，本計畫依循政策、上位及相關計畫之指導，配合「創新研發中心」及「國際學校」之興建需求，辦理變更本都市計畫文中三用地為第二種產業專用區及文小三用地為文教用地。

二、變更機關：桃園市政府。

三、計畫性質：變更主要計畫暨修訂細部計畫。

四、法令依據：都市計畫法第27條第1項第4款、第22條。

五、變更位置：

本計畫變更位置位於「高速鐵路桃園車站特定區計畫」文中三用地及文小三用地。文中三用地位於桃園機場捷運(A19

站)北側，東臨民權路四段，西臨領航北路一段，南臨文康路，北臨洽溪路，面積約 3.81 公頃；文小三用地位於文中三用地東南側，東臨文德路，西臨高鐵路二段，南臨文智路，面積約 2.68 公頃(詳附圖一變更位置示意圖)。

六、變更內容：詳附表一變更內容明細表、附圖二變更主要計畫示意圖。

七、修訂內容：土地使用分區管制要點內容如下，修訂細部計畫示意圖詳附圖三。

本案第二種產業專用區及文教用地之土地使用，依下列規定：

一、第二種產業專用區應以引進軟體科技、文化創意及相關工商服務等產業為限，並應劃設必要性服務設施，面積不得低於總面積之 30%。

(一) 第二種產業專用區之開發建築應整體規劃，並須經都市設計審議通過後，始得申請建照執照。

(二) 第二種產業專用區得視實際需要，再予細分下列各項使用：

1. 產業辦公室：供有關軟體科技、媒體、資訊、電子、通訊產業、商務、文化創意等產業之辦公使用，以及關聯之創投、法律服務、貿易、運輸、顧問、技術服務業等相關產業使用。
2. 企業營運總部：含企業總部及其分支機構，以及與職業訓練(含創業輔導及研究發展)期間有關必要之住宿設施。
3. 一般商業服務業：供第二種產業專用區內之相關商業及服務為主，包括郵局、金融證券、保險、餐飲、零售業、健身休閒等相關使用。
4. 與軟體產業、文化創意發展有關之職業訓練、創業輔導、研究發展、展覽等設施使用，並得從事業務相關產業產品之研發、設計、修理、國際貿易等，及與經濟部頒公司行號營業項目同一種類產業之批發業務。

5. 其他使用：經桃園市政府審查核准得供與產業發展有密切關聯，且非供居住、無污染性之相關設施使用。

(三) 第二種產業專用區之使用管制規定如下：

1. 第二種產業專用區之必要性服務設施得計入法定空地。
2. 第二種產業專用區容積率不得大於百分之二百四十，各種使用之建蔽率不得大於百分之四十。

二、文教用地應以提供學校使用之相關設施為主，其使用性質規範如下：

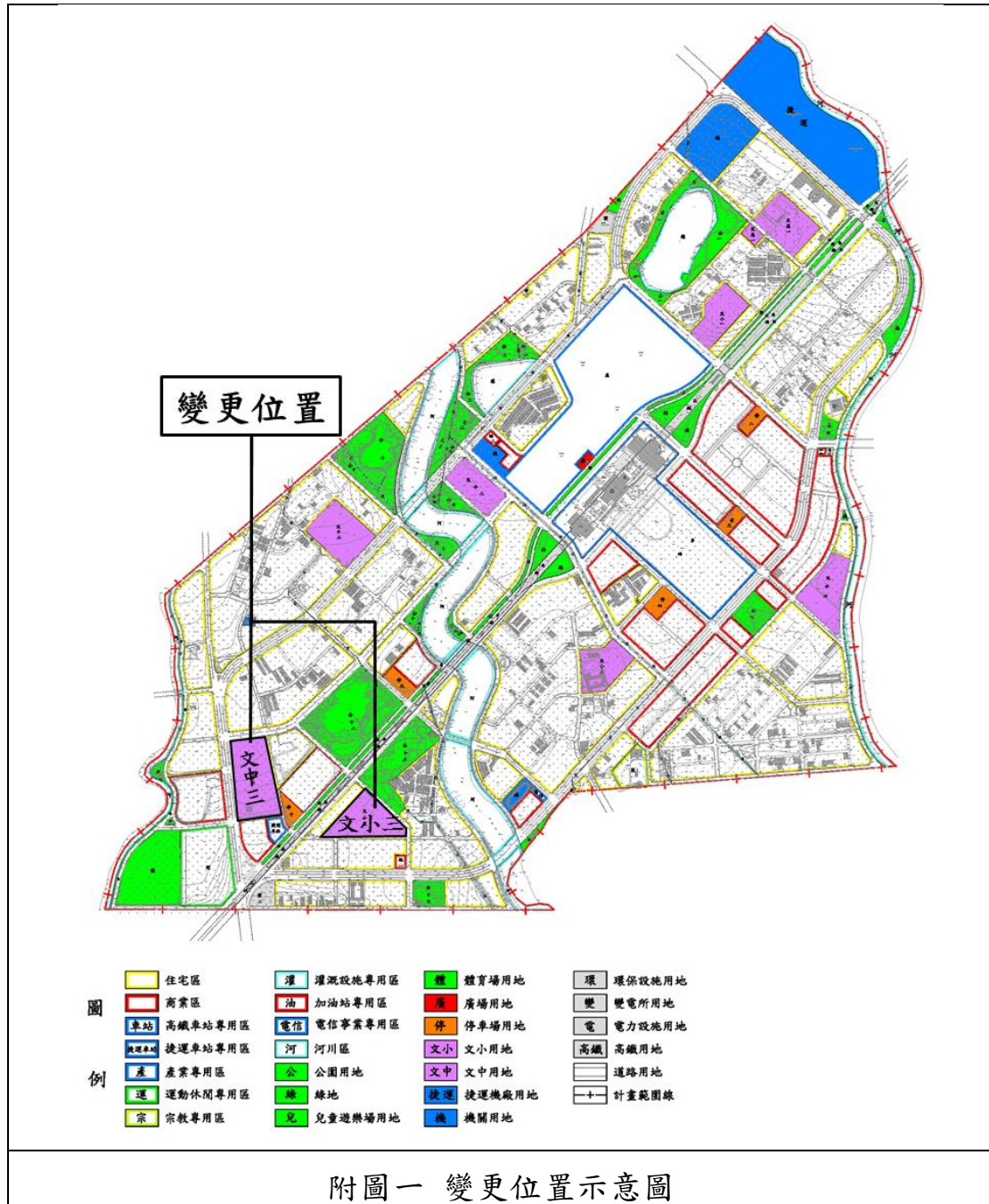
1. 文教用地應提供高中職部、國中部、國小及幼兒園等多元學制使用。
2. 文教用地容積率不得大於百分之二百，建蔽率不得大於百分之五十。

八、辦理歷程：本案業經 106 年 2 月 10 日起公告公開展覽 30 天，並於 106 年 2 月 23 日下午 2 時假中壢區公所舉行公開展覽說明會。

九、公民或團體陳情意見：無

決 議：

附圖一 變更位置示意圖



附表一 變更內容明細表

編號	變更位置	變更內容		變更理由
		原計畫(公頃)	新計畫(公頃)	
一	計畫區西南側，桃園機場捷運(A19站北側)	文中三用地 (3.81)	第二種 產業專用區 (3.81)	為配合「亞洲·矽谷」推動方案之一，規劃建構「創新研發中心」，故變更文中三用地為第二種產業專用區，以滿足文化創意、軟體科技等相關產業之空間使用需求。
二	計畫區西南側，桃園機場捷運(A19站南側)	文小三用地 (2.68)	文教用地 (2.68)	為設立多元學制國際學校，提供本地區及外籍專業人士教育需求，故變更文小三用地為文教用地。

註：1.凡本次變更案未指明部份，均應以原計畫為準。

2.表內面積僅供參考，實際面積應以核定圖實地分割測量為準。



附圖二 變更主要計畫示意圖



附圖三 修訂細部計畫示意圖

表二 土地使用分區管制條文與本次提會方案修正對照表：

公展原條文	增(修)訂條文	增(修)訂理由	市都委會決議
本案除增訂土地使用分區管制要點之第二種產業專用區及文教用地規定外，其餘仍依「高速鐵路桃園車站特定區細部計畫（土地使用分管制要點）」辦理。	維持原條文。		
本案第二種產業專用區及文教用地之土地使用，依下列規定： 一、第二種產業專用區應以引進軟體科技、文化創意及相關工商服務等產業為限，並應劃設必要性服務設施，面積不得低於總面積之30%。 (一)第二種產業專用區之開發建築應整體規劃，並須經都市設計審議通過後，始得申請建照執照。 (二)第二種產業專用區得視實際需要，再予細分下列各項使用： 1. 產業辦公室：供有關軟體科技、媒體、資訊、電子、通訊產業、商務、文化創意等產業之	本案第二種產業專用區及文教用地之土地使用，依下列規定： 一、第二種產業專用區應以引進軟體科技、文化創意及相關工商服務等產業為限，並應劃設必要性服務設施，面積不得低於總面積之30%。 (一)第二種產業專用區之開發建築應整體規劃，並須經都市設計審議通過後，始得申請建照執照。 (二)第二種產業專用區得視實際需要，再予細分下列各項使用： 1. 產業辦公室：供有關軟體科技、媒體、資訊、電子、通訊產業、商務、文化創意等產業之	因市府政策需求調整第二種產業專用區土地使用分區管制要點(依據民國106年3月3日市長專案報告決議辦理)。 1.由於本案基地近桃園會展中心，為區隔與創新研發中心之機能，故取消展覽相關使用項目。 2.考量本案欲引入產業與南港軟體工業園區相近，因此參考其經營模式與開發強度，調整第二種產業專用區容積率及建蔽率。	

公展原條文	增(修)訂條文	增(修)訂理由	市都委會決議
辦公使用，以及關聯之創投、法律服務、貿易、運輸、顧問、技術服務業等相關產業使用。 2. 企業營運總部：含企業總部及其分支機構，以及與職業訓練（含創業輔導及研究發展）期間有關必要之住宿設施。 3. 一般商業服務業：供第二種產業專用區內之相關商業及服務為主，包括郵局、金融證券、保險、餐飲、零售業、健身休閒等相關使用。 4. 與軟體產業、文化創意發展有關之職業訓練、創業輔導、研究發展、<u>展覽</u>等設施使用，並得從事業務相關產業產品之研發、設計、修理、國際貿易等，及與經濟部頒公司行號營業項目同一種類產業之批發業務。	務、貿易、運輸、顧問、技術服務業等相關產業使用。 2. 企業營運總部：含企業總部及其分支機構，以及與職業訓練（含創業輔導及研究發展）期間有關必要之住宿設施。 3. 一般商業服務業：供第二種產業專用區內之相關商業及服務為主，包括郵局、金融證券、保險、餐飲、零售業、健身休閒等相關使用。 4. 與軟體產業、文化創意發展有關之職業訓練、創業輔導、研究發展等設施使用，並得從事業務相關產業產品之研發、設計、修理、國際貿易等，及與經濟部頒公司行號營業項目同一種類產業之批發業務。 5. 其他使用：經桃園市政府審查核准得供與產		

公展原條文	增(修)訂條文	增(修)訂理由	市都委會決議
5. 其他使用：經桃園市政府審查核准得供與產業發展有密切關聯，且非供居住、無污染性之相關設施使用。 (三)第二種產業專用區之使用管制規定如下： 1. 第二種產業專用區之必要性服務設施得計入法定空地。 2. 第二種產業專用區容積率不得大於百分之<u>二百四十</u>，各種使用之建蔽率不得大於百分之<u>四十</u>。	業發展有密切關聯，且非供居住、無污染性之相關設施使用。 (三)第二種產業專用區之使用管制規定如下： 1. 第二種產業專用區之必要性服務設施得計入法定空地。 2. 第二種產業專用區容積率不得大於百分之<u>三百六十</u>，各種使用之建蔽率不得大於百分之<u>六十</u>。		
二、文教用地應以提供學校使用之相關設施為主，其使用性質規範如下： 3. 文教用地應提供高中職部、國中部、國小及幼兒園等多元學制使用。 4. 文教用地容積率不得大於百分之二百，建蔽率不得大於百分之五十。	維持原條文。	-	

第 5 案：審議「變更八德（大湳地區）都市計畫（廣豐桃園廠及鄰近地區）細部計畫（停（一）用地土地使用分區管制要點）案」

說 明：

一、廣豐地區交通便利、人口集聚，為近年新興生活圈。本市民政局檢視該地區現況僅大智里設有里集會所，現有里民活動空間不敷地區民眾使用。停（一）用地位居住宅區中心地帶，有利於聚會聯誼使用，預定興建大宏里活動中心、集會所。針對停（一）用地修訂土地使用分區管制要點，允許其兼供活動中心、集會所使用，以滿足社區民眾活動空間需求，進而提昇公共設施用地公益性及整體生活環境品質。爰辦理本次都市計畫變更修訂土地使用分區管制要點。

二、變更機關：桃園市政府。

三、計畫性質：細部計畫。

四、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。

五、計畫內容：詳計畫書、附表一及附圖二。

六、變更位置：詳計畫書及附圖一。

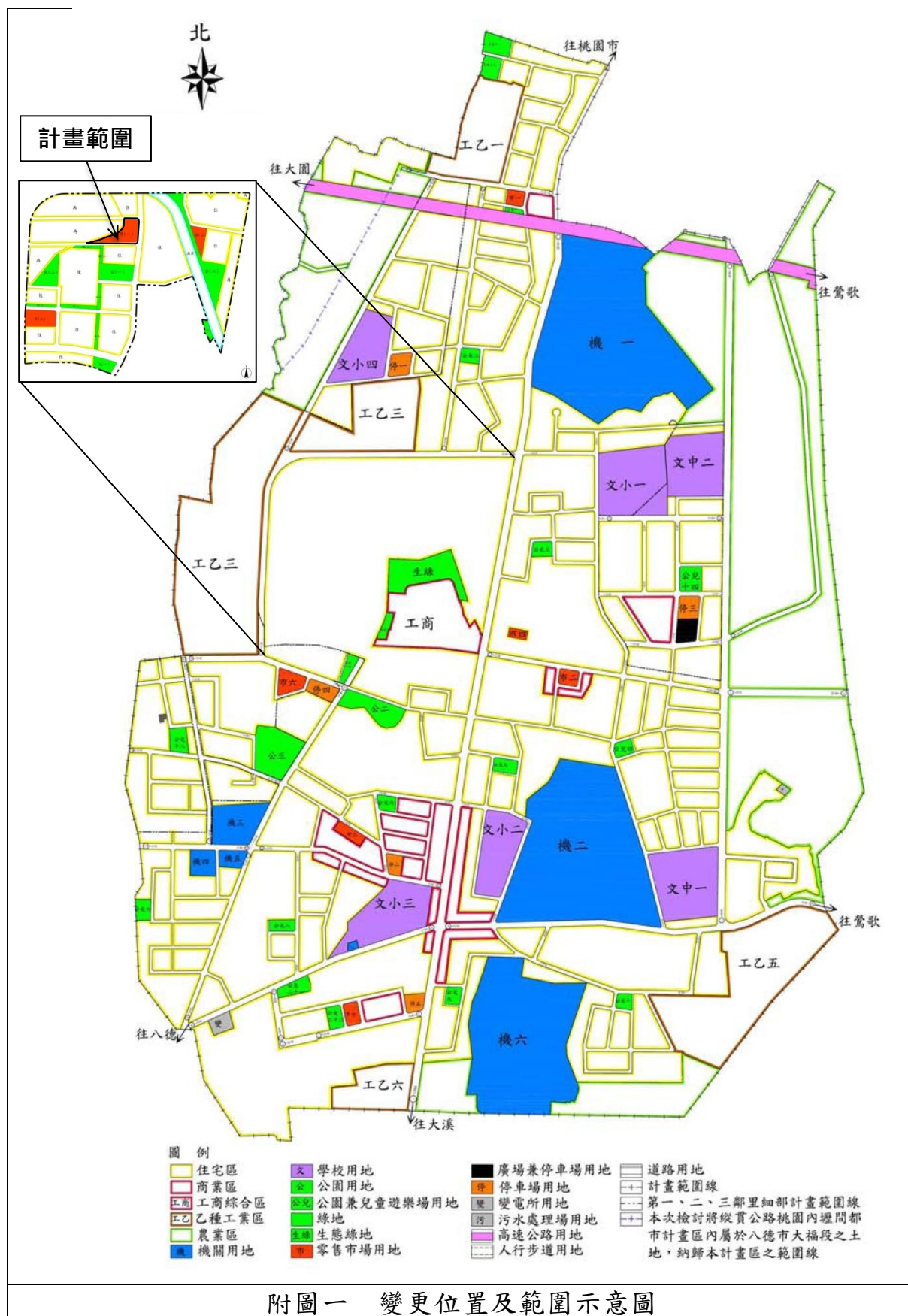
七、辦理歷程：

本案於 106 年 1 月 13 日起公開展覽 30 天，並於 106

年 2 月 3 日於八德區綜合大樓辦理公開展覽說明會。

八、公民或團體陳情意見：無。

決 議：



附表一 變更內容明細表

變更位置	變更內容		變更理由
	原計畫	新計畫	
「八德(大湳地區)都市計畫(廣豐桃園廠及鄰近地區)細部計畫土地使用分區管制要點」	九、本計畫區內之公共設施用地不得作多目標使用。	九、本計畫區內之公共設施用地不得作多目標使用;但停(一)用地得供設置活動中心、集會所使用。	一、廣豐桃園廠及鄰近地區細部計畫區周邊現況僅設有大智里集會所，亟需設置活動中心、集會所供地區民眾活動使用。 二、有鑑於停(一)用地區位位居周邊住宅區中心地帶且為近年新興生活圈，居住人口及密度逐年增加，為能滿足地區民眾聚會空間需求，凝聚社區意識，並提高公共設施用地之公益性，適度增修土地使用分區管制要點，針對停(一)用地增列得供活動中心、集會所使用之規定，以利大宏里活動中心之設置。

