

抄 本

發文方式：紙本遞送

檔 號：

保存年限：

桃園市政府 開會通知單

受文者：桃園市政府都市發展局

發文日期：中華民國112年8月21日

發文字號：府都計字第1120218657號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如備註一、二

開會事由：桃園市都市計畫委員會第81次會議

開會時間：中華民國112年8月28日（星期一）上午10時

開會地點：本府16樓1602會議室

主持人：王主任委員明鉅

聯絡人及電話：魏谷靜 03-3322101~5225

出席者：詹副主任委員榮鋒、江委員南志、蔡委員金鐘、汪委員在宙、張委員新福、洪委員曙輝、何委員芳子、劉委員惠雯、張委員蓓琪、葉委員呂華、王委員秀娟、許委員阿雪、董委員娟鳴、洪委員禾秣、張委員梅英、賀委員士庶、劉委員振誠、高委員志揚、劉委員守禮、蔡委員豐全

列席者：經濟部水利署北區水資源局（討論第4案）、桃園市政府經濟發展局（討論第1、4案）、桃園市政府環境保護局（討論第1案）、桃園市政府農業局（討論第1案）、桃園市政府工務局（討論第3、4案）、桃園市政府地政局（討論第2案）、桃園市政府交通局（討論第3案）、桃園市楊梅區公所（討論第1案）、桃園市中壢區公所（討論第2、3案）、桃園市龍潭區公所（討論第4案）

副本：桃園市議會、楊梅區籍市議員（討論第1案）、中壢區籍市議員（討論第2、3案）、龍潭區籍市議員（討論第4案）、桃園市政府都市發展局（歐副局長政一）、桃園市政府都市發展局（洪副局長嘉璐）、桃園市政府都市發展局（主任秘書）、桃園市政府都市發展局（專門委員）、桃園市政府都市發展局（簡任技正）、桃園市政府都市發展局綜合規劃科（討論第2案）、桃園市政府都市發展局都市設計科（討論第3案）、桃園市政府都市發展局都市行政科（討論第3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，會議議程及提案說明請至本府都市發展局(<http://urdb.tycg.gov.tw/>)「業務資訊－都市計畫科－桃園市都市計畫委員會－最新開會資訊」網站下載。

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，提前到場者請於本府16樓等候。

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 81 次會議議程

次	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 79、80 次會議紀錄	
貳	討論事項	1. 再審議「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)(含都市計畫圖重製)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
		2. 再審議「擬定中壢平鎮都市擴大修訂計畫(原部分工二十三工業區變更為住宅區)細部計畫案」	都發局報告 委員審議
		3. 審議「變更中壢平鎮主要計畫(配合老街溪兩側地區都市更新第一期開發計畫)細部計畫土地使用分區管制要點案」	都發局報告 委員審議
		4. 審議「變更石門主要計畫(部分保護區為保護區兼供水利事業使用、部分道路用地為道路用地兼供水利事業使用)(配合石門水庫至新竹聯通管工程)案」暨「變更石門細部計畫(土地使用分區管制要點)(配合石門水庫至新竹聯通管工程)案」	北水局報告 委員審議
參	散 會		

貳、討論事項

第 1 案：再審議「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)(含都市計畫圖重製)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、辦理緣起：

本案前於 106 年 4 月 7 日經本市都市計畫委員會第 13 次會議審議通過，並於 106 年 8 月 31 日報內政部核定，續經內政部召開 7 次內政部都市計畫委員會(含 5 次專案小組)審議，並於 112 年 5 月 16 日內政部都市計畫委員會第 1033 次會議決議第二點：「有關逕向本部陳情意見綜理表編號逕 3 白馬窯業股份有限公司陳情變更農業區為工業區部分，請桃園市政府依照相關審議規範原則劃設應回饋之土地作為公共設施用地，相關公共設施類型及區位之回饋內容，市府應就周邊既有環境、地形及土地使用情形，布設合理之連貫性公共設施系統，並與陳情人研議具體可行之方案後提經該市都市計畫委員會確認，以符公平。」。

本府業依內政部都市計畫委員會第 1033 次會議決議檢討主要計畫及細部計畫內容，爰再提會討論。

二、變更機關：桃園市政府。

三、計畫性質：變更主要計畫、細部計畫。

四、法令依據：都市計畫法第 26 條。

五、計畫位置：詳圖 1。

六、計畫內容：詳表 1~3 及圖 2~5。

七、辦理歷程：

(一)102 年 9 月 30 日起公告公開展覽 30 日，並於 10 月 11 日假中壢、楊梅公所；10 月 14 日假新屋、觀音公

所辦理公開展覽說明會，並於 103 年 4 月 14 日假過嶺國中補辦公開展覽說明會。

(二)105 年 5 月 9 日、105 年 11 月 25 日、105 年 12 月 30 日，共召開 3 次本市都市計畫委員會專案小組會議，並經 106 年 4 月 7 日本市都市計畫委員會第 13 次會議審議通過。

(三)107 年 3 月 7 日、107 年 11 月 1 日、108 年 7 月 26 日，召開 3 次部小組會議，經 109 年 8 月 25 日第 975 次會議決議退部小組續審(逕向本部陳情意見之處理仍未具共識)，109 年 12 月 28 日、111 年 6 月 1 日，再召開 2 次部小組會議(需劃設公共設施用地，並提市大會確認)，經本市 111 年 7 月 29 日第 71 次會議決議通過(改採捐贈代金方式辦理，免劃設公共設施用地)，後經 112 年 5 月 16 日第 1033 次會議決議退部小組續審(需劃公共設施用地，並提市大會確認)，共召開 7 次內政部都市計畫委員會(含 5 次專案小組)。

八、公民或團體陳情意見：無。

決 議：

附件 計畫內容摘要

一、計畫位置

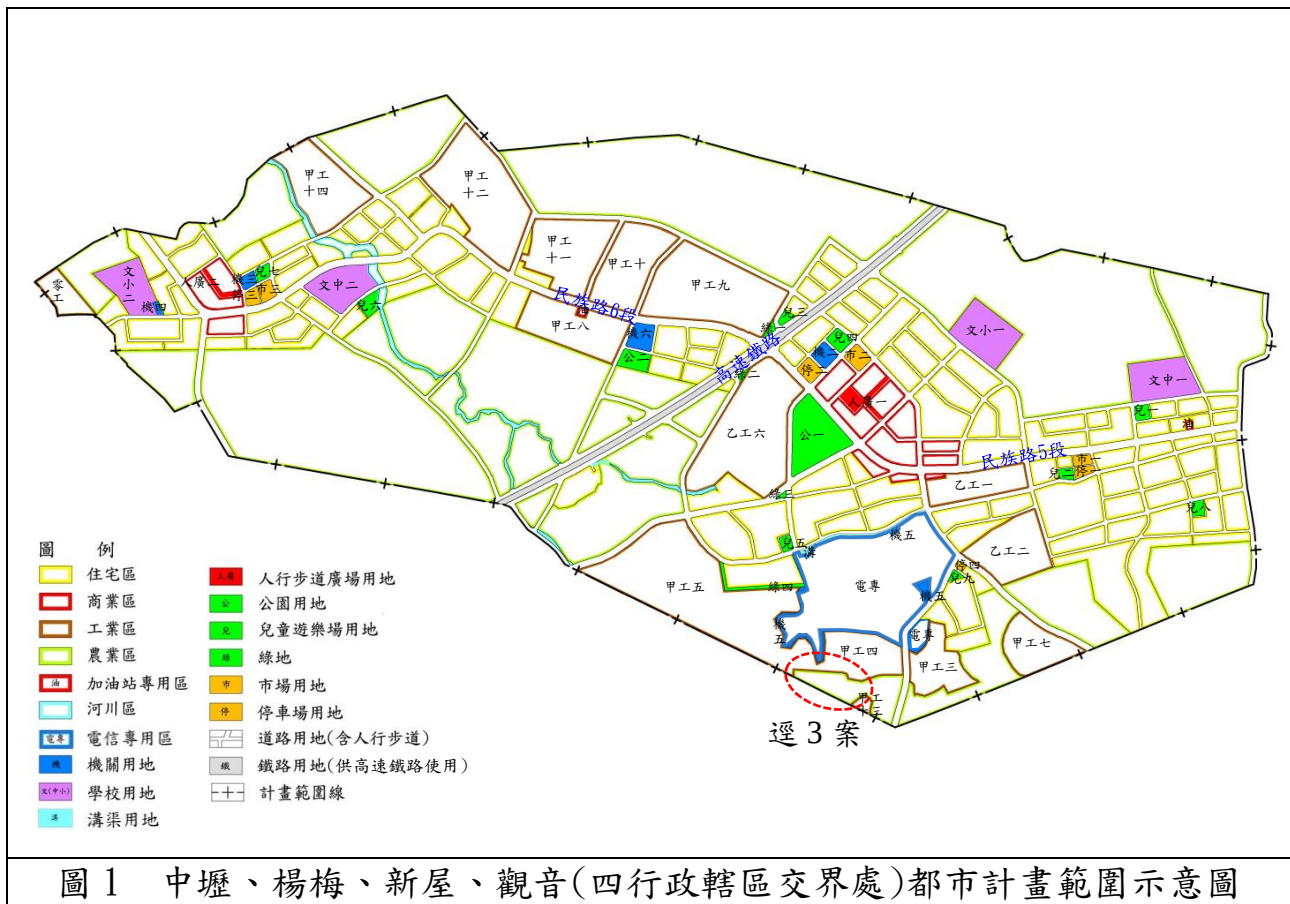


圖 1 中壢、楊梅、新屋、觀音(四行政轄區交界處)都市計畫範圍示意圖

二、新增變更計畫內容

本案陳情變更農業區為乙種工業區，變更範圍總面積約 1.07 公頃，依「都市計畫工業區毗鄰土地變更處理原則」，需劃設土地總面積 30% 之公共設施用地(0.32 公頃)，惟考量工廠整體規劃與製程需要及配合北側綠地用地連貫性，且變更範圍北側工業區亦為工廠廠區範圍內，故將部分工業區變更公共設施用地納入負擔。

表 1 主要計畫變更內容明細表

編號	位置	變更內容		變更理由	市都委會決議
		原計畫(公頃)	新計畫(公頃)		
逕人 3	計畫區東南側	農業區 (1.07)	乙種工業區(附) (1.07)	1. 考量白馬窯業公司增設水污染防治設施、工廠附屬設施及原物料存放空間等產業發展需求，有助於維護地區環境品質及促進在地產業發展，業經本府主管機關表示支持(環保局 110.11.3 桃環水字第 1100091863 號函及經發局 110.6.1 桃經綜字第 1100023151 號函)，爰將部分農業區變更為乙種工業區。 2. 因變更範圍未臨接計畫道路，難以提供公眾使用，改採捐贈代金方式回饋。	
		乙種工業區 (0.21)	乙種工業區(附) (0.21)	考量工廠整體規劃與製程需要及配合北側綠地用地連貫性，且變更範圍北側工業區亦為工廠廠區範圍內，故將部分工業區變更公共設施用地納入負擔。	
		—	附帶條件： 1. 土地所有權人應以該土地(1.07 公頃)市價總額 30%折算代金繳交予市政府，並與市政府簽訂協議書後報由內政部核定。 2. 有關協議書簽訂、代金之計算及繳交方式等規定，皆依照「桃園市都市計畫土地變更負擔回饋審議原則」辦理。	—	

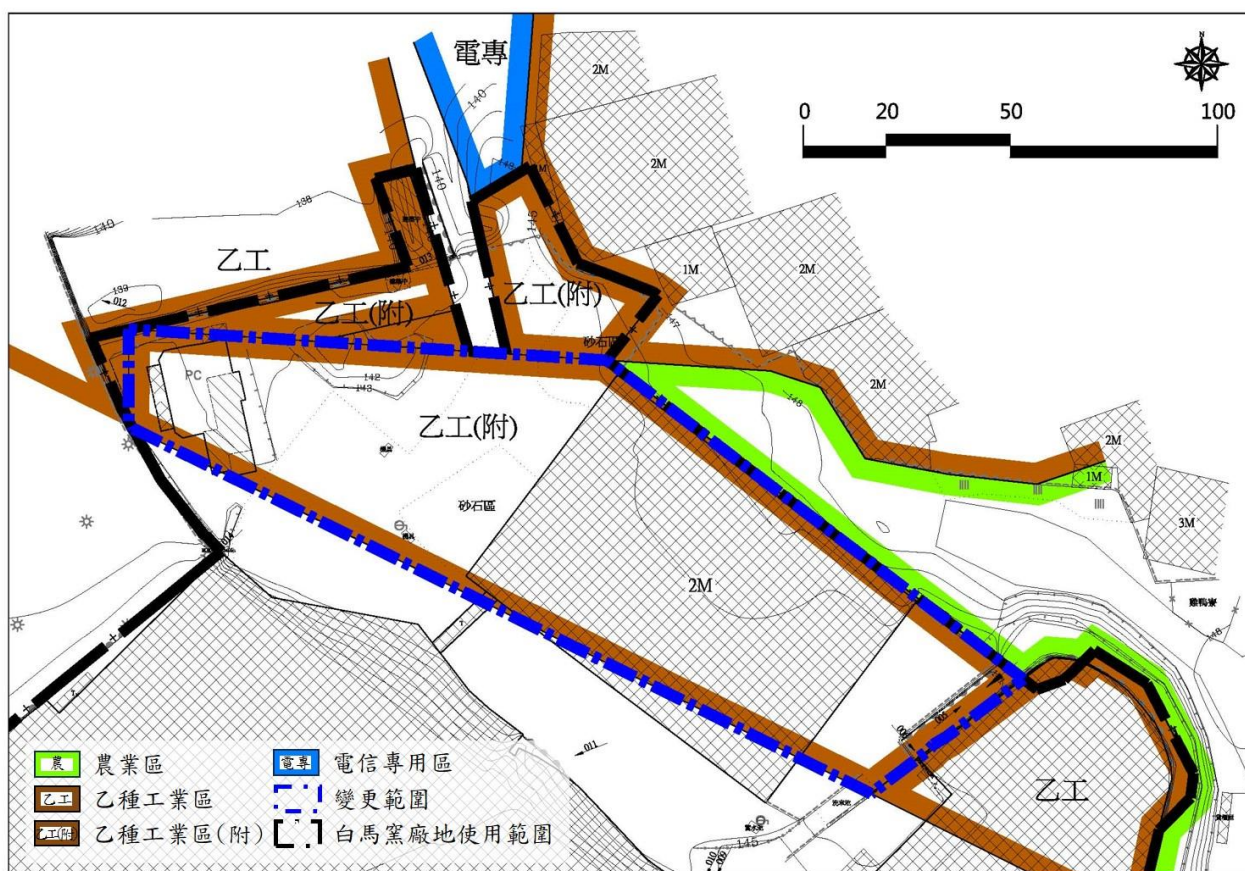
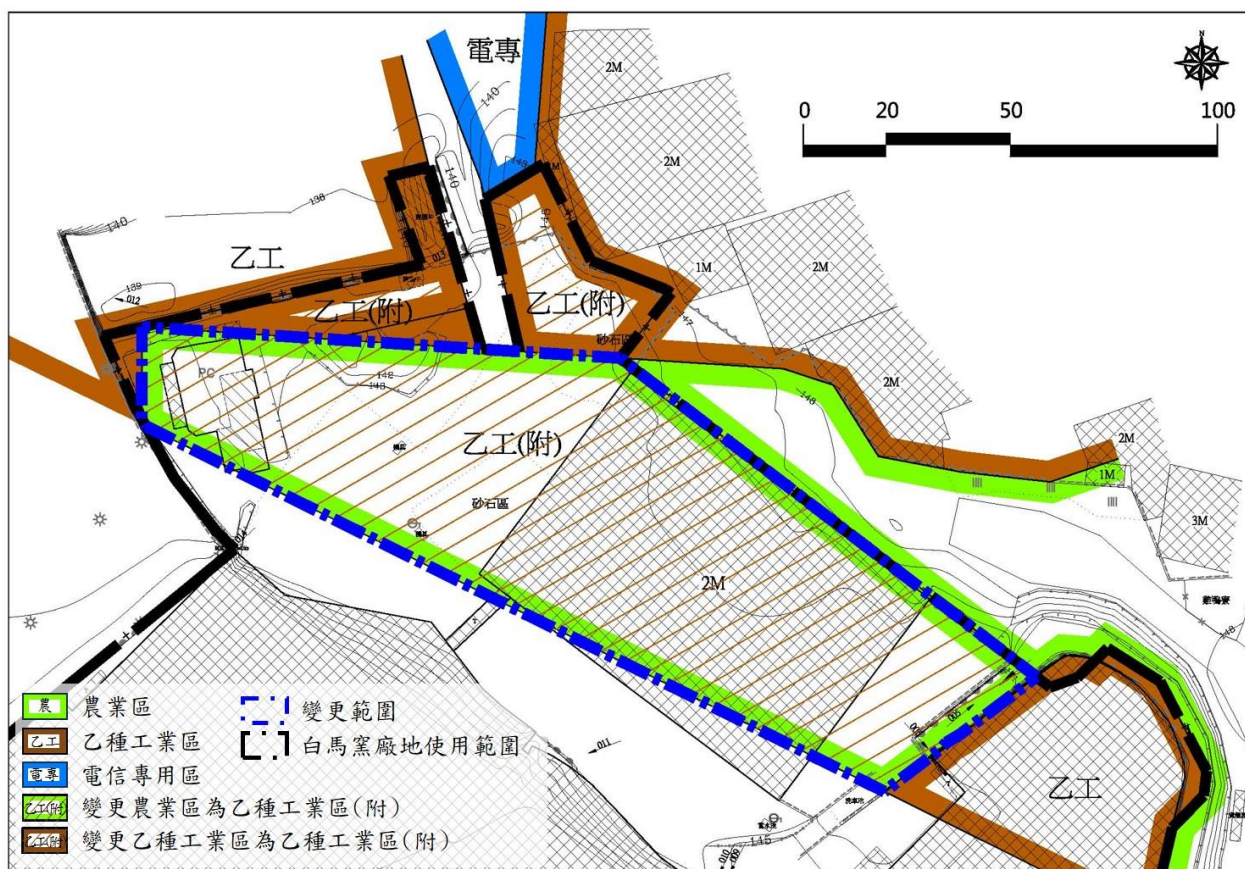


表 2 細部計畫變更內容明細表

編號	位置	變更內容		變更理由	市都委會決議
		原計畫(公頃)	新計畫(公頃)		
逕人 3	計畫區東南側	乙種工業區(附) (1.07)	乙種工業區(附) (0.96) 綠地用地(附) (0.0025) 污水處理廠用地(附) (0.11)	1. 考量白馬窯業公司增設水污染防治設施、工廠附屬設施及原物料存放空間等產業發展需求，有助於維護地區環境品質及促進在地產業發展，業經本府主管機關表示支持(環保局 110.11.3 桃環水字第 1100091863 號函及經發局 110.6.1 桃經綜字第 1100023151 號函)，爰將部分農業區變更為乙種工業區。 2. 因變更範圍未臨接計畫道路，難以提供公眾使用，改採捐贈代金方式回饋。	
		乙種工業區(附) (0.21)	綠地用地(附) (0.19) 污水處理廠用地(附) (0.02)	考量工廠整體規劃與製程需要及配合北側綠地用地連貫性，且變更範圍北側工業區亦為工廠廠區範圍內，故將部分工業區變更公共設施用地納入負擔。	
		附帶條件： 1. 土地所有權人應以該土地(1.07 公頃)市價總額 30%折算代金繳交予市政府，並與市政府簽訂協議書後報由內政部核定。 2. 有關協議書簽訂、代金之計算及繳交方式等規定，皆依照「桃園市都市計畫土地變更負擔回饋審議原則」辦理。			

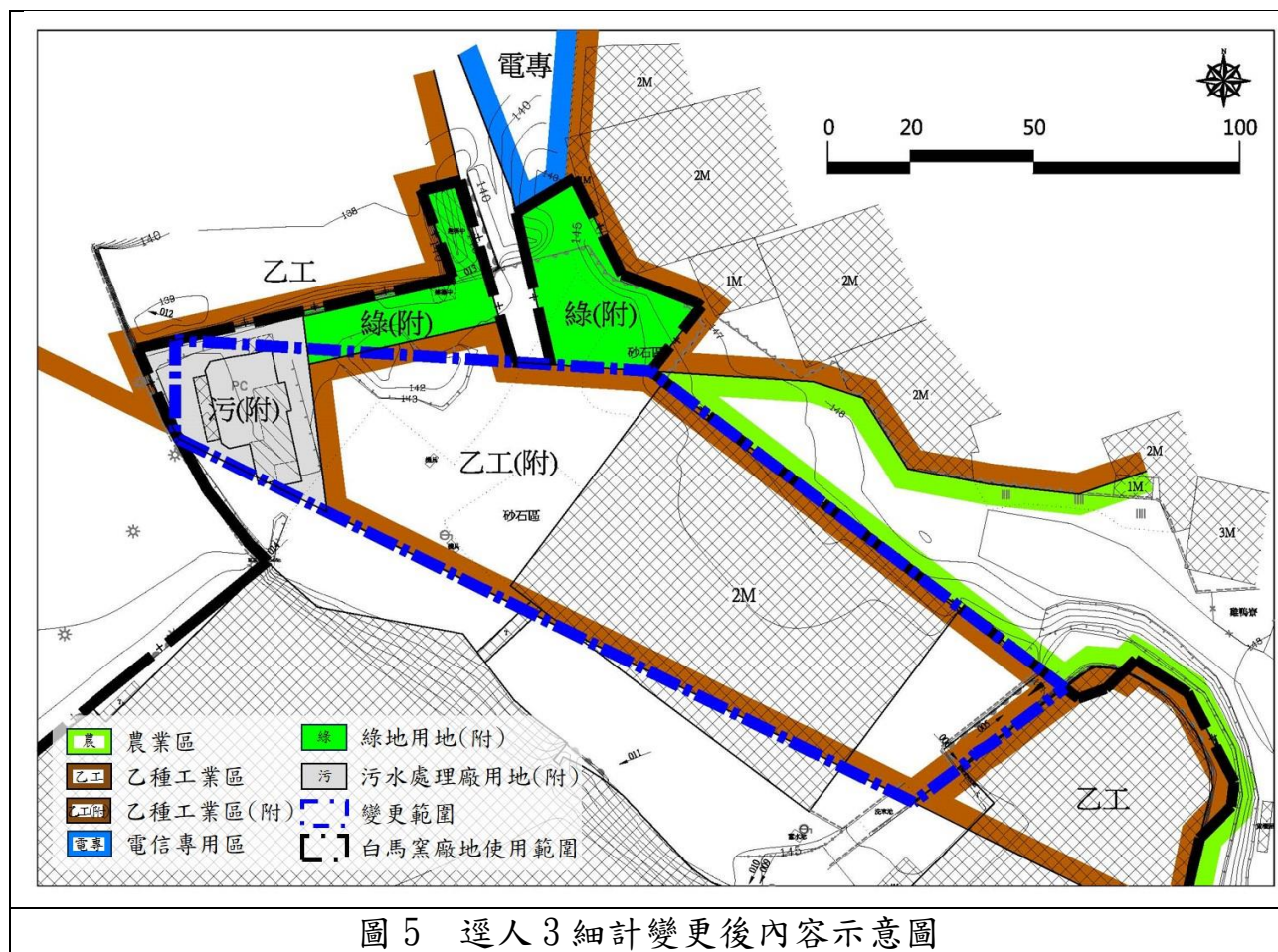
表 3 公共設施用地面積表

項目			面積(公頃)	占變更範圍面積百分比
公共設施用地	污水處理廠用地	(1)	0.1064	9.93%
		(2)	0.0248	2.31%
	小計(A)		0.1312	12.24%
	綠地用地	(1)	0.0025	0.23%
		(2)	0.1879	17.53%
	小計(B)		0.1904	17.76%
合計(A)+(B)			0.3216	30.00%

註：污水處理廠用地(1)、綠地用地(1)於變更範圍內；污水處理廠用地(2)、綠地用地(2)於

變更範圍外(廠區內)。





第2案：再審議「擬定中壢平鎮都市擴大修訂計畫(原部分工二十三工業區變更為住宅區)細部計畫案」

說明：

一、辦理緣起：

本案依據84年8月7日發布實施之「變更中壢平鎮都市擴大修訂計畫(第二次通盤檢討)案，暫予保留，另案辦理部分」案(保留案編號一)(原工二十三工業區變更為住宅區)附帶條件規定內容：「應另行擬定細部計畫(含配置適當之公共設施用地)，且俟細部計畫完成法定程序發布實施後，始得發照建築，並以市地重劃方式辦理開發。」辦理擬定細部計畫作業。

本案經本市都市計畫委員會108年5月6日第31次會議、108年7月24日第35次會議及110年12月10日第64次會議審議修正通過，細部計畫分A區(私有地主含部分泰豐)及B區(泰豐範圍)分別辦理自辦市地重劃作業。後A區因私有地主整合不易於111年8月19日提市都委會展延開發期程(至112年9月23日)，B區於111年10月28日發布實施「擬定中壢平鎮主要計畫(原部分工二十三工業區變更為住宅區)細部計畫(第一階段)」。

另本府於110年6月30日公告實施「變更中壢平鎮主要計畫(配合臺鐵都會區捷運化桃園段地下化建設計畫)(第一階段)案」，將本計畫區南側部分主要計畫範圍住宅區(附)變更為鐵路用地(兼供園道使用)，且依本府地政局112年7月24日函表示A區本市中壢區普義自辦市地重劃區重劃會因部分合法建物位於計畫區6米計畫道路範圍，建議調整路型，爰再提會討論。

二、變更機關：桃園市政府。

三、計畫性質：細部計畫。

四、法令依據：都市計畫法第十七條第一項、變更中壢平鎮都市

擴大修訂計畫(第二次通盤檢討)案，暫予保留，另案辦理部分(保留案編號一)規定內容。

五、辦理歷程：

- (一)95年4月14日、15日召開地主意願調查說明會(二場)。
- (二)95年11月2日起公開展覽30天，並於95年11月15日於中壢市公所舉辦公開展覽說明會。
- (三)96年1月24日、96年6月11日、96年7月3日及96年11月9日共4次縣都委會專案小組會議。
- (四)97年3月12日縣都委會第15屆第12次會議。
- (五)97年7月4日縣都委會第15屆第16次會議。
- (六)98年4月9日縣都委會第15屆第26次會議。
- (七)102年8月27日召開第5次縣都委會專案小組會議。
- (八)103年4月24日縣都委會第16屆第29次會議審議修正通過。
- (九)重新公開展覽：106年8月7日起重新公開展覽30天，並於106年8月28日於下午2時於中壢區公所地下室大禮堂舉辦公開展覽說明會。
- (十)本案重新公開展覽後，於106年12月21日及107年6月20日召開2次專案小組會議。
- (十一)108年5月6日第31次會議、108年7月24日第35次會議及110年12月10日第64次會議審議修正通過。

六、計畫執行情形：(詳如表1、圖1)

- (一)本案「A區」刻由「普義自辦市地重劃區重劃會」申請核准實施市地重劃作業，業於112年7月21日經市地重劃主管機關審核通過。
- (二)本案「B區」業經本府地政局核准實施市地重劃，爰併同「再發展地區」於111年10月28日發布實施「擬定中壢平鎮主要計畫(原部分工二十三工業區變更為住宅區)細部計畫(第一階段)案」。

七、再提會審議說明：

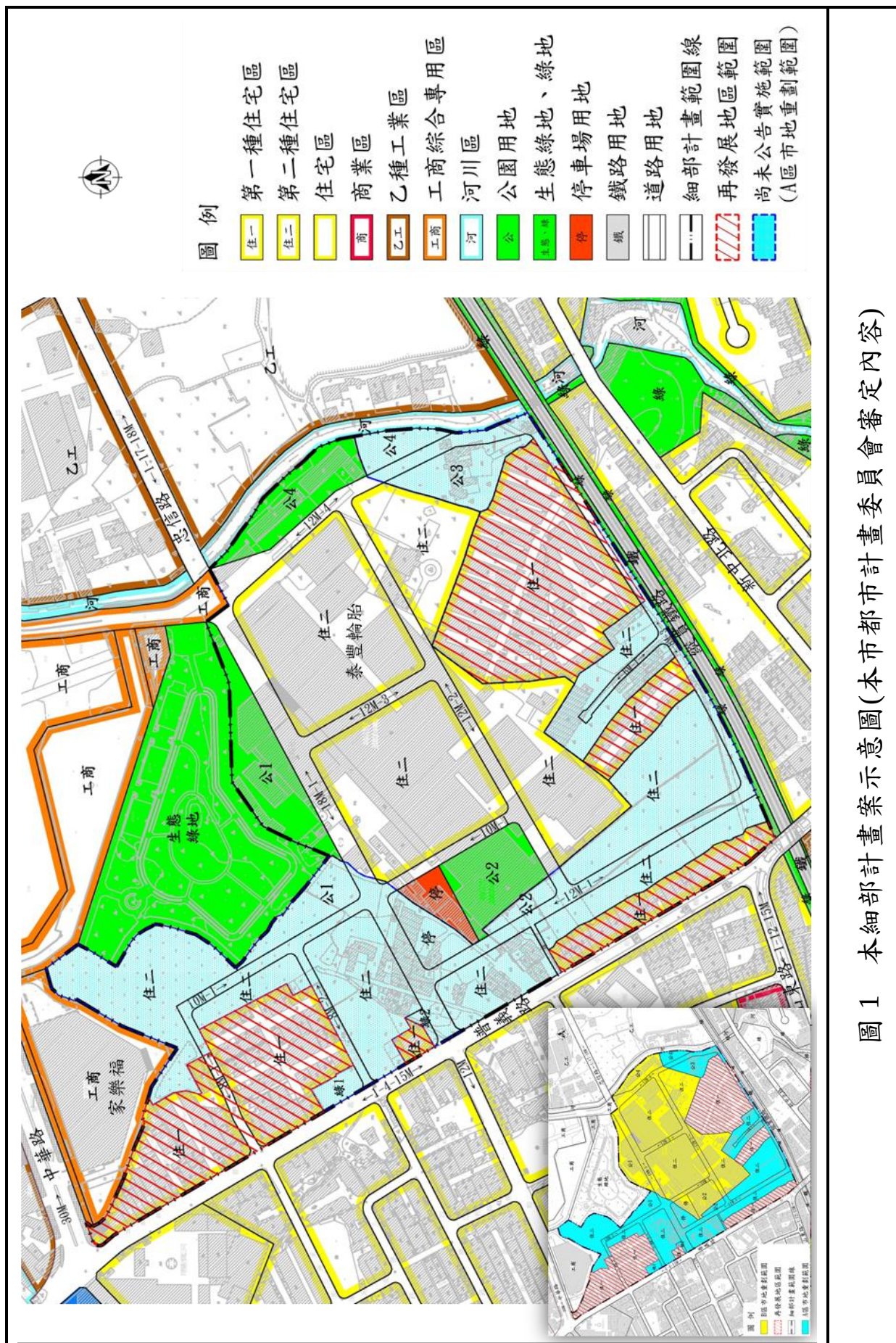
- (一)「普義自辦市地重劃區重劃會」陳情調整本案「A 區」範圍之 6M-1 道路線型，以避免拆遷合法房屋，俾維護該所有權人之權益並利市地重劃作業之辦理。(詳圖 2)
- (二)配合 110 年 6 月 30 日公告實施「變更中壢平鎮主要計畫(配合臺鐵都會區捷運化桃園段地下化建設計畫)(第一階段)案」併同調整本案計畫範圍及面積。(詳表 2 及圖 4)

決 議：

表 1 本細部計畫案土地使用面積表(本市都市計畫委員會審定內容)

項目		第一階段(已發布實施)						第二階段(尚未發布)				細計範圍	
		B區重劃範圍		再發展地區範圍		合計		A區				面積 (公頃)	百分比
		面積 (公頃)	百分比	面積 (公頃)	百分比	面積 (公頃)	百分比	面積 (公頃)	百分比	面積 (公頃)	百分比		
土地 使用 分區	第一種住宅區	0.00	0.00%	5.30	97.10%	5.30	37.01%	0.00	0.00%	5.30	24.25%		
	第二種住宅區	5.52	62.34%	0.00	0.00%	5.52	38.58%	4.66	61.77%	10.18	46.57%		
	小計	5.52	62.34%	5.30	97.10%	10.82	75.59%	4.66	61.77%	15.48	70.82%		
公共 設施 用地	公園用地	1.70	19.14%	0.00	0.00%	1.70	11.84%	0.99	13.13%	2.69	12.29%		
	綠地	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.12	1.63%	0.12	0.56%		
	停車場用地	0.18	2.01%	0.00	0.00%	0.18	1.24%	0.22	2.95%	0.40	1.83%		
	道路用地	1.46	16.51%	0.16	2.90%	1.62	11.32%	1.55	20.52%	3.17	14.50%		
	小計	3.34	37.66%	0.16	2.90%	3.50	24.41%	2.88	38.23%	6.38	29.18%		
合計		8.86	100.00%	5.46	100.00%	14.32	100.00%	7.54	100.00%	21.86	100.00%		

註：表內面積應以核定計畫圖實地釘樁測量後地籍分割為準。





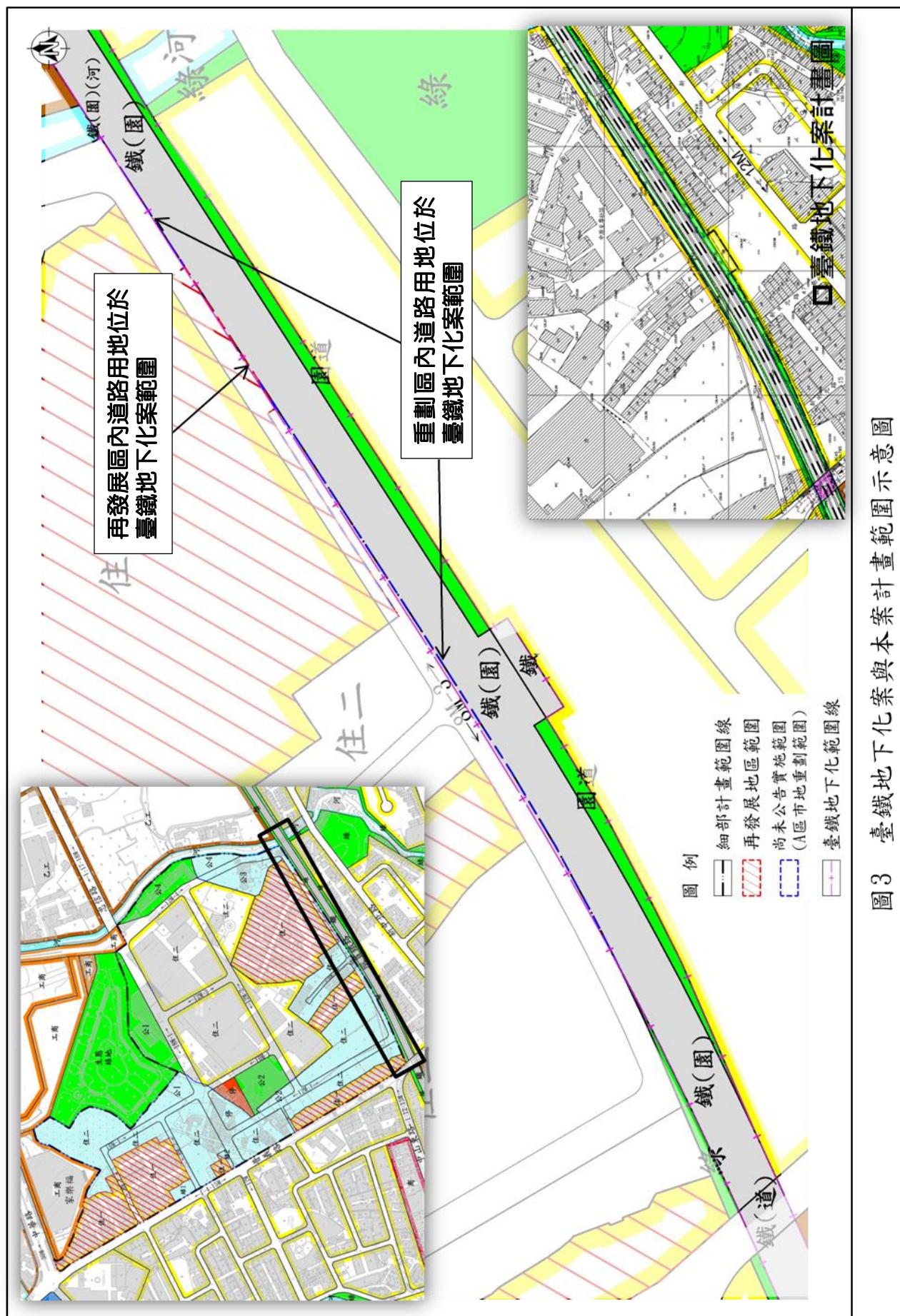


圖3 臺鐵地下化案與本案計畫範圍示意圖

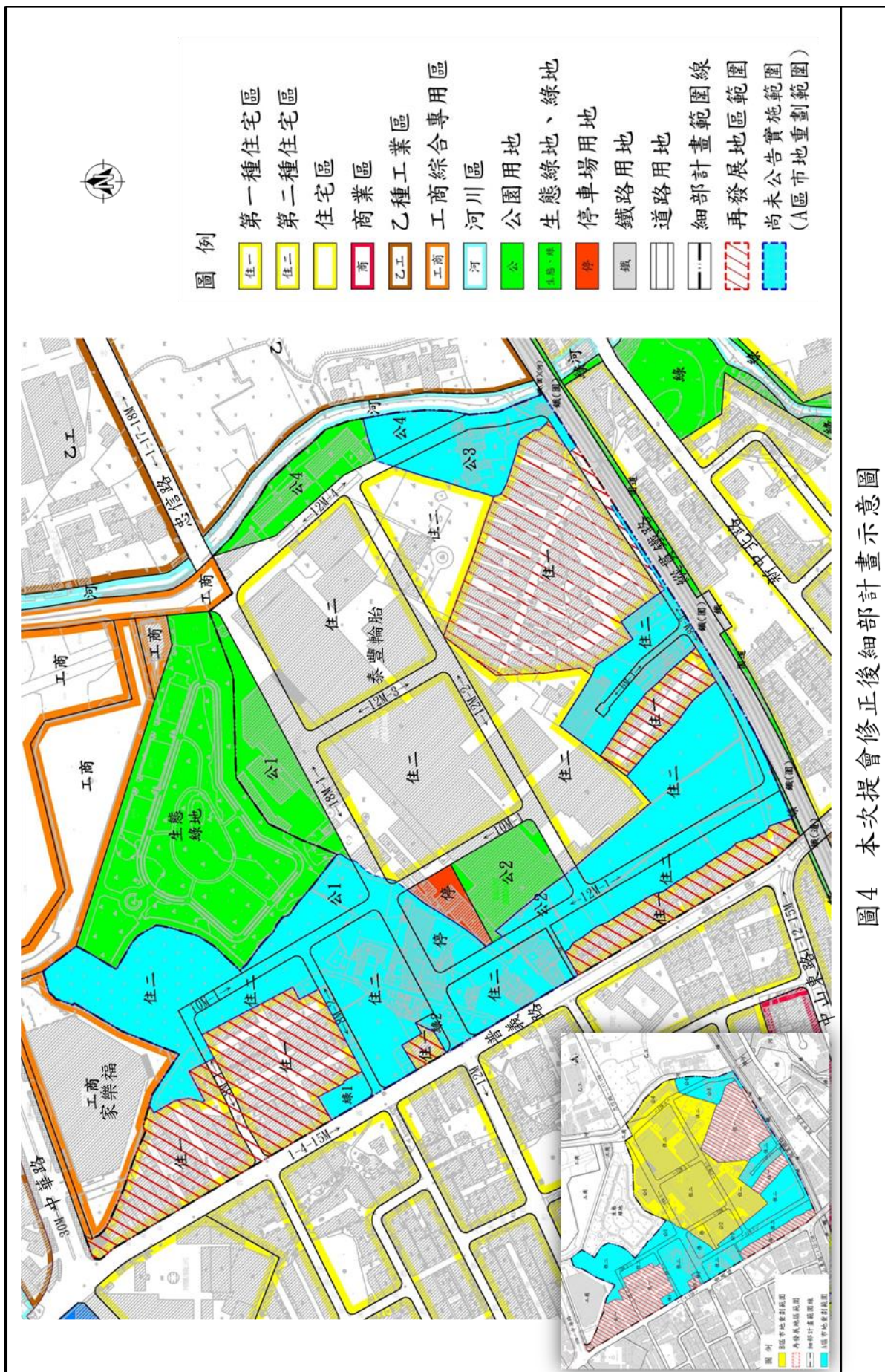


表 2 本次提會修正後細部計畫案土地使用面積表

項目	第一階段(已發布實施)						第二階段(尚未發布)				細計範圍	
	B區重劃範圍			再發展地區範圍			合計		A區重劃範圍		面積 (公頃)	百分比
	面積 (公頃)	百分比	面積 (公頃)	面積 (公頃)	百分比	面積 (公頃)	百分比	面積 (公頃)	百分比	面積 (公頃)		
土地	0.00	0.00%	5.30	5.30	97.15%	5.30	37.02%	0.00	0.00%	5.30	24.28%	
使用	5.52	62.34%	0.00	0.00	0.00%	5.52	38.58%	4.66	61.96%	10.18	46.63%	
分區	5.52	62.34%	5.30	5.30	97.15%	10.82	75.60%	4.66	61.96%	15.48	70.91%	
公園用地	1.70	19.14%	0.00	0.00	0.00%	1.70	11.85%	0.99	13.17%	2.69	12.30%	
綠地	0.00	0.00%	0.00	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.12	1.63%	0.12	0.56%	
停車場用地	0.18	2.01%	0.00	0.00	0.00%	0.18	1.24%	0.22	2.96%	0.40	1.83%	
道路用地	1.46	16.51%	0.16	0.16	2.85%	1.62	11.31%	1.52	20.28%	3.14	14.40%	
小計	3.34	37.66%	0.16	0.16	2.85%	3.50	24.40%	2.85	38.04%	6.35	29.09%	
合計	8.86	100.00%	5.46	5.46	100.00%	14.32	100.00%	7.52	100.00%	21.83	100.00%	

註：表內面積應以核定計畫圖實地釘椿測量後地籍分割為準。

第3案：審議「變更中壢平鎮主要計畫(配合老街溪兩側地區都市更新第一期開發計畫)細部計畫土地使用分區管制要點案」

說明：

一、辦理緣起：

「擬定中壢平鎮都市擴大修訂計畫(配合老街溪兩側地區都市更新第一期開發計畫)細部計畫」於103年10月24日公告實施。另配合桃園機場聯外捷運A22車站設置，增訂增額容積相關規定於107年7月9日公告實施、修訂增額容積相關規定於108年8月7日公告實施。

其後為整合桃園市各都市計畫捷運場站周邊地區增額容積執行一致性，增修訂增額容積機制、設置公益設施及價金繳納等規定，並於110年12月27日公告實施。

本細部計畫之土地使用分區管制要點係本市升格前所訂定，107～110年間則增(修)訂增額容積之相關規定，本次配合全市一致性規定(如商業區建蔽率、停車空間留設、建築退縮、容積獎勵、都市設計審議及都市設計準則等相關規定)，爰修訂本案土地使用分區管制要點。

二、擬定機關：桃園市政府。

三、計畫性質：變更細部計畫。

四、法令依據：都市計畫法第27條第1項第4款。

五、計畫位置：詳計畫書、圖1、圖2。

六、變更內容：詳計畫書、表1及表2。

七、辦理歷程：

(一)112年6月19日起公告公開展覽30日。

(二)112年7月6日上午2時整假中壢區公所4樓會議室舉辦公開說明會。

八、公民團體陳情意見：計1件。(詳表3)

決議：

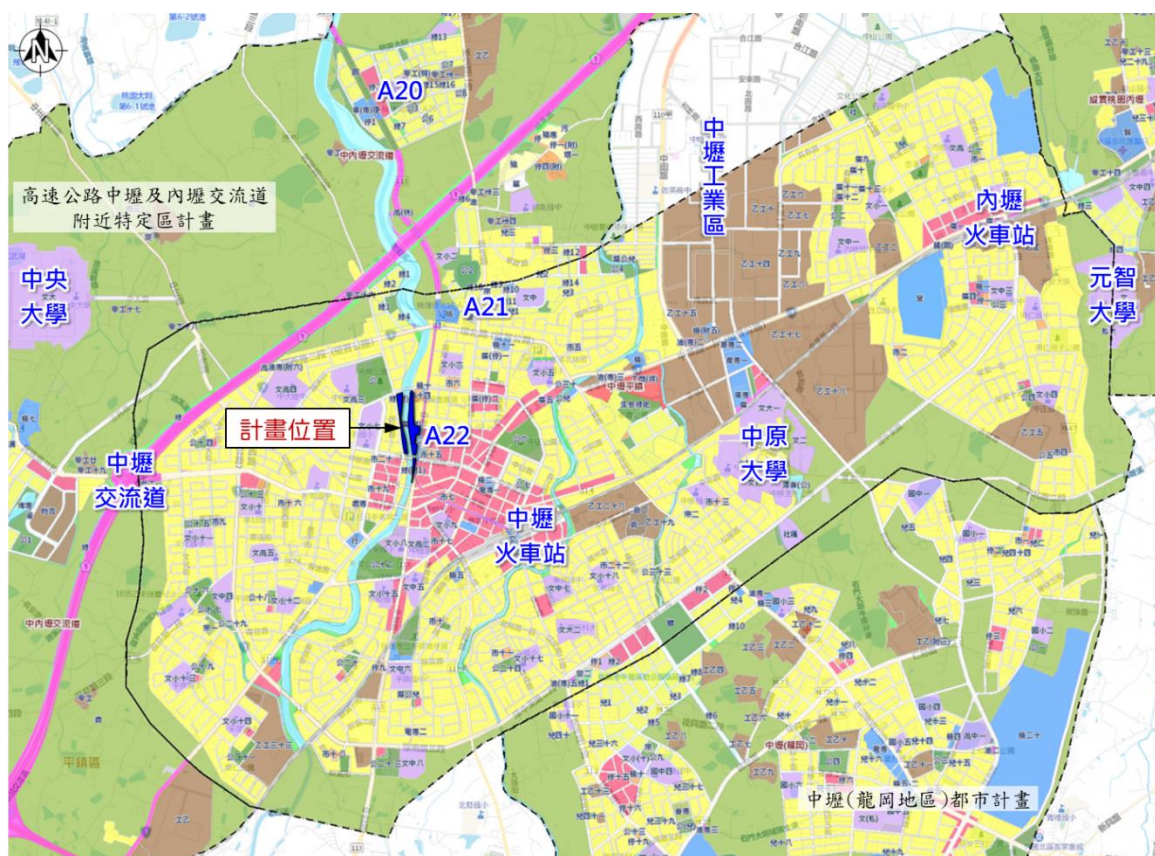


圖 1 計畫區位置及範圍示意圖

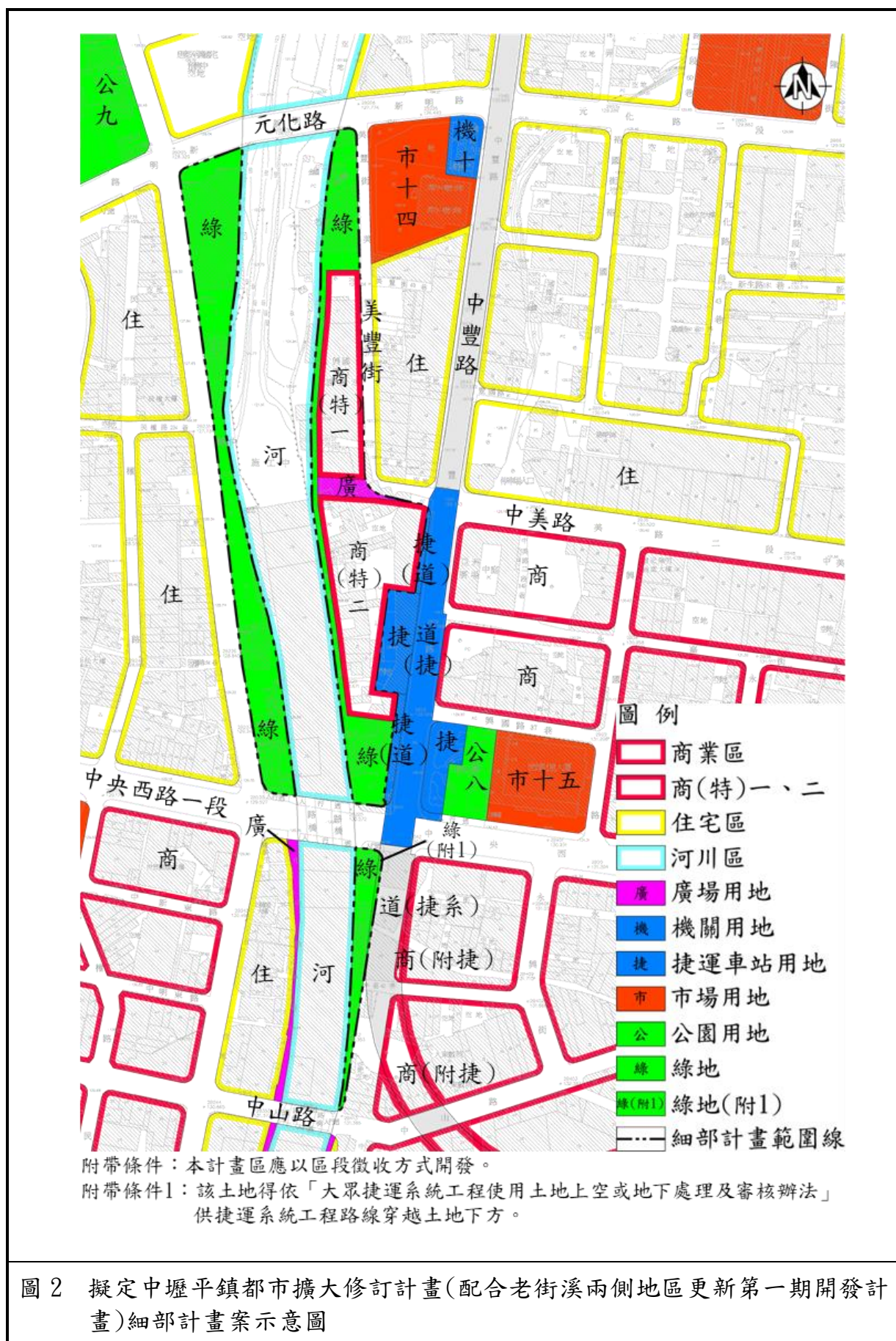
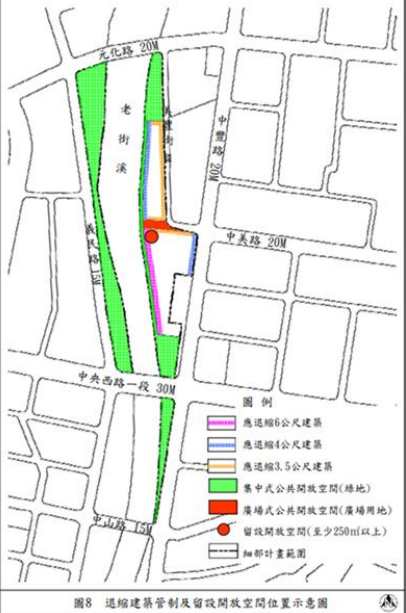


表 1 土地使用分區管制要點修正對照表

現行計畫條文	本次修正條文	修訂理由	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。	維持原條文。	--																																					
二、本要點依都市計畫法第 22 條、第 32 條及同法桃園市施行細則第 39 條規定訂定之。	維持原條文。	--																																					
三、本計畫區內各土地使用分區及公共設施用地之建蔽率及容積率不得大於下列規定： <table><tr><th colspan="2">項目</th><th>建蔽率</th><th>容積率</th></tr><tr><td rowspan="2">土地使用分區</td><td>商(特)一</td><td>70%</td><td>380%</td></tr><tr><td>商(特)二</td><td>60%</td><td>380%</td></tr><tr><td rowspan="2">公共設施用地</td><td>綠地</td><td>--</td><td>--</td></tr><tr><td>廣場用地</td><td>--</td><td>--</td></tr></table> 1. 商(特)一為結合老街溪河岸景觀，提供觀光旅遊、餐飲購物、運動、休閒娛樂及文化等使用設施，展現沿岸多元活動使用；其北端臨綠地與南端臨廣場用地之建築基地，最小開發規模不得小於 300 平方公尺；建築基地最小面寬不得小於 5 公尺。 2. 商(特)二為結合捷運場站與老街溪河岸景觀，提供捷運相關設施、觀光旅遊、餐飲購物、運動、休閒娛樂、文化及資訊展示等使用設施，其建築基地最小開發規模不得小於 3,000 平方公尺。	項目		建蔽率	容積率	土地使用分區	商(特)一	70%	380%	商(特)二	60%	380%	公共設施用地	綠地	--	--	廣場用地	--	--	三、本計畫區內各土地使用分區及公共設施用地之建蔽率及容積率不得大於下列規定： <table><tr><th colspan="2">項目</th><th>建蔽率</th><th>容積率</th></tr><tr><td rowspan="2">土地使用分區</td><td>商(特)一</td><td>70%</td><td>380%</td></tr><tr><td>商(特)二</td><td>70%</td><td>380%</td></tr><tr><td rowspan="2">公共設施用地</td><td>綠地</td><td>--</td><td>--</td></tr><tr><td>廣場用地</td><td>--</td><td>--</td></tr></table> (一)商(特)一為結合老街溪河岸景觀，提供觀光旅遊、餐飲購物、運動、休閒娛樂及文化等使用設施，展現沿岸多元活動使用；其北端臨綠地與南端臨廣場用地之建築基地，最小開發規模不得小於 300 平方公尺；建築基地最小面寬不得小於 5 公尺。 (二)商(特)二為結合捷運場站與老街溪河岸景觀，提供捷運相關設施、觀光旅遊、餐飲購物、運動、休閒娛樂、文化及資訊展示等使用設施，其建築基地最小開發規模不得小於 3,000 平方公尺。	項目		建蔽率	容積率	土地使用分區	商(特)一	70%	380%	商(特)二	70%	380%	公共設施用地	綠地	--	--	廣場用地	--	--	考量本計畫區 1、2 樓商業使用需求，且未超過中壢平鎮都市計畫商業區建蔽率 80%之規定，故參照本整體開發地區一致性管制規定，調整商業區之建蔽率為 70 %。另調整條次編號。	
項目		建蔽率	容積率																																				
土地使用分區	商(特)一	70%	380%																																				
	商(特)二	60%	380%																																				
公共設施用地	綠地	--	--																																				
	廣場用地	--	--																																				
項目		建蔽率	容積率																																				
土地使用分區	商(特)一	70%	380%																																				
	商(特)二	70%	380%																																				
公共設施用地	綠地	--	--																																				
	廣場用地	--	--																																				

現行計畫條文	本次修正條文	修訂理由	市都委會 決議																																	
四、商(特)一及商(特)二 2 層以下樓層不得為住宅使用；其建築物容許使用組別詳如下表所示，各組別允許使用之細目詳附件一，未列入之允許使用項目，須經主管機關許可： <table><tr><th>使用分區 使用 組名稱</th><th>商 (特一)</th><th>商 (特二)</th></tr><tr><td>第一組：多 戶住宅</td><td>○ (註 2)</td><td>○ (註 2)</td></tr><tr><td>第二組：一 般遊憩設 施</td><td>○</td><td>○</td></tr><tr><td>第三組：文 教及展演 設施</td><td>○</td><td>○</td></tr><tr><td>第四組：日 常用品零 售及服務 業</td><td>○</td><td>○</td></tr><tr><td>第五組：一 般零售業 及服務業</td><td>○</td><td>○</td></tr><tr><td>第六組：事 務所及工 商服務業</td><td>○ (註 2)</td><td>○ (註 2)</td></tr><tr><td>第七組：金 融保險業</td><td>○ (註 2)</td><td>○ (註 2)</td></tr><tr><td>第八組：娛 樂及健身 服務業</td><td>△</td><td>△</td></tr><tr><td>第九組：旅 遊及運輸 服務業</td><td>△</td><td>△</td></tr><tr><td>第十組：旅 館及招待 所</td><td>○</td><td>○</td></tr></table> 註：1. 表內符號代表意義如下： ○：無條件許可，△：須經 主管機關核准。 2. 三層樓(含)以上許可使用。	使用分區 使用 組名稱	商 (特一)	商 (特二)	第一組：多 戶住宅	○ (註 2)	○ (註 2)	第二組：一 般遊憩設 施	○	○	第三組：文 教及展演 設施	○	○	第四組：日 常用品零 售及服務 業	○	○	第五組：一 般零售業 及服務業	○	○	第六組：事 務所及工 商服務業	○ (註 2)	○ (註 2)	第七組：金 融保險業	○ (註 2)	○ (註 2)	第八組：娛 樂及健身 服務業	△	△	第九組：旅 遊及運輸 服務業	△	△	第十組：旅 館及招待 所	○	○	維持原條文。	--	
使用分區 使用 組名稱	商 (特一)	商 (特二)																																		
第一組：多 戶住宅	○ (註 2)	○ (註 2)																																		
第二組：一 般遊憩設 施	○	○																																		
第三組：文 教及展演 設施	○	○																																		
第四組：日 常用品零 售及服務 業	○	○																																		
第五組：一 般零售業 及服務業	○	○																																		
第六組：事 務所及工 商服務業	○ (註 2)	○ (註 2)																																		
第七組：金 融保險業	○ (註 2)	○ (註 2)																																		
第八組：娛 樂及健身 服務業	△	△																																		
第九組：旅 遊及運輸 服務業	△	△																																		
第十組：旅 館及招待 所	○	○																																		
五、本計畫區公共設施用地不得作多目標使用，但經 <u>桃園縣都市設計委員會</u> 審議通過者，不在此限。	五、本計畫區公共設施用地不得作多目標使用，但經 <u>都市設計審議</u> 通過者，不在此限。	配合現行都 市設計審議 程序修正文 字內容。																																		

現行計畫條文	本次修正條文	修訂理由	市都委會決議
六、商(特)一及商(特)二之退縮建築及留設開放空間規定詳圖 8，得計入法定空地；該退縮建築及留設開放空間不得設置圍牆，並應留設至少 2 公尺寬之人行步道，其餘部分除西側臨水岸綠地之退縮建築空間及留設開放空間得設置公共藝術，以及設置露天桌椅供休憩及商業使用外，應植栽綠化。  圖8 退縮建築管制及留設開放空間位置示意圖	六、商(特)一及商(特)二之退縮建築及留設開放空間規定詳圖 8，得計入法定空地；該退縮建築及留設開放空間不得設置圍牆，並應留設至少 2 公尺寬之人行步道，其餘部分除西側臨水岸綠地之退縮建築空間及留設開放空間得設置公共藝術，以及設置露天桌椅供休憩及商業使用外，應植栽綠化。  圖8 退縮建築管制及留設開放空間位置示意圖	依本市一致性之退縮建築規定，將原面臨綠地「應退縮 6 公尺建築」部分，修正為「應退縮 4 公尺建築」。	
(無)	七、<u>建築基地附屬停車空間之設置，應依下列規定辦理：</u> (一)<u>建築總樓地板面積在 250 平方公尺以下者，應留設一部汽車停車空間及一部機車停車空間。</u> (二)<u>建築總樓地板面積超過 250 平方公尺者，其超過部分，每增加 150 平方公尺，應增設一部汽車停車空間及一部機車停車空間。</u>	配合本市一致性之留設停車空間規定，予以增訂條文。	

現行計畫條文	本次修正條文	修訂理由	市都委會 決議								
	(三)機車停車格位，橫向寬 至少 1 公尺，縱向長至少 2 公尺，通道寬度至少 1.5 公尺。										
七、為鼓勵本計畫區加速開發 建設，訂定下列獎勵措施。 1. 為鼓勵本計畫區之整體 開發，規模獎勵措施如下 表：	八、為鼓勵本計畫區之整體開 發，規模獎勵措施如下 表。 <table><tr><th>建築基地 開發規模</th><th>增加興建樓地 板面積</th></tr><tr><td>面積超過1,000m²</td><td>基準容積率×3%</td></tr><tr><td>面積超過 2,000 m²</td><td>基準容積率×5%</td></tr><tr><td>面積超過3,000m² 或全街廓</td><td>基準容積率× 10%</td></tr></table>	建築基地 開發規模	增加興建樓地 板面積	面積超過1,000m ²	基準容積率×3%	面積超過 2,000 m ²	基準容積率×5%	面積超過3,000m ² 或全街廓	基準容積率× 10%	1. 修正規模 獎勵附表 之「可增 加 之 容 積」為「增 加興建樓 地 板 面 積」，並調 整條次編 號。 2. 本案區段 徵 收 於 104年3月 完成地籍 整理與囑 託登記， 原訂定之 時程獎勵 期 限 至 109年3月 屆滿，予 以刪除該 獎 勵 規 定。 3. 考 量 綠 建 築 理 念 應 為 建 築 基 地 開 發 基 本 原 則， 且 建 築 技 術 規 則 第 十 七 章 已 訂 定 綠 建 築 基 準， 故 參 照 本 市 辦 理 整 體 開 發 地 區 一 致 性	
建築基地 開發規模	增加興建樓地 板面積										
面積超過1,000m ²	基準容積率×3%										
面積超過 2,000 m ²	基準容積率×5%										
面積超過3,000m ² 或全街廓	基準容積率× 10%										
<table><tr><th>建築基地 開發規模</th><th>可增加之容積</th></tr><tr><td>面積超過1,000m²</td><td>基準容積率×3%</td></tr><tr><td>面積超過 2,000 m²</td><td>基準容積率×5%</td></tr><tr><td>面積超過3,000m² 或全街廓</td><td>基準容積率×10%</td></tr></table> 2. 建築基地於區段徵收土 地分配作業完成囑託登 記之日起算，於下列期限 內取得建造執照者，得依 下表規定增加興建容積 樓地板面積。	建築基地 開發規模	可增加之容積	面積超過1,000m ²	基準容積率×3%	面積超過 2,000 m ²	基準容積率×5%	面積超過3,000m ² 或全街廓	基準容積率×10%			
建築基地 開發規模	可增加之容積										
面積超過1,000m ²	基準容積率×3%										
面積超過 2,000 m ²	基準容積率×5%										
面積超過3,000m ² 或全街廓	基準容積率×10%										
<table><tr><th>自區段徵收完成 囑託登記之日 起，提經桃園縣 市設計審議委員 會議通過並取得 建築執照時程</th><th>可增加之容積</th></tr><tr><td>時程起算之日起 1年內</td><td>基準容積率×10%</td></tr><tr><td>時程起算之日起 3年內</td><td>基準容積率×6%</td></tr><tr><td>時程起算之日起 5年內</td><td>基準容積率×3%</td></tr></table> 3. 綠建築設計獎勵措施如 下表：	自區段徵收完成 囑託登記之日 起，提經桃園縣 市設計審議委員 會議通過並取得 建築執照時程	可增加之容積	時程起算之日起 1年內	基準容積率×10%	時程起算之日起 3年內	基準容積率×6%	時程起算之日起 5年內	基準容積率×3%			
自區段徵收完成 囑託登記之日 起，提經桃園縣 市設計審議委員 會議通過並取得 建築執照時程	可增加之容積										
時程起算之日起 1年內	基準容積率×10%										
時程起算之日起 3年內	基準容積率×6%										
時程起算之日起 5年內	基準容積率×3%										
<table><tr><th>綠建築分級評估 (等級)</th><th>可增加之容積</th></tr><tr><td>銀級</td><td>基準容積率×6%</td></tr><tr><td>黃金級</td><td>基準容積率×8%</td></tr><tr><td>鑽石級</td><td>基準容積率×10%</td></tr></table> 本項獎勵經審核通過 後，申請建築執照時，土地	綠建築分級評估 (等級)	可增加之容積	銀級	基準容積率×6%	黃金級	基準容積率×8%	鑽石級	基準容積率×10%			
綠建築分級評估 (等級)	可增加之容積										
銀級	基準容積率×6%										
黃金級	基準容積率×8%										
鑽石級	基準容積率×10%										

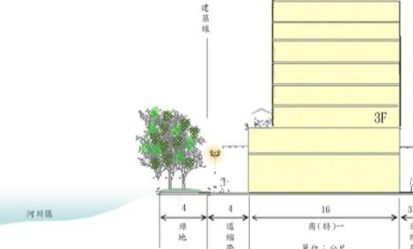
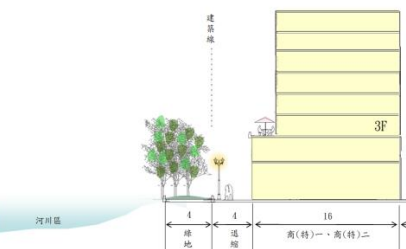
現行計畫條文	本次修正條文	修訂理由	市都委會決議
所有權人應繳交容積獎勵部分之建築造價之5倍之保證金，保證於使用執照核發後2年內取得該等級以上綠建築標章。依限取得該等級以上綠建築標章者，保證金無息退還，未依限取得該等級以上綠建築標章者，保證金不予退還，納入本市都市更新基金。		管制規定，予以刪除綠建築獎勵容積規定。	
<u>八</u>、計畫區建築基地之容積獎勵相關規定如下： 1. 本計畫區內之建築基地不得適用增設停車場空間相關容積獎勵規定。 2. 本計畫區內之建築基地不得為容積接受基地。 3. 本計畫所訂之容積獎勵項目與都市更新相關法令規定之容積獎勵項目，不得重複計算。	<u>九</u>、計畫區建築基地之容積獎勵相關規定如下： (一) 本計畫區內之建築基地不得適用增設停車場空間相關容積獎勵規定。 (二) 本計畫區內之建築基地不得為容積接受基地。 (三) 本計畫所訂之容積獎勵項目與都市更新相關法令規定之容積獎勵項目，不得重複計算。	調整條次編號。	
<u>九</u> 、建築基地內之法定空地應留設 <u>60%以上種植花草樹木</u> ，其植栽種類以原生植物為原則。	<u>十</u> 、建築基地內之法定空地應留設 <u>二分之一以上植栽綠化</u> ，其植栽種類以原生植物為原則。	參照本市一致性規定修正，並調整條次編號。	
<u>十</u>、為塑造本計畫區整體意象及風格，訂定都市設計相關管制事項及管制原則，並規定如下： 1. 本計畫區之開發與建築行為，應於發照前經「<u>桃園縣都市設計審議委員會</u>」審議通過後，始得核發建造執照。變更建造執照時亦同，但未變更外觀、建物配置及建築面積者，不在此限。	<u>十一</u>、為塑造本計畫區整體意象及風格，訂定都市設計相關管制事項及管制原則，並規定如下： (一) 本計畫區之開發與建築行為，應於發照前經<u>都市設計審議</u>通過後，始得核發建造執照。變更建造執照時亦同，但未變更外觀、建物配置及建築面積者，不在此限。 (二) 本計畫另訂「中壢平鎮	配合現行都市設計審議程序修正文字內容，並調整條次編號。	

現行計畫條文	本次修正條文	修訂理由	市都委會 決議
2. 本計畫另訂「中壢平鎮都市擴大修訂計畫(配合老街溪兩側地區更新第一期開發計畫)細部計畫案都市設計管制準則」(詳附件二), 本計畫建築基地於申請建築時, 應依前述準則進行設計。 3. 「桃園縣都市設計審議委員會」應以本要點、都市設計管制準則及桃園縣相關都市設計審議原則, 以為審議時之依據。	都市擴大修訂計畫(配合老街溪兩側地區更新第一期開發計畫)細部計畫案都市設計管制準則」(詳附件二), 本計畫建築基地於申請建築時, 應依前述準則進行設計。 (三)「桃園市都市設計審議會」應以本要點、都市設計管制準則及桃園市相關都市設計審議原則, 以為審議時之依據。		
十一、增額容積相關規定： 1. <u>位於捷運車站中心點半徑 500 公尺範圍涵蓋到之細部計畫街廓，使用分區為住宅區、商業區者，得申請增額容積，但前述街廓臨接計畫道路路寬皆未達 8 公尺和細部計畫街廓面積未超過 1,000 平方公尺，不予適用。</u> 2. <u>增額容積最高以住宅區基準容積率之 10% 為限，商業區基準容積率之 20% 為限。</u> 3. <u>有關增額容積申請方式、容積價金及送審書件等相關規定，由桃園市政府另訂之。</u>	十二、計畫區增額容積相關規定，依「變更桃園市捷運及鐵路場站周邊地區細部計畫土地使用分區管制要點增額容積規定(修訂公益性設施設置部分)案」辦理。	110 年 12 月 27 日公告實施「變更桃園市捷運及鐵路場站周邊地區細部計畫土地使用分區管制要點增額容積規定(修訂公益性設施設置部分)案」已將本細部計畫區納入，增額容積部分依上開規定辦理。	
十二、本要點未規定事項，適用其他法令之規定。	十三、本要點未規定事項，適用其他法令之規定。	調整條次編號。	

表2 都市設計管制準則變更對照表

現行計畫條文	本次修正條文	修訂理由	市都委會決議
一、公共開放空間系統 (一)本細部計畫區劃設及建築基地內留設之公共開放空間系統如下，詳如附圖2-1： 1. 本細部計畫區劃設之集中式公共開放空間以綠地空間為主。 2. 建築基地內留設之公共開放空間系統 (1)帶狀式公共開放空間：為串連集中式公共開放空間，並提供人行舒適之行走空間，訂定退縮建築空間臨河川區、廣場、美豐街部分應設置有遮簷人行步道，並於商(特)二適當位置留設東西向帶狀式公共開放空間或通廊連接綠地以通達河川區。 (2)廣場式公共開放空間：為形塑良好出入口意象，紓解商業活動可能之人群聚集，並引導人行通往綠地等開放空間。 (二)公共開放空間設計原則 1. 共通性原則 (1)本計畫區之公共開放空間應以綠化為原則，不得設置圍牆。 (2)應與臨接之公共開放空間連接成為一整體之開放空間，銜接部分應予接齊順平。 2. 集中式公共開放空間 廣場用地應考量基地開發對保水性能之影響。	一、公共開放空間系統 (一)本細部計畫區劃設及建築基地內留設之公共開放空間系統如下，詳如附圖2-1： 1. 本細部計畫區劃設之集中式公共開放空間以綠地空間為主。 2. 建築基地內留設之公共開放空間系統 (1)帶狀式公共開放空間：為串連集中式公共開放空間，並提供人行舒適之行走空間，訂定退縮建築空間臨河川區、廣場、美豐街部分應設置無遮簷人行步道，並於商(特)二適當位置留設東西向帶狀式公共開放空間或通廊連接綠地以通達河川區。 (2)廣場式公共開放空間：為形塑良好出入口意象，紓解商業活動可能之人群聚集，並引導人行通往綠地等開放空間。 (二)公共開放空間設計原則 1. 共通性原則 (1)本計畫區之公共開放空間應以綠化為原則，不得設置圍牆。 (2)應與臨接之公共開放空間連接成為一整體之開放空間，銜接部分應予接齊順平。 2. 集中式公共開放空間 廣場用地應考量基地開發對保水性能之影響。	依退縮建築規定，該退縮部分不得設置圍牆及突出物，故修正現行計畫條文之「有遮簷人行步道」為「無遮簷人行步道」。	

現行計畫條文	本次修正條文	修訂理由	市都委會決議
3. 帶狀式公共開放空間 除應留設之人行步道及設置休憩設施(座椅…等)外,其餘空間應以植栽綠化處理。 4. 廣場式公共開放空間 臨接廣場用地之廣場式公共開放空間,其景觀設計應以塑造入口及地方意象為主題。	3. 帶狀式公共開放空間 除應留設之人行步道及設置休憩設施(座椅…等)外,其餘空間應以植栽綠化處理。 4. 廣場式公共開放空間 臨接廣場用地之廣場式公共開放空間,其景觀設計應以塑造入口及地方意象為主題。		
二、建築量體配置及造型 (一)建築量體配置 1. 為發揮本區都市水岸景觀之獨特自明性,面河川之建築物應採逐層退縮及分割量體,以避免龐大量體所造成之壓迫感。 2. 建築造型與風格應充分發揮水岸之區位特性。 (二)建築物立面與外牆 1. 建築立面及外牆材質色彩應配合本區水岸景觀整體構想作設計,宜以中高明度及中低彩度之色彩為之,立面外牆不得採用反光玻璃帷幕。 2. 為形塑水岸景觀特色,避免沿岸建築物造成河岸景觀壓迫感,應加強與水岸垂直向之開放空間塑造,除建築退縮規定外,商(特)一臨河岸部分,建築物應於 3 層樓留設深 3 公尺(含)以上露台;商(特)二臨河岸部分,建築物應於 3-6 層樓留設深 5 公尺(含)以上露台。 3. 建築物 2 樓以下樓層之廢氣排出口、通風口與冷氣機設置,不得面對	二、建築量體配置及造型 (一)建築量體配置 1. 為發揮本區都市水岸景觀之獨特自明性,面河川之建築物應採逐層退縮及分割量體,以避免龐大量體所造成之壓迫感。 2. 建築造型與風格應充分發揮水岸之區位特性。 (二)建築物立面與外牆 1. 建築立面及外牆材質色彩應配合本區水岸景觀整體構想作設計,宜以中高明度及中低彩度之色彩為之,立面外牆不得採用反光玻璃帷幕。 2. 為形塑水岸景觀特色,避免沿岸建築物造成河岸景觀壓迫感,應加強與水岸垂直向之開放空間塑造,除建築退縮規定外,商(特)一及商(特)二臨河岸部分,建築物應於 3 層樓留設深 3 公尺以上露台。 3. 建築物 2 樓以下樓層之廢氣排出口、通風口與冷氣機設置,不得面對集中式及廣場式公共開放空間。	本次修正後商(特)一及商(特)二之建築退縮規定已一致,故配合修正原商(特)二臨河岸部分之立面與外牆之規定。	

現行計畫條文	本次修正條文	修訂理由	市都委會決議
集中式及廣場式公共開放空間。 4. 本區建築物各向立面之邊緣、窗台、陽台、露台、冷氣口、及主次要入口應予以細部設計處理，其鐵窗及冷氣機設置應予統一設計。  商(特)一面河岸之建築物立面設計原則 (三)建築物附屬設施 1. 廣告招牌：為確保街道空間環境品質與形塑街道延續性景觀，本基地內建築物附設之廣告招牌應以整體性規劃配置為原則。 2. 圍牆 (1)圍籬應採用綠色植栽來形塑綠籬，其高度不得大於120公分。 (2)其他型式之圍牆高度不得高於90公分，透空部分不少於圍牆面積60%。 3. 建築物附設之水箱、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。 (四)本計畫區面積達3,000平方公尺以上之建築	4. 本區建築物各向立面之邊緣、窗台、陽台、露台、冷氣口、及主次要入口應予以細部設計處理，其鐵窗及冷氣機設置應予統一設計。  商(特)一及商(特)二面河岸之建築物立面設計原則 (三)建築物附屬設施 1. 廣告招牌：為確保街道空間環境品質與形塑街道延續性景觀，本基地內建築物附設之廣告招牌應以整體性規劃配置為原則。 2. 圍牆 (1)圍籬應採用綠色植栽來形塑綠籬，其高度不得大於120公分。 (2)其他型式之圍牆高度不得高於90公分，透空部分不少於圍牆面積60%。 3. 建築物附設之水箱、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。 (四)本計畫區面積達3,000平方公尺以上之建築		

現行計畫條文	本次修正條文	修訂理由	市都委會決議
基地，應設置兼具水景之雨水滲透調節池。	基地，應設置兼具水景之雨水滲透調節池。		
三、景觀計畫 (一)共通性規定 - 栽植喬木，依樹冠大小，行距定為 4 公尺以上，樹冠底淨高 2 公尺以上。 - 植栽應注重於防風、遮陽及水土保持之功能。 (二)建築基地綠化 - 綠化及綠覆率計算及管理依「桃園市建築基地綠化自治條例」辦理。 - 綠化植栽樹種以原生植物為優先，並依據「桃園市都市設計審議案件建議與不建議植樹種整理表」辦理。 本細部計畫區內建築基地之法定空地綠覆率應達 60%。 - 植樹位置原則上應在帶狀式公共開放空間或廣場式公共開放空間，且不得妨礙公共設施、公共安全。 (三)建築立面及屋頂綠化 - 建築物立面綠美化 (1)建築物之陽台或露台，應於內緣或外緣設計花台，於陽台外緣設置不超出 50 公分花台者，該花台不得突出建築線外。 (2)窗戶開口外緣得設置不超出 50 公分之花台。 (3)花台面積不計入樓地板面積及建築面積。 - 建築物屋頂綠美化	三、景觀計畫 (一)共通性規定 - 栽植喬木，依樹冠大小，行距定為 4 公尺以上，樹冠底淨高 2 公尺以上。 - 植栽應注重於防風、遮陽及水土保持之功能。 (二)建築基地綠化 - 綠化及綠覆率計算及管理依「桃園市建築基地綠化自治條例」辦理。 - 綠化植栽樹種以原生植物為優先，並依據「桃園市都市設計審議案件建議與不建議植樹種整理表」辦理。 - 植樹位置原則上應在帶狀式公共開放空間或廣場式公共開放空間，且不得妨礙公共設施、公共安全。 (三)建築立面及屋頂綠化 - 建築物立面綠美化 (1)建築物之陽台或露台，應於內緣或外緣設計花台，於陽台外緣設置不超出 50 公分花台者，該花台不得突出建築線外。 (2)窗戶開口外緣得設置不超出 50 公分之花台。 (3)花台面積不計入樓地板面積及建築面積。 - 建築物屋頂綠美化 (1)建築物應於屋頂層設置花圃，面積應占屋頂平臺面積 50% 以上。	建築基地之法定空地綠化規定，已配合本市一致性規定修正，並納入土地使用分區管制要點之規定，爰刪除第 3 點條文，並調整條次編號。	

現行計畫條文	本次修正條文	修訂理由	市都委會 決議
(1)建築物應於屋頂層設置花圃，面積應占屋頂平臺面積 50%以上。 (2)屋頂突出物之牆面應植蔓藤植物或設置花臺綠化。	(2)屋頂突出物之牆面應植蔓藤植物或設置花臺綠化。		
四、照明計畫 為強化老街溪兩側地區都市水岸夜間景觀，本地區整體夜間照明設計管制如下： (一)建築量體照明：強化商(特)二為老街溪兩側地區重要活動聚點。 (二)建築高層(屋頂)照明：強化都市水岸及主要道路夜間景觀。 (三)建築地面層照明：強化具延續性之商業逛選空間。 (四)綠地、廣場用地或建築基地指定留設開放空間內應設置充足照明設備，並應配合人行徒步空間之照明設備，提供具延續性且豐富多元之逛選空間。	維持原條文。	--	
五、其他 本細部計畫地區內建築應依本準則設計，但經「<u>桃園市都市設計審議委員會</u>」審議通過者，得不受本準則限制。	五、其他 本細部計畫地區內建築應依本準則設計，但經<u>都市設計審議</u>通過者，得不受本準則限制。	配合現行都市設計審議程序修正文字內容。	

表 3 公民團體陳情意見綜理表

編號	陳情人及 陳情位置	陳情內容	本府研析意見	市都委會 決議
1	樺龍建設股份有限公司 陳情位置： 中壢區老街溪段 8、9 地號土地	陳情範圍：中壢區老街溪段 8 地號商業區特(二)及同段 9 地號廣場用地。 一、有關商業區特(二)街廓，其西側與南側為綠地用地、北側為廣場用地，現況為人行道磚材鋪面與車道柏油鋪面，供人行、自行車 youbike 場站與景觀綠化使用，鋪設柏油部分則屬道路(美豐街)之一部份；東側為捷運車站用地及捷運車站用地(兼供道路使用)，現況屬捷運機場捷運延伸線 A22 場站出入口設施及中豐路。故陳情範圍僅有東側臨接捷運車站用地(兼供道路使用)部分得供車輛進出通行，未來開發之建築物車道出入口區位設置亦受限於此(詳附件第一部分)。 二、經陳情人委託交通顧問針對地區交通動線進行規劃，建議以主要道路(中豐路)搭配次要道路(美豐街)各別設置車輛出入口，此方案將可分散地區交通量，避免皆集中於主要道路(中豐路)上產生交通壅塞之情形；而透過規劃不同使用目的交通動線分流，亦可減少未來捷運 A22 站進出、臨停接運與本案汽機車出入交織之可能性，降低基地周邊車輛繞行情況；再就此方案進行中豐路與美豐街目標年開發後服務水準推估，尚可維持於 B-C 級，屬道路可容受範圍。因考量地區空間使用特性與陳情範圍規劃條件，爰建議增加商業區特(二)街廓人車動線規劃得自美豐街進出之設計彈性，符合捷運場站周邊交通服務特性，同時有助於維護地區整體交通環境(詳附件		

編號	陳情人及 陳情位置	陳情內容	本府研析意見	市都委會 決議
		第二部分)。 三、再考量北側廣場用地已開闢使用，建議針對該用地現況屬柏油鋪面供車輛通行之部分調整為廣場用地(兼供道路使用)，除不影響既有廣場空間，亦可使實際使用與都市計畫管理一致。建議調整範圍詳附件第三部分。 建議事項： 調整中壢區老街溪段 9 地號土地使用分區，將部分廣場用地變更為廣場用地(兼供道路使用)，使商業區特(二)街廓未來建築物開發可設置車道出入口於北側，增加車輛可由美豐街進出之彈性，以提升土地使用效益，並維護地區整體交通環境。		

第 4 案：審議「變更石門主要計畫（部分保護區為保護區兼供水利事業使用、部分道路用地為道路用地兼供水利事業使用）（配合石門水庫至新竹聯通管工程）案」暨「變更石門細部計畫（土地使用分區管制要點）（配合石門水庫至新竹聯通管工程）案」

說明：

一、辦理緣起：

考量新竹地區為我國產業重鎮，必須進一步強化新竹地區整體水資源供應之量能及備援率，以維持民生及產業供水穩定。因此，規劃設置石門水庫至新竹聯通管工程，使石門水庫可擴大以原水支援新竹寶山-寶二水庫及竹東圳，目標為增加石門水庫原水備援新竹地區每日 30 萬噸，以提升水源設施原水調度與備援能力。

本工程計畫已於 111 年 5 月 5 日獲行政院核定在案，為配合石門水庫至新竹聯通管工程計畫實施及爭取計畫執行之時效性，爰依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款規定辦理個案變更。

二、變更機關：桃園市政府。

三、計畫性質：變更主要計畫及細部計畫。

四、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。

五、變更內容：詳附表 1、3 及附圖 4。

六、辦理歷程：

(一)112 年 2 月 17 日假龍潭區大平市民活動中心舉辦地方說明會。

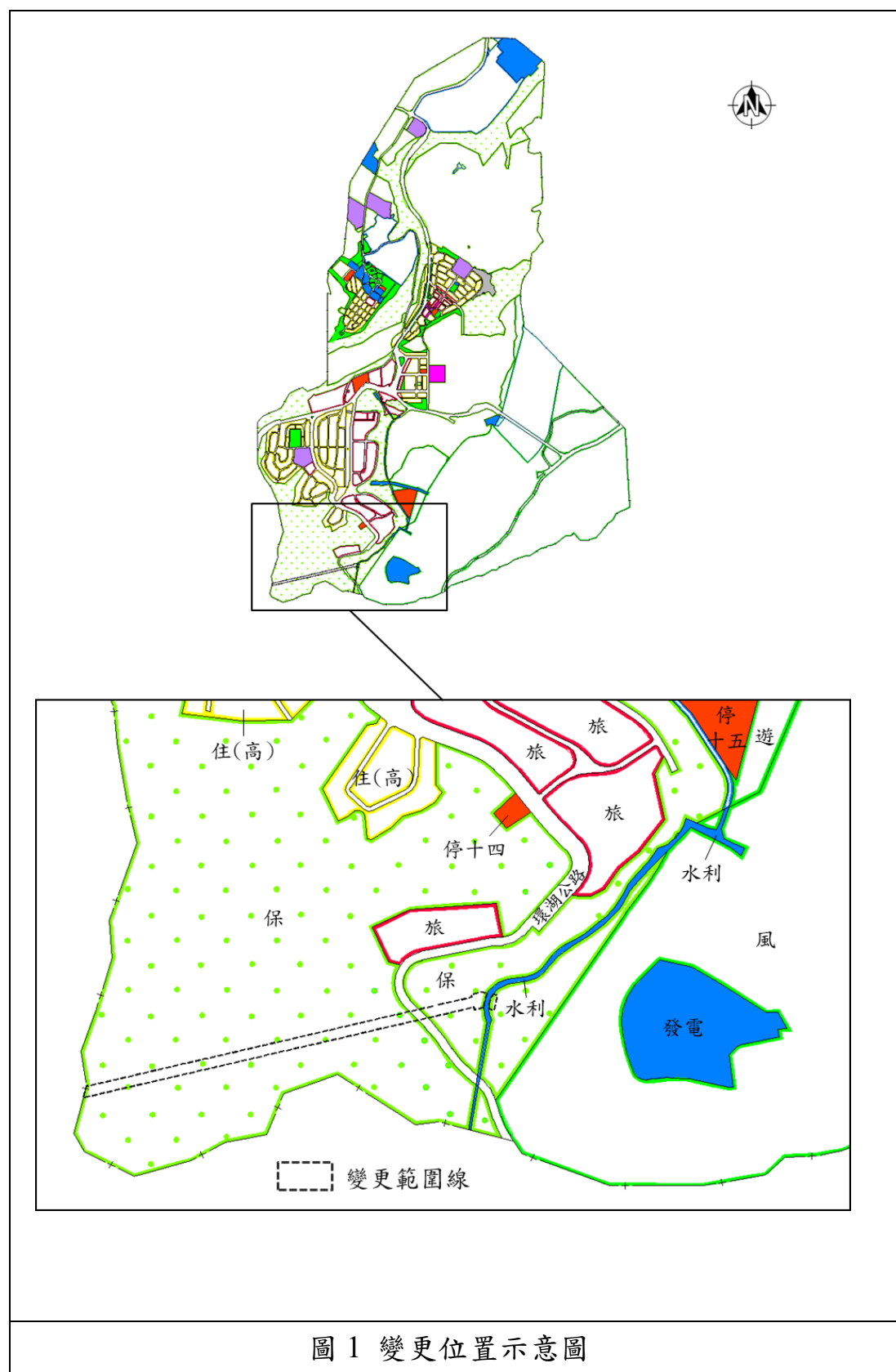
(二)112 年 7 月 21 日起公告公開展覽 30 天，並於 112 年 8 月 10 日假龍潭區公所舉辦說明會。

七、公民或團體陳情意見：無。

決 議：

附件、本案計畫內容

一、變更範圍及位置



二、工程計畫內容概要

(一)工程規劃內容

本計畫主要工作項目包括新設石門水庫分層取水工之中線鋼管至上坪堰寶山第二水庫引水隧道前跌水工間輸水幹管，使新竹地區於枯旱期間，具備石門水庫水源可調度新竹地區每日最大 30 萬噸之緊急供水備援能力。

依據水力分析，輸水管線由石門水庫分層取水之既有中線鋼管分歧新設 $\phi 2,000$ mm 輸水管，先以輸水隧道通過石門山，再沿臺 3 線於道路下方埋管，另以鋼管型式分別設置水管橋通過油羅溪及上坪溪後，於上坪溪高灘地及左岸堤防防汛道路進行輸水管埋設，至寶山第二水庫之引水路止，管線長度約 25.1 公里。另於沿途適當地點施作電動閘、制水閘、排氣閘、排水閘及檢查人孔等，以便日後操作維護。主要工程內容包括：

1. $\phi 2,000$ mm 輸水管線總長度約 25.1 公里(含輸水隧道 3.4 公里、道路埋管 20.6 公里、水管橋 1.1 公里)。
2. 輸水隧道總長度約 3.4 公里。
3. 鳳山溪、油羅溪與上坪溪水管橋總長度約 1.1 公里。
4. 調整池、閘類及附屬設施(包含機電配電、閘閥及監控等設施)。

(二)分期執行策略

本計畫執行期程預計自 111 年 1 月起至 115 年 12 月止，共 5 年，並視實際需要滾動檢討修正(配合預算編列或用地取得程序調整計畫期程)。計畫執行內容包括本工程計畫之調查設計、用地取得、工程施工及營運管理等工作，並依公共工程委員會頒布生態檢核注意事項於計畫核定、規劃、設計、施工及維護管理等作業階段落實執行生態檢核。

1. 調查設計階段

預計 111~112 年辦理設計、環境監測等相關工作，其後配合工程施工期間(113~115 年)辦理施工諮詢工作。

2. 用地取得階段

配合工程設計進度，包括隧道工程及輸水路線所需之私有土地將自 112 年起陸續取得施工用地或設定地上權。

3. 工程施工階段

工程擬分標分期辦理，並預計於 112 年就無用地問題之工程，分標動工，113 年起陸續辦理其他工程標發包施工，整體工程預計於 115 年底完成。

4. 營運管理階段

本工程為亢旱救旱或臨時緊急狀況備援輸水設施，啟動原則為新竹地區枯旱時需調度備援、緊急事件及其他突發狀況有供水之虞等情境下，可啟動調度水源。

未來將配合石門水庫運用要點，如涉及既有供水操作模式之調整，後續將召開水資源協調會議，邀集農田水利署桃園、石門管理處及台水公司等相關單位持續滾動檢討。

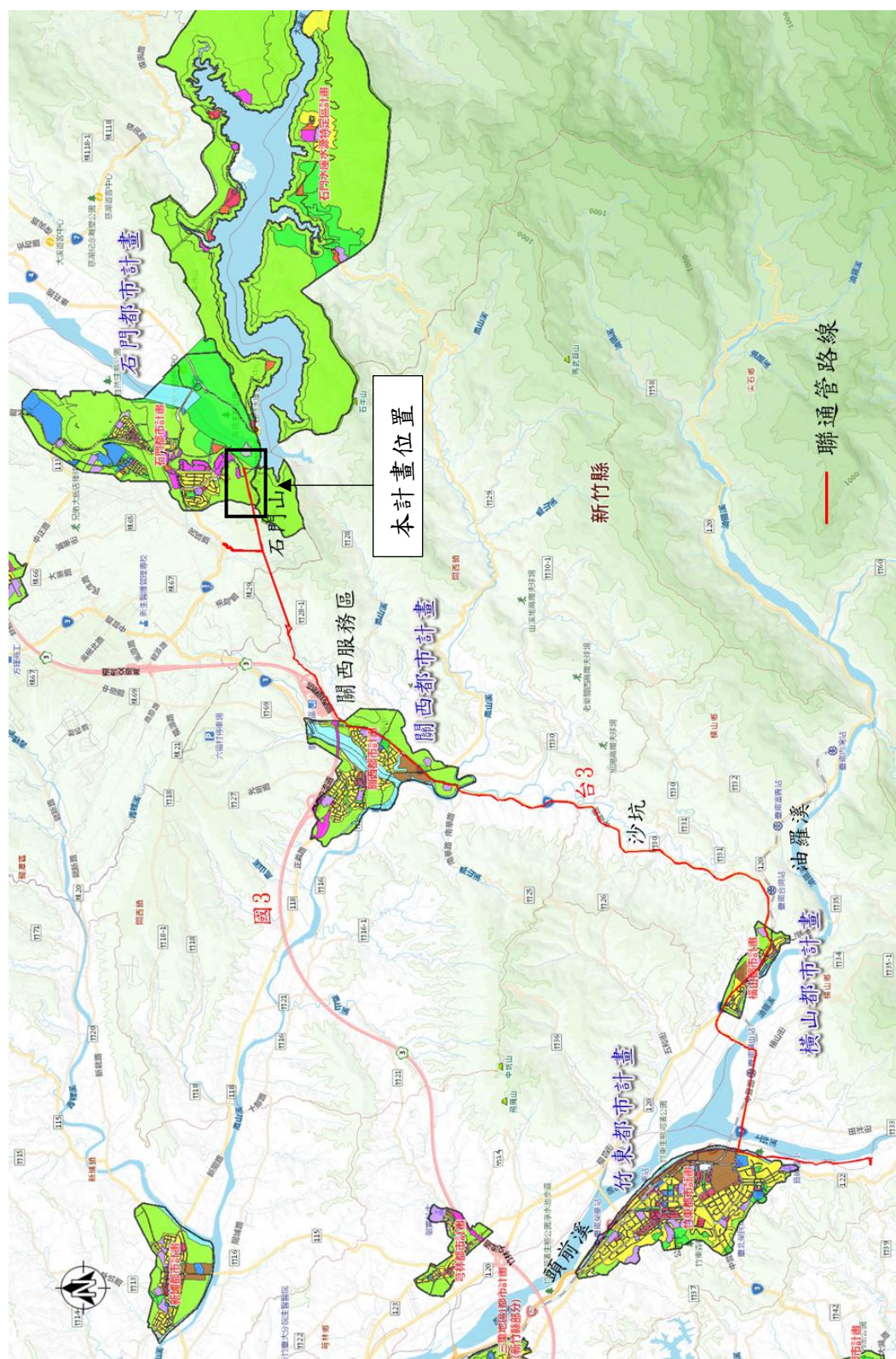
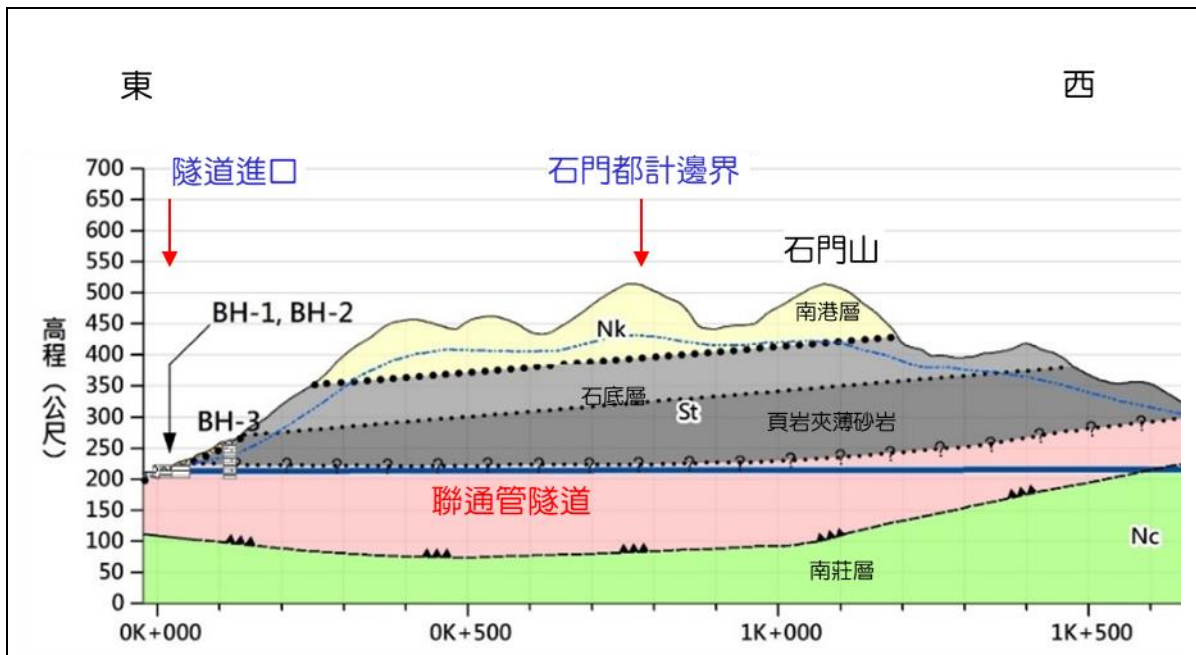
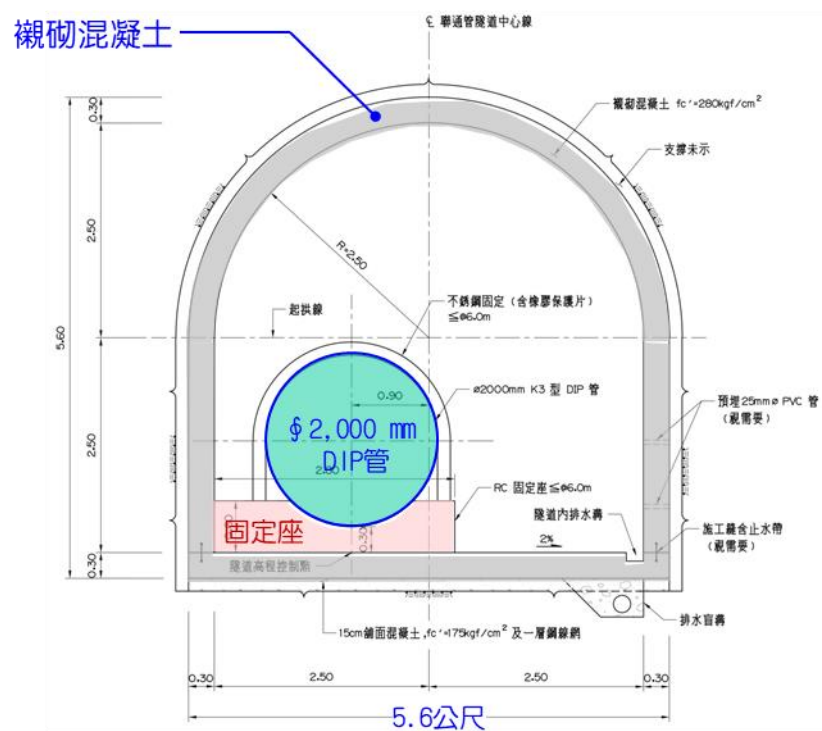


圖 2 石門水庫至新竹聯通管路線示意圖



聯通管隧道平剖面圖



聯通管隧道標準斷面圖

圖 3 聯通管隧道工程規劃示意圖

三、變更計畫內容

(一)變更理由

1. 為強化新竹地區整體水資源供應之量能及備援率，以維持民生及產業供水穩定，規劃設置石門水庫至新竹聯通管工程，使石門水庫可擴大以原水支援新竹寶山-寶二水庫及竹東圳，以提升水源設施原水調度與備援能力。
2. 本聯通管工程計畫業經行政院 111.05.05 院臺經字第 1110012505 號函核定在案，為配合國家重大公共建設計畫及爭取計畫執行時效性，乃變更工程計畫所需土地，以利後續用地取得。

(二)變更內容

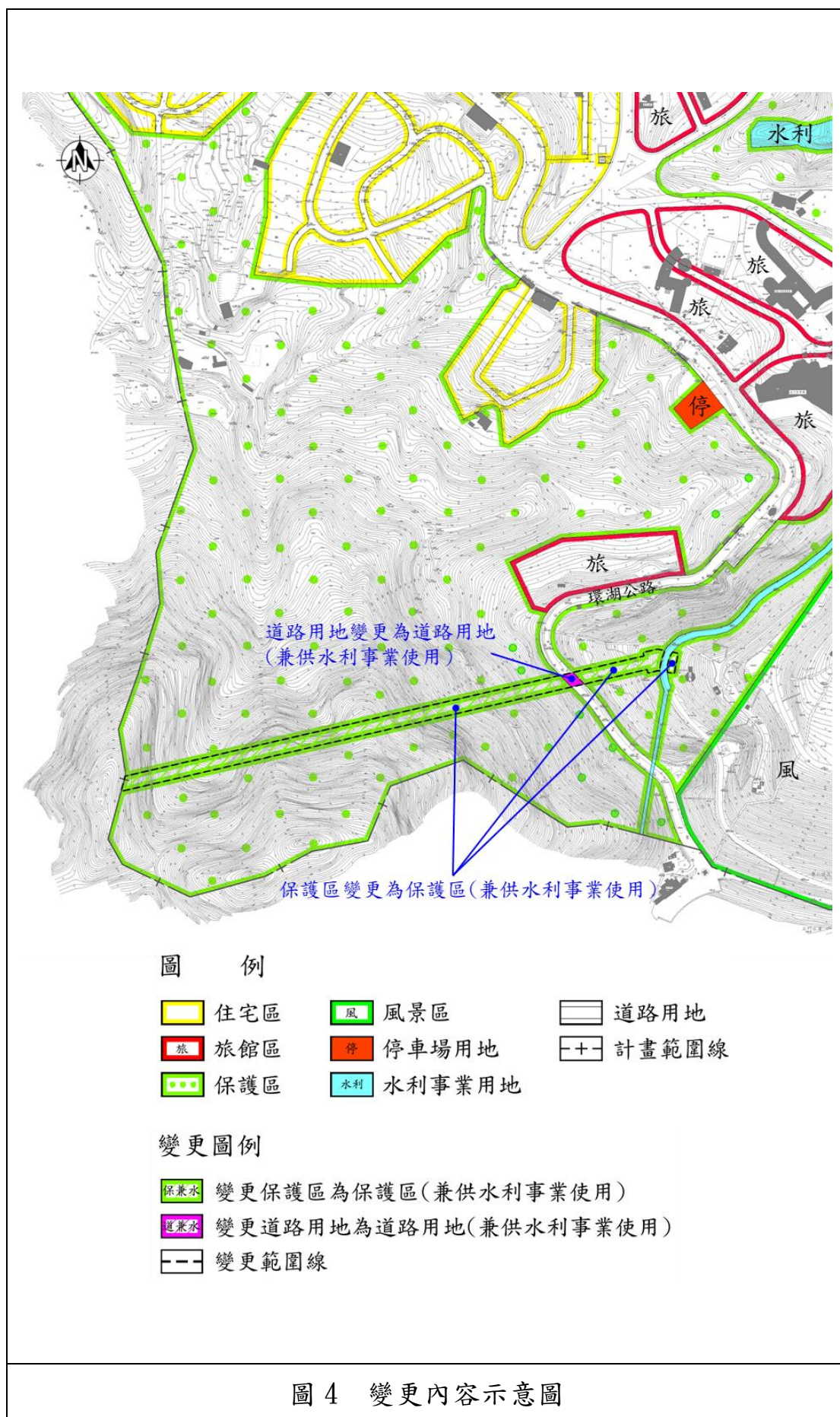
本變更計畫在不影響地上土地使用分區及公共設施用地使用性質情形下，將部分保護區、道路用地變更作為原土地使用分區及原公共設施用地兼供水利事業使用，以符合原有土地使用性質及未來聯通管工程計畫之使用需求。變更內容明細表及變更內容示意圖如附表 1、圖 4 所示。

附表 1 變更內容明細表

編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由
		原計畫	新計畫	
1	計畫區西南側	保護區 (1.40)	保護區(兼供水利事業使用) (1.40)	1. 為強化新竹地區整體水資源供應之量能及備援率，以維持民生及產業供水穩定，規劃設置石門水庫至新竹聯通管工程，使石門水庫可擴大以原水支援新竹寶山-寶二水庫及竹東圳，以提升水源設施原水調度與備援能力。 2. 本聯通管工程計畫業經行政院 111.05.05 院臺經字第 1110012505 號函核定在案，為配合國家重大公共建設計畫及爭取計畫執行時效性，乃變更工程計畫所需土地，以利後續用地取得。
		道路用地 (0.03)	道路用地(兼供水利事業使用) (0.03)	

註：1. 表內面積應以核定計畫圖實地測量分割面積為準。

2. 本計畫未敘明變更部分，均應以原計畫為準。



四、實施進度及經費

(一)實施進度

本計畫全線預定由 111 年 1 月起至 115 年底止，共計 5 年，並視實際需要滾動檢討修正(配合預算編列或用地取得程序調整計畫期程)。

(二)用地取得

本次變更範圍土地取得方式如下：

1. 公有土地

已為中華民國所屬，並為經濟部水利署北區水資源局所管之土地，無土地取得問題。

2. 私有土地

本計畫工程用地範圍為隧道工程，屬私有土地部分，將依土地徵收條例第 57 條規定辦理取得地上權。

附表 2 實施進度及經費表

項 目	權屬	面積 (公頃)	用地取得方式			土地徵 購費用 (萬元)	全線工 程費用 (萬元)	主辦 單位	預定 期程	經費 來源
			徵 購	撥 用	其 他					
保護區 (兼供水利事業 使用)	私有	1.12	✓		✓	1,120	680,000	經濟部 水利署 北區水 資源局	民國 115年	中央 公共 建設 經費 及經 濟部 水資 源作 業基 金
	公有	0.28				0				
道路用 地(兼供 水利事 業使用)	公有	0.03				0				

註：1. 表內面積應以核定計畫圖實地測量分割面積為準。

2. 本表開發經費及預定期程主辦單位得視其財務狀況酌予調整。

五、增訂土地使用分區管制要點

附表 3 土地使用分區管制要點變更前後對照表

原計畫條文	變更後條文	變更理由	市都委會決議
十一、水利事業用地及水利事業用地(兼供道路使用)之建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 200%，並得供下列使用： (一)取水口隧道。 (二)取水豎井。 (三)取水隧道。 (四)中線輸水鋼管路。 (五)輸水豎井及隧道。 (六)低線輸水鋼管路。 (七)石門大圳聯通管路。 (八)石門大圳退水路。 (九)自來水退水路。 (十)機房。 (十一)取水豎井閘閥控制室。 (十二)自來水退水路閘閥控制室。 (十三)石圳聯通管閘閥控制室。 (十四)道路。	(同左)		
(未訂定)	十一之一、原土地使用分區及公共設施用地兼作供水利事業使用，地上供原計畫用途使用，地下供隧道進水口及隧道使用。 上開各點地下使用範圍以工程實際使用深度為限。	配合石門水庫聯通管工程計畫實際工程使用情形所需，增訂本條文。	

註：本計畫未敘明變更部分，均應以原計畫為準。