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計畫書

擬定機關:桃園市政府中華民國108年7月

桃園市	擬定都市計畫審核摘要表						
項目	說 明						
都市計畫名稱	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						
擬定都市計畫 法 令 依 據	都市計畫法第 17、22 條						
擬定都市計畫機關	桃園市政府						
擬定都市計畫之機 關名稱或土地權利 關 係 人 姓 名	桃園市政府						
本案公開展覽	第1次:自民國 104年10月10日起公告30 公開 日,刊登104年10月10、11及12 日中國時報。 第2次:						
起 訖 日 期	公 開 第1次:民國104年10月26日下午2時於平 鎮區公所舉行。 第2次:						
公民或團體對本案 之 反 映 意 見							
本案提交各級都市計畫委員會審核結果	市 桃園市都市計畫委員會 106 年 4 月 7 日第 13 次會議、106 年 6 月 2 日第 15 次會議及 108 年 6 月 10 日第 32 次會議審議修正通過						

目 錄

壹	、計畫緣起	1
貳	、法令依據	2
參	、主要計畫與細部計畫關係	4
肆	、細部計畫範圍及面積	7
伍	、發展現況分析	8
陸	、發展願景及計畫目標、構想	31
柒	、實質發展計畫	37
	一、細部計畫範圍與面積	37
	二、計畫年期及人口	37
	三、土地使用計畫	37
	四、公共設施計畫	37
	五、道路系統計畫	41
	六、災害防救計畫	44
	七、土地使用分區管制要點	48
捌	、事業及財務計畫	59
附	件一 本案開發期程控管機制本府地政局審認函	
附	件二 市地重劃可行性評估本府地政局審認函	
附	件三 桃園市都市計畫委員會會議紀錄	

圖 目 錄

邑	1	計畫區位置示意圖	. 3
圖	2	主要計畫內容示意圖	. 6
圖	3	細部計畫範圍示意圖	. 7
昌	4	計畫區地震斷層帶示意圖	11
圖	5	計畫區淹水潛勢地圖(模擬 24 小時累積雨量 350mm)	12
圖	6	計畫區坡地災害潛勢地區示意圖	13
圖	7	計畫區土地使用現況示意圖	27
圖	8	計畫區建物結構現況示意圖	28
圖	9	計畫區建物樓層現況示意圖	29
圖	10	計畫區現有埤塘水路分布示意圖	30
圖	11	計畫區整體空間規劃構想示意圖	35
圖	12	計畫區埤塘水路保留構想示意圖	36
圖	13	細部計畫內容示意圖	40
圖	14	道路系統示意圖	43
圖	15	區域防災據點示意圖	46
圖	16	都市防災計畫示意圖	47
圖	17	建築基地最小開發規模示意圖	55
圖	18	退縮建築留設帶狀空間示意圖	56
昌	19	面臨 30 公尺計畫道路退縮建築及雙排植栽綠廊示意圖	57
昌	20	自行車道及人行步道系統示意圖	58

表目錄

表 1	本案主要計畫土地使用計畫面積表	. 5
表 2	近來受颱風豪雨淹水災情一覽表	10
表 3	桃園市工商及服務業普查統計表	17
表 4	桃園市各行政區工商及服務業場所單位數及從業員工人數增減情	形
		18
表 5	桃園市各行政區工商及服務業場所單位數	18
表 6	桃園市各行政區工商及服務業場所單位從業員工數	19
表 7	桃園市、中壢區、平鎮區歷年人口數與成長率一覽表	22
表 8	中壢區、平鎮區與計畫區人口成長一覽表	23
表 9	高速公路中壢及內壢交流道附近特定區現有人口分布概況	23
表 10	中壢區、平鎮區歷年戶數戶量與性比例統計表	24
表 11	中壢區、平鎮區歷年人口年齡組成統計表	25
表 12	土地使用現況面積表	26
表 13	細部計畫土地使用面積表	38
表 14	細部計畫公共設施用地明細表	39
表 15	細部計畫公共設施用地面積檢討分析表	39
表 16	計畫區道路系統一覽表	42
表 17	市地重劃開發總費用估算表	60

壹、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。

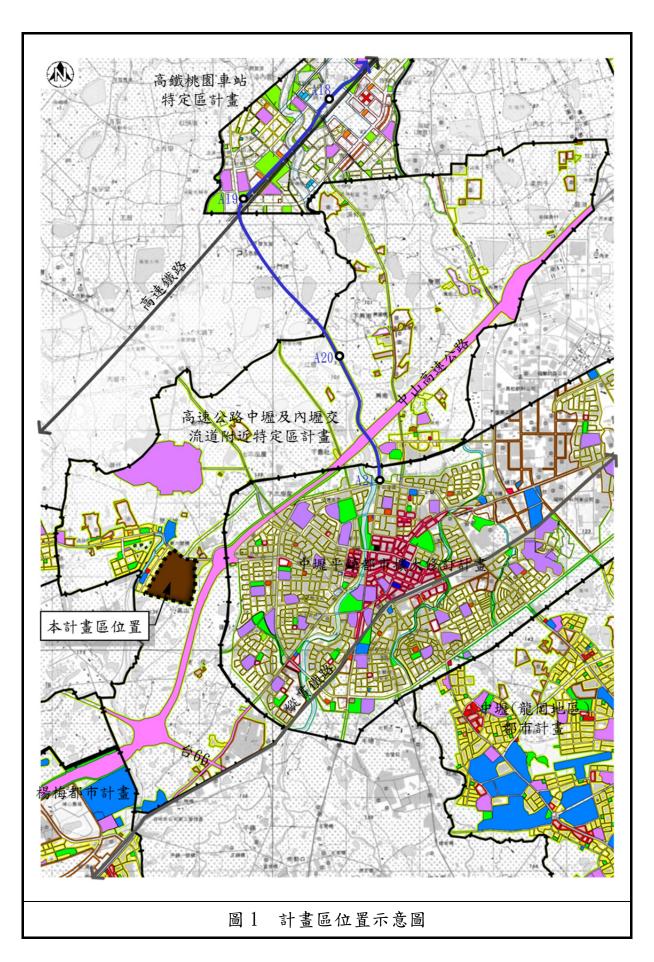
為加速貨物轉運中心之開發建設,桃園縣政府(升格前)爰辦理細部計畫擬定作業,並於民國 91 年 9 月公告實施「擬定高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫貨物轉運中心細部計畫」,並規定採市地重劃方式開發。惟自細部計畫公告迄今已逾 16 年,仍未完成重劃開發無法引進相關產業進駐,歸納其原因如下:

- 1.都市計畫法令修正:民國 92、93 年間都市計畫修法允許農業區、工業區得作汽車運輸業停車場(站)及客(貨)運站等相關設施,大幅提升物流業者經營使用彈性,而本案因重劃開發時程之不確定及開發後土地取得成本相對較高等因素,進而影響物流業者進駐之意願,亦造成土地所有權人參與重劃開發之意願不高。
- 2. 物流產業型態轉變:早期物流型態係以傳統倉儲保管、運輸配送服務為主,其所需用地規模較大;惟隨著企業經營、消費行為及網路科技的改變,其所需用地規模已大幅縮小,並朝向多元化、複合化之發展模式使用。
- 3. 原計畫內容未能配合自然紋理規劃,妥為保存既有埤塘、灌溉水路系統,無法符合現今使用需求,且水利會亦表示需保留既有埤塘。
- 4. 原計畫內容影響土地所有權人權益(如:部分公設用地非屬重劃共同負擔之十項用地、指定最小開發規模、涉及宗祠古厝拆遷等),以致土地所有權人反對重劃開發。

本案貨物轉運中心區係民國68年劃設並於91年發布細部計畫迄今, 土地仍閒置未開發利用,隨著時空環境之變遷及相關重大建設之推動, 需重新檢討土地使用計畫內容,以因應都市環境快速發展需求。爰此, 本府為促使都市土地資源合理有效利用,並考量本市經濟發展、地方產 業需求、既有自然紋理及土地所有權人權益等各項因素,重新研擬修正計畫內容,並擬具重劃可行評估,以利後續市地重劃之推動執行,解決土地長期未能開發利用。本案已列為本府施政方針、施政計畫之重大設施建設計畫,並依都市計畫法第27條第1項第4款規定辦理個案變更,全案經內政部都市計畫委員會第943次會議審議通過。為加速地區之開發建設,本府爰依都市計畫法第17條規定辦理細部計畫之擬定,並作為主要計畫執行開發及管制之依據。

貳、法令依據

都市計畫法第17、22條。



參、主要計畫與細部計畫關係

本細部計畫係依據「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」主要計畫內容據以實施,說明如下:

一、計畫範圍與面積

本計畫區位於中壢交流道西側,民族路以南、長安路以西、高 雙路以東地區,面積約32.60公頃。

二、計畫年期與人口

(一)計畫年期:民國 115 年。

(二)計畫人口:3,100人。

三、土地使用及公共設施計畫

(一)土地使用計畫

劃設物流專用區、商業區、住宅區、埤塘專用區及灌溉設施專用區等土地使用分區,合計面積約 23.21 公頃。(詳表 1、圖2)

(二)公共設施計書

劃設公園及道路用地等公共設施用地,合計面積約 9.39 公頃。(詳表 1、圖 2)

四、開發方式

本案採市地重劃方式整體開發,並依平均地權條例相關規定辦 理。

表 1 本案主要計畫土地使用計畫面積表

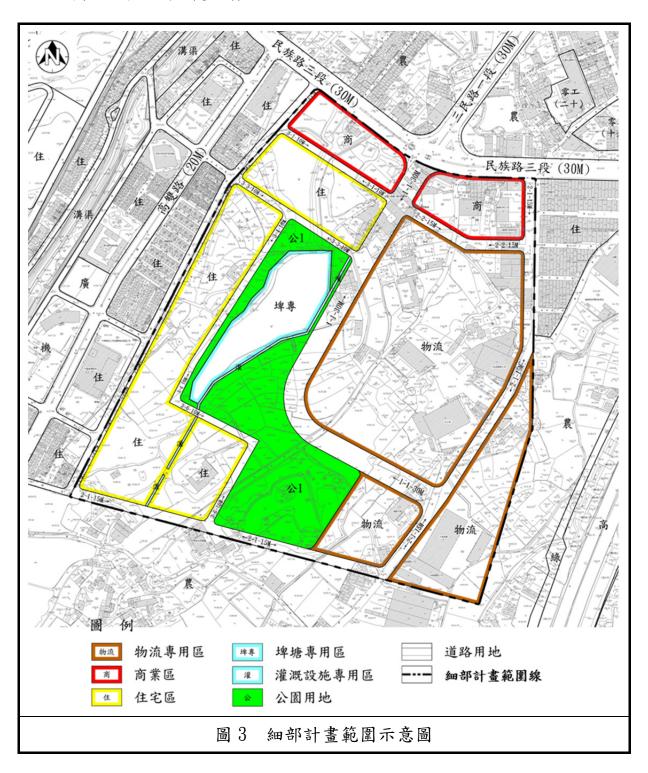
	項目	計畫面積 (公頃)	占計畫區面積 百分比
	物流專用區	12. 11	37. 16%
	商業區	2. 42	7. 43%
土地使	住宅區	6. 84	20. 98%
用分區	埤塘專用區	1.70	5. 22%
	灌溉設施專用區	0.14	0.43%
	小計	23. 21	71. 22%
\ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \	公園用地	4. 20	12.87%
公共設 施用地	道路用地	5. 19	15. 91%
767H 3G	小計	9. 39	28. 78%
	合 計	32. 60	100.00%

註:表內所載面積應以核定計畫圖實地分割面積為準。



肆、細部計畫範圍及面積

本細部計畫區位於中壢交流道西側,民族路以南、長安路以西、高 雙路以東地區,東西寬約500公尺,南北長約700公尺,計畫面積為32.67 公頃(依數值地形圖量測)。



伍、發展現況分析

一、自然環境

(一)地形地勢

桃園市中壢區海拔高在 120~140 公尺之間,屬於桃園、中壢台地之一部份,桃園台地占全市總面積約 1/2,由南而北地形分別是東南山地、台地及海岸沖積平原,構成依高度梯狀排列,形成台地面自然天際線。平鎮區位於桃園五陵台地的中段,皆為平緩之斜坡台地,東、南、西三面地勢微高,其中以山仔頂台地、高山頂台地較為明顯,其餘則有眾多台地零星分布於轄區之中央。

(二)地質

本計畫區大部分屬於更新世之中壢層臺地礫石層紅土質土 壤,地質狀況穩定。

(三)河川

- 新街溪:屬縣管區域排水,舊名「石頭溪」,全長約29公里, 源自平鎮區金雞湖,往北流經中壢、青埔,至大園出海,與老 街溪並列為中壢區的二大河川。
- 2. 老街溪:本水系主流為長條形河川,發源地為桃園市龍潭區, 流經平鎮區、中壢區、大園區,最後由大園區潮音出海,主流 長約36.7公里,流域面積約81.59平方公里。
- 3. 洽溪:屬老街溪之最大支流田心溪流域,源出平鎮區宋屋一帶, 經雙連埤北入中壢區五權里至芝芭里和洽溪仔之間,下游與老 街溪本流平行入大園區。

(四)埤塘、水圳

桃園市因受台地地形、土壤、降雨及河川限制,無法有效留住水源,早期移墾者為灌溉農田,便興築埤塘蓄水,造就了桃園市「埤塘」特殊水域景緻,多分布於中壢、龍潭一帶。

二、天然災害潛勢

(一)地震斷層帶

依據本府消防局之地震斷層潛勢圖顯示(詳圖 4),計畫區外 南側有一東西向之「湖口斷層」通過,而本計畫區因距離較遠, 相對受地震災害之影響較低,惟仍須加強地震災害之防範措施。

(二)淹水潛勢地區

依據國家災害防救科技中心之淹水潛勢地圖顯示(詳圖 5), 本計畫區非屬淹水潛勢區。

(三)坡地災害潛勢地區

坡地災害潛勢包括土地流災害潛勢及崩塌災害潛勢兩類,依 據國家災害防救科技中心之桃園縣坡地災害潛勢地圖顯示(詳圖 6),本計畫非屬坡地災害潛勢地區。

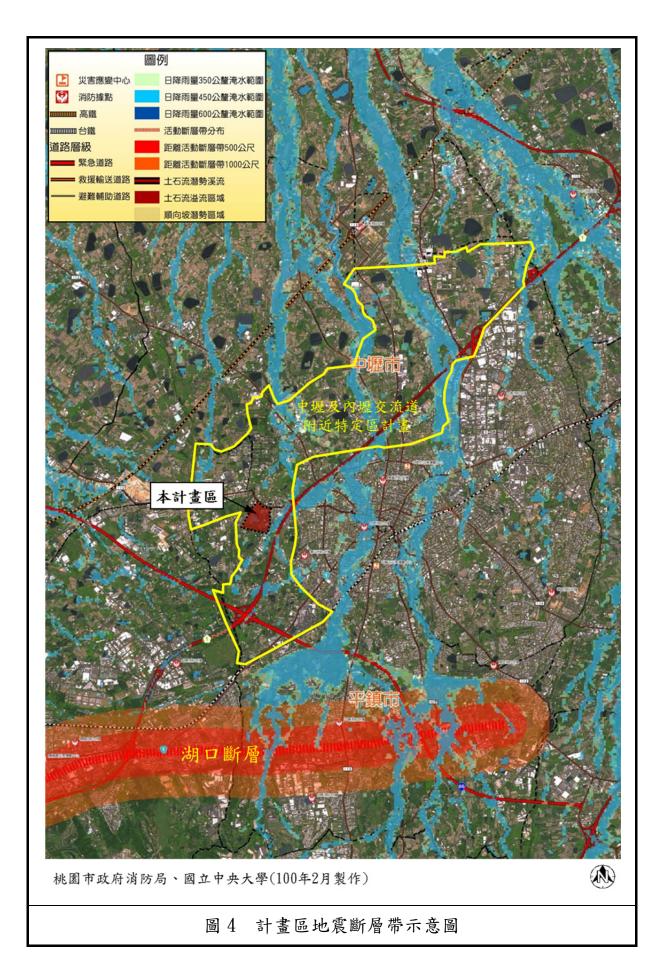
(四)災害歷史及特性

依據本府編訂之「桃園市地區災害防救計畫」,本計畫區所在之中壢區及平鎮區主要災害類型為風災與水災,近年受颱風豪雨淹水災情區域如下:(詳表 2)

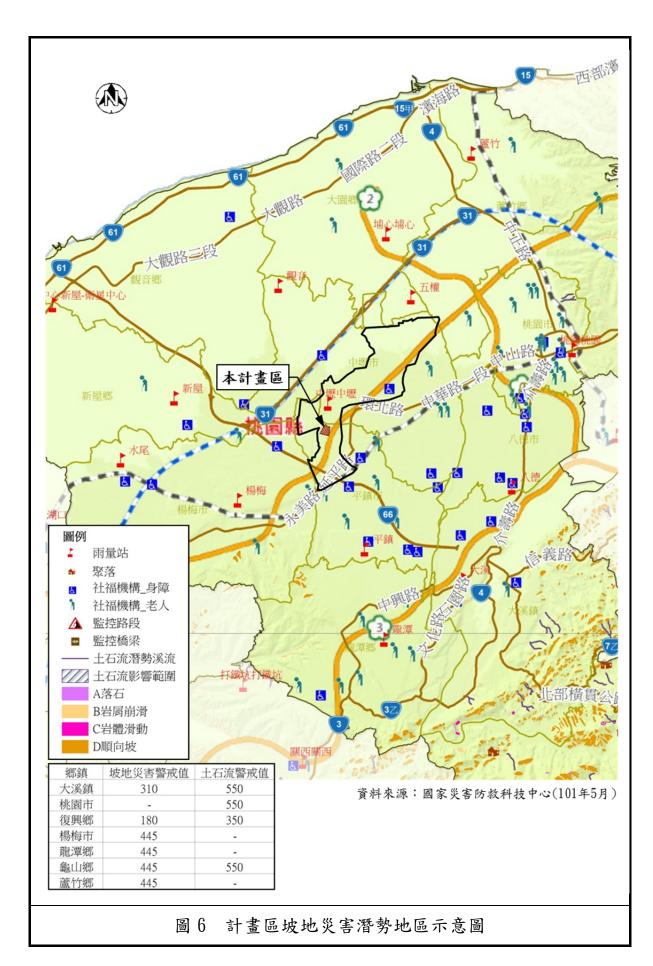
表 2 近來受颱風豪雨淹水災情一覽表

年度	日期	名稱	降雨量(公厘)	主要淹水地區	原因
85 年	7月31日 至 8月1日	賀伯 颱風 (強烈)	最大時雨量:23(林口站) 最大日雨量:143(林口站) 連續 24 小時最大降雨量: 153(林口站) 總降雨量:165(林口站)	中壢區、大園區、觀音區、平鎮區、楊梅區	排水不良
87 年	10月15日 至 10月16日	瑞伯 颱風 (中度)	最大時雨量:24(桃園站) 最大日雨量:127(桃園站) 連續24 小時最大降雨量: 153(桃園站) 總降雨量:280(桃園站)	桃園區桃鶯路、龜山區迴龍地區、平鎮區	排水不良
90 年	9月16日 至 9月18日	納莉 颱風 (中度)	最大時雨量:35(桃園站) 最大日雨量:209(桃園站) 連續 24 小時最大降雨量: 295(桃園站) 總降雨量:767(桃園站)	桃園區、八德區、龜山區、平鎮區、龍潭區、大區、大區。 大區 医大區	排水不雨大
93 年	6月28日 至 7月2日	敏督利 颱風 (中度)	最大時雨量:53(八德站) 最大日雨量:138(八德站) 連續24 小時最大降雨量: 138(八德站) 總降雨量:276(八德站)	桃園區、八德 區、平鎮區、龍 潭區	排水不良過大
93 年	8月23日 至 8月25日	艾利 颱風 (中度)	最大時雨量:50(大溪站) 最大日雨量:327(大溪站) 連續 24 小時最大降雨量: 327(大溪站) 總降雨量:588(大溪站)	桃園區、八德區、龜山區、平鎮區、龍潭區、大園區、東區、大園區、大園區、蘆竹區	排水不雨大
96 年	10月4日 至 10月7日	柯羅莎 颱風 (強烈)	最大時雨量:63(復興站) 最大日雨量:282(復興站) 連續 24 小時最大降雨量: 365(復興站) 總降雨量:711(復興站)	大溪區、平鎮 區、龍潭區、中 壢區	

資料來源:桃園市地區災害防救計畫(96.12)。







三、經濟產業

(一)總體產業概況

民國100年底桃園市工商及服務業場所單位數9萬6,874家, 與民國95年底比較,增加12.89%(增加1萬1,064家)。若就部 門別觀察,工業部門為2萬3,338家,5年間增加10.19%,其中 以製造業1萬4,881家(占63.76%)最多;服務業部門為7萬3,536 家,同期間增加13.78%,其中以批發及零售業4萬92家(占54.52%) 居冠,住宿及餐飲業增加32.46%最快。5年間服務業部門場所單 位數增幅高於工業部門,致服務業部門所占比率提升為75.91%, 工業部門比率降為24.09%。

民國100年底桃園市工商及服務業場所單位從業員工人數82萬8,228人,5年間增加10.12%(增加7萬6,121人)。若就部門別觀察,工業部門47萬734人(占56.84%),5年間增加3.66%,其中以製造業42萬4,759人(占90.23%)居冠;服務業部門為35萬7,494人(占43.16%),較95年底增加19.97%,其中以批發及零售業14萬7,908人居首,5年間增加1萬4,020人亦最多,支援服務業增加83.05%最快。

(二)產業發展分析

- 1. 電子零組件、電腦、電子產品及光學製品、汽車及其零件、石油及煤製品、化學材料、基本金屬等製造業,為本市產業發展重心。
 - (1)電子零組件製造業:生產總額 6,113 億元居首位,5 年間增加 551 億元;從業員工 12 萬 7,105 人,較 95 年增加 7,929 人。以龜山區、蘆竹區及中壢區為主要生產地。
 - (2)電腦、電子產品及光學製品製造業:生產總額 4,932 億元 居次,5年間增加 2,733 億元;從業員工 4 萬 4,988 人, 較 95年增加 7,418 人。以桃園區為最大產地。
 - (3)汽車及其零件製造業:生產總額 2,299 億元居第 3 位,5 年間增加 882 億元;從業員工 2 萬 8,207 人,較 95 年增加 2,217 人。以中壢區為主要生產地。

- (4)石油及煤製品製造業:生產總額 1,657 億元居第 4 位,5 年間增加 704 億元;從業員工 1,391 人,較 95 年增加 135 人。以龜山區為主要生產中心。
- (5)化學材料製造業:生產總額1,643億元居第5位,5年間增加46億元;從業員工8,879人,較95年減少208人。以 龜山區及觀音區為主要產地。
- 紡織業、化學製品製造業、產業用機械設備維修及安裝業與倉 儲業生產總額,居全國首位。
 - (1)化學製品製造業:生產總額 564 億元,占全國該業之 23.96%, 居全國首位,以觀音區為主要產地。
 - (2)產業用機械設備維修及安裝業:生產總額 307 億元,占全國該業之 23.33%,居全國首位,以蘆竹區為主要產地。
 - (3)紡織業:生產總額 918 億元,占全國該業之 21.93%,居各 縣市首位,以大園區為主要產地。
 - (4)倉儲業及航空運輸業:本市境內因有桃園國際機場,生產 總額分占全國該業之28.90%及36.46%,分居各縣市第1及 第2位,其中近國際機場之大園區及蘆竹區為營運據點。
- 3. 人力仲介及供應業、餐飲業及批發業、電子零組件製造業與電 腦、電子產品及光學製品製造業,新增就業機會最多。
 - (1)人力仲介及供應業:5年間從業員工增加1萬1,349人,貢獻本市從業員工增加數之14.91%居首
 - (2)餐飲業及批發業:隨觀光產業熱絡,餐飲業及批發業從業員工分別增加8,973人及8,907人,居本市第2及第3位。
 - (3)電子零組件製造業:5年間從業員工分別增加7,929人,居本市第4。
 - (4)電腦、電子產品及光學製品製造業:5年間從業員工分別增加7,418人,居本市第5位。

(三)區域發展

民國 100 年底本市 3 個行政區之工商及服務業發展狀況觀察, 場所單位數前 5 大行政區依序為桃園區、中壢區、平鎮區、龜山

區及八德區,發展情形如下:

- 1. 桃園區:場所單位 2 萬 3,134 家,從業員工 15 萬 9,872 人, 均居本市之冠;創造生產總額 6,508 億元,居本市第 2 位。以 電腦、電子產品及光學製品製造業、電子零組件製造業為主要 發展產業。
- 2. 中壢區:場所單位 1 萬 9,328 家,從業員工 14 萬 2,133 人, 均居本市第 2 位;創造生產總額 5,083 億元,居本市第 3 位。 以汽車及其零件製造業、電子零組件製造業為主要發展產業。
- 3. 平鎮區:場所單位 8,720 家,居本市第 3 位;從業員工 5 萬 5,285 人,居本市第 6 位;創造生產總額 1,527 億元。以電子零組件 製造業與電腦、電子產品及光學製品製造業為主力發展產業。
- 4. 龜山區:場所單位 8,099 家居,居本市第 4 位;從業員工 10 萬 2,901 人,居本市第 3 位;創造生產總額 6,574 億元,居本市之冠。以石油及煤製品製造業、電子零組件製造業與電腦、電子產品及光學製品製造業為主力產業。
- 5. 八德區:場所單位7,286家,居本市第5位;從業員工4萬7,974, 居本市第7位;創造生產總額1,546億元。以電子零組件製造 業及機械設備製造業為主要發展產業。
- 6. 蘆竹區:生產總額為 4, 420 億元,居本市第 4 位,以電子零組件製造業與航空運輸業為主。
- 7. 觀音區:生產總額為 2,542 億元,居本市第 5 位,以化學材料 製造業及電子零組件製造業為主。
- 8. 楊梅區:汽車零件製造業及汽車製造業,分居全國各鄉鎮市區 第1及第3位
- 大園區:因境內有國際機場,航空運輸輔助業及倉儲業均居全國各鄉鎮市區第1位。

表 3 桃園市工商及服務業普查統計表

項目		民國 95 年底		民國 100 年底		增減比例(%)	
類 別		場所單位(家)	從業員 工數 (人)	場所單 位(家)	從業員 工數 (人)	場所單位(家)	從業員 工數 (人)
	礦業及土石採取	17	121	14	126	-17.65%	4.13%
エ	製造業	14, 094	412, 590	14, 881	424, 759	5. 58%	2. 95%
業	電力及燃氣供應業	30	1, 250	31	1,533	3. 33%	22. 64%
部	用水供應及污染整治業	443	3, 310	615	3, 798	38.83%	14.74%
門	營造業	6, 596	36, 852	7, 797	40, 518	18. 21%	9. 95%
	小計	21, 180	454, 123	23, 338	470, 734	10.19%	3.66%
	批發及零售業	36, 753	133, 888	40, 092	147, 908	9. 08%	10.47%
	運輸及倉儲業	3, 914	36, 133	3, 795	40,568	-3.04%	12. 27%
	住宿及餐飲業	6, 260	22, 932	8, 292	32, 859	32.46%	43. 29%
	資訊及通訊傳播業	599	5, 530	671	6, 201	12.02%	12. 13%
服	金融及保險業、強制性社會 安全	1, 220	15, 145	1, 538	18, 209	26. 07%	20. 23%
務	不動產業	1, 392	6, 498	1, 781	8, 678	27. 95%	33. 55%
業	專業、科學及技術服務業	2, 813	11, 202	3, 212	12, 251	14. 18%	9.36%
部	支援服務業	1,824	17, 503	2, 032	32, 040	11.40%	83. 05%
門	教育服務業	1,054	5, 834	1, 345	7, 092	27. 61%	21.56%
	醫療保健及社會工作服務 業	1,869	26, 962	2, 179	31, 727	16. 59%	17. 67%
	藝術、娛樂及休閒服務業	1, 348	5, 176	1, 376	6, 212	2.08%	20.02%
	其他服務業	5, 584	11, 181	7, 223	13, 749	29. 35%	22. 97%
	小計	64, 630	297, 984	73, 536	357, 494	13. 78%	19. 97%
	總計	85, 810	752, 107	96, 874	828, 228	12.89%	10.12%

資料來源:民國 95、100 年台閩地區工商及服務業普查報告。

表 4 桃園市各行政區工商及服務業場所單位數及從業員工人數增減情形

鄉鎮市	年底	表場所單位數(家)	年底從業員工人數(人)			
姚錤 巾	95 年	100年	增減比較	95 年	100 年	增減比較	
桃園區	21, 441	23, 134	7. 90%	131, 994	159, 872	21.12%	
中壢區	16, 372	19, 328	18.06%	122, 384	142, 133	16. 14%	
平鎮區	7, 456	8, 720	16. 95%	58, 684	55, 285	-5. 79%	
大溪區	3, 563	3, 884	9. 01%	21, 626	22, 347	3. 33%	
楊梅區	5, 380	6, 023	11. 95%	54, 790	56, 388	2. 92%	
蘆竹區	6, 213	7, 255	16. 77%	95, 892	96, 899	1.05%	
大園區	3, 554	4, 047	13.87%	45, 026	51, 987	15. 46%	
龜山區	7, 124	8, 099	13. 69%	95, 785	102, 901	7. 43%	
八德區	6, 547	7, 286	11. 29%	41, 908	47, 974	14. 47%	
龍潭區	4, 285	4, 783	11.62%	38, 363	39, 578	3. 17%	
新屋區	1,656	1, 763	6. 46%	14, 618	14, 879	1.79%	
觀音區	1, 887	2, 236	18. 49%	30, 373	37, 263	22. 68%	
復興區	332	316	-4.82%	664	722	8. 73%	
總計	85, 810	96, 874	12.89%	752, 107	828, 228	10.12%	

資料來源:民國 95、100 年台閩地區工商及服務業普查報告。

表 5 桃園市各行政區工商及服務業場所單位數

鄉鎮市	礦業及 土石採 取	製造業	電力及燃氣供應業	用水供 應及污 染整治 業	營造業	批發及 零售業	運輸及倉儲業	住宿及餐飲業	資訊及 通訊傳 播業
桃園區	3	2, 030	3	104	1, 718	10, 586	759	1, 781	195
中壢區	-	1, 787	2	103	1, 257	8, 692	585	1, 936	184
大溪區	3	549	2	17	409	1,623	180	396	10
楊梅區	1	1, 185	1	53	555	2, 205	263	547	26
蘆竹區	ı	2, 153	5	50	487	2, 405	250	553	43
大園區	1	681	2	52	371	1, 581	334	322	18
龜山區	1	2, 016	7	40	565	3, 040	384	694	49
八德區	1	1, 541	1	54	730	2, 854	347	431	44
龍潭區	1	781	2	33	433	1,826	164	572	32
平鎮區	1	1, 177	2	64	887	3, 693	371	620	57
新屋區	2	409	2	21	114	687	60	132	5
觀音區	2	571	2	24	257	776	87	198	7
復興區	ı	1	_	_	14	124	11	110	1
總計	14	14, 881	31	615	7, 797	40, 092	3, 795	8, 292	671

資料來源:民國 100 年台閩地區工商及服務業普查報告。

(續)表 5 桃園市各行政區工商及服務業場所單位數

鄉鎮市	金融及 保險 業、強制 性社會 安全	不動產業	專業、科 學及技 術服務 業	支援服務業	教育服務業	醫療保健及社會工作服務業	藝術、娯 樂及休 閒服務	其他服 務業	合 計
桃園區	506	605	1, 272	557	384	605	377	1,649	23, 134
中壢區	365	401	708	470	271	490	306	1, 771	19, 328
大溪區	40	33	84	51	48	92	45	302	3, 884
楊梅區	88	84	135	129	98	125	79	450	6, 023
蘆竹區	111	158	174	122	103	149	81	411	7, 255
大園區	46	63	65	67	40	79	57	268	4, 047
龜山區	90	126	180	157	69	140	93	449	8, 099
八德區	82	96	154	141	73	143	86	508	7, 286
龍潭區	55	52	93	76	78	118	76	391	4, 783
平鎮區	124	133	284	194	142	150	111	710	8, 720
新屋區	18	10	32	29	16	32	24	170	1, 763
觀音區	10	18	31	34	23	41	28	127	2, 236
復興區	3	2	_	5	_	15	13	17	316
總計	1,538	1, 781	3, 212	2, 032	1, 345	2, 179	1, 376	7, 223	96, 874

資料來源:民國 100 年台閩地區工商及服務業普查報告。

表 6 桃園市各行政區工商及服務業場所單位從業員工數

鄉鎮市	礦業及 土石採 取	製造業	電力及燃氣供應業	用水供 應及污染整治 業	營造業	批發及 零售業	運輸及倉儲業	住宿及餐飲業	資訊及 通訊傳 播業
桃園區	(D)	50, 423	(D)	420	10, 449	38, 672	6,023	7, 368	2, 241
中壢區	_	65, 042	(D)	529	6, 071	30, 620	4, 195	7, 724	(D)
大溪區	(D)	11,625	(D)	67	1, 767	4, 391	1, 242	1,042	34
楊梅區	_	33, 752	(D)	276	3, 253	6, 825	2, 999	1,507	(D)
蘆竹區	_	61, 281	75	283	3, 427	10, 621	9, 582	3, 732	214
大園區	(D)	24, 949	(D)	441	1, 952	9, 299	9, 117	2, 317	63
龜山區	_	64, 379	86	248	2, 677	14, 720	2, 290	2,808	190
八德區	(D)	24, 774	(D)	198	3, 441	10, 385	1,052	1,926	128
龍潭區	(D)	24, 078	(D)	294	1, 979	4, 981	514	1,571	315
平鎮區	(D)	23, 560	(D)	489	3, 742	12, 776	2, 694	1, 928	483
新屋區	(D)	(D)	(D)	140	410	1,875	167	296	11
觀音區	(D)	30, 161	(D)	413	1, 303	2, 517	682	360	25
復興區	_	(D)	_	_	47	226	11	280	(D)
總計	126	424, 759	1,533	3, 798	40, 518	147, 908	40, 568	32, 859	6, 201

註:(D)表示不陳示數值以保護個別資料

資料來源:民國 100 年台閩地區工商及服務業普查報告。

(續)表 6 桃園市各行政區工商及服務業場所單位從業員工數

鄉鎮市	金融及 保險 業、強制 性社會 安全	不動產業	專業、科 學及技 術服務 業	支援服務業	教育服務業	醫療保健 及社會工 作服務業	藝術、娛樂及休 開服務	其他服務業	合 計
桃園區	7, 030	3, 120	4, 621	13, 258	2,601	7, 881	1, 314	3, 695	159, 872
中壢區	5, 103	2, 333	2, 296	6, 864	1,540	4, 263	1, 228	3, 433	142, 133
大溪區	318	124	145	250	155	589	144	402	22, 347
楊梅區	623	280	359	1, 129	389	1, 758	759	787	56, 388
蘆竹區	1, 108	766	652	2, 235	505	990	503	925	96, 899
大園區	616	327	273	870	170	629	134	722	51, 987
龜山區	795	468	1, 983	1, 599	343	9, 162	320	833	102, 901
八德區	835	446	567	1, 423	311	1, 341	188	946	47, 974
龍潭區	557	238	240	1,006	301	1, 736	1, 148	551	39, 578
平鎮區	931	505	821	2, 776	618	2,609	285	1,042	55, 285
新屋區	169	(D)	77	218	62	376	49	224	14, 879
觀音區	(D)	36	217	396	97	347	77	172	37, 263
復興區	(D)	(D)	_	16	_	46	63	17	722
總計	18, 209	8, 678	12, 251	32, 040	7, 092	31, 727	6, 212	13, 749	828, 228

註:(D)表示不陳示數值以保護個別資料

資料來源:民國 100 年台閩地區工商及服務業普查報告。

四、人口分析

(一)人口成長概況

民國 107 年底桃園市總人口數為 2,220,872 人,歷年(81~107年)年平均人口成長率約 1.75%。(詳見表 10)

高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫範圍涵蓋中壢區、平鎮區二個行政區域,目前各行政區域及特定區計畫之人口發展現況說明如下:(詳見表 11 及表 12)

1. 中壢區人口現況

民國 107 年底中壢區總人口數為 412,063 人(約占全市人口數 18.55%),成長率為 1.66%,高於同年全市成長率 1.48%。

2. 平鎮區人口現況

民國 107 年底平鎮區總人口數為 226,412 人(約占全市人口數 10.19%),成長率為 0.97%,低於同年全市成長率 1.48%。

3. 高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫人口現況

民國 107 年底現有居住人口約 38,140 人,其中屬中壢區之居住人口約 25,158 人(約占中壢區人口數 6.11%),屬平鎮區之居住人口約 12,982 人(約占平鎮區人口數 5.73%),已超出計書人口(30,000 人)達 8,140 人,人口發展率約 127%。

(二)人口組成

依中壢區、平鎮區近年人口結構顯示(詳表 13 及表 14),戶數穩定增長,戶量卻減少,已逐漸走向小家庭特性。另依歷年人口組成變遷顯示,幼年人口比例逐年下滑,約占總人口 15%,老年人口有微幅攀升之現況,約占總人口 11%,至於青壯年人口則呈現穩定上升趨勢,約占總人口 74%,已逐年轉變成較具生產活力之人口結構。

表7 桃園市、中壢區、平鎮區歷年人口數與成長率一覽表

年度	桃園下	र्न	中壢	品	平鎮	品
(民國)	人口數(人)	成長率	人口數(人)	成長率	人口數(人)	成長率
81	1, 415, 546	2.17%	282, 643	2.06%	154, 585	2. 54%
82	1, 448, 186	2. 30%	289, 054	2. 24%	158, 621	2. 58%
83	1, 483, 955	2.42%	295, 735	2. 32%	163, 549	3. 06%
84	1, 524, 127	2.67%	301, 287	1.83%	170, 038	3.89%
85	1, 570, 456	2.99%	306, 473	1.71%	175, 363	3.08%
86	1, 614, 471	2.76%	310, 723	1.38%	179, 830	2. 52%
87	1, 650, 984	2. 24%	313, 837	1.05%	183, 905	2. 24%
88	1, 691, 292	2.41%	318, 649	1.46%	188, 344	2. 38%
89	1, 732, 617	2. 41%	324, 931	1.95%	191, 948	1.90%
90	1, 762, 963	1.74%	329, 913	1.52%	194, 521	1.33%
91	1, 792, 603	1.67%	334, 683	1.44%	196, 408	0.97%
92	1, 822, 075	1.63%	339, 586	1.45%	198, 273	0.95%
93	1, 853, 029	1.68%	346, 144	1.91%	198, 353	0.04%
94	1, 880, 316	1.46%	350, 981	1.39%	198, 375	0.01%
95	1, 911, 161	1.63%	355, 707	1.34%	200, 331	0.98%
96	1, 934, 968	1.24%	358, 656	0.83%	202, 680	1.17%
97	1, 958, 686	1.22%	362, 129	0.96%	205, 266	1.27%
98	1, 978, 782	1.02%	365, 109	0.82%	206, 471	0.59%
99	2, 002, 060	1.17%	369, 770	1.27%	207, 457	0.48%
100	2, 013, 305	0.56%	372, 429	0.72%	208, 561	0.53%
101	2, 030, 161	0.83%	376, 217	1.01%	209, 552	0.47%
102	2, 044, 023	0.68%	378, 918	0.72%	211, 146	0.76%
103	2, 058, 328	0.69%	381, 449	1.01%	212, 328	0.76%
104	2, 105, 780	2. 25%	389, 782	2.14%	217, 887	2. 55%
105	2, 147, 763	1.95%	396, 453	1.68%	221, 587	1.67%
106	2, 188, 017	1.84%	405, 216	2.16%	224, 219	1.17%
107	2, 220, 872	1.48%	412, 063	1.66%	226, 412	0. 97%
平均	-	1.75%	_	1.47%	_	1. 51%

資料來源:桃園市統計要覽及中壢區、平鎮區戶政事務所。

表 8 中壢區、平鎮區與計畫區人口成長一覽表

民國	中壢區		平鈞	真區	本計畫區		
(年)	人口數(人)	成長率	人口數(人)	成長率	人口數(人)	成長率	
83	295, 735	2. 32%	163, 549	3.06%	24, 323	1.59%	
84	301, 287	1.83%	170, 038	3.89%	24, 945	2.49%	
85	306, 473	1.71%	175, 363	3.08%	25, 737	3. 08%	
86	310, 723	1.38%	179, 830	2.52%	26, 348	2. 32%	
87	313, 837	1.05%	183, 905	2. 24%	30, 746	14. 30%	
88	318, 649	1.46%	188, 344	2.38%	31, 734	3. 11%	
89	324, 931	1.95%	191, 948	1.90%	29, 747	-6.68%	
90	329, 913	1.52%	194, 521	1.33%	29, 382	-1.24%	
91	334, 683	1.44%	196, 408	0.97%	29, 486	0.35%	
92	339, 586	1.45%	198, 273	0.95%	30, 002	1.72%	
93	346, 144	1.91%	198, 353	0.04%	30, 585	1.91%	
94	350, 981	1.39%	198, 375	0.01%	34, 639	11.70%	
95	355, 707	1.34%	200, 331	0.98%	35, 076	1. 25%	
96	358, 656	0.83%	202, 680	1.17%	35, 563	1.37%	
97	362, 129	0.96%	205, 266	1.27%	35, 957	1.10%	
98	365, 109	0.82%	206, 471	0.59%	36, 381	1.17%	
99	369, 770	1.27%	207, 457	0.48%	34, 914	-4. 20%	
100	372, 429	0.72%	208, 561	0.53%	35, 140	0.65%	
101	376, 217	1.01%	209, 552	0.47%	35, 574	1. 22%	
102	378, 918	0.72%	211, 146	0.76%	35, 985	1.14%	
103	381, 449	0.66%	212, 328	0.56%	36, 271	0.79%	
104	389, 782	2.14%	217, 887	2.55%	37, 227	2. 57%	
105	396, 453	1.68%	221, 587	1.67%	37, 570	0. 91%	
106	405, 216	2.16%	224, 219	1.17%	37, 938	0. 97%	
107	412, 063	1.66%	226, 412	0.97%	38, 140	0. 53%	
平均		1.42%		1.42%		1.76%	

資料來源:桃園市統計要覽及中壢區、平鎮區戶政事務所。

表 9 高速公路中壢及內壢交流道附近特定區人口分布概況

行政轄區	民國107年底 人口數(人)	占該行政區 總人口比例	現行計畫 人口(人)	人口 發展率
中壢區	25, 158	6. 11%		
平鎮區	12, 982	5. 73%	30, 000	127. 13%
合計	38, 140			

資料來源:本計畫整理。

表 10 中壢區、平鎮區歷年戶數戶量與性比例統計表

民國	戶數	中壢區人口數(人)			戶量	性比例
(年)	(戶)	合計	男性	女性	(人/戶)	(男/女*100)
92	105, 677	339, 586	172, 405	167, 181	3. 21	103.12%
93	109, 156	346, 144	175, 538	170, 606	3. 17	102.89%
94	112, 123	350, 981	177, 420	173, 561	3. 13	102. 22%
95	114, 508	355, 707	179, 325	176, 382	3.11	101.67%
96	116, 831	358, 656	180, 279	178, 377	3. 07	101.07%
97	120, 139	362, 129	181, 591	180, 538	3.01	100. 58%
98	123, 308	365, 109	182, 735	182, 374	2.96	100. 20%
99	127, 110	369, 770	184, 649	185, 121	2. 91	99. 75%
100	129, 975	372, 429	185, 683	186, 746	2.87	99. 43%
101	133, 288	376, 217	187, 410	188, 807	2.82	99. 26%
102	136, 030	378, 918	188, 475	190, 443	2.79	98. 97%
103	138, 536	381, 449	189, 330	192, 119	2.75	98. 55%
104	141, 551	389, 782	192, 765	197, 017	2.75	97. 84%
105	145, 057	396, 453	195, 719	200, 734	2.73	97. 50%
106	149, 484	405, 216	199, 681	205, 535	2.71	97. 15%
107	153, 223	412, 063	202, 613	209, 450	2.69	96. 74%
民國	戶數	平金	真區人口數(人)	戶量	性比例
(年)	(戶)	合計	男性	女性	(人/卢)	(男/女*100)
92	57, 591	198, 273	100, 987	97, 286	3. 44	103.80%
93	58, 251	198, 353	100, 874	97, 479	3. 41	103. 48%
94	59, 007	198, 375	100, 817	97, 558	3. 36	103. 34%
95	60, 188	200, 331	101, 652	98, 679	3. 33	103. 01%
96	61, 569	201, 223	102, 544	98, 679	3. 27	103. 92%
97	63, 387	202, 680	102, 544	100, 136	3. 20	102. 40%
98	65, 022	206, 471	104, 064	102, 407	3. 18	101.62%
0.0						101 000/
99	66, 723	207, 457	104, 445	103, 012	3. 11	101. 39%
99 100	66, 723 67, 998	207, 457 208, 561	104, 445 104, 912	103, 012 103, 649	3. 11 3. 07	101. 39% 101. 22%
100	67, 998	208, 561	104, 912	103, 649 104, 222 105, 268	3. 07	101. 22%
100 101	67, 998 69, 270	208, 561 209, 552	104, 912 105, 330	103, 649 104, 222	3. 07 3. 03	101. 22% 101. 06%
100 101 102	67, 998 69, 270 70, 874	208, 561 209, 552 211, 146	104, 912 105, 330 105, 878	103, 649 104, 222 105, 268	3. 07 3. 03 2. 98	101. 22% 101. 06% 100. 58%
100 101 102 103	67, 998 69, 270 70, 874 72, 169	208, 561 209, 552 211, 146 212, 328	104, 912 105, 330 105, 878 106, 310	103, 649 104, 222 105, 268 106, 018	3. 07 3. 03 2. 98 2. 94	101. 22% 101. 06% 100. 58% 100. 28%
100 101 102 103 104	67, 998 69, 270 70, 874 72, 169 74, 198	208, 561 209, 552 211, 146 212, 328 217, 887	104, 912 105, 330 105, 878 106, 310 108, 707	103, 649 104, 222 105, 268 106, 018 109, 180	3. 07 3. 03 2. 98 2. 94 2. 94	101. 22% 101. 06% 100. 58% 100. 28% 99. 57%

資料來源:中壢區、平鎮區戶政事務所。

表 11 中壢區、平鎮區歷年人口年齡組成統計表

n m	中壢區	幼年	人口	成年	人口	老年	人口	
民國	人口數	(14 歲	以下)	(15-6	4 歲)	(65 歲	以上)	扶養率
(年)	(人)	人數(人)	百分比	人數(人)	百分比	人數(人)	百分比	
92	339, 586	75, 064	22.10%	237, 444	69. 92%	27, 078	7. 97%	43.02%
93	346, 144	74, 486	21.52%	244, 211	70. 55%	27, 447	7. 93%	41.74%
94	350, 981	73, 330	20.89%	249, 462	71.08%	28, 189	8.03%	40.70%
95	355, 707	72, 367	20. 34%	254, 295	71. 49%	29, 045	8.17%	39. 88%
96	358, 656	70, 959	19. 78%	258, 134	71.97%	29, 563	8. 24%	38. 94%
97	362, 129	69, 383	19.16%	262, 341	72. 44%	30, 405	8. 40%	38. 04%
98	365, 109	67, 218	18. 41%	266, 766	73.06%	31, 125	8. 52%	36.86%
99	369, 770	65, 211	17.64%	272, 849	73. 79%	31, 710	8. 58%	35. 52%
100	372, 429	63, 361	17. 01%	276, 672	74. 29%	32, 396	8. 70%	34. 61%
101	376, 217	61, 855	16. 44%	280, 834	74. 65%	33, 528	8. 91%	33. 96%
102	378, 918	60, 677	16.01%	283, 266	74. 76%	34, 975	9. 23%	33. 77%
103	381, 449	59, 881	15. 70%	284, 804	74.66%	36, 764	9.64%	33. 93%
104	389, 782	60, 325	15. 48%	290, 504	74. 53%	38, 953	9.99%	34. 17%
105	396, 453	60, 814	15. 34%	293, 928	74. 14%	41, 711	10.52%	34. 88%
106	405, 216	61, 776	15. 25%	298, 640	73. 70%	44, 800	11.06%	35. 69%
107	412, 063	62, 570	15. 18%	301, 664	73. 21%	47, 829	11.61%	36.60%
	<u> </u>							
民國	平鎮區	幼年	人口	成年	人口	老年	人口	
	-							
	人口數	(14 歲	以下)	(15-6	4 歲)	(65 歲	以上)	扶養率
(年)	人口數 (人)	(14 歲 人數(人)	以下) 百分比	(15-6	4 歲) 百分比	(65 歲 人數(人)	以上) 百分比	
(年) 92	人口數 (人) 198,273	(14 歲 人數(人) 45,856	以下) 百分比 23.13%	(15-6 人數(人) 138,509	4 歲) 百分比 69.86%	(65 歲 人數(人) 13,908	以上) 百分比 7.01%	43. 15%
(年) 92 93	人口數 (人) 198, 273 198, 353	(14 歲 人數(人) 45,856 44,863	以下) 百分比 23.13% 22.62%	(15-6 人數(人) 138,509 140,055	4 歲) 百分比 69.86% 70.61%	(65 歲 人數(人) 13,908 13,435	以上) 百分比 7.01% 6.77%	43. 15% 41. 63%
(年) 92 93 94	人口數 (人) 198, 273 198, 353 198, 375	(14 歲 人數(人) 45,856 44,863 43,426	以下) 百分比 23.13% 22.62% 21.89%	(15-6 人數(人) 138,509 140,055 141,562	64 歲) 百分比 69.86% 70.61% 71.36%	(65 歲 人數(人) 13,908 13,435 13,387	以上) 百分比 7.01% 6.77% 6.75%	43. 15% 41. 63% 40. 13%
92 93 94 95	人口數 (人) 198, 273 198, 353 198, 375 200, 331	(14 歲 人數(人) 45,856 44,863 43,426 42,340	以下) 百分比 23.13% 22.62% 21.89% 21.14%	(15-6 人數(人) 138,509 140,055 141,562 144,207	百分比 69.86% 70.61% 71.36% 71.98%	(65 歲 人數(人) 13,908 13,435 13,387 13,784	以上) 百分比 7.01% 6.77% 6.75% 6.88%	43. 15% 41. 63% 40. 13% 38. 92%
92 93 94 95 96	人口數 (人) 198, 273 198, 353 198, 375 200, 331 202, 680	(14 歲 人數(人) 45,856 44,863 43,426 42,340 41,461	以下) 百分比 23.13% 22.62% 21.89% 21.14% 20.46%	(15-6 人數(人) 138,509 140,055 141,562 144,207 147,087	百分比 69.86% 70.61% 71.36% 71.98% 72.57%	(65 歲 人數(人) 13, 908 13, 435 13, 387 13, 784 14, 132	以上) 百分比 7.01% 6.77% 6.75% 6.88% 6.97%	43. 15% 41. 63% 40. 13% 38. 92% 37. 80%
92 93 94 95 96 97	人口數 (人) 198, 273 198, 353 198, 375 200, 331 202, 680 205, 266	(14 歲 人數(人) 45,856 44,863 43,426 42,340 41,461 40,650	以下) 百分比 23.13% 22.62% 21.89% 21.14% 20.46% 19.80%	(15-6 人數(人) 138,509 140,055 141,562 144,207 147,087 150,118	百分比 69.86% 70.61% 71.36% 71.98% 72.57% 73.13%	(65 歲 人數(人) 13, 908 13, 435 13, 387 13, 784 14, 132 14, 498	以上) 百分比 7.01% 6.77% 6.75% 6.88% 6.97% 7.06%	43. 15% 41. 63% 40. 13% 38. 92% 37. 80% 36. 74%
92 93 94 95 96 97 98	人口數 (人) 198, 273 198, 353 198, 375 200, 331 202, 680 205, 266 206, 471	(14 歲 人數(人) 45,856 44,863 43,426 42,340 41,461 40,650 39,262	以下) 百分比 23.13% 22.62% 21.89% 21.14% 20.46% 19.80%	(15-6 人數(人) 138,509 140,055 141,562 144,207 147,087 150,118 152,213	百分比 69.86% 70.61% 71.36% 71.98% 72.57% 73.13% 73.72%	(65 歲 人數(人) 13, 908 13, 435 13, 387 13, 784 14, 132 14, 498 14, 996	以上) 百分比 7.01% 6.77% 6.75% 6.88% 6.97% 7.06% 7.26%	43. 15% 41. 63% 40. 13% 38. 92% 37. 80% 36. 74% 35. 65%
92 93 94 95 96 97 98 99	人口數 (人) 198, 273 198, 353 198, 375 200, 331 202, 680 205, 266 206, 471 207, 457	(14 歲 人數(人) 45,856 44,863 43,426 42,340 41,461 40,650 39,262 37,518	以下) 百分比 23.13% 22.62% 21.89% 21.14% 20.46% 19.80% 19.02% 18.08%	(15-6 人數(人) 138,509 140,055 141,562 144,207 147,087 150,118 152,213 154,631	百分比 69.86% 70.61% 71.36% 71.98% 72.57% 73.13% 73.72% 74.54%	(65 歲 人數(人) 13, 908 13, 435 13, 387 13, 784 14, 132 14, 498 14, 996 15, 308	以上) 百分比 7.01% 6.77% 6.75% 6.88% 6.97% 7.06% 7.26% 7.38%	43. 15% 41. 63% 40. 13% 38. 92% 37. 80% 36. 74% 35. 65% 34. 16%
92 93 94 95 96 97 98 99	人口數 (人) 198, 273 198, 353 198, 375 200, 331 202, 680 205, 266 206, 471 207, 457 208, 561	(14 歲 人數(人) 45,856 44,863 43,426 42,340 41,461 40,650 39,262	以下) 百分比 23.13% 22.62% 21.89% 21.14% 20.46% 19.80% 19.02% 18.08% 17.31%	(15-6 人數(人) 138,509 140,055 141,562 144,207 147,087 150,118 152,213 154,631 156,692	百分比 69.86% 70.61% 71.36% 71.98% 72.57% 73.13% 73.72% 74.54% 75.13%	(65 歲 人數(人) 13, 908 13, 435 13, 387 13, 784 14, 132 14, 498 14, 996	以上) 百分比 7.01% 6.77% 6.75% 6.88% 6.97% 7.06% 7.26%	43. 15% 41. 63% 40. 13% 38. 92% 37. 80% 36. 74% 35. 65% 34. 16% 33. 10%
92 93 94 95 96 97 98 99 100 101	人口數 (人) 198, 273 198, 353 198, 375 200, 331 202, 680 205, 266 206, 471 207, 457 208, 561 209, 552	(14 歲 人數(人) 45,856 44,863 43,426 42,340 41,461 40,650 39,262 37,518 36,096 35,064	以下) 百分比 23.13% 22.62% 21.89% 21.14% 20.46% 19.80% 19.02% 18.08% 17.31%	(15-6 人數(人) 138,509 140,055 141,562 144,207 147,087 150,118 152,213 154,631 156,692 158,163	百分比 69.86% 70.61% 71.36% 71.98% 72.57% 73.13% 73.72% 74.54% 75.13%	(65 歲 人數(人) 13, 908 13, 435 13, 387 13, 784 14, 132 14, 498 14, 996 15, 308 15, 773 16, 325	以上) 百分比 7.01% 6.77% 6.75% 6.88% 6.97% 7.06% 7.26% 7.38% 7.56% 7.79%	43. 15% 41. 63% 40. 13% 38. 92% 37. 80% 36. 74% 35. 65% 34. 16% 33. 10% 32. 49%
92 93 94 95 96 97 98 99 100 101 102	人口數 (人) 198, 273 198, 353 198, 375 200, 331 202, 680 205, 266 206, 471 207, 457 208, 561 209, 552 211, 146	(14 歲 人數(人) 45,856 44,863 43,426 42,340 41,461 40,650 39,262 37,518 36,096 35,064 34,425	以下) 百分比 23.13% 22.62% 21.89% 21.14% 20.46% 19.80% 19.02% 18.08% 17.31% 16.73%	(15-6 人數(人) 138,509 140,055 141,562 144,207 147,087 150,118 152,213 154,631 156,692 158,163 159,554	百分比 69.86% 70.61% 71.36% 71.98% 72.57% 73.13% 73.72% 74.54% 75.13% 75.48%	(65 歲 人數(人) 13, 908 13, 435 13, 387 13, 784 14, 132 14, 498 14, 996 15, 308 15, 773 16, 325 17, 167	以上) 百分比 7.01% 6.77% 6.75% 6.88% 6.97% 7.06% 7.26% 7.38% 7.56% 7.79% 8.13%	43. 15% 41. 63% 40. 13% 38. 92% 37. 80% 36. 74% 35. 65% 34. 16% 33. 10% 32. 49% 32. 34%
92 93 94 95 96 97 98 99 100 101	人口數 (人) 198, 273 198, 353 198, 375 200, 331 202, 680 205, 266 206, 471 207, 457 208, 561 209, 552	(14 歲 人數(人) 45,856 44,863 43,426 42,340 41,461 40,650 39,262 37,518 36,096 35,064 34,425 33,523	以下) 百分比 23.13% 22.62% 21.89% 21.14% 20.46% 19.80% 19.02% 18.08% 17.31%	(15-6 人數(人) 138,509 140,055 141,562 144,207 147,087 150,118 152,213 154,631 156,692 158,163	百分比 69.86% 70.61% 71.36% 71.98% 72.57% 73.13% 73.72% 74.54% 75.13%	(65 歲 人數(人) 13, 908 13, 435 13, 387 13, 784 14, 132 14, 498 14, 996 15, 308 15, 773 16, 325	以上) 百分比 7.01% 6.77% 6.75% 6.88% 6.97% 7.06% 7.26% 7.38% 7.56% 7.79%	43. 15% 41. 63% 40. 13% 38. 92% 37. 80% 36. 74% 35. 65% 34. 16% 33. 10% 32. 49%
92 93 94 95 96 97 98 99 100 101 102 103 104	人口數 (人) 198, 273 198, 353 198, 375 200, 331 202, 680 205, 266 206, 471 207, 457 208, 561 209, 552 211, 146	(14 歲 人數(人) 45,856 44,863 43,426 42,340 41,461 40,650 39,262 37,518 36,096 35,064 34,425	以下) 百分比 23.13% 22.62% 21.89% 21.14% 20.46% 19.80% 19.02% 18.08% 17.31% 16.73% 16.30% 15.79%	(15-6 人數(人) 138,509 140,055 141,562 144,207 147,087 150,118 152,213 154,631 156,692 158,163 159,554	百分比 69.86% 70.61% 71.36% 71.98% 72.57% 73.13% 73.72% 74.54% 75.13% 75.48%	(65 歲 人數(人) 13, 908 13, 435 13, 387 13, 784 14, 132 14, 498 14, 996 15, 308 15, 773 16, 325 17, 167	以上) 百分比 7.01% 6.77% 6.75% 6.88% 6.97% 7.06% 7.26% 7.38% 7.56% 7.79% 8.13%	43. 15% 41. 63% 40. 13% 38. 92% 37. 80% 36. 74% 35. 65% 34. 16% 33. 10% 32. 49% 32. 34%
92 93 94 95 96 97 98 99 100 101 102 103	人口數 (人) 198, 273 198, 353 198, 375 200, 331 202, 680 205, 266 206, 471 207, 457 208, 561 209, 552 211, 146 212, 328	(14 歲 人數(人) 45,856 44,863 43,426 42,340 41,461 40,650 39,262 37,518 36,096 35,064 34,425 33,523	以下) 百分比 23.13% 22.62% 21.89% 21.14% 20.46% 19.80% 19.02% 18.08% 17.31% 16.73% 16.30% 15.79%	(15-6 人數(人) 138,509 140,055 141,562 144,207 147,087 150,118 152,213 154,631 156,692 158,163 159,554 160,622	百分比 69.86% 70.61% 71.36% 71.98% 72.57% 73.13% 73.72% 74.54% 75.13% 75.48% 75.57% 75.65%	(65 歲 人數(人) 13, 908 13, 435 13, 387 13, 784 14, 132 14, 498 14, 996 15, 308 15, 773 16, 325 17, 167 18, 183	以上) 百分比 7.01% 6.77% 6.75% 6.88% 6.97% 7.06% 7.26% 7.38% 7.56% 8.13% 8.56%	43. 15% 41. 63% 40. 13% 38. 92% 37. 80% 36. 74% 35. 65% 34. 16% 33. 10% 32. 49% 32. 34% 32. 19%
92 93 94 95 96 97 98 99 100 101 102 103 104	人口數 (人) 198, 273 198, 353 198, 375 200, 331 202, 680 205, 266 206, 471 207, 457 208, 561 209, 552 211, 146 212, 328 217, 887	(14 歲 人數(人) 45,856 44,863 43,426 42,340 41,461 40,650 39,262 37,518 36,096 35,064 34,425 33,523 33,791	以下) 百分比 23.13% 22.62% 21.89% 21.14% 20.46% 19.80% 19.02% 18.08% 17.31% 16.73% 16.30% 15.79%	(15-6 人數(人) 138,509 140,055 141,562 144,207 147,087 150,118 152,213 154,631 156,692 158,163 159,554 160,622 164,683	百分比 69.86% 70.61% 71.36% 71.98% 72.57% 73.13% 73.72% 74.54% 75.13% 75.48% 75.57% 75.65%	(65 歲 人數(人) 13, 908 13, 435 13, 387 13, 784 14, 132 14, 498 14, 996 15, 308 15, 773 16, 325 17, 167 18, 183 19, 413	以上) 百分比 7.01% 6.77% 6.75% 6.88% 6.97% 7.06% 7.26% 7.38% 7.56% 8.13% 8.56% 8.91%	43. 15% 41. 63% 40. 13% 38. 92% 37. 80% 36. 74% 35. 65% 34. 16% 33. 10% 32. 49% 32. 34% 32. 31%

資料來源:中壢區、平鎮區戶政事務所。

五、實質環境分析

(一)土地使用現況

本計畫區尚未依規定完成重劃開發,故計畫道路及公共設施 用地皆未開闢。目前區內現況以零星住宅、貨運物流業、小型工 廠、景觀餐廳、埤塘及農地使用為主(詳表 12 及圖 7)。

表 12 土地使用現況面積表

類別	面積(公頃)	百分比
住宅使用	0.69	2. 11%
餐飲使用	2.44	7. 47%
產業使用	0.09	0. 28%
埤塘使用	2. 21	6. 76%
道路使用	1.15	3. 52%
農業使用	26. 09	79. 86%
合 計	32. 67	100.00%

資料來源:本計畫整理。

(二)建築使用現況

計畫區內建物多以鐵皮建築為主,包括工廠、餐飲業及汽車修護業等使用型態,約占計畫區建物總數 70.42%;鋼筋混凝土則以新建住宅為主,約占 15.85%;磚造或加強磚造之建物則以農舍為主,約占 13.73%。建物樓層主要以 2 層樓以下為主,約占 95%,3 層樓以上之建築僅占 5%。

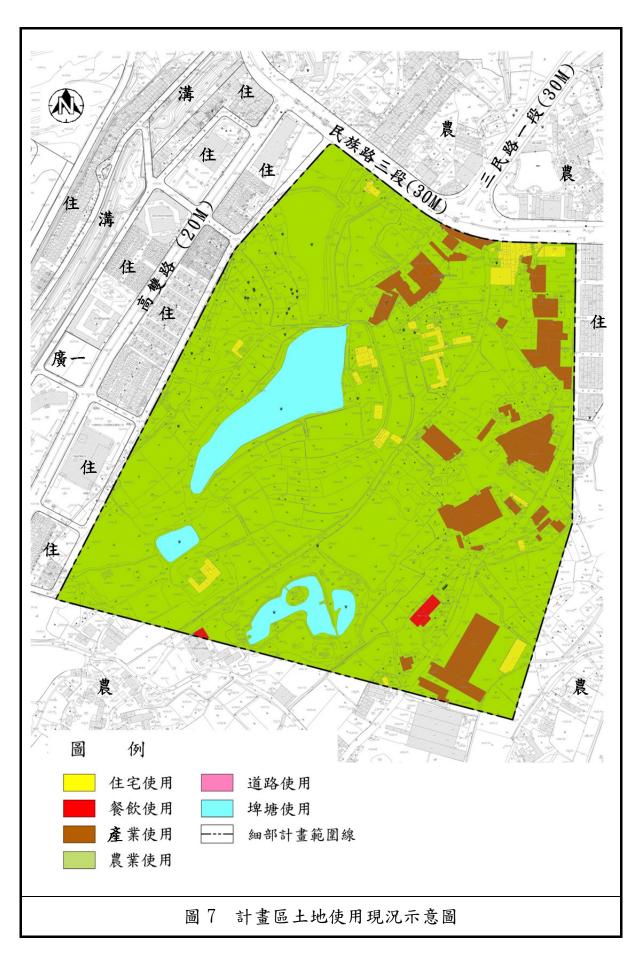
(三)道路系統現況

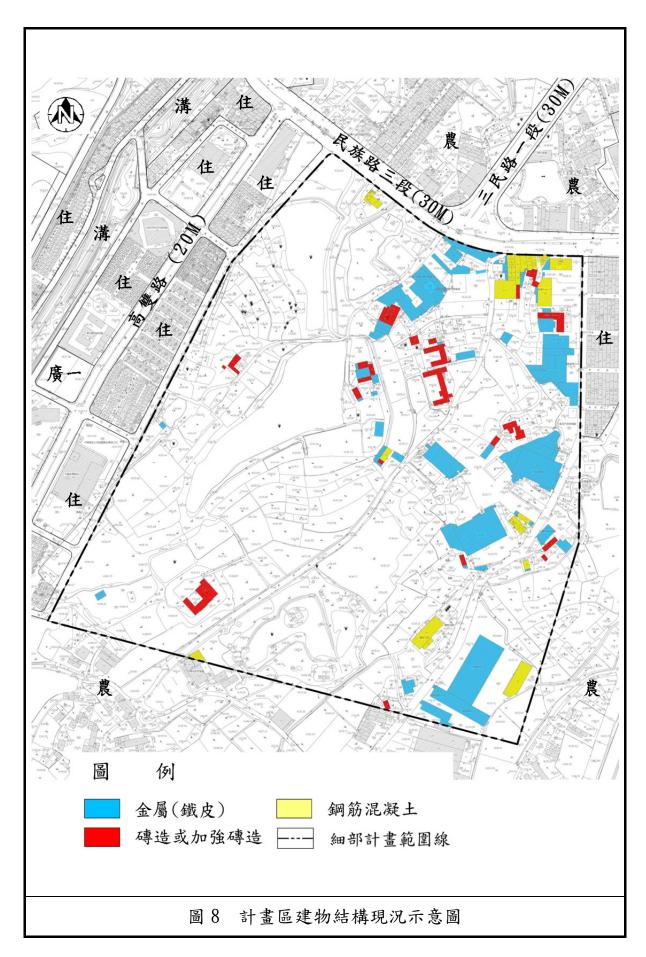
1. 民族路三段

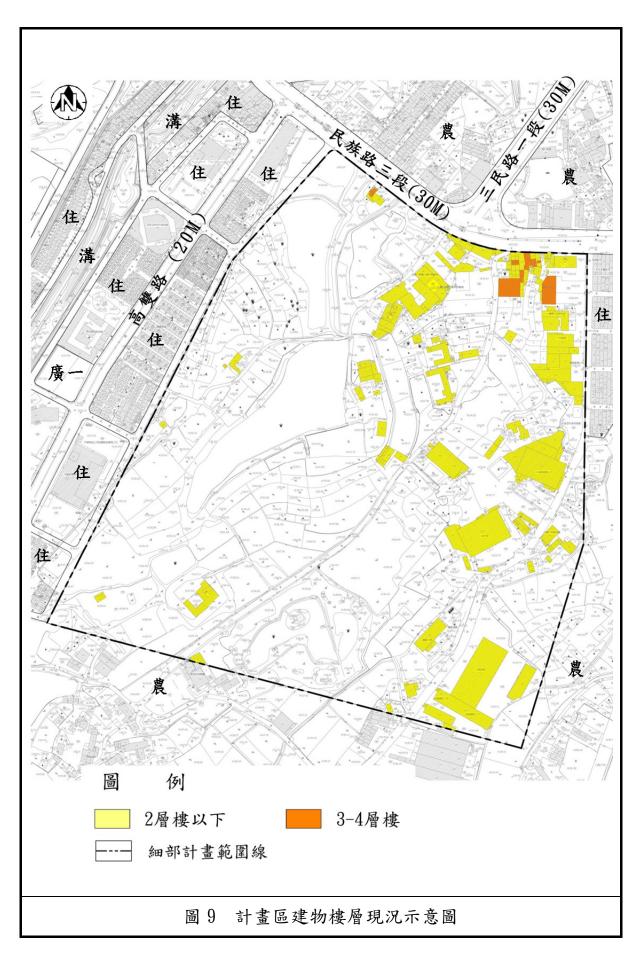
本計畫區北側之橫向道路,往東可通往中壢、平鎮地區及中壢交流道,往西則可通往觀音、新屋及省道台 15 線,計畫寬度 30 公尺。

2. 三民路一段

本計畫區北側之縱向道路,往北可銜接縣道 112 進入中壢市區,計畫寬度 30 公尺。

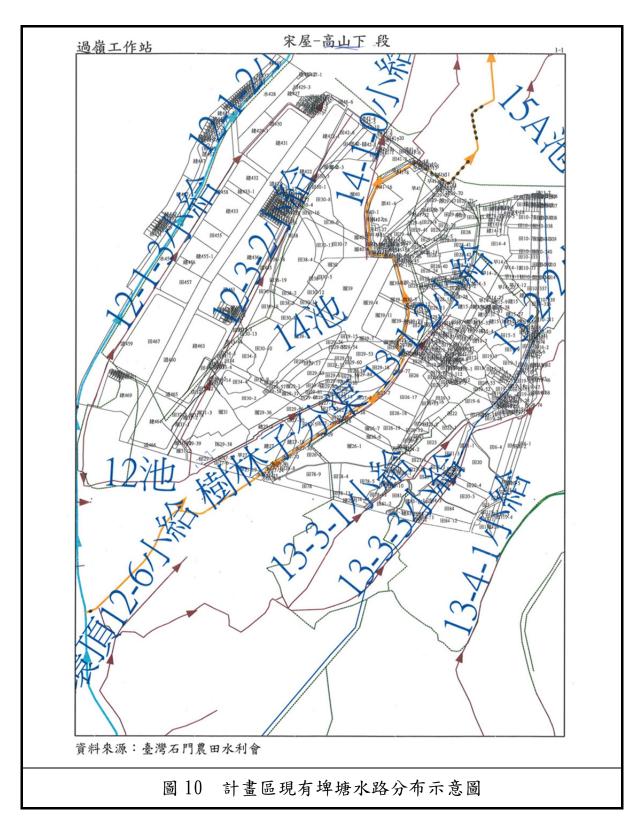






(四)埤塘水路分布現況

本計畫區內計有 2 口埤塘(過 13、14 號池)及 5 條水路(樹林子分渠、12-3-2、14-1-0、13-1-2、13-3-1、13-3-3 等小給), 其管理權責單位為臺灣石門農田水利會。(詳圖 10)



陸、發展願景及計畫目標、構想

一、發展願景

本計畫區具交通便捷性、周邊產業群聚效應佳、消費市場可及 性高等條件,具發展物流產業之潛力,並擁有埤塘資源與良好田園 景觀特色,故本案以「貨暢其流、樂活宜居」為發展願景。

二、計畫目標

(一)建構南桃園地區物流轉運中心

本市具有完整之物流體系,物流產業亦為本市主軸產業,本計畫區鄰近中壢交流道,極具交通優勢,具備發展城際與都會間「集配型」及提供生產者間「集貨型」之地區倉儲物流產業,故將本案定位為南桃園地區物流轉運中心。

(二)形塑田園住宅社區環境

本計畫區具有豐富埤塘資源,應妥善保存,以維護生物多樣性,確保生態永續發展,並藉由都市綠帶系統之規劃及串聯,維護埤圳藍綠景觀生態,改善都市微氣候,降低都市熱島效應。

故計畫區部分地區宜朝向田園住宅社區發展,並規劃鄰里性公共設施,形塑優質田園住宅社區環境。

(三)創造多元產業活動空間

依計畫區地理條件及現有發展趨勢,可規劃創造多元之產業 活動如下:

1. 物流倉儲產業

本計畫區鄰近高速公路中壢交流道,極具交通優勢,具備 發展城際與都會間「集配型」及提供生產者間「集貨型」之地 區倉儲物流產業。

2. 休閒景觀餐飲產業

計畫區保有田園景觀特色,區內已有2家田園餐廳營運使用,未來可結合埤塘景觀資源,發展休閒景觀餐飲業。

3. 商業活動及辦公服務業

計畫區鄰近之雙連坡地區係為住宅區之使用型態,本案未來可提供該地區所需之商業活動及辦公服務空間使用。

三、整體規劃構想

(一)土地使用規劃構想

1. 物流專用區

配合物流業及相關產業使用現況,並提供產業群聚發展空間使用,於計畫區東南側劃設物流專用區。有關其使用性質、內容、強度等原則規範如下:

(1)使用性質及內容

- A. 物流核心產業:陸上運輸業、運輸輔助業、倉儲業、郵 政及快遞服務業等。
- B. 依賴型及關聯性產業:包括批發服務業、汽車修理服務 業、租賃業、汽車維修業以及專業物流製造業。
- C. 支援服務產業:資訊服務業、零售業、餐飲業、金融及 保險公司等分支機構。
- D. 必要公共服務設施及公用事業設施:警察及消防機構、 變電所、加油站、電信設施等。
- (2)使用強度:維持原計畫之建蔽率 70%、容積率 210%。

2. 商業區

為提供地區鄰里商業活動及辦公空間使用,於計畫區北側面臨民族路部分劃設商業區。

3. 埤塘專用區

為保留計畫區西側留水利會既有埤塘(過 14 號池),維持 供灌使用,劃設埤塘專用區。

4. 灌溉設施專用區

為提供水利會之樹林子分渠改道,維持灌溉水路通暢,劃設灌溉設施專用區。

5. 住宅區

為提供居住活動空間使用,並延續周邊住宅社區聚落發展紋理,於計畫區西側劃設住宅區。

(二)公共設施用地規劃構想

1. 公園用地

為落實生態都市理念,保留計畫區南側既有埤塘(過13號池),並結合埤塘專用區,規劃1處公園用地,形塑藍綠帶親水景觀之埤塘生態公園,提供市民日常休憩及兼供滯洪防災使用。

2. 綠地用地

- (1)於計畫區東側規劃1處綠地,除配合既有水路改道,打造 藍綠帶親水景觀外,亦可作為隔離緩衝空間使用,以降低 物流專用區造成計畫區外農業區之環境衝擊。
- (2)配合「灌溉設施專用區」之劃設,於計畫區西南側規劃帶 狀綠地,除作為鄰近住宅區之緩衝空間外,亦可美化社區 景觀,塑造田園住宅社區環境。

3. 停車場用地

未來除各使用分區應自行留設內部所需停車空間外,公共 停車所需空間,將透過公園用地作多目標使用,予以提供停車 使用需求。

(三)道路系統規劃構想

- 1. 計畫區中央規劃 30 公尺計畫道路,作為物流業大型車輛之出入 動線,往北可銜接三民路一段,未來可連接生活圈二號道路通 往內壢交流道,可提升計畫區對外交通之便捷性。
- 2. 計畫區外圍規劃 15 公尺環狀道路,以強化區內之道路連繫功能, 作為小型車輛之出入動線。
- 3. 為提供主幹道車輛之分流,提升行車效率及通達建築基地,物 流專用區道路系統規劃為 15 公尺、住宅區道路系統規劃為 10 公尺。

(四)都市藍綠景觀規劃構想

- 1. 藉由劃設「灌溉設施專用區」,將原樹林子分渠(13-3-3 小給) 水路改道,並以明渠方式留設;未劃設專用區路段於道路用地 留設,並與計畫區北側既有水路銜接。
- 2. 計畫區無灌溉使用需求之埤塘水路(過 13 號池、過 13-3-1 小 給、過 13-2-2 小給、過 13-4-1 小給等),規劃公園及綠地用

地予以保留,並提供既有水路改道引流,以維護埤圳藍綠景觀 生態,打造田園雅致之生活環境。

(五)都市防災系統規劃

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

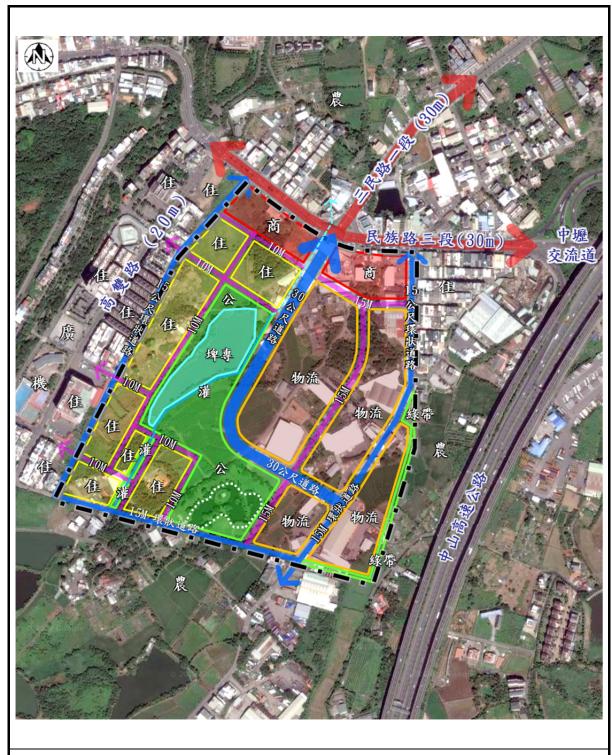
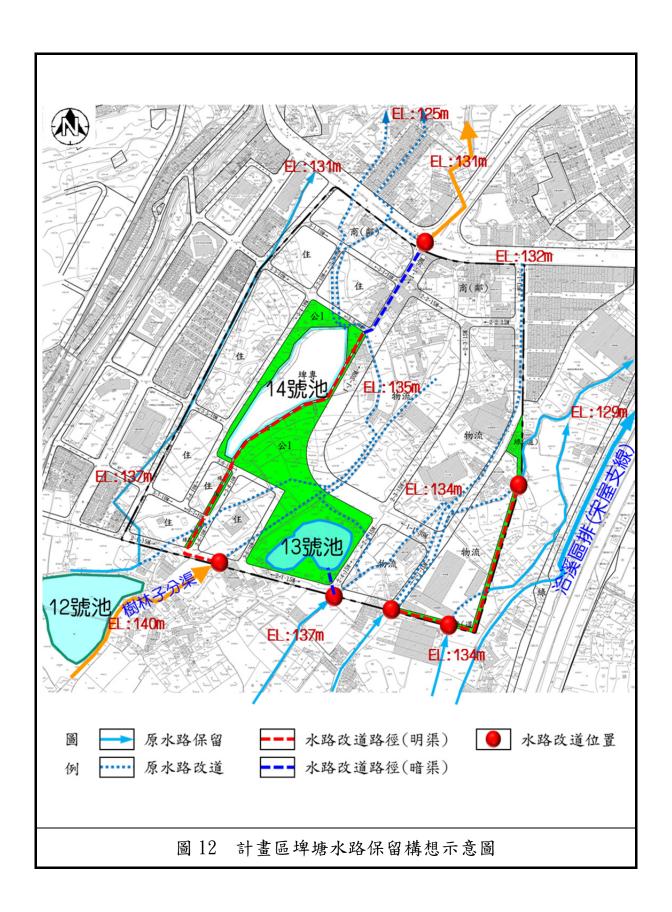


圖 11 計畫區整體空間規劃構想示意圖



柒、實質發展計畫

一、細部計畫範圍與面積

本細部計畫區位於中壢交流道西側,民族路以南、長安路以西、 高雙路以東地區,計畫面積為 32.67 公頃。

二、計畫年期及人口

- (一)計畫年期:民國 115 年。
- (二)計畫人口:3,100人。

三、土地使用計畫

(一)物流專用區

配合物流業及相關產業使用現況,並提供產業群聚發展空間使用,劃設物流專用區面積計 10.95 公頃,占計畫區面積 33.51%。

(二)商業區

提供地區鄰里商業活動及辦公空間使用,劃設商業區面積計 2.42 公頃,占計畫區面積 7.41%。

(三)住宅區

延續周邊住宅社區聚落發展紋理,提供居住活動空間使用, 劃設住宅區面積計 6.24 公頃,占計畫區面積 19.09%。

(四)埤塘專用區

配合保留石門農田水利會之埤塘(過14號池)灌溉功能,劃設埤塘專用區面積計1.70公頃,占計書區面積5.20%。

(五)灌溉設施專用區

為提供石門農田水利會之灌溉水路(樹林子分渠)改道,維持計畫區外農業區之灌溉需求,劃設灌溉設施專用區面積計 0.14公頃,占計畫區面積 0.43%。

四、公共設施計畫

(一)公園用地

配合既有埤塘(過13號池)地景,並結合埤塘專用區(過14

號池),規劃1處公園用地,以保留溼地生態紋理,並型塑為埤塘生態公園,提供市民日常休憩及滯洪防災使用。劃設公園用地面積為4.20公頃,占計畫區面積12.85%。

(二)綠地用地

配合「灌溉設施專用區」之劃設,於計畫區西南側規劃帶 狀綠地,除作為鄰近住宅區之緩衝空間外,亦可美化社區景觀, 面積 0.10 公頃,占計畫區面積 0.29%。

(三)綠地用地(兼供道路使用)

於計畫區東側劃設 1 處綠地用地(兼供道路使用),配合既有水路改道,打造藍綠帶親水景觀,亦可作為隔離緩衝空間使用,以降低物流專用區造成計畫區外農業區之環境衝擊,面積 0.45公頃,占計畫區面積 1.39%。

(四)道路用地

配合計畫區既有道路及未來區內交通系統規劃,劃設道路用地面積合計 6.48 公頃,占計畫區面積 19.83%。

表 13 細部計畫土地使用面積表

	項目		占計畫區面	備註
			積百分比	
	物流專用區	10.95	33. 51%	
	商業區	2.42	7. 41%	
土地使	住宅區	6. 24	19.09%	
用分區	埤塘專用區	1.70	5. 20%	優先指配石門農田 水利會,不計扣負
	灌溉設施專用區	0.14	0.43%	水 们 冒 · 不 引 和 貝 擔 。
	小計	21.45	65. 64%	
	公園用地	4. 20	12.85%	
八十二	綠地用地	0.10	0. 29%	
公共設 施用地	綠地用地(兼供道路使用)	0.45	1.39%	
<i>ж</i> п ж	道路用地	6.48	19.83%	
	小計	11. 22	34. 36%	
	合 計	32.67	100.00%	

註:實際面積應以核定後地籍實地分割面積為準。

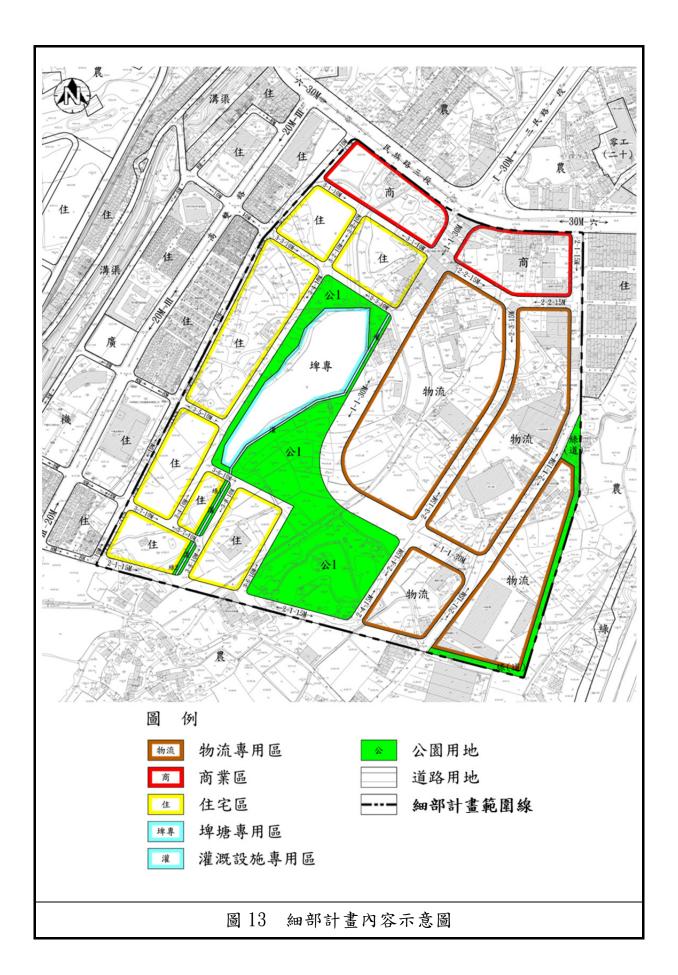
表 14 細部計畫公共設施用地明細表

項目	編 號	面積 (公頃)	位 置	備註
公園用地	公1	4. 20	位於計畫區西南側	
綠地用地	綠	0.10	位於公1用地西側	
綠地用地 (兼供道路使用)	綠(道)	0.45	位於公1用地東側	
道路用地		6. 48		
合 計		11. 22		

註:實際面積應以核定後地籍實地分割面積為準。

表 15 細部計畫公共設施用地面積檢討分析表

	檢討標準	Ū	面積 (公均	頁)	
設施類別	(計畫人口:3,100人)	用地需	計畫	超過或	備 註
		求面積	面積	不足面積	
	閭鄰公園按閭鄰單				
公園用地	位設置,每一計畫處	0.50	4. 20		
公園用地	所最小面積不得小	0. 50	4. 20		延續周邊住宅社區聚
	於0.5公頃為原則。			+3.60	落,本計畫視為一閭鄰
日辛游鄉坦	按閭鄰單位設置,每				單元。
兒童遊樂場 用地	處最小面積不得小	0.10	0.00		
力地	於0.1公頃為原則。				
綠地用地	按自然地形或設置	-	0. 55	-	
	目的檢討之。				
					本案以公園用地作多
	不低於計畫區內車				目標提供停車使用需
停車場用地	所很然計畫與內平 輛預估數之20%。	0.47	0.00	-0.47	求,若以公園面積12%
	中M 7只 7位 安义 ← 20/0°				估算,可提供0.50公頃
					之停車空間。
公園、兒童遊	ا الله الله الله الله الله الله الله ال				
樂場、綠地、	應劃設不低於計畫	3. 27	4. 75	+1.48	
廣場、體育場	區面積10%。				



五、道路系統計畫

本計畫依周邊道路之路網分布情形,規劃計畫區聯外、主要及 次要道路等系統(詳圖 14),說明如下:

(一)聯外道路

- 1. 民族路(30 公尺):東可銜接中壢交流道及通往中壢市區,西 則通往新屋地區。
- 2. 三民路(30 公尺): 南銜接本計畫區, 北連接生活圈二號道路, 未來全線通車後往北可銜接內壢交流道。

(二)主要道路

- 1. 計畫區中央規劃 30 公尺道路與三民路及民族路之路口銜接, 作為物流業大型車輛之出入動線,藉以提升計畫區對外交通 之便捷性。
- 2. 計畫區外圍規劃 15 公尺環狀道路,以強化區內之道路連繫功能,作為小型車輛之出入動線。

(三)次要道路

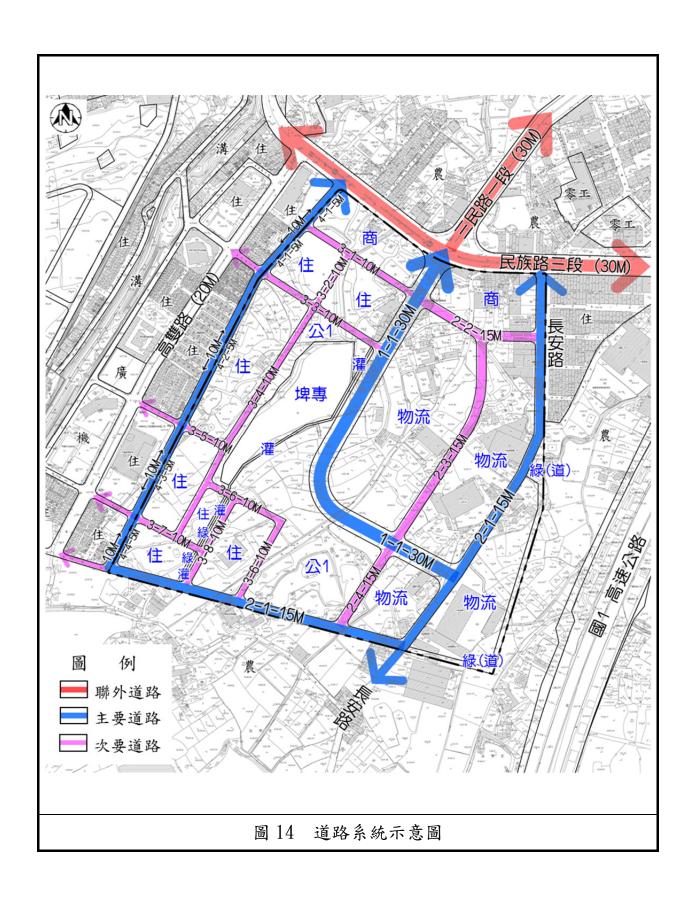
為提供主幹道車輛之分流,提升行車效率及通達建築基地,佈設區內次要道路系統如下:

- 1. 物流專用區:規劃 15 公尺計畫道路,作為各物流單元之車輛 進出使用及串連主要道路使用。
- 2. 住宅區:規劃 10 公尺以下計畫道路,作為各住宅鄰里單元之 車輛進出使用及串連主要道路。

表 16 計畫區道路系統一覽表

分類	道路編號 (名稱)	計畫 寬度 (公尺)	長度 (公尺)	起訖點
聯外	民族路三段	20~30	1, 150	中央路~中壢交流道
道路	三民路一段	30	1, 400	民族路三段~中正路
主要	1-1-30M道路	30	660	民族路三段~2-1-15M道路
道路	2-1-15M道路	15	1, 106	民族路三段~計畫範圍界
	2-2-15M道路	15	185	1-1-30M道路~2-1-15M道路
	2-3-15M道路	15	345	2-2-15M道路~1-1-30M道路
	2-4-15M道路	15	133	1-1-30M道路~2-1-15M道路
	3-1-10M道路	10	187	1-1-30M道路~4-1-5M道路
	3-2-10M道路	10	87	3-1-10M道路~3-3-10M道路
	3-3-10M道路	10	206	1-1-30M道路~4-2-5M道路
,	3-4-10M道路	10	418	3-3-10M道路~3-7-10M道路
次要 道路	3-5-10M道路	10	64	3-4-10M道路~4-3-5M道路
	3-6-10M道路	10	262	2-1-15M道路~3-4-10M道路
	3-7-10M道路	10	115	3-8-10M道路~4-4-5M道路
	3-8-10M道路	10	149	2-1-15M道路~3-6-10M道路
	4-1-5M道路	5	175	民族路三段~3-3-10M道路
	4-2-5M道路	5	267	3-3-10M道路~3-5-10M道路
	4-3-5M道路	5	160	3-5-10M道路~3-7-10M道路
	4-4-5M道路	5	88	3-7-10M道路~2-1-15M道路

註:表內道路長度僅供參考,應依據實際分割測量長度、面積為準。



六、災害防救計畫

本計畫區依循「桃園市地區災害防救計畫」之指導,研擬都市 防災計畫如下:

(一)區域防災系統

1. 消防救災體系

於本府設置桃園市救災救護指揮中心,各行政區則以各 區公所為核心。全市共設置四大救災救護大隊,計畫區北側 計有第三救護大隊之大竹消防分隊及第二救護大隊之內壢、 興國消防分隊;另計畫區南側則有第二救護大隊之中壢、復 旦消防分隊。

2. 警察據點

計畫區北側計有文化、中福、內壢、青埔等 4 處派出所; 另計畫區南側則有中壢、北勢、宋屋、興國、大崙等 5 處派 出所。

3. 醫療服務據點

桃園市計有 12 家桃園區域緊急醫療網所屬急救責任醫院,其中計畫區南側計有壢新醫院(屬區域型醫院)、天晟醫院(屬地區教學醫院)。

(二)防(救)災動線系統

1. 緊急疏散道路

以計畫區寬度 30 及 15 公尺計畫道路(長安路)為緊急疏 散道路,亦為第一層之主要防災道路,可延續通達並串聯各 區域,在災害發生時必須優先保持暢通且於救災時能進行交 通管制。

2. 救援輸送道路

以計畫區寬度 15 公尺計畫道路為救援輸送道路,此層級 道路主要作為消防及擔負便利車輛運送物資至各防災據點之 機能為主,亦為避難人員通往避難地區路徑之用。

3. 避難輔助道路

以計畫區內街廓間 10 公尺以下計畫道路為避難輔助道

路,使道路層級主要作為各指定避難場所、防災據點之設施無法臨主要、次要防救災道路之路網時,必須藉由輔助性質的路進連結其他避難空間、據點或連通緊急道路、救援輸送道路之路網。

4. 火災延燒防止地帶

以計畫區 30 公尺以上計畫道路及開放空間系統等為火 災延燒防止地帶,以避免火災的蔓延,降低災害程度。

(三)防災避難場所

1. 臨時避難場所

臨時避難場所之劃設,係考量因空間阻隔或緊急事故, 供作暫時避難空間使用;指定本計畫區之公園及綠地等為臨 時避難場所,其周邊應保持暢通、減少設置永久性障礙物, 並維持其開放性。

2. 中長期收容場所

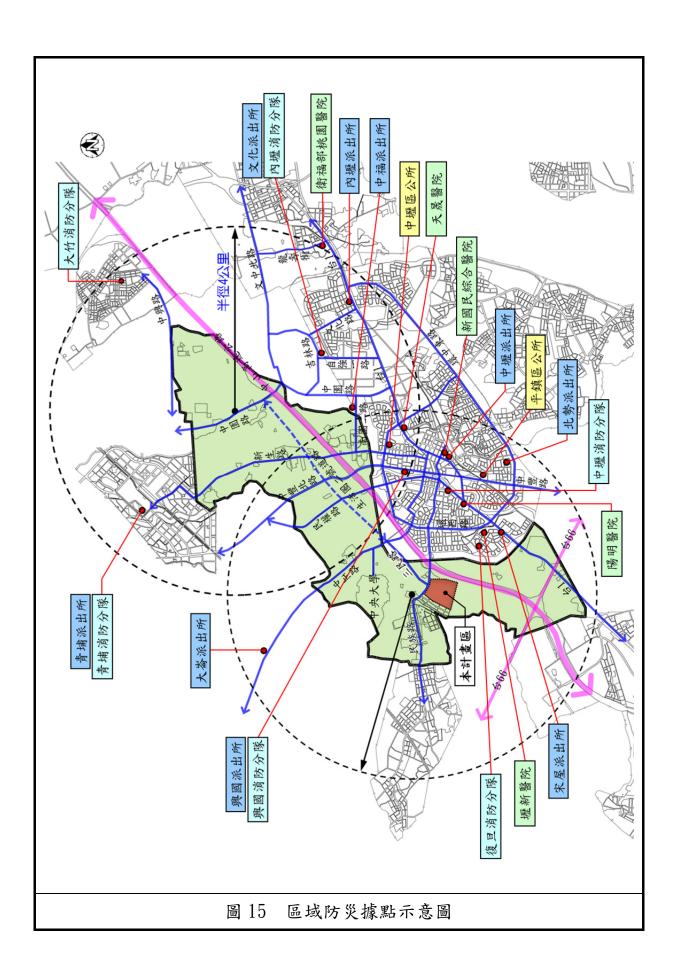
中長期收容場所之劃設,除因應前項空間阻隔或緊急事故,供作暫時避難空間使用外,並提供較完善之設備和庇護場所,收容場主要為提供災後都市復建完成前,避難生活所需設施,並且為當地避難人員獲得各種資訊的場所,須提供較完善的設施及可供蔽護的場所;指定本計畫區西側高連社區活動中心為中長期收容場所。

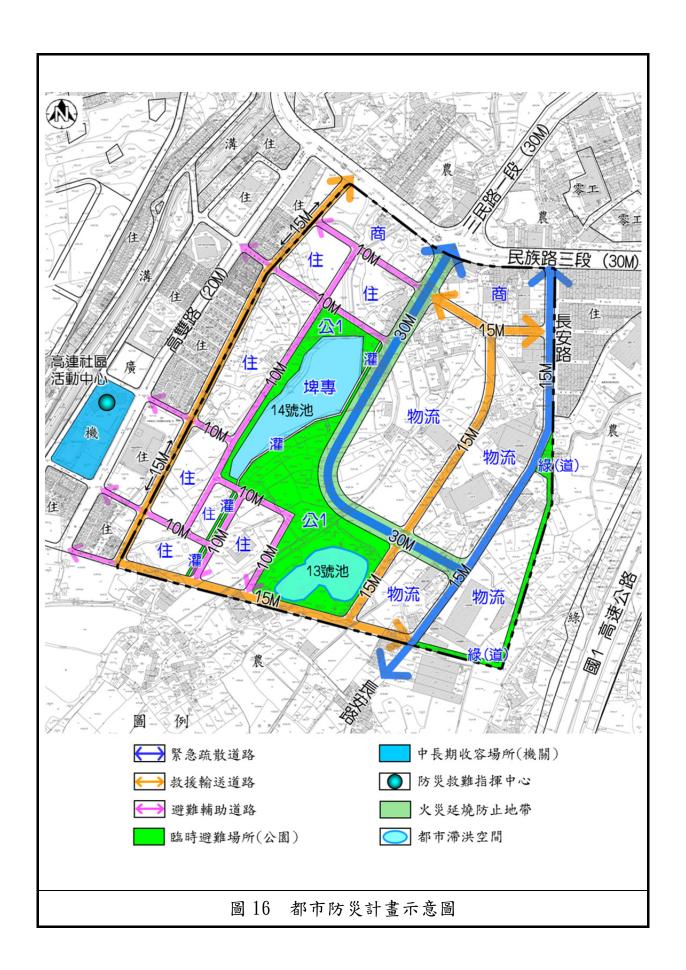
(四)防(救)災指揮中心

以本計畫區西側高連社區活動中心作為防(救)災指揮中心。

(五)都市滯洪空間

配合計畫區水文現況劃設之公園用地及埤塘專用區,可作為都市之滯洪防災及蓄水防旱之緊急備用資源。





七、土地使用分區管制要點

- (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。
- (二)本要點依都市計畫法第 22 條及都市計畫法桃園市施行細則第 39 條之規定訂定之。
- (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 $1,500 \, \text{m}^2$ 以上者,地下開挖率不得超過 70%;未達 $1,500 \, \text{m}^2$ 者,地下開挖率不得超過 80%。
 - 3. 街廓編號 R1 建築基地,面臨道路編號 1-1-30 M部分,其地下 開挖範圍須臨建築線退縮至少 2 公尺後開挖。
- (四)商業區之土地及建築物使用規定如下:
 - 1. 商業區之建蔽率不得大於80%,容積率不得大於280%。
 - 2. 商業區地下開挖率不得超過80%,街廓編號C1建築基地,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。
- (五)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. 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%。
- (六) 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。
- (七)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。
- (八)本計畫區各項公共設施用地之規定如下:

公共設施用地	建蔽率	容積率	備註
公園用地	10%	30%	1. 綠覆率不得低於 70%。 2. 應維持現有水域面積,確保 水源穩定性,並供滯洪空間 使用。
綠地用地	_	_	
綠地用地(兼供 道路使用)	_	_	

(九)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,規定如下表(詳圖 17)。

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。

	街廓編號	建築基地最小開發規模
1	街廓編號D1~D4 等建築基地	建築基地最小開發規模應 ≥3,000 m°。
2	街廓編號C1、R1等建築基地	建築基地最小開發規模應 ≧1,000 m°。
3	街廓編號 C 2(部分)建築基地	建築基地最小開發規模應 ≥500 m°。
4	街廓編號 C 2(部分)、 R 2~ R 7 等 建築基地	依建築法規相關規定辦理。

(十)退縮建築留設帶狀空間(詳圖 18)

- 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(詳圖 17 及圖 18)規定退縮建築及留設人行步道。退縮建築部分得計入法定空地,且不得設置圍牆或其他屏障物,除留設人行步道外,其餘應植栽綠化。但基地情形特殊經都市設計審議通過者,從其規定。
- 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,並形塑雙排植栽之綠廊意象(詳圖 19)。
- 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續性。
- 4. 建築基地鄰接綠地者,退縮建築空間應配合該開放空間予以設計。
- 5. 上述建築基地依規定退縮之開放空間,其建築物之建築垂直投影,不得突出於該退縮空間。

	項	目	退縮建築規定	带狀開放空間留設說明
		30 公尺 道路之 基地	面臨30公尺計畫道路部分應 退縮至少6公尺建築。	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,其餘留設至少 3 公尺寬人行 步道,且不得設置圍牆或其他屏 障物,並應植栽綠化。
2	以下	15 公尺 道 建築基	計畫道路部分應退縮至少 6公尺建築。	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,其餘留設至少 2 公尺寬人行 步道,且不得設置圍牆或其他屏 障物,並應植栽綠化。
		公共設 地之建 地	自鄰接公共設施用地之基地 境界線退縮至少4公尺建築。	自分區界線至少留設 1.5 公尺寬 之植栽綠化,並優先種植喬木, 其餘留設至少 2 公尺寬人行步 道,且不得設置圍牆或其他屏障 物,並應植栽綠化。
4	公 共 地	設施用	應退縮至少10公尺建築,其	自道路境界線至少留設 1.5 公尺 寬之植裁綠化,並優先種植喬木,其餘留設至少 3 公尺寬人行 步道,且應植栽綠化(不得設置停 車位)。

(十一)建築物附屬停車空間設置規定

- 1. 住宅區及商業區之建築物總樓地板面積在 250 ㎡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 250 ㎡者,超過部分每 150 ㎡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 ㎡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。
- 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有礙交通 安全之道路路段。

(十二)本計畫區物流專用區之服務裝卸空間規劃設計規定如下:

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
超過 1,000 ㎡ 未滿 2,000 ㎡	2 個	車位。 2. 最小裝卸停車位尺寸: (1)小貨車裝卸停車位長 6
超過 2,000 ㎡ 未滿 4,000 ㎡	3 個	公尺,寬2.5公尺,淨 高2.7公尺。 (2)大貨車裝卸停車位長
4,000 ㎡以上	4個,每增加 4,000㎡增設1個	13 公尺, 寬 4 公尺, 淨 高 4.2 公尺。

- (十三)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。
- (十四)自行車道及人行步道系統(詳圖 20)
 - 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舖面,車道穿越時,其舖面仍應連續。
- (7)步道舖面材質與施工以連鎖磚舖面、基層舖砂為宜,以維持基地保水性能。

(十五)建築物設計

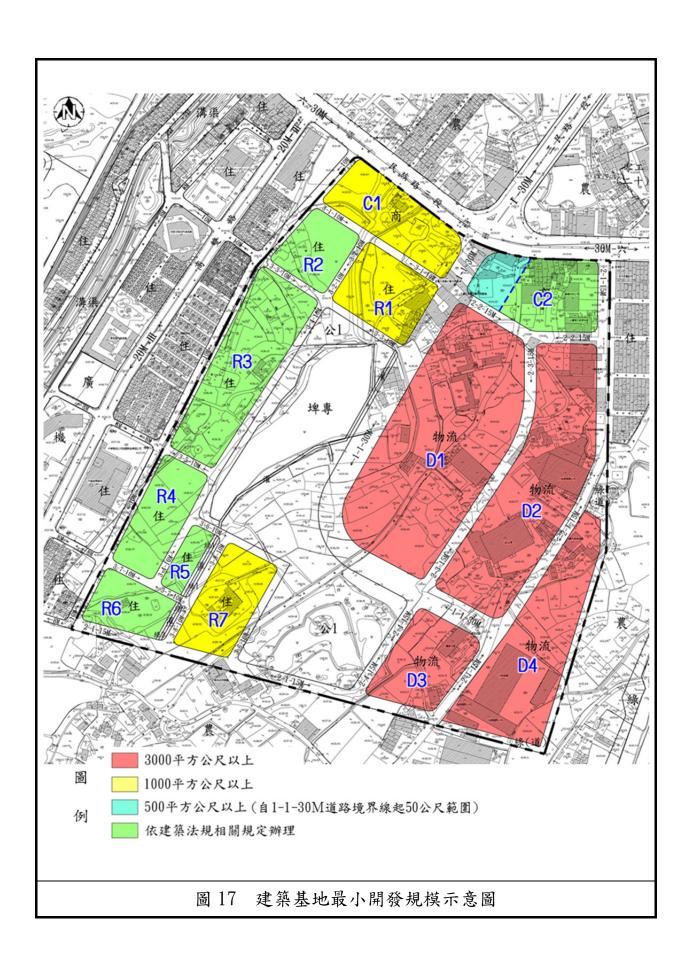
- 1. 建築物屋頂突出物之造型、材料應與建築物相調和,附設之水箱、空調、視訊、機械等設施物,以及其管線設置,應加以隱藏或包覆,不得外露,且應配合建築物造型予以景觀美化處理。
- 2. 住宅區五層樓以下之建築物頂層及屋頂突出物應採用斜屋頂,其設置面積以不小於頂層樓地板面積之50%為原則;惟六層樓以上之建築物頂層及屋頂突出物應採用斜屋頂或綠屋頂,其設置面積不得小於頂層樓地板面積之50%。但建築採大面積或完整街廓開發,其建築設計經都市設計審議通過者,不在此限。

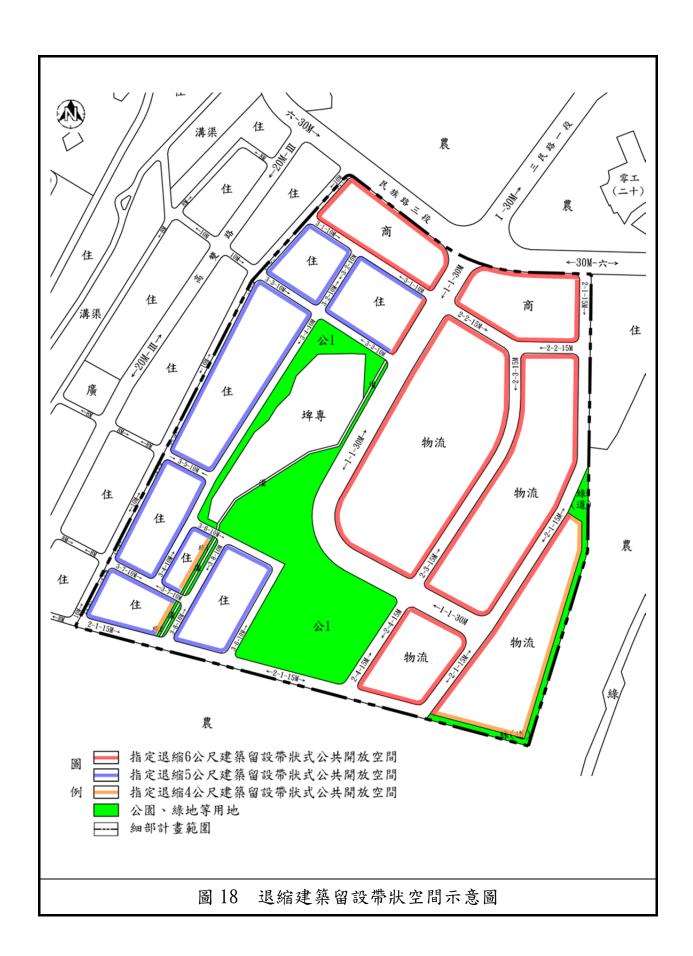
(十六)公共設施用地之規劃設計

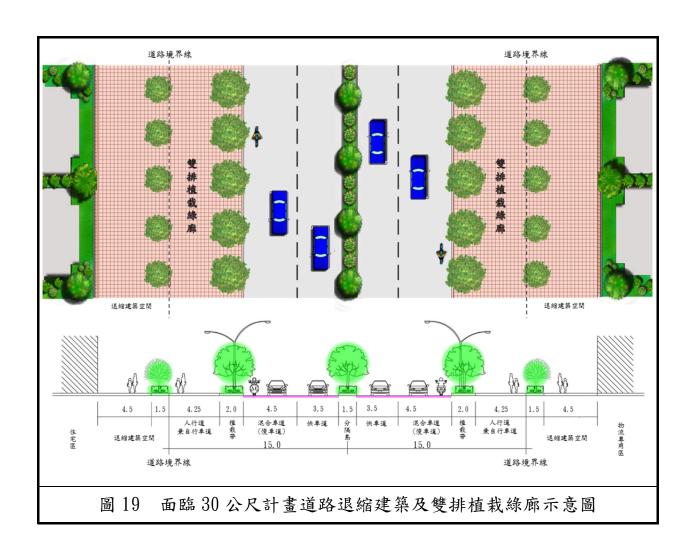
- 1. 應配合綠地、親水性設施等開放空間構想,於親水性系統及整體綠化系統之端點或鄰接部分,配合留設開放性之綠化空間。
- 2. 道路用地應用低衝擊開發技術,儘量採用可吸納地表逕流入 滲設計為原則。
- 3. 公共設施用地開放空間之澆灌、清掃及廁所用水應優先採用 再生水或雨水回收系統。
- (十七)本計畫區建築基地面臨計畫道路、人行步道與開放空間部分設置圍牆或綠籬者,其總高度不得大於1.5公尺,圍牆透空率不得小於70%,牆基高度不得大於45公分且得不納入透空率檢討範圍;圍牆以綠籬代替者不受透空率之限制。
- (十八)寬度達 15 公尺以上計畫道路設置街道傢俱時,應於鄰近車道 側之人行道寬度 1/2 以內範圍設置為原則,並應考量都市景觀

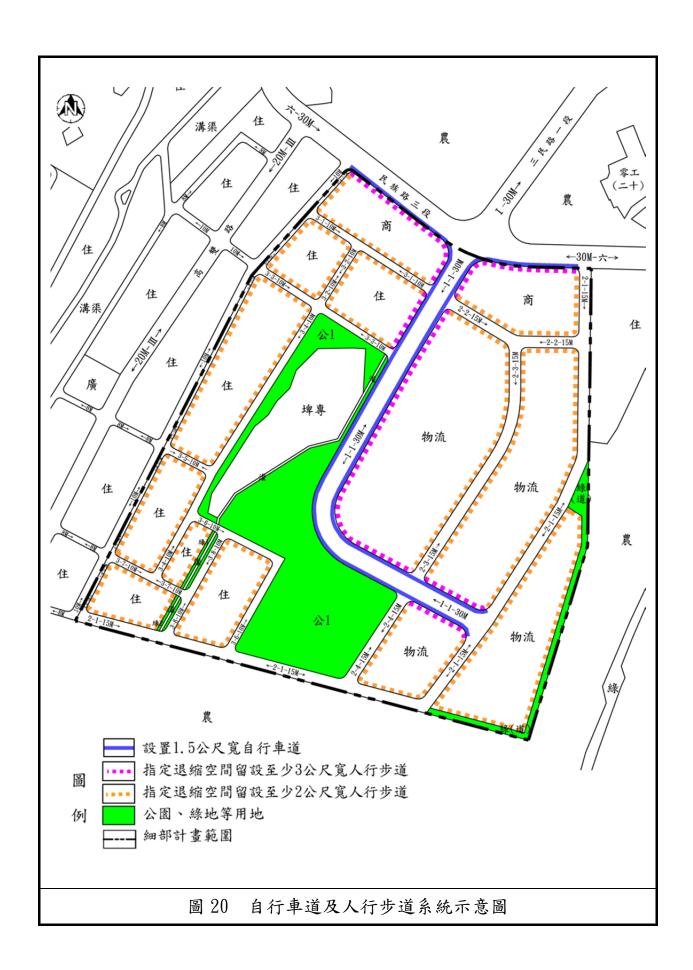
與行人安全,整體設置於街道傢俱設施帶範圍。街道傢俱主要設置原則如下:

- 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。
- 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。
- (十九)本計畫區下水道系統應為分流式下水道。
- (二十)本計畫區建築基地面積達 1,500 m以上及面臨 30 公尺計畫道 路之建築基地申請開發建築,應於發照前經都市設計審議通過 後,始得核發建造執照。變更建造執照時亦同,但未變更外觀、 建物配置及建築面積者,不在此限。
- (二十一)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。
- (二十二)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。
- (二十三)本要點未規定事項,適用其他法令之規定。









捌、事業及財務計畫

一、開發方式及實施進度

(一)開發方式

本案採市地重劃方式整體開發,並依平均地權條例相關規 定辦理。

(二)實施進度

- 1. 本案於桃園市都市計畫委員會審定細部計畫後,依平均地權條例相關規定,先行擬具市地重劃計畫書,送經市地重劃主管機關審核通過後,再檢具變更主要計畫書、圖報由內政部逕予核定後實施。
- 2. 如無法於內政部都市計畫委員會審議通過紀錄文到 3 年內擬 具市地重劃計畫書,送經市地重劃主管機關審核通過者,請 都市計畫擬定機關於期限屆滿前敘明理由,重新提會審議延 長上開開發期程。

(三)期程控管

為免後續整體開發期程難以掌控,導致土地持續閒置無法 利用,本案依內政部都市計畫委員會第 943 次會議決議,研訂 相關期程控管機制如下:(詳附件一)

依平均地權條例相關規定得由市政府或土地所有權人辦理, 倘由土地所有權人自行辦理者,市政府應於核准成立籌備會(重 劃會)時,限其於內政部都市計畫委員會審議通過紀錄文到1年 6個月內,依法檢附書、表、圖冊申請實施市地重劃,逾期解 散之,以確保都市計畫具體可行。

二、經費需求及財源籌措

- (一)經費需求:本案市地重劃開發費用包括重劃工程費用、重劃費 用及貸款利息等總額,合計約158,961萬元。
- (二)財源籌措方式:本案將依市地重劃實施辦法於重劃作業過程籌措經費。

表 17 市地重劃開發總費用估算表

	項目	金額(元)	備註
	工程費	740, 618, 828	
一、工程費	代辦管線費	109, 209, 272	
	其他費用	74, 701, 018	
一、壬割弗田	地上物拆遷補償費	511, 220, 183	
二、重劃費用	重劃業務費	37, 613, 136	
三、貸款利息		116, 248, 296	貸款期間3年,以年 利率2.63%計算。
	合 計	1, 589, 610, 733	

註:本估算費用僅供參考,實際費用應以辦理市地重劃時為準。

三、市地重劃可行性評估

本案重劃可行性評估所列數據及負擔比率,未來仍可能因都市計畫審議時調整、土地交易價格、物價指數變動及各項公共工程單價等相關因素影響而有所修正,故實際數值仍應以未來內政部核定之重劃計畫書為準。

本案市地重劃可行性評估經本府地政局(108 年 4 月 26 日桃地重字第 1080019642 號函)檢視尚屬合理。(詳附件二)

(-)重劃總平均負擔比率=公共設施用地平均負擔比率+費用平均 負擔比率=36.41%+8.57%=44.98%。

(二)財務計書

本重劃區預估取得抵費地面積約 26,405.53 平方公尺,若以平均價格每坪 19.9 萬元辦理土地標售,預估土地處分收入約 158,961 萬元,抵付重劃負擔總費用後,本案重劃財務得以自償。

附件一

本案開發期程控管機制本府地政局審認函 (108年5月29日桃地重字第1080026351號函)

桃園市政府地政局 函

地址:33001桃園市桃園區縣府路1號3樓

承辦人:連佳郁

電話:03-3322101分機5305

傳真: 03-3368506

電子信箱:10016483@mail.tvcg.gov.tw

受文者:桃園市政府都市發展局

發文日期:中華民國108年5月29日 發文字號: 桃地重字第1080026351號

速別:普通件

密等及解密條件或保密期限:

附件:

主旨:有關內政部都市計畫委員會108年4月2日第943次會議審議 「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」會議紀錄一案,復請查照。

說明:

- 一、復貴局108年5月6日桃都計字第1080012920號函。
- 二、有關旨揭會議紀錄決議三,研訂相關期程控管機制一節, 建議於計畫書中加載:「依平均地權條例相關規定得由市 政府或土地所有權人辦理,倘由土地所有權人自行辦理 者,市政府應於核准成立籌備會(重劃會)時,限其於內 政部都市計畫委員會審議通過紀錄文到1年6個月內,依法 檢附書、表、圖冊申請實施市地重劃,逾期解散之。」, 以確保都市計畫具體可行。

正本:桃園市政府都市發展局

副本: 電2079/09/29文



第1頁,共1頁

附件二

本案市地重劃可行性評估及本府地政局審認函 (108年4月26日桃地重字第1080019642號函)

檔 號: 保存年限:

桃園市政府地政局 函

地址:33001桃園市桃園區縣府路1號3樓

承辦人:連佳郁

電話:03-3322101分機5305

傳真:03-3368506

電子信箱:10016483@mail.tycg.gov.tw

受文者:桃園市政府都市發展局

發文日期:中華民國108年4月26日 發文字號: 桃地重字第1080019642號

速別:普通件

密等及解密條件或保密期限:

附件:

主旨:有關「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,市 地重劃可行性評估修正報告一案,經檢視尚屬合理,復請 查照。

說明:復貴局108年4月22日桃都計字第1080011684號函。

正本:桃園市政府都市發展局

副本: 2019/04/26



191080012760

第1頁,共1頁

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

市地重劃可行性評估報告 (再修訂版)

桃園市政府中華民國108年4月

一、重劃範圍及計畫內容

(一)重劃範圍

本案重劃範圍位於中壢交流道西側,民族路以南、長安路以西、高 雙路以東地區,面積約32.6694公頃。(詳圖1)

(二)重劃範圍公私有土地面積

本案重劃範圍內之公有土地面積為 0.8476 公頃, 占總面積 2.60%, 私有地面積為 31.8218 公頃, 占總面積 97.40%。詳如下表:

表 1 本案重劃範圍公私有土地面積統計表

類別	所有權人(管理機關)	面積	占總面積
安只 刀 划	77 有惟八(甘垤城崩)	(公頃)	百分比
	中華民國(財政部國有財產署)	0.8384	2.57%
八七山	台北市(台北市政府財政局)	0.0088	0.03%
公有地	桃園市(桃園市政府養護工程處)	0.0004	0.00%
	小 計	0.8476	2.60%
	臺灣石門農田水利會	1.8409	5. 63%
私有地	其他	29. 9809	91.77%
	小 計	31.8218	97. 40%
	合 計	32. 6694	100.00%

註:1.表內面積應以實際地籍分割測量登記後之資料為準。

2. 表內百分比計算至小數點以下2位,小數點以下第3位四捨五入。

(三)原公有道路、溝渠、河川及未登記等抵充土地面積

依平均地權條例第 60 條規定,重劃前公有道路、溝渠、河川及未 登記等土地應辦理抵充作業,惟考量其抵充面積仍須以辦理市地重劃作 業之實際情形計算,本案暫不予列入。

(四)變更後計畫內容(依內政部都委會第943次會議決議修正)

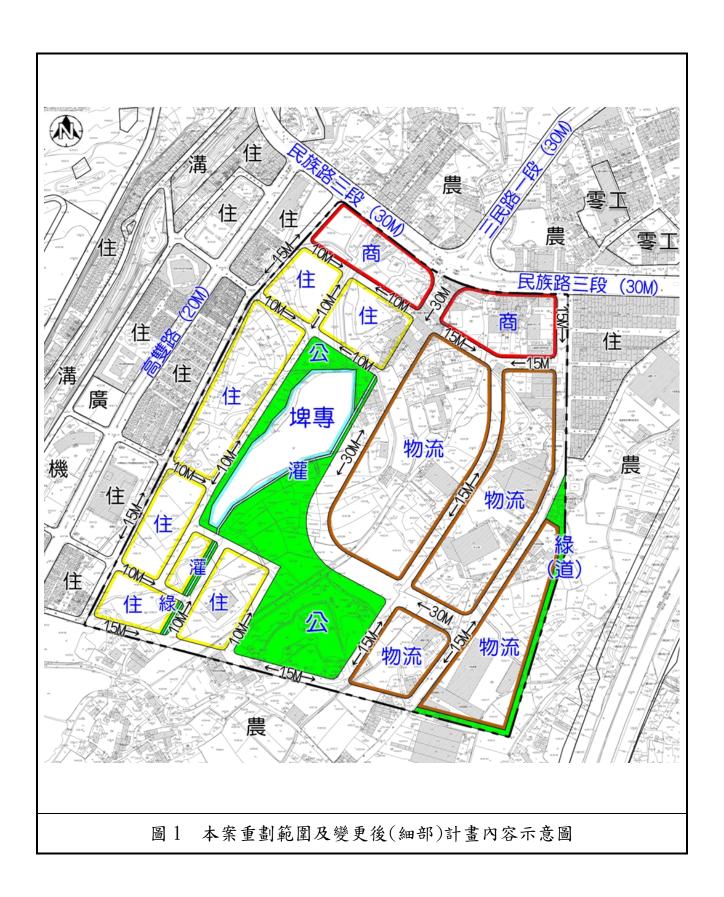
本案變更後土地使用計畫內容如下:物流專用區面積 10.9465 公頃、商業區面積 2.4219 公頃、住宅區面積 6.2362 公頃、埤塘專用區 1.7003 公頃、灌溉設施專用區 0.1406 公頃、公園用地面積 4.1968 公頃、綠地用地面積 0.0951 公頃、綠地用地(兼供道路使用)面積 0.4532 公頃、道路用地面積 6.4788 公頃。(詳表 2、圖 1)

表 2 本案重劃範圍土地使用計畫面積表(細部計畫)

	項目	面積(公頃)	百分比	備 註
	物流專用區	10. 9465	33. 51%	
	商業區	2. 4219	7. 41%	
土地使	住宅區	6. 2362	19.09%	
用分區	埤塘專用區	1. 7003	5. 20%	優先指配石門農田
	灌溉設施專用區	0.1406	0.43%	水利會,不計扣負擔。
	小計	21. 4455	65. 64%	
	公園用地	4. 1968	12.85%	
	綠地用地	0. 0951	0. 29%	
公共設 施用地		0. 4532	1.39%	
	道路用地	6. 4788	19.83%	
	小計	11. 2239	34. 36%	
	合 計	32. 6694	100.00%	

註:1. 表內面積應以實際地籍分割測量登記後之資料為準。

^{2.} 表內百分比計算至小數點以下2位,小數點以下第3位四捨五入。



二、預估公共設施用地負擔

(一)本重劃區列入共同負擔之公共設施用地面積計有 11.2239 公頃,各項面積如下表:

表 3	列入共同負擔之公:	共設施用地面積表
- V C	- / 1' - / \	人のでした。

公共設施項目	面積(公頃)	百分比	備註
公園用地	4. 1968	13.61%	埤塘專用區、灌
綠地用地	0. 0951	0.31%	溉 設 施 專 用
綠地用地(兼供道路使用)	0.4532	1.47%	區,優先指配石
道路用地	6. 4788	21. 02%	門 農 田 水 利 會 , 不計 扣 負
小 計	11. 2239	36. 41%	擔。

- (二)土地所有權人負擔公共設施用地面積=共同負擔之公共設施用地面積 -重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地等土地面積=11.2239— 0.00=11.2239 公頃。
- (三)公共設施用地平均負擔比率=(公共設施用地負擔總面積—重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積)/(重劃區總面積—埤塘專用區及灌溉設施專用區面積—重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積)×100%=(11.2239-0.00)/(32.6694-1.8409-0.00)×100%=36.41%。(註:計算至小數點以下2位,小數點以下第3位四捨五入。)

三、預估費用負擔

(一)本案重劃工程費用、重劃費用及貸款利息等總額,合計約158,961萬元。 表4 重劃總費用估算表

	項目	金額(元)	備註
	工程費	740, 618, 828	
一、工程費	代辦管線費	管線費 109, 209, 272 討	
	其他費用	74, 701, 018	
- 工制井田	地上物拆遷補償費	511, 220, 183	詳附表 2。
二、重劃費用	重劃業務費	37, 613, 136	詳附表3。
三、貸款利息		116, 248, 296	貸款期間3年,以年
		110, 240, 230	利率 2.63%計算。
	合 計	1, 589, 610, 733	

註:本估算費用僅供參考,實際費用應以辦理市地重劃時為準。

(二)費用平均負擔比率=8.57%

- 1. 依內政部不動產交易實價查詢服務網所登載資料顯示(詳附表 4),本 重劃區周邊住宅區交易價格為 15,130~96,800 元/㎡(5.0~32.0 萬元 /坪)、商業區交易價格為 78,650~113,740 元/㎡(26.0~37.6 萬元/ 坪)、工業區交易價格為 8,470~83,790 元/㎡(2.8~27.7 萬元/坪)。 預估本區重劃後住宅區平均地價為 75,630 元/平方公尺(25 萬元/坪)、 商業區平均地價為 87,730 元/平方公尺(29 萬元/坪)、物流專用區平 均地價為 45,380 元/平方公尺(15 萬元/坪),整體平均地價約 60,200 元/平方公尺(19.9 萬元/坪),則本重劃區費用平均負擔比率為 8.57 %。(註:計算至小數點以下 2 位,小數點以下第 3 位四捨五入。)
- 2. 費用平均負擔比率計算如下:

工程費用總額+重劃費用總額+貸款利息總額

■ ■ ★ 100% 重劃後平均地價 × (重劃區總面積—埤塘專用區及灌溉 設施專用區面積—重劃前原公有道路、溝渠、河川及未 登記地面積)

= 1, 589, 610, 733/60, $200 \times [(32.6694 - 1.8409 - 0.00)*10, 000] \times 100\%$ = 8.57% \circ

四、重劃總平均負擔比率

重劃總平均負擔比率=公共設施用地平均負擔比率+費用平均負擔比率=36.41%+8.57%=44.98%。

五、財務計畫

- (一)本重劃區預估取得抵費地面積約 26,405.53 平方公尺(30.8285 公頃× 8.5653%),若以平均價格每平方公尺 60,200 元(19.9 萬元/坪)辦理土 地標售,預估土地處分收入約 158,961 萬元,抵付重劃負擔總費用(約 158,961 萬元)後,本案重劃財務得以自償尚屬可行。
- (二)本案重劃可行性評估所列數據及負擔比率,未來恐因都市計畫審議調整 及土地交易價格、物價指數變動等相關因素影響而有所修正,故實際數 值仍應以內政部核定之重劃計畫書為準。

附表 1 重劃工程費用一覽表

	-E -7	pp ,.	业日	四加一	と 	734
1	項目	單位	數量	單價(元)	複價(元)	備註
	道路工程	\ P	0.00	70.000	F0 100 000	A = 1-111 1 1 14 = = 1-1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1
	30 公尺寬道路工程 15 公尺寬道路工程	公尺 公尺	660 1, 769	76, 000 39, 000	68, 991, 000	含兩側排水溝及兩側人行道 1.5公口
	10公尺寬道路工程	公尺	1, 488	24, 600	, ,	含兩側排水溝
	5公尺寬道路工程	公尺	690	17, 000	11, 730, 000	
	整地工程	公頃	32. 6694	1,000,000	32, 669, 436	1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1
	排水工程		02.0004	1,000,000	02, 000, 400	
	箱涵工程(1M*1M)	公尺	2, 429	27, 500	66, 797, 500	15 公尺寬以上道路
	滞洪設施	立方公尺	18, 402	1, 250	23, 002, 500	土坡(離槽)
	雨水工程	公尺	3, 917	12, 000	47, 004, 000	10 公尺寬以上道路
	污水工程	公尺	3, 917	12, 000	47, 004, 000	10 公尺寬以上道路
一、 工程	路燈工程	盞	182	50, 000	9, 100, 000	每 40 公尺設 1 盏,15 公尺 寬以上道路雙邊架設、其餘 單邊架設。
力性	寬頻工程	公尺	3, 917	5, 400	21, 151, 800	規劃人行道下方施行可免 除回填費用,工程費用以每 公尺9,000元之6折計算。
	綠地工程	平方公尺	5, 483	2,000	10, 966, 909	
	公園工程	平方公尺	41, 968	2, 500	104, 919, 860	
	安全圍籬工程	公尺	2, 302	2, 000	4, 604, 000	
	刺絲圍籬工程	公尺	6, 558	800	5, 246, 400	
	交通工程	公尺	3, 917	10, 000	39, 170, 000	含標線、標誌、號誌
	營建廢棄物拆遷及清運	立方公尺	25, 612	4, 500	115, 254, 803	
	灌溉溝渠工程	公尺	720	6, 000	4, 320, 000	寬度為3公尺
	雜項工程	式	1	41, 921, 820	41, 921, 820	以工程費 6%計算
		小計			740, 618, 828	
	電力工程	公尺	3, 917	10, 400	20, 368, 400	負擔該費用之 1/2
二、代辨	電信工程	公尺	3, 917	18, 000	23, 502, 000	負擔該費用之 1/3
管線	自來水工程	公頃	32.6694	2, 000, 000	65, 338, 872	
費		 小計			109, 209, 272	
	工程設計及監造費	式	1	53, 575, 374	53, 575, 374	約工程費 6.30%(詳附表 5)
	工程管理費	式	1	7, 899, 140	7, 899, 140	約工程費 0.93%(詳附表 6)
三、其他	空氣污染防制費	式	1	6, 806, 089	6, 806, 089	本案屬「第一級營建工 程」,故以 5,787 元/公頃/ 月計算。
**	路燈接電費	處	19	80, 000	1, 520, 000	每10 盞設置1處
	管理維護費	式	1	4, 900, 415	4, 900, 415	以 50,000 元/公頃/年,繳交 3 年計算。
		小計	74, 701, 018			
J	工程	費用合計			924, 529, 117	

註:本估算費用僅供參考,實際費用應以辦理市地重劃時為準。

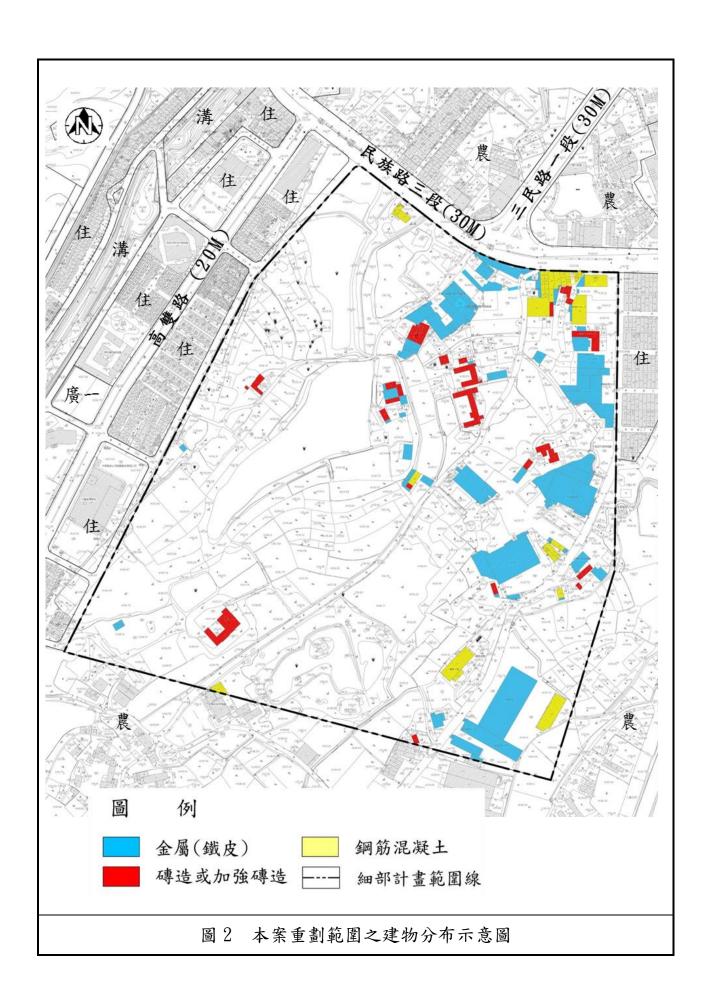
附表 2 地上物拆遷補償費用估算表

建物型態	樓層	投影面積 (m³)	樓地板 面積 (㎡)	每平方 公尺平 均評點	評點單價	拆遷救濟金 (元)	自動拆遷 獎勵金(元)	拆遷補償費 總額(元)
	1	705	705	1, 420	10.6	10, 613, 391	5, 306, 695	15, 920, 086
RC	2	1, 584	3, 168	1, 420	10.6	47, 679, 167	23, 839, 583	71, 518, 750
KC	3	349	1, 047	1, 420	10.6	15, 759, 263	7, 879, 632	23, 638, 895
	小計	2, 638	1	ı	ı	74, 051, 821	37, 025, 910	111, 077, 731
B(磚造)	1	3, 565	3, 565	1, 265	10.6	47, 805, 378	23, 902, 689	71, 708, 067
D(辱追)	小計	3, 565	1	ı	ı	47, 805, 378	23, 902, 689	71, 708, 067
	1	11, 664	11,664	814	10.6	100, 638, 577	50, 319, 289	150, 957, 866
S(鐵皮)	2	6, 136	12, 272	814	10.6	105, 887, 138	52, 943, 569	158, 830, 707
	小計	17, 800	-	-	-	206, 525, 715	103, 262, 858	309, 788, 573
T(鐵棚) (註3)	1	3, 430	3, 430	314	10.6	6, 850, 780	5, 708, 983	12, 559, 763
農林作物 76,076 每公頃以80萬元估算		元估算	6, 086, 049	-	6, 086, 049			
	總計						169, 900, 440	511, 220, 183

註:1.本估算費用僅供參考,實際費用應以辦理市地重劃時為準。

^{2.} 合法建築物自動拆遷獎勵金,按合法建物拆遷救濟金之 50%計。

^{3.} 表中 T(鐵棚)暫以非合法建物進行估算,拆遷救濟金係按合法建物補償標準之 60%計,並加發拆 遷救濟金 50%之自動拆遷獎勵金。



附表 3 重劃業務費用估算表

項目	單位	數量	單價(元)	複價(元)	備註
一、人事費(重劃期程為3	年,13	F以 13.5	個月計算。)	
(一)技術員	人月	122	50, 000	6, 075, 000	技術員3人(不含勞健保費)
(二)技工	人月	162	40,000	6, 480, 000	技工 4 人(不含勞健保費)
(三)勞健保費	人月	36	36, 335	1, 308, 060	
人事實	貴小計			13, 863, 060	
二、業務費					
(一)郵電費	月	36	5, 000	180, 000	
(二)文具/紙張/印刷費	月	36	5, 000	180, 000	
(三)加班費/誤餐費	人月	252	3, 000	756, 000	
(四)房租及管理費	月	36	30, 000	1, 080, 000	
(五)水電費	月	36	15, 000	540,000	
(六)地上物查估報告費	公頃	32. 6694	50,000	1, 633, 472	含估價師簽證費用
(七)地價查估費	公頃	32. 6694	200, 000	6, 533, 887	含估價師簽證費用
(八)地籍資料規費	式	1	114, 343	114, 343	以 3,500 元/公頃計算。
業務費	貴小計			11, 017, 702	
三、旅運費	月	36	20, 000	720, 000	
四、設備費	式	1	1, 634, 000	1, 634, 000	含電腦及周邊設備、辦公桌 椅、電話機、影印機、傳真 機、飲水機及其他辦公必要 設備。(每公頃以 50,000 元估算)
五、測量費					
(一)現況測量	公頃	32.6694	20, 000	653, 389	
(二)控制測量	公頃	32.6694	15, 000	490, 042	
(三)範圍鑑界	筆	746	4,000	2, 984, 000	以實際筆數估算
(四)重劃分配規劃設計費	公頃	32.67	100, 000	3, 266, 944	
(五)重劃後地籍測量	筆	746	4, 000	2, 984, 000	以實際筆數估算(含宗地界 椿埋設費用)。
測量質	掛小計	10, 378, 374			
重劃業務費名	計(一	~五)		37, 613, 136	

註:本估算費用僅供參考,實際費用應以辦理市地重劃時為準。

附表 4 本案重劃範圍周邊土地交易樣本彙整表(住宅區)

編號	區段位置或區段門牌	交易年月	總價(萬)	總面積(坪)	單價(萬/坪)
1	六和段 511~540 地號	107/12	696.00	31.74	21.90
2	宋屋段高山下小段 421~450 地號	107/11	1, 778. 00	97. 19	18. 30
3	六和段 541~570 地號	107/10	4, 092. 00	139. 26	29. 40
4	六和段 511~540 地號	107/10	68, 385. 00	2, 137. 07	32.00
5	六和段 331~360 地號	107/5	23. 00	2. 32	10. 20
6	六和段 391~420 地號	107/5	14.00	1.66	9.00
7	六和段 511~540 地號	107/4	19.00	1.84	10.40
8	六和段 451~480 地號	107/4	220.00	25. 92	8. 50
9	六和段 331~360 地號	107/4	94. 00	9. 27	10. 20
10	六和段 481~510 地號	107/3	127. 00	9. 71	13. 10
11	六和段 331~360 地號	107/3	237. 00	47. 39	5. 00
12	六和段 481~510 地號	107/3	20.00	2. 53	8. 30
13	六和段 481~510 地號	107/1	162. 00	12.66	12.80
14	廣平段 691~720 地號	107/1	1, 090. 00	43.61	25. 00
15	六和段 331~360 地號	106/12	50.00	4.63	10.80
16	六和段 361~390 地號	106/12	47. 00	4. 62	10. 20
17	六和段 331~360 地號	106/12	75.00	6. 95	10.80
18	廣平段 631~660 地號	106/11	400.00	15. 47	25. 80
19	六和段 331~360 地號	106/8	37. 00	3.48	10.80
20	六和段 481~510 地號	106/7	30.00	4.64	6. 50
21	六和段 481~510 地號	106/7	21.00	2.18	10.00
22	六和段 481~510 地號	106/7	89.00	12.70	7.00
23	六和段 451~480 地號	106/6	440.00	51.84	8. 50
24	六和段 391~420 地號	106/6	14.00	2. 82	5.00
25	六和段 481~510 地號	106/5	74.00	8. 01	9. 20
26	廣平段 691~720 地號	106/4	1, 179. 00	43.67	27. 00
27	廣平段 691~720 地號	106/4	1, 775. 00	50. 73	35.00
28	六和段 511~540 地號	106/3	22. 00	2.01	11.00
29	六和段 391~420 地號	106/3	24. 00	3. 52	7. 00
30	六和段 391~420 地號	106/3	15. 00	1.60	9. 50
31	六和段 391~420 地號	106/3	70.00	7. 11	9. 90

資料來源:內政部不動產交易實價查詢服務網。

(續)附表 4 本案重劃範圍周邊土地交易樣本彙整表(商業區)

編號	區段位置或區段門牌	交易年月	總價(萬)	總面積(坪)	單價(萬/坪)
1	雙嶺段 1381~1410 地號	108/1	387. 00	10.67	36. 40
2	雙嶺段 511~540 地號	108/1	275. 00	9. 18	30.00
3	雙嶺段 1381~1410 地號	107/12	40.00	1. 08	37. 60
4	雙嶺段 1381~1410 地號	107/6	265. 00	8.00	33. 20
5	雙嶺段 1381~1410 地號	107/4	183. 00	5. 52	33. 20
6	雙嶺段 1291~1320 地號	106/12	187. 00	5. 33	35. 20
7	雙嶺段 1291~1320 地號	106/9	199.00	6.00	33. 20
8	雙嶺段 1381~1410 地號	106/8	265. 00	8.00	33. 20
9	雙嶺段 1291~1320 地號	106/8	265. 00	8.00	33. 20
10	雙嶺段 1291~1320 地號	106/6	265.00	8.00	33. 20
11	雙嶺段 1291~1320 地號	106/4	204.00	5. 57	36. 70
12	頭洲段 1021~1050 地號	106/4	1, 201. 00	46. 24	26.00
13	雙嶺段 1381~1410 地號	106/3	111.00	3. 10	36.00
14	雙嶺段 1411~1440 地號	106/3	1, 780. 00	49. 54	35. 90
15	雙嶺段 1291~1320 地號	106/2	286.00	7. 67	37. 40
16	雙嶺段 1381~1410 地號	106/2	72. 00	2. 01	35. 90
17	雙嶺段 1411~1440 地號	106/1	2, 030. 00	66. 90	30. 30

資料來源:內政部不動產交易實價查詢服務網。

(續)附表 4 本案重劃範圍周邊土地交易樣本彙整表(工業區)

編號	區段位置或區段門牌	交易年月	總價(萬)	總面積(坪)	單價(萬/坪)
1	雙嶺段 721~750 地號	107/4	57. 00	12. 70	4. 50
2	中央段 1021~1050 地號	107/4	350.00	31. 41	11. 10
3	雙連段 991~1020 地號	107/3	180.00	6. 51	27. 70
4	高洲段 391~420 地號	106/10	16.00	4. 63	3. 60
5	高洲段 871~900 地號	106/9	162.00	57. 78	2. 80
6	雙嶺段 961~990 地號	106/8	157. 00	18. 50	8. 50
7	雙嶺段 961~990 地號	106/8	245.00	14. 46	17. 00
8	雙嶺段 991~1020 地號	106/8	150.00	11. 79	12. 70
9	雙嶺段 991~1020 地號	106/8	230.00	15. 29	15. 10
10	雙嶺段 991~1020 地號	106/8	35.00	3. 59	10.00
11	雙嶺段 961~990 地號	106/8	255.00	22. 10	11.50
12	高洲段 181~210 地號	106/5	100.00	10. 33	9. 70
13	新榮段 1531~1560 地號	106/1	744.00	48. 06	15. 50
14	高洲段 181~210 地號	106/1	1, 139. 00	175. 34	6. 50
15	復旦段 121~150 地號	106/1	25. 00	2. 01	12. 40

資料來源:內政部不動產交易實價查詢服務網。

附表 5 工程設計及監造費估算表

萬元級距	設計	監造	工程費(元)	設計費(元)	監造費(元)	合計(元)
500 以下	5. 9%	4.6%	5, 000, 000	295, 000	230,000	525, 000
500-1,000	5.6%	4.4%	5, 000, 000	280, 000	220,000	500,000
1,000-5,000	5.0%	3. 9%	40, 000, 000	2,000,000	1,560,000	3, 560, 000
5, 000-10, 000	4.3%	3.3%	50, 000, 000	2, 150, 000	1,650,000	3, 800, 000
10, 000-50, 000	3.6%	2.8%	400, 000, 000	14, 400, 000	11, 200, 000	25, 600, 000
50,000 以上	3. 2%	2.4%	349, 828, 099	11, 194, 499	8, 395, 874	19, 590, 374
合	計		849, 828, 099	30, 319, 499	23, 255, 874	53, 575, 374

註:1.依「機關委託技術服務廠商評選及計費辦法」之公共工程(不包括建築物工程)技術服務建造費 用百分比上限參考表估算。

2. 表中工程費之數額為附表 1 之第一項工程費及第二項代辦管線費之加總。

附表 6 工程管理費估算表

萬元級距	最高標準	工程費(元)	工程管理費(元)
500 以下	3. 5%	5, 000, 000	175, 000
500-2, 500	3.0%	20, 000, 000	600, 000
2, 500-5, 000	2. 5%	25, 000, 000	625, 000
5, 000-10, 000	1.5%	50, 000, 000	750, 000
10, 000-50, 000	1.0%	400, 000, 000	4, 000, 000
50,000 以上	0.5%	349, 828, 099	1, 749, 140
合 計		849, 828, 099	7, 899, 140

註:1.依「桃園市政府所屬機關工程管理費用及工作費用支用要點」之工程管理費提列規定估算。

^{2.} 表中工程費之數額為附表 1 之第一項工程費及第二項代辦管線費之加總。

附件三

桃園市都市計畫委員會會議紀錄

桃園市都市計畫委員會 106年4月7日第13次會議紀錄

桃園市都市計畫委員會第13次會議紀錄

壹、時間:106年4月7日(星期五)下午2時0分。

貳、地點:本府16樓1602會議室。

參、主持人:游主任委員建華

紀錄彙整:柯佩婷

肆、出席委員:(詳會議簽到簿)。

伍、列席單位及人員: (詳會議簽到簿)。

陸、本會第12次會議紀錄確認情形:

本會 106 年 3 月 24 日第 12 次會議紀錄尚未函送各委員,提下次會議確認。

柒、 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」

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」

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) 案」

第4案: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)」

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」

捌、散會時間:下午4時30分。

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

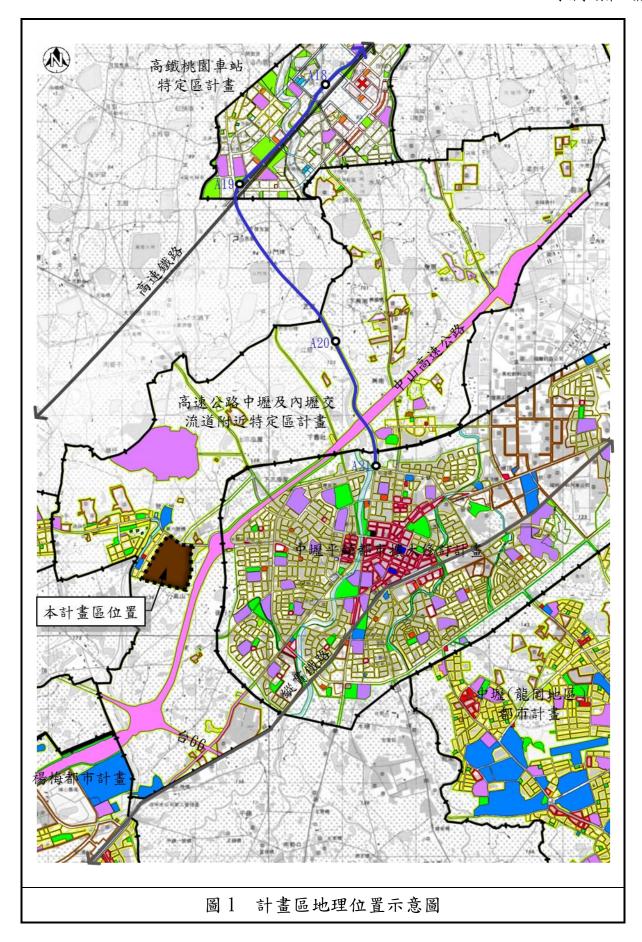
22 條。

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:本案修正通過,並請依下列修正,餘照專案小組初步建議意 見通過:
 - 一、考量交通系統分流及既有水路改道之維管作業需求,調整計 畫範圍東南側綠地為綠地(兼供道路使用)。
 - 二、土地使用分區管制要點修正對照表、公民或團體陳情意見綜理表決議詳附件一、附件二。



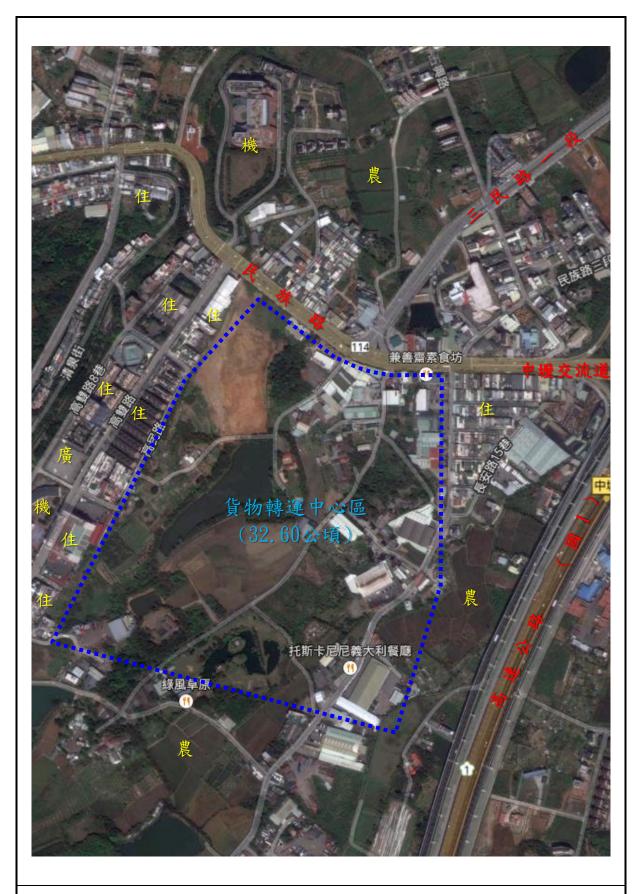


圖2 計畫範圍示意圖

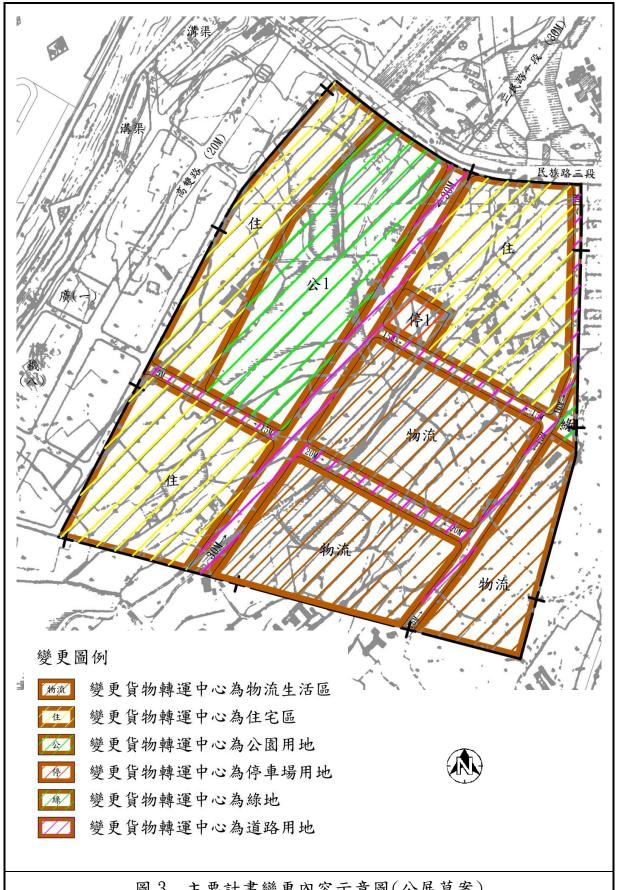
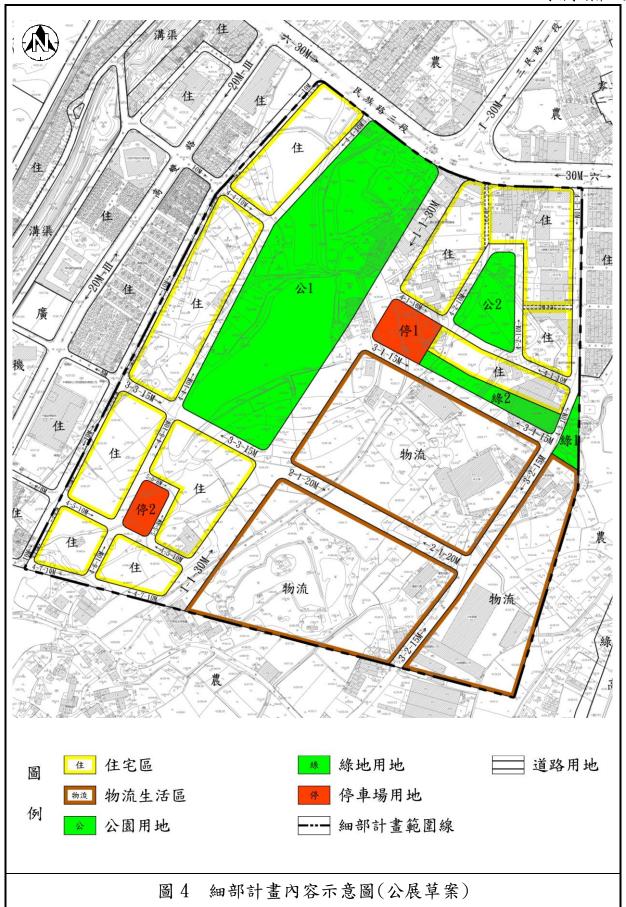
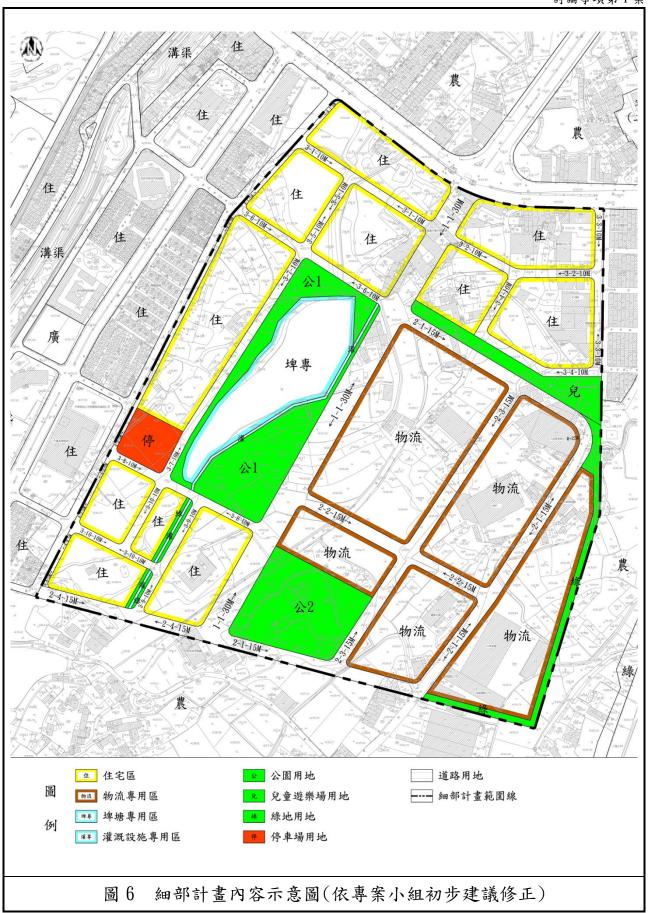


圖 3 主要計畫變更內容示意圖(公展草案)





8



附表 1 主要計畫變更內容明細表(公展草案)

4. 型	變	更內容	磁 五 冊 上
位置	原計畫(公頃)	新計畫(公頃)	變更理由
中流西族南堰道、路地交以民以區	貨物轉運中心 (32.60) 開發市 式重劃以 所辦理為原則。	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(4.33) 開發方式: 採務。	1. 68 68 68 68 68 68 68 68 68 68 68 68 68

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)

4. 坚		變更內容	総再珊山	
位置	原計畫(公頃)	新計畫(公頃)	變更理由	
中道民南壢以族地流、以區	原計畫(公 等) 等(32.60) 以 (32.60) 以 (32.60	新計畫(公頃) 物海 (11.05) 住宅 (12.98) 埠塘 (1.73) 灌溉 (1.73) ř. (1.73) ř	1. 民35發之陸討定快 體市區交檢運需,流現劃之速見35發之陸討定快 體市區交檢運需,流現劃之速水與海道,陸對運出,與大學,與大學,是一個,是一個,一個,一個,一個,一個,一個,一個,一個,一個,一個,一個,一個,一個,一	
			公共設施用地,亚加速 重劃開發,解決長期土 地禁建問題,確保民眾 權益。	

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)為促進土地及維 進利用區境計畫環所依 進出,依 生 生 生 有 生 者 等 計 者 、 在 、 在 、 在 、 在 、 在 、 是 、 在 、 人 、 人 、 人 、 人 、 人 、 人 、 人 、 、 、 、	維持公展草案條文。		照案通過。	_	照專案小組初步 建議意見通過。
(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 之。			照案通過。	_	照專案小組初步 建議意見通過。
(三) 住住土使之住率50%,大宅面00地得。 以主建依:之月積200%,不 70% 開過以主建依:之月積200%,不 70% 開過以主建依:之大率0%與超減期超未者率% 2. 2. 2. 2. 2. 2. 2. 2. 2. 2. 2. 2. 2.	維持公展草案條文。		1. 情住(R3) 1-1 道地開縮。照 1. 數一路 開縮。照 1. 數一路 開始。 1. 如果 1.	(三年) (三年) (三年) (三年) (三年) (三年) (三年) (三年)	建議意見修正後條文通過。
(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	(四) <u>物流專用區</u> 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	經意正流 一次	流相關產業 類別是否為 行政院主計	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	照專案小組初步 建議意見修正後 條文通過。

	1	ı		T	的 珊 事 切 卯 1 未
八层苔安妆子	增(修)訂條文	增(修)訂	專案小組初	專案小組初步建議	市都委會
公展草案條文	習(修)可除又	理由	步建議意見	意見修正後條文	決議
使用項目如	使用項目如	物流相	類。	建蔽率不得大	
下:	下:	關產業		於 70%, 容積率	
1. 貨運公司、場	· ·	之使用		不得大於	
站及相關設				210%。其土地	
施。	業:汽車貨	2. 增列支		及建築物容許	
2. 貨運之集散	運業、其他	援服務		使用項目如	
場、庫房及營	陸上運輸	設施容		下:	
運性停車空		許使用		1. 物流相關產業	
間。3.報關、		項目及		(1) 陸上運輸	
托運行辦事處	業:陸上貨	面積總		業:汽車貨	
及貨物提存場	運承攬業、	量規		運業、其他	
所。 4. 倉庫	其他陸上	定。		陸上運輸	
(一般、冷凍、	運輸輔助			業。	
通棧倉庫)儲				(2) 運輸輔助	
存業。5. 從事	新輔助業。			業:陸上貨	
商品之加工、	(3)倉儲業:普			運承攬業、	
處理、倉儲、	通倉儲業、			其他陸上運	
批發、分類、	冷凍冷藏			輸輔助業、	
配送等作業	倉儲業。			其他運輸輔	
者。6. 超級市	(4)郵政及快遞			助業。	
場。7. 零售業。	服務:快遞			(3)倉儲業:普	
8. 餐飲業。 9.	服務業。			通倉儲業、	
旅館。 10. 金	(5)依賴型及關			冷凍冷藏倉	
融業。 11.汽	聯性產業:			儲業。	
車修理業。12.	批發服務			(4)郵政及快遞	
必要性公共服	業、汽車修			服務:快遞	
務設施及公用				服務業。	
事業設施:變				(5)依賴型及關	
電所、加油站、					
· ·	車維修業			聯性產業:	
電信機房、廢	以及專業			批發服務	
棄物及廢(污)	物流製造			業、汽車修	
水處理設施或	業。			理服務業、	
焚化爐、郵局。	2. 支援服務設施			租賃業、汽	
前項第 6~10 款之	(1) 資訊服務			車維修業以	
使用,其各項設施	業、零售業			及專業物流	
可申請設置面積以	及餐飲業:			製造業。	
不超過基地面積乘	其使用土			2. 支援服務設施	
以 5%為限;其中第	地總面積			(1) 資訊服務	
9 款應以使用整棟	不得超過			業、零售業	
建築物為限。	該物流專			及餐飲業:	
	用區總面			其使用土地	
	積 5%。			總面積不得	
	(2)銀行、信用			超過該物流	
	合作社、			專用區總面	
	農、漁會信			積 5%。	
	用部及保			(2)銀行、信用	
	<u></u>			合作社、農、	
	分支機構:			漁會信用部	
	其使用土			及保險公司	
	<u> </u>			及际既公司	

	1		<u> </u>	Т	的 珊 尹 切 卯 1 米
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
	地總面積			等分支機	
	不得超過			構:其使用	
	該物流專			土地總面積	
	用區總面			不得超過該	
	<u>// 色 版 画</u> 積 5%。			物流專用區	
				· ·	
	(3)旅館:經本			總面積 5%。	
	府審查核			(3)旅館:經本	
	准,應面臨			府審查核	
	12 公尺以			准,應面臨	
	上道路,其			12 公尺以	
	使用土地			上道路,其	
	總面積不			使用土地總	
	得超過該			面積不得超	
	物流專用			過該物流專	
	區總面積			用區總面積	
	5%,並以使			5%, 並以使	
	用整棟建			用整棟建築	
	築物為限。			物為限。	
	(4)警察及消防			(4)警察及消防	
	<u>機構。</u>			機構。	
	<u>(5)變電所。</u>			(5)變電所。	
	(6)加油站。			(6)加油站。	
	(7)電信設施。			(7)電信設施。	
	(8)其他經本府			(8)其他經本府	
	審查核准			審查核准之	
	之必要公			必要公共服	
	共服務設			務設施及公	
				用事業。	
	施及公用				
	事業。			前項支援服務設施	
	前項支援服務設施			之使用土地總面	
	之使用土地總面			積,不得超過該物	
	積,不得超過該物			流專用區總面積	
	流專用區總面積			20% •	
	<u>20% °</u>				
無	(五)埤塘專用區以	配合新增	依增訂條文	_	照專案小組初步
,	供水利、滯洪、				建議意見通過。
	灌溉、景觀、文		200		~ 吸心儿吧吧
	化、休閒遊憩、	訂。			
	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				
	<u>性。</u>				
	(六)灌溉設施專用	和人车场	优揃 计收工	_	阳重安小如和止
無			依增訂條文	_	照專案小組初步
	區專供灌溉儲	· ·	1 1 1 1 0 0		建議意見通過。
	存水及灌溉水				
	<u>圳使用,都市</u>	訂。			
			-		

(五)本計畫區各項		, 1 条
排入。	' 地(1)を) 三 1 4を マー	,
公共設施用地之建厳率及容 積率不得大於 下列之規定: □ 公共 截率及於 下列之規定: □ 公共 最大 備注		
操地	→ 項 (七) 本計畫區各項 1、配合保 1、考量公園 (七) 本計畫區各項 2、共設施用地容	南(),組見 : 區 設 建 積 於 定

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		市都委會決議
() ()	(A) (B) (B)	主權經模效整專之開模考主配益濟開益物用最發。量配地及規發調流區小規 地地	宅R3 R5 之地發定地助劃行其區、 R4 R1類,政評配性餘化,政評配性餘化。 依	造混整定最(規任申造達成亂體建小詳定一請成前市並發基發一:基,因定意促,地規):基,因定象進指之模,	照建(),是一个人,是一个人,是一个人,是一个人,是一个人,是一个人,是一个人,是一个人
(七)退縮建築留設帯狀開放空間 場場建建報度 場場規定留設設明 1 面臨 面 臨 自計畫	(九) 退縮建築留設帶狀開放空間 (詳附圖二) 項 退縮建帶狀開放空間 項 集規定空間	為路都規路至形沿市範境少線觀自界留	臨 1-1-	1. <u>為</u> 形塑良好都市 風貌,創造舒適 之人行環境,各	修退無難之修案所以與其之。 修選與其一 與與其一 與與其一 與與 與 與 與 與 與 以 其 則 以 其 則 則 則 則 則 則 則 則 則 則 則 則 則

	小儿	展草案	修 寸		增(修)訂條文	增(修)訂		皇 案小組初		市都委會
	47	X 7 / N				理由	步	建議意見	意見修正後條文	決議
	尺計	尺計畫	道路境 界線起		留設說明 自道路境	1.5公尺寬之植栽綠		間,應配 置雙排植		意見修正後條文 通過。
			至少留 設3公		界線至少 留設 1.5	化部分,並		裁之規	及留設人行步	修正後條文:
	建築		尺寬人		公尺寬之	建議優先		定。	道。但基地情形	(九)退縮建築留
	基地	b 公尺 建築。	行步道, 其 餘 部		面臨 面臨 30 植 栽 綠 化,並優	種植喬木。	2.	鄰接公共		設帶狀開放空
			分不得		50 公尺計 公尺 書 道 改 <u>先種植</u> 喬			設施用地		間
			設置圍牆或其	1	計畫部分應知如五小			之建築基	其規定。	1. 為形塑良好都
			他屏障	1	道路退縮至3公尺寬之建少6公				2. 為加強開放空間	
			物,並應 植栽綠		築基尺 建 八 7 少 道, 日不			定請修正		舒適之人行環
			化。		地			為:自鄰 接公共設		
			自計畫 道路境		牆或其他 屏障物,			按公共 政 施用地之		·
		面臨計	界線起		並應植栽			基地境界		
			至少留設2公	L	綠化。			線退縮至	合公共人行道及	
	面臨 15公	退縮至	尺寬人		1. 物流 自道路境 專用區 界線至少			少 4m 建	行道樹規劃,形	
	尺以		行步道, 其 餘 部		面臨計 留設 1.5			築。	塑雙排植栽之綠	形特殊經都市
2	下計畫道	築。	分不 得		畫道路 公尺寬之 部分應 植 栽 綠		3.	其餘依修	廊意象。	設計審議通過
	鱼坦路之		設置圍牆或其		四品 退縮至 化,並優			訂修文通	3. 前述人行步道應	者,從其規定。
	建築基地		他屏障		尺以 少 b 公 <u> </u>			過。		2. 為加強開放空
	圣地		物,並應 # #	2	2 計 築。 留設至少				路及相鄰建築基	
		應逐縮 至少 5	植栽綠化。		路之區面臨人行步				地人行道之鋪面	
		公尺建			建杂 計畫道 道,且不				形式、色彩、材質	路之建築基
╟		築。	自分區		路部分得設置圍 應退縮牆或其他				及紋理,以創造	地,其退縮留 設帶狀空間種
			界線起		至少 5 屏障物,				開放空間整體延續性。	設市狀空间裡 植之喬木,應
			算至少 留設 2		公尺建 並應植栽築。 綠化。				4. 建築基地鄰接綠	- ·
		鄰接綠 地部分	公尺寬		自分區界				地者,退縮建築	
	設施	應退縮	人 行 步 道,其餘		線 <u>至少留</u> 設 1.5 公				空間應配合該開	劃,形塑雙排
13	用地之建	至 少3.5 公	部分不得設置		尺寬之植				放空間予以設	植栽之綠廊意
	栄 基	尺 廷	得設置置牆或		自鄰接 栽綠化, 鄰接公共設並優先種				計。	象。
	地	築。	其他屏		公共施用地植喬木,				5. 上述建築基地依	3. 前述人行步道
			障物,並 應 植 栽	2	設施 之基地 其餘留設 用地 境界線 至少 2 公				規定退縮之開放	應配合面臨計
			綠化。		之建退縮至尺寬人行				空間,其建築物	
			自計畫 道路境		築基少 3.5 <u>步道,且</u> 公尺建 不得設置				之建築垂直投	
		尺計畫	界線起		築。 圍牆或其				影,不得突出於	
			至少留 設 3 公		他 屏 障物,並應				該退縮空間。 退縮 帶狀開放	式、色彩、材質 及紋理,以創
		縮至少	尺寬人		植栽綠				項建築空間留設	造開放空間整
	公共		行步道, 其 餘 部	IL	化。				規定説明	體延續性。
4	設施用地		分應植		除面臨自 <u>道路境</u> 30公尺界線至少				自道路境 界線至少	4. 建築基地鄰接
	711 20		栽 綠 化 (不得設		計畫道留設 1.5				留設 1.5	綠地者,退縮
		路部分	置停車		路部分公尺寬之 應退縮 植 栽 綠				面臨30公尺寬之	建築空間應配
		應退縮 至少 5			_{小 丑} 至少 10 <u>化,並優</u>				30公畫道路化,並優	合該開放空間
		公尺建		4	以				1畫道 退縮至木,其餘	予以設計。
ΙL		築。			^{用地} 餘面臨 留設至少				路之少6公留設至少	
					計畫道 <u>3 公尺寬</u> 路部分 <u>人 行 步</u>				と	依規定退縮之
					應退縮道,且應				道,且不	開放空間,其 建築物之建築
					至少 5 植栽綠化公尺建(不得設				得設置圍牆或其他	是 亲物之 是 亲 垂 直 投 影 , 不
L				Ľ						王且仅 的 / 个

公展草案條文	增(修)訂條文	增(修)訂	專案小組初	專案小組初步建議	市都委會
,	築。 置停車	理由	步建議意見	意見修正後條文 屏障物,	決議 得突出於該退
	位)。			並應植栽 緑化。 1. 物 自道路境	縮空間。
				流 專 界線至少 用 區 留設 1.5 面 臨 公尺寬之	月 建 祭 留設說 規定 明
				書路分退至公建 書路分退至公建 村道部應縮少尺築2.區計路應至公尺 15次下畫路建基 配公以計道之築地 臨公以計道之築地 電公以計道之築地 電公以計道之等地 電公以計道之等地 電公以計道之等地 電公以計道之等地 電公以計道之等地 電公以計道之等地 電公以計道之等地	自境至設尺植化先喬餘至尺行且部
				集。 自線至 分至 3 2 2 2 4 4 4 4 4 4 4 4 4 4 4 4 4 4 4 4	建 公 尺計 入法 建築。
				大留之人,設或 一 一 一 一 一 一 一 一 一 一 一 一 一	化自境至設尺植化先生的 道界少1.5寬栽並種1.流用面計道部應畫路分退
				他自界留公植化先木留3人道植(區尺道分縮10建其臨道分縮5建 區尺道分縮10建其臨道分縮5建 以及大,種,設公行,栽不 等。 道線設尺 栽 並 植其至尺行 且綠得 人	大以下計畫道路之建築基地 衛餘至尺行且部計定不置停間牆植化 不留少寬步退分入空得汽車及並 結少公建2.宅面計道部應縮少尺築 5. 5. 5. 5. 6. 6. 6. 6. 6. 6. 6. 6. 6. 6. 6. 6. 6.
				無。 位)。	斯接公共設施用地之建築 都接公共設施用地之建築 都接公共設施用地之建築 都接公共設施用地之建築 都接公共設施用地之建築

					刘珊 事项第1条
公展草案條文	増(修)訂條文	增(修)訂	專案小組初	專案小組初步建議	市都委會
		理由	步建議意見	意見修正後條文	決議
公侯早茶徐又	增(修) 訓除又	理由	步建議意見	意見修正後條文	法議 宽步退分入空得汽車及並裁自境至設尺植化先喬餘至尺行且部計定不置停間,植。路線留公之線優植其設公人,縮得法,設車空圖應線 超
					築留設帶狀開放
					空間比照全市通
					案性規定修正。
(八) 建車定住物積(含應車1空分增停部間足類的間 區樓 250 工事 1 1 1 2 2 車 250 部間停至 1 2 2 下 1 空車超 0 部間停至 1 2 2 下 1 空車超 0 部間停至 1 2 下 1 空車超 0 部 1 空車 超 0 部 1 空 車 超 0 部 1 空 車 超 0 部 1 空 車 超 0 部 1 空 車 超 0 部 1 空 車 超 0 部 1 空 車 超 0 部 1 空 車 超 0 部 1 空 車 2 部 1 空 高 1 空 1 空	(十) 建車定住物面(應車及車部應汽間停至 類問 區樓 250 報傳 1 空分增車及車少 粉間 區樓在以設車機, 150 1 車機, 1 2 建地00 者部空車超0 1. 1 車機, 1 2 車機, 1 3 車機, 1 4 車機, 1	1. 調整條。2. 調整條。	依修訂條文通過。	_	照專案小組初步建議意見通過。

					討論事垻 弗 1 条
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
电1 空基 2, 其予地得地物公應空技規建空入處不路字通定全段停部間地 50 停以下設。流共留間術定築間口為得交路主有之。卓機。面 重室化於 生設設,規辦基之以原設叉口管礙道空車另面 ㎡空內,法 活施之依則理地車設則置口等機交道空車另	空車另面㎡空室下設地物公地停建則辦建空出置則置間停建積者間內化於。流共應車築相理築間入1,於及車築達,應化,法 專設留望技關。基之口處不道部間基 5,停予或不定 區施設,術規 停車以為得路部間基 50 电以地得空 及用之依規定 車道設原設交機。地00車以地得空 及用之依規定 車道設原設交機。地00車以地得空 及用之依規定 車道設原設交				
生類、建改途,定部 建或應對。 建域依置。 應業 數域 核面積 表設 。 應業 數域 核面積 表設 。 應業 等 。 (海 (內) (內) (內) (內) (內) (內) (內) (內) (內) (內)	之服務期 型設計 劃定如下 總樓地板面積 應附設 核血積 基地板面積 1,000 ㎡以下 超過1,000 ㎡以下 超過1,000 ㎡以下 超過1,000 ㎡ 上級過1,000 ㎡ 大器 2個 上級過1,000 ㎡ 上級過1,000 ㎡ 大器 上級過1,000 ㎡ 大器 企 上級過2,000 ㎡ 上級日本 大學工会 上級日本 上級日本 上級日本 企 企 企 企 日本 日本 日本 日本 日本 日本 日本 日本 日本	1. 参園城案管修流區務空定調次考航計之規訂專之裝間。整編桃空畫土定物用服卸規 條。		_	照專案小組初步建議意見通過。

		I			討論事項第1案
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
5,000 裝卸 m²(含) 位。 以上 2 未達 10,000 m²者 尺	2,000 卸停車 立未滿 3個 4,000 (1) 小貨車 立 車裝				
10,000 寸: m'(含) (1) 小 以上 3 未達 20,000 m'者 6 公	長 6 公尺, 寬 2.5				
尺寬 2. 公尺淨 2. 公尺淨 2. 公尺淨 4. 公尺簿 4. 公尺淨 4. 公尺前最空不括道操空及卸台空間裝車設於內得計容積設於外得入定地 5. ,高 7。 大車卸長 , 4 , 高 2 。 述小間包車、作間裝平等 。 卸位置室者不入 ;置室者計法空。 20,000含)者 20,000含)者	4.000 1.0000 1.0				
(十)建築基地內之	(十二)建築基地內	調整條次	依修訂條文	_	照專案小組初步

	ı	1	I	T	討論事垻
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
法定空地應留	之法定空地	編號。	通過。		建議意見通過。
設二分之一以					,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,
上種植花草樹					
木, 其植栽種	植花草樹				
類以原生植物	木, 其植栽				
為原則。	種類以原生				
	植物為原				
	則。				
(十一)自行車道及	(十三)自行車道及	調整條次	依修訂條文	-	照專案小組初步
人行步道系	人行步道	編號。	通過。		建議意見通過。
統:	系統: <u>(詳</u>				
1. 自行車道系統	附圖三)				
(1)自行車道視	1. 自行車道系統				
實際需要規	(1)自行車道視				
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。	雙側各 1.5				
(2)都市計畫公	公尺寬設				
共設施應配					
合規劃自行					
車休憩停留					
區,並設置	· ·				
適量之自行	自行車休				
車停放架。	想停留區,				
2. 人行步道系統	並設置適				
(1)退縮建築空					
間留設之人 行步道,需	車停放架。 2. 人行步道系統				
行少坦, 需 配合面臨計					
畫道路及相	間留設之				
鄰建築基地	人行步道,				
人行道之鋪	需配合面				
面形式、色	臨計畫道				
彩、材質及					
紋理,以創					
造開放空間	· ·				
整體延續	鋪面形式、				
性。	色彩、材質				
(2)建築基地面	及紋理,以				
臨或鄰接綠	創造開放				
地者,退縮	空間整體				
建築空間應	延續性。				
配合該開放	(2)建築基地面				
空間予以設	臨或鄰接				
空間予以設	臨或鄰接				

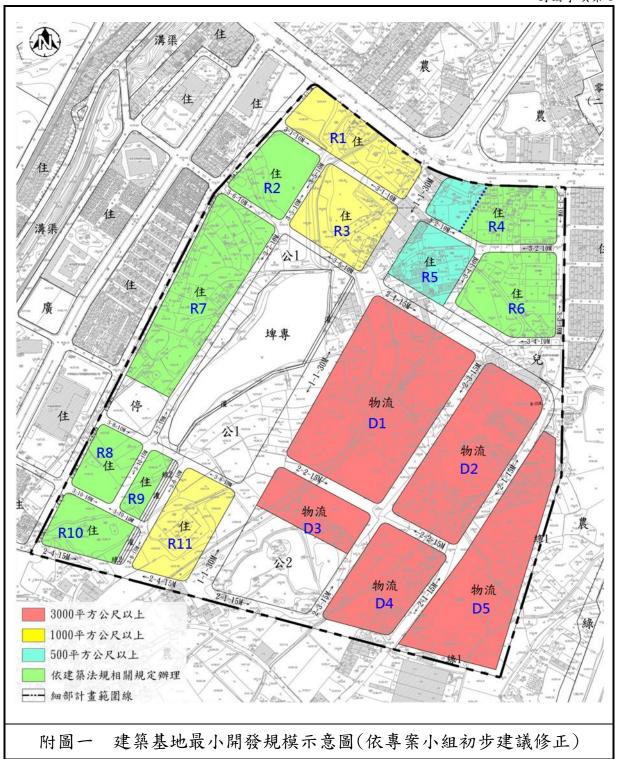
	Ι				的确于农分工采
公展草案條文	增(修)訂條文	增(修)訂 理由	專案小組初 步建議意見	專案小組初步建議 意見修正後條文	市都委會 決議
計。	綠地者,退				
(3)都市計畫公					
共設施應配	間應配合				
合周邊人行	該開放空				
步道系統規	間予以設				
劃留設人行					
步道。	(3)都市計畫公				
(4)人行步道為					
無遮簷方					
式,供公眾					
通行,並應	系統規劃				
保持行走之					
安全、順暢,					
且不得設置					
圍牆及任何	無遮簷方				
障礙物。	式,供公眾				
(5)退縮建築空					
間所留設之					
人行步道應	之安全、順				
與相鄰建築	暢,且不得				
基地之人行					
步道地坪高	及任何障				
程齊平。人	凝物。				
行步道與所	(5)退縮建築空				
臨接之開放	間所留設				
空間或人行	之人行步				
步道高程不	道應與相				
同時應以坡	鄰 建 築 基				
道相連接,	地之人行				
且坡度不得	步道地坪				
小於 12:1。	高程齊平。				
(6)退縮建築空	人行步道				
間所留設之	與所臨接				
人行步道應	之開放空				
為連續舖	間或人行				
面,車道穿	步道高程				
越時,其舖	•				
面仍應連	以坡道相				
續。	連接,且坡				
(7)步道舖面材	度不得小				
質與施工以	於12:1。				
連鎖磚舖	(6)退縮建築空				
面、基層舖	間所留設				
砂為宜,以	之人行步				
維持基地保	道應為連				
水性能。	續舖面,車				
	道穿越時,				
	其舖面仍				
	應連續。				

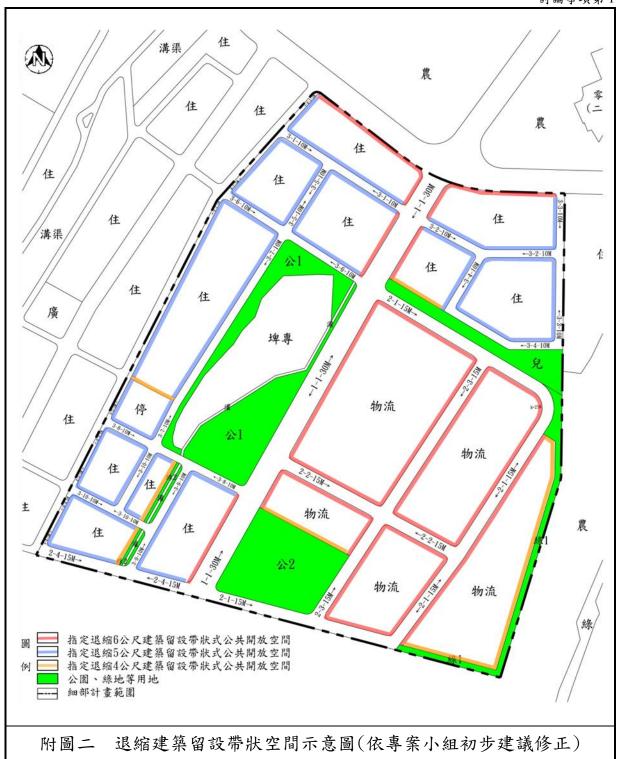
		14/15/-	声応しか に	市应!加二上办 样	討論事垻
公展草案條文	增(修)訂條文	增(修)訂理由	專案小組初 步建議意見	專案小組初步建議 意見修正後條文	市都委會 決議
	(7)步道舖面材				
	質與施工				
	以連鎖磚				
	舖面、基層				
	舖砂為宜,				
	以維持基				
	地保水性				
	能。				
(十二)建築物設	(十四)建築物設	調整條次	依修訂條文	_	照專案小組初步
計:	計:	編號。	通過。		建議意見通過。
1. 建築物屋頂突	1.建築物屋頂突				
出物之造型、	出物之造型、				
材料應與建築	材料應與建				
物相調和,附	築物相調和,				
設之水箱、空	附設之水箱、				
調、視訊、機	空調、視訊、				
械等設施物,	機械等設施				
以及其管線設					
置,應加以隱	線設置,應加				
藏或包覆,不	以隱藏或包				
得外露,且應	覆,不得外				
配合建築物造					
型予以景觀美	建築物造型				
化處理。	予以景觀美				
2. 住宅區五層樓 以下之建築物					
以下之廷	2. 住宅區五層樓 以下之建築				
出物應採用斜	· ·				
屋頂,其設置	初 頂 眉 及 星 頂 突 出 物 應				
全项 · 共改 直 面積以不小於	採用斜屋頂,				
頂層樓地板面	其設置面積				
積之 50%為原	以不小於頂				
則;惟六層樓	層樓地板面				
以上之建築物	積之 50%為原				
頂層及屋頂突	則;惟六層樓				
出物應採用斜	以上之建築				
屋頂或綠屋	物頂層及屋				
頂,其設置面	頂突出物應				
積不得小於頂	採用斜屋頂				
層樓地板面積	或綠屋頂,其				
之 50%。但建	設置面積不				
築採大面積或	得小於頂層				
完整街廓開	樓地板面積				
發,其建築設	之 50%。但建				
計經都市設計	築採大面積				
審議通過者,	或完整街廓				
不在此限。	開發,其建築				
	設計經都市				

	1	T			討論事項第1案
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
	設計審議通 過者,不在此 限。				
(十三) 公地計綠性放想性體之接合性間公地計綠性放想性體之接合性間以之,地設空,系綠端部留之。故親應、施間親及系或,開化體含水開構水整統鄰配放空	地設配水開想系統端部設綠路衝術可逐之計合性放於統化點分開空地縣衝術可逐之計合性放於統化點分開空地擊儘納入規。 2. 医视及系或配放間應開量納入	園城案管增路須衝發術範用開間航計之規列用採擊之並公地放維空畫土,道地低開技規設之空護		_	照專案見通過。
(十四)	築語、與間置 基計、與間置 整道空設或 與間置 類緣	調整條次	依修通。		照專案小組初步建議意見通過。

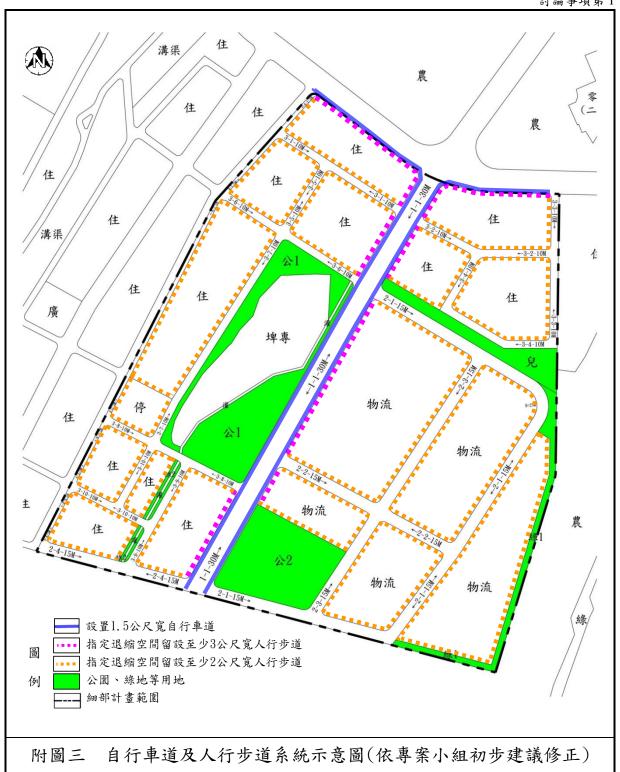
					討論事項第一案
公展草案條文	增(修)訂條文	增(修)訂 理由	專案小組初 步建議意見	專案小組初步建議 意見修正後條文	市都委會 決議
			ラ	忍力与五尺体入	77 HZ
透空率之限	範圍;圍牆				
制。	以綠籬代				
	替者不受				
	透空率之				
	限制。				
(十五)寬度達15公				_	照專案小組初步
尺以上計畫	公尺以上計	編號。	通過。		建議意見通過。
道路設置街	畫道路設置				
道傢俱時,	街道傢俱				
應於鄰近車	時,應於鄰				
道側之人行	近車道側之				
道寬度 1/2	人行道寬度				
以內範圍設	1/2 以內範				
置為原則,	圍設置為原				
並應考量都	則,並應考				
市景觀與行	量都市景觀				
人安全,整	與行人安				
體設置於街	全,整體設				
道傢俱設施	置於街道傢				
帶範圍。街	俱設施帶範				
道傢俱主要	圍。街道傢				
設置原則如	俱主要設置				
下:	原則如下:				
1. 街道傢俱設置	1. 街道傢俱設置				
應配合整體環	應配合整體				
境景觀,且不	環境景觀,且				
得妨礙人行動	不得妨礙人				
線之連續性及	行動線之連				
緊急救護之通	續性及緊急				
行。	救護之通行。				
2. 除為維護公共	2. 除為維護公共				
安全之公用設	安全之公用				
備(如交通號	設備(如交通				
誌、消防栓等)	號誌、消防栓				
外,其餘傢俱	等)外,其餘				
設置應與鄰近	傢俱設置應				
街廓、開放空	與鄰近街廓、				
間系統之設計	開放空間系				
相互協調,且	統之設計相				
應經都市設計	互協調,且應				
審議通過。	經都市設計				
	審議通過。				
(十六)本計畫區下	(十八)本計畫區下	調整條次	依修訂條文	-	照專案小組初步
水道系統應	水道系統	編號。	通過。		建議意見通過。
為分流式下	應為分流				
水道。	式下水道。				
(十七)本計畫區建	(十九)本計畫區建	1. 為型塑	1. 增訂本計	(十九)本計畫區建	照專案小組初步
(V	M -4 -4 - M		4 / 4 / 1/20 // /

					討論事垻
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
築達以發於都議始造更時未觀置積此地500請,前計後發。執,更物築不面的請,前計後發。執,更物築不積。開應經審,建變照但外配面在	築基地面	都觀另面公上之區應照都計通始發執市意指臨尺道住街於前市審過得建照景,定30以路宅,發經設議,核造。	畫公工都審後工其訂過	築基地面積 達1,500 ㎡ 以上及面上 30 公尺計 道街 區 日 日 日 日 日 日 日 日 日 日 日 日 日 日 日 日 日 日	建議意見修正後
(十八) (十八) (十八) (十八) (十八) (十八) (十八) (十八)	設委依對開審時更都補以時計員本於發議得詳市充為之 審會要建進必另確設定審據 議應點築行要訂之計,議。	編號。	依修訂條文通過。	通 <u>。</u> -	照專案小組初步建議意見通過。
(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。	_	照專案小組初步 建議意見通過。





29



30

_		47000000000000000000000000000000000000			<u></u>	> >
編	陳情人及	陳情理由	建議事項	市府研析意見	專案小組初	市都委會
號	陳情位置	冰阴垤田	廷硪争埙	中/竹/竹/ 息光	步建議意見	決議
	許○彩	1. 物流生活區規		建議酌予採納。	依市府研	酌予採納。
				理由:		理由:
		定最小分回土		•	析意見通	
		地面積須 8000		1. 本案公展草案	過。	1. 本案公展草案
		m以上始可完		「物流生活區」		「物流生活
		全持有土地所		最小建築基地		區」最小建築
		有權(即不須		面積,係參酌物		基地面積,係
		與他人共同持		流業營運規模		參酌物流業營
		分)。政府須考		(廠房約 2,000		運規模(廠房
		•				·
		量原地主甚少		坪以上,推算建		約 2,000 坪以
		有如此大面積		築土地面積約		上,推算建築
		的土地,如此		9,400 m ²) 訂為		土地面積約
		規定不合乎情		8,000 m³;惟權		9,400 m²)訂為
		理,亦不公平。		衡地主配地權		8,000 m;惟權
		建議降低該標		益及經濟規模		衡地主配地權
		準,改為 100		開發效益,調整		益及經濟規模
		坪。		為 3, 000 m 。		開發效益,調
		2. 分回之土地,				热 3,000 m ² 。
				2. 有關重劃後土		
		地主可自由選		地分配應依市		2. 有關重劃後土
		擇住宅區或物		地重劃實施辦		地分配應依市
		流生活區。		法相關規定辨		地重劃實施辦
		3. 建議仍維持原		理。		法相關規定辦
1		規劃之外環道		3. 本計畫區道路		理。
1		路(東側30m 寬	_	系統檢討後,計		3. 本計畫區道路
		道路、南側 15m		畫區中央劃設		系統檢討後,
		寬道路),俾整		30 公尺寬計畫		計畫區中央劃
		個園區與外圍		道路,以銜接北		設30公尺寬計
						畫道路,以銜
		各分區土地作		邊 30 公尺道路		
		區隔,避免互		(三民路),未來		接北邊30公尺
		相干擾。如此		並延伸至生活		道路(三民
		外圍毗鄰之農		圈 2 號道路;另		路),未來並延
		業區,亦可鄰		配合周邊路網		伸至生活圈 2
		接道路,方便		分布及各分區		號道路; <u>考量</u>
		耕作(農機具		使用特性,物流		交通系統分流
		的通行,及農		專用區之道路		及既有水路改
		產品的運送);		系統採 15 公尺		道之維管作業
		以維護全體農		寬規劃,形成一		需求。
		民的權益。使		環狀系統與中		4. 考量本計畫區
		·				
		得聯外交通更		央 30 公尺道路		與南邊區外農
		便利,以達繁		銜接,提供車輛		業區之進出,
		榮共享。讓整		進出使用;住宅		計畫區南邊參
		個園區之聯外		區之道路系統		考原計畫並劃
		道路更順暢交		則以 10 公尺寬		設15公尺寬計
		通四通八達。		規劃。		畫道路(2-1-
		4. 長安物流生活		4. 考量本計畫區		15M · 2-4-
Ь	ı	, , , ,		, _ , _ = =	I	

						討論事項第1案
編	陳情人及				專案小組初	市都委會
	陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	步建議意見	決議
3//0	水阴丛里	田口上)公司		加上海口川曲	少是戰念儿	
		園區本人強烈		與南邊區外農		15M) ·
		支持由市政府		業區之進出,計		5. 本案將由本府
		主導開發,且		畫區南邊參考		地政局以公辨
		本人有意願參		原計畫並劃設		重劃方式辦理
		加都市計畫委		· ·		
				15 公尺寬計畫		整體開發。
		員會。		道路(2-1-15M、		6. 本案已通知陳
				$2-4-15M)$ \circ		情人並於
				5. 本案將由本府		105.07.27. 出
				地政局以公辨		席市都委會第
				· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·		
				重劃方式辦理		2 次專案小組
				整體開發。		會議陳述意
				6. 本案已通知陳		見。
				情人並於		_

				- ,		
				席市都委會第 2		
				次專案小組會		
				議陳述意見。		
	邱○宏等	該細部計畫內所		建議酌予採納。	依市府研	酌予採納。
	· -					· -
	10 人	衍生之環境衝擊		理由:	析意見通	理由:
		(含交通衝擊)應		1. 本計畫區道路	過。	1. 本計畫區道路
		完全內部化,甚		系統檢討後,計		系統檢討後,
		至應對鄰近地區		畫區中央劃設		計畫區中央劃
		_ , ., _		30 公尺寬計畫		, -
		環境之提升有所		· ·		設30公尺寬計
		貢獻,故建議仍		道路,以銜接北		畫道路,以銜
		維持原就規畫之		邊 30 公尺道路		接北邊30公尺
		外環道路(東側		(三民路),未來		道路(三民
		30 公尺寬道路、		並延伸至生活		路),未來並延
		南側15公尺寬道		图 2 號道路;另		
						伸至生活圈 2
		路),保留此路段		配合周邊路網		號道路; <u>考量</u>
		, 俾整個園區與		分布及各分區		交通系統分流
0		外圍各分區土地		使用特性,物流		及既有水路改
2		作區隔,避免互	_	專用區之道路		道之維管作業
		相干擾。如此外		系統採 15 公尺		雪求。
				•		
		圍毗鄰之農業區		寬規劃,形成一		2. 考量本計畫區
		,亦可鄰接道路,		環狀系統與中		與南邊區外農
		方便耕作(農機		央 30 公尺道路		業區之進出,
		具的通行,及農		銜接,提供車輛		計畫區南邊參
		產品的運送);以		進出使用;住宅		考原計畫並劃
		維護全體農民的		區之道路系統		設15公尺寬計
		權益。使得聯外		則以 10 公尺寬		畫 道 路 (2-1-
		交通更便利,以		規劃。		15M · 2-4-
		達繁榮共享。讓		2. 考量本計畫區		15M) ·
		整個園區之聯外		與南邊區外農		/
		道路更順暢交通		業區之進出,計		
		四通八達。		畫區南邊參考		

1.1.	吐吐 , →				韦皮) ,、	討論事垻弗 1 系
編		陳情理由	建議事項	市府研析意見	專案小組初	·
號	陳情位置			7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7	步建議意見	決議
號	「	該衍(完至環貢維外30南路,外作相圍,方具產維權交達整道四細生交全應境獻持環公側),俾圍區干毗亦便的品護益通繁個路通部之內對之,原道尺15保整各隔擾鄰可耕通的全。更榮園更八計環衝部鄰提故就路寬公留個分,。之辦作行運體使便共區順達畫境擊,地有議畫東路寬路區土免此業路農及;民聯,。聯交所擊應甚區所仍之側、道段與地互外區,機農以的外以讓外通		建理1. 原15 2-4-15M, 主2-4-15M, 主2-4-15M, 主2-4-15M, 主2-4-15M, 主2-4-15M, 生2-4-15M, 生2-4-15M, 生2-4-15M, 生2-1-2。納 生2-1-2。納 生2-1-2。納 生2-1-2。納 生2-1-2。納 生2-1-2。納 生2-1-2。納 生2-1-2。納 生2-1-2。納 生2-1-2。納 生2-1-2。納 生2-1-2。納 生2-1-2。納 生2-1-2。納 生2-1-2。納 生2-1-2。納 生2-1-2。 生2-1-2。 生2-1-2。 生2-1-2。 生2-1-3。 生3-1-3。 生3-1	步 (依析過 市意。 研通	酌理1. 酌理1. 酌理1. 內由本系計設畫接道路伸號交及道需考與業計考設畫151 於書檢區公路邊(未生路系有維。本邊之區計公路、。 區討中尺,30 來活;統水管 計區進南畫尺(2-2- 道後央寬以公三並圈考分路作 畫外出邊並寬2-4-
4	劉○漳	有心以議 1. 电	_	道路(2-1-15M、 2-4-15M)。 建議不予採納。 理由: 1. 本發展局。 (102. 2. 6. 桃 發字 1020001805 函),本市有最	析意見通	照專案小組初步建議意見通過。

		7			討論事項第1案
編 陳情人及	陆建珊上	冲 拦击石	古方四比立日	專案小組初	市都委會
號 陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	步建議意見	決議
	要:		完整之物流體		
	(1)民國68年時		系,物流產業為		
	只有國道一		本市之主軸產		
			·		
	號(中山		業,本案區位位		
	高),現已有		居交通要地,確		
	國道三號及		有發展物流轉		
	東西向等快		運中心之潛力。		
	速路,早已		為促使都市土		
	能發揮快速		地資源合理有		
	運輸及轉運		效利用,本案重		
	之功能。		新檢討貨物轉		
	(2)本市境內南		運中心適宜規		
	安交流道、		模,並經評估物		
	楊梅交流		流專用區之需		
	道,均設有				
			* * *		
	貨物轉運中		頃。 9 女母与郑末葵		
	心,本地段		2. 依現行都市發		
	再作此用		展模式,地區性		
	途,實有疊		之商業活動仍		
	床架屋之		以中壢市區為		
	嫌。		主要發展核心,		
	(3)中山高沿線		本計畫區距市		
	之許多特定		中心約2公里,		
	區內之貨物		周邊亦以農業		
	轉運中心早		區為主,經評估		
	已廢除(如		不具發展商業		
	王田交流道		核心之潛力,並		
	附近)現已		依現行住宅區		
	成為自給自		之使用規定,可		
	成		世		
	是之經濟特 區,以充分				
			商業之使用,應		
	發揮經濟效		可滿足周邊商		
	益。		業活動機能,本		
	2. 此次檢討案,		案尚無劃設商		
	可否增設商業		業區之必要性;		
	區(未見商業		另為因應現代		
	區之劃設)。		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		
			e 業等),可提		
			供相關商業活		

					Ι	討論事項第1案
編	陳情人及	陆陆珊上	建镁市石	古应加比立日	專案小組初	市都委會
號	陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	步建議意見	決議
				 動使用。		
	曾○迪	針對此次變更的	建議本次	建議不予採納。	依市府研	照專案小組初步
				理由:		•
		土地使用調整有	規劃的物		析意見通	建議意見通過。
		所疑問,認為本	流區改為	1. 本案經本府經	過。	
		區域已無物流使	住宅區或			
		用的需要,為何	商業區,如	(102.2.6. 桃商		
		還要大面積的保	此一來民	發 字 第		
		留土地做為物流	眾更能有	1020001805 號		
		使用?應順應當	效利用。	函),本市有最		
		地地主的想法和		完整之物流體		
		需要做改善和變		系,物流產業為		
		更,才能更符合		本市之主軸產		
		當地人的使用。		業,本案區位位		
		H C C C C C C C C C C C C C C C C C C C		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		
5				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		
						
				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		
ш	l .	I	l		l .	

	•					討論事項第一案
編	陳情人及	咕炸班上	冲 半 击 石	士 克亚尼亚日	專案小組初	市都委會
號	陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	步建議意見	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。		
	邱○宏等	1.公 1 綠地往南	1.4-1 原 10	建議酌予採納。	依市府研	照專案小組初步
	14 人	移一個街廓,	米之道路	理由:	析意見通	建議意見通過。
		住宅區往北移	設計,改	1. 本案公園用地	過。	
		至民族路,將				
		原停1、停2合		會埤塘保留劃		
		併移置公 1 北				
		端。	之長安路			
		2. 休憩綠地緊鄰	為 15 米,	邊併同調整為		
		交通繁雜之民	以順利疏	住宅區。		
		族路,致已喪	導區域內	2. 停車場用地業		
		失其清靜悠閒	-	照專案小組意		
		之功能,更易		見將2處合併為		
		吸引攤販車輛		- '		
		聚集於民族路				
		邊招攬生意,	伸至長安	用地(公1)西		
		造成主要道路	路,2-1道	側。		
		民族路上之交	路縮減為	3. 陳情將公展草		
6		通混亂。	15 米。	案 4-1-10M 道路		
		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		統,並考量整體		
		用穿越道路,		市地重劃之可		
		也方便行動不		行性,經檢討後		
		便之人們可輕		住宅區規劃 10		
		鬆安全往返進		公尺寬之道路		
		出停車場與休		系統。		
		憩綠地之間。		4. 陳情將公展草		
		4.公1綠地緊鄰		案 4-3-10M 道路		
		民族路若愚辨		調整為 15M 部		
		理大型活動		分,該道路屬住		
		時,旗幟、布條		宅區之道路系		
		及氣球類之裝		統,為避免未來		
		置極易引起民		大型車輛(貨		
		族路上之車輛		車)行駛,經檢		
	1	グロエーナ州		コノロベ 紅狐		

					I	討論事項第1案
編	陳情人及	rt は -m 1	#14 + - -	ナカセンサロ	專案小組初	市都委會
	陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	步建議意見	決議
	-1-1/1	駕駛人分心而			×	
		Ť				
		釀成交通事		劃 10 公尺寬之		
		故。		道路系統。		
		5. 公 1 綠地之南		5. 陳情將公展草		
		移可充分隔離		案 4-7-10M 道路		
		東側物流區與		延伸至長安路		
		西側之住宅		部分,經檢討考		
		區,營造更優		量區外農業區		
		質清淨之住宅		連外進出,計畫		
		區生活品質。		區南邊劃設 15		
		6. 原變更計畫公		公尺寬之計畫		
		1 西側 4-4-10M		道路並與長安		
		道路連接民族		路銜接。		
		路,造成民族		6. 陳情將公展草		
		路自高雙路起		案 2-1-20M 道路		
		至長安路止,		縮減為 15M 部		
		·				
		短短步道五百		分,經檢討後物		
		公尺有五條道		流專用區規劃		
		路匯入交通繁		15 公尺寬之道		
		忙之民族路,		路系統。		
		使民族路之交		7. 陳情將公展草		
		通狀況更趨複		案 3-3-15M 道路		
		雜,宜將該道		縮減為 10M 部		
		路廢除,使民		分,經檢討後住		
		族路之交通狀		宅區規劃 10 公		
		况單純化。		尺寬之道路系		
		7. 都市計畫計畫		統。		
		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				

_	1		1		1	討論事項第1案
編	陳情人及	ah 14 an 1	h 14 -	\ 1	專案小組初	市都委會
	陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	步建議意見	· ·
3//6	水阴丛鱼	l l l l a de lim la			少是戰念儿	77 \ 17X
		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。				
	邱○明	1. 公園面積過大		建議酌予採納。	依市府研	照專案小組初步
		及面臨民族路		理由:	析意見通	建議意見通過。
		之問題。		1. 本案公園用地	過。	10 14.0 20 0 0
		, -			1 (2)	
		2. 曾家古厝能否		(公1)配合水利		
		保留的問題。		會埤塘保留劃		
		3. 物流區單一分		設為埤塘專用		
		配面積8000平		區,該專用區北		
		方公尺過大之		邊併同調整為		
		問題。		住宅區。		
		4. 其他重劃後土		2. 有關曾氏古厝		
		地分配問題。		保留部分,考量		
		本人有幸早年		原公展草案道		
		研讀過都市計		路系統劃設將		
		劃課程,以不		涉及曾氏古厝		
		增加公設面積		拆遷,為避免拆		
7		之原則提供一	_	遷補償費用過		
		些變更意見,		高影響重劃開		
		以供貴局參		一		

		考。		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		
Ь				1 1 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7		

	· ·					討論事項第1案
編	陳情人及	r + + r - L	神 华 古 石	十六四レエロ	專案小組初	市都委會
號	陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	步建議意見	決議
<i>37</i> 70	707 一里			然11 工 社 从	<i>/ / C - 1 / 1 / 1 / 1 / 1 / 1 / 1 / 1 / 1 / 1</i>	77.74
				築土地面積約		
				9,400 m²)訂為		
				8,000 m³;惟權		
				衡地主配地權		
				益及經濟規模		
				開發效益,調整		
				為 3, 000 m°。		
				* *		
				4. 有關重劃後土		
				地分配應依市		
				地重劃實施辨		
				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。		
	曾○慶等	曾氏祖厝位於桃	強烈要求	建議酌予採納。	依市府研	照專案小組初步
	65 人	園市平鎮區高雙	將 4-5-10M	理由:	析意見通	建議意見通過。
	00 / C					杜
		里,為民國初年	計畫道路	考量原公展草案	過。	
		興建之精美三合	往南(下)	之道路系統劃設		
		院建築,現作為	偏移,以避	涉及曾氏古厝拆		
		宗祠祭拜之用。	開現有三	遷,為避免拆遷補		
		然而,本變更案	合院古厝。	償費用過高影響		
		規劃之 4-5-10M		重劃開發可行性		
		計劃道路(與 1-		且古厝建築之保		
8						
		1-30M 道路交叉		留可提升地區意		
		處),將拆除本三		識及地方能見度,		
		合院南側之建		調整住宅區道路		
		築,一旦拆除,本		系統避免拆遷。		
		, , ,		1, 20 TO 11 TO		
		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				
<u> </u>	درر ط	劃之意願。		have a rece		and the control of
	臺灣石門	1. 樹林子分渠、		建議酌予採納。	依市府研	照專案小組初步
	農田水利	過13-3-1 小給		理由:	析意見通	建議意見通過。
	會	水路、過 13-3-		1. 本案業依石門	過。	
	日				~~	
		3 小給水路及		農田水利會意		
		兩口保留池塘		見劃設「埤塘專		
9		(過 13B、14	_	用區」保留埤塘		
		號),請保留該		(過14號池),樹		
		,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,				
		分渠、小給及		林子分渠配合		
		保留池之灌溉		改道劃設「灌溉		
		功能。		設施專用區		
				• =		
		2. 樹林子分渠原		(明渠),向北延		

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

T.,	.1. 14					討論事垻弗 1 条
編	陳情人及	陳情理由	建議事項	市府研析意見	專案小組初	市都委會
號	陳情位置	1	足哦予次	中/10/2017年 1870	步建議意見	決議
		配置,期可徵		1. 本案公展草案	過。	
		詢當地民眾、		「物流生活區」		
				<u>-</u>		
		地主之意見及		最小建築基地		
		意願並整合,		面積,係 參 酌物		
		順應當地發		流業營運規模		
		展。		(廠房約 2,000		
		2. 本計畫變更草		坪以上,推算建		
		案仍保留三大		築土地面積約		
		街廓的土地做		9,400 m ²) 訂為		
		• • • •				
		為物流區使用		8,000 ㎡;惟權		
		(即為 D1~D3),		衡地主配地權		
		還限制需 8000		益及經濟規模		
		m ² 方可開發,		開發效益,調整		
		這對當地僅擁		為 3,000 m ² 。		
		有小面積之土		2. 計畫區西側範		
		地所有權人而		屋外之計畫道		
		言相當不公		路,因非屬本計		
		平,建議應縮		畫範圍,惟本案		
		小物流區之範		將由本府地政		
		圍(保留 D1~D3		局以公辨方式		
		其中一塊即		辨理市地重劃		
		夠),並將開發		開發, 届時本府		
		面積降至 2000		再考量聯外道		
		m [*] 較符合合理		路開闢及工程		
		* * * * * * * * * * * * * * * * * * * *				
		開發面積大		整合問題。		
		小。		3. 本案公園用地		
		3. 計畫範圍西側		(公1)配合水利		
		(即 R1 住宅區		會埤塘保留劃		
		西鄰之道路),		設為埤塘專用		
		雖非本計畫範		區,該專用區北		
		圍,期政府可		邊併同調整為		
		以列入此計畫		住宅區。		
		要求業者進行		11 -0 EE		
		21 1 71 11 2 11				
		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				
		東側 D3 物流區				
	ı	1			1	

_	Ι.					討論事項第1案
編	陳情人及	陆陆珊山	建镁重石	市应亚比辛日	專案小組初	市都委會
號	陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	步建議意見	決議
		上方的綠地做				* *
-	4 ○ ∪	合併規劃。		-井-1ギ TL マ 14 ハ	/b 上 上	加韦皮))、上
	曾○坡	1. 各區域再通知		建議酌予採納。	· ·	照專案小組初步
		一次,加開一		理由:	析意見通	建議意見通過。
		次詳細說明		1. 本案公園用地	過。	
		會,使居民所		(公1)配合水利		
		有權人,重劃		會埤塘保留劃		
		內容做法講清		設為埤塘專用		
		楚妥善作為。		區,該專用區北		
		平鎮區到高雙		邊併同調整為		
		路、高連社區		住宅區。		
		集會所。		2. 有關重劃後土		
		2. 重劃圖序,公		地分配應依市		
		園規劃太寬,		地重劃實施辦		
		能而縮減一些		法相關規定辦		
		綠地,此地靠		理。		
		近交流道附				
		近,民國60年				
1,1		貴府劃貨物轉				
11		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				
		上 重				
		給地不克另遠				
		分地,是不合				
		居民所有權做				
		法,實感恩德。				
	陳○麟	該細部計畫內所	1. 建議仍維	建議酌予採納。	依市府研	酌予採納。
		衍生之環境衝擊	持原規	理由:	析意見通	理由:
		(含交通衝擊)應	割之外	1. 本計畫區道路	過。	1. 本案公展草案
12					17	「物流生活
		完全內部化,甚	環道路	系統檢討後,計		
10		至應對鄰近地區	(東側	畫區中央劃設		區」最小建築
13		環境之提升有所	30m 寬道	- , -		基地面積,係
		貢獻,故建議仍	路、南側	道路,以銜接北		參酌物流業營
		維持原就規畫之	15m 寬道	邊 30 公尺道路		運規模(廠房
		外環道路(東側	路)。	(三民路),未來		約 2,000 坪以
Щ	<u> </u>	コールとも(木内	- 11 /			., 2, 000

_	I				.	討論事垻弗 1 条
編	陳情人及	陳情理由	建議事項	古应证长辛目	專案小組初	市都委會
號	陳情位置		廷硪争均	市府研析意見	步建議意見	決議
		30 公尺寬道路、	2. 縮小綠	並延伸至生活		上,推算建築
		南側15公尺寬道	地、增設	圈 2 號道路;另		土地面積約
		路),保留此路	住宅區。	配合周邊路網		9,400 m³)訂為
		段,俾整個園區	3. 擴大辦理	分布及各分區		8,000 ㎡;惟權
		與外圍各分區土	重劃範	使用特性,物流		衡地主配地權
		地作區隔,避免	置至復	專用區之道路		益及經濟規模
		互相干擾。如此	旦路乃	系統採 15 公尺		開發效益,調
		外圍毗鄰之農業	至台一	寬規劃,形成一		整為3,000㎡。
		區,亦可鄰接道	號公路	環狀系統與中		2. 有關重劃後土
		路,方便耕作(農	做出整	央 30 公尺道路		地分配應依市
		機具的通行,及	殿 山 正 體重劃。	新		地重劃實施辦
		農產品的運送);	胆里则。 對於資	進出使用;住宅		选重 動 員 <i>他 辨</i> 法相 關 規 定 辨
		以維護全體農民	河	區之道路系統		工 相關
		的權益。使得聯	也比較	則以 10 公尺寬		3. 本計畫區道路
		外交通更便利,	好規劃,	規劃。		系統檢討後,
		以達繁榮共享。	再則這	2. 考量本計畫區		計畫區中央劃
		讓整個園區之聯	個區塊	與南邊區外農		設30公尺寬計
		外道路更順暢交	原是都	業區之進出,計		畫道路,以街
		通四通八達。	市計畫	畫區南邊參考		接北邊30公尺
			內的農	原計畫並劃設		道路(三民
			業區,如	15 公尺寬計畫		路),未來並延
			能一併	道路(2-1-15M、		伸至生活圈 2
			考量納	2-4-15M) ·		號道路;考量
			入此規	3. 本案公園用地		交通系統分流
			劃內,更	(公1)配合水利		及既有水路改
			是政府	會埤塘保留劃		道之維管作業
			德政。	設為埤塘專用		需求。
				區,該專用區北		4. 考量本計畫區
				邊併同調整為		與南邊區外農
				住宅區。		業區之進出,
				4. 往南擴大至農		計畫區南邊參
				業區非屬本計		考原計畫並劃
				畫範圍,且本計		設15公尺寬計
				畫區南側尚有		畫道路(2-1-
				優良農田需維		15M \ 2-4-
				持農業使用。		15M) ·
						5. 本案將由本府
						地政局以公辨
						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

_	T				l	的确事领知工术
編	陳情人及	n+ 1± -m 1	中以中工	十十四十十日	專案小組初	市都委會
	陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	步建議意見	決議
3///	不历世旦				少处概念几	
						會議陳述意
						見。
	邱○宏	1. 原規劃公園設	1. 保留曾家	建議不予採納。	依市府研	
						•
		置位置,希望	古厝,並	理由:	析意見通	建議意見通過。
		能下移至原住	剔除於	1. 陳情將公園用	過。	
		宅區位置,並	重劃範	地(公1)往南		
		保留曾家古厝	里。	移,將影響申請		
		於公園上,建	2. 公1位置	原位置保留之		
		立具有客家文	南下移	權益及現有宗		
		化之傳承主題	至原住	祠祭拜之使用。		
		公園。	宅區位	2. 經查本特定區		
		*				
		2. 建請貴局能參		計畫現行住宅		
		酌桃園市都市	30M 計	區之容積率為		
		計畫案(三民	畫道路	200%,貨物轉運		
		路以北、民生				
		路內側以東至				
		南崁溪整治線	至計畫			
		間自辦市地重	區界),	容積率為 230%、		
		劃案),將住宅	應配合			
		容積修正調整	曾 家 古			
		至 230%、物流	厝保留,			
		區容積修正調	調整路	計畫之規定。		
		整至 380%。又	形。	3. 本案將由本府		
14		本案自民國 68	3. 計畫道路	地政局以公辨		
		年延宕至今,	應考量			
		敦請 貴局儘	規劃延	整體開發。		
		速推動本案進	伸至物			
		行,以促加速	流			
		地方發展。	2(D2) ·			
		3. 本案盼桃園市	物流			
		, ., . , . , . ,				
		政府能由地主	3(D3) °			
		自行辦理市地	4. 住宅區應			
		重劃業務。	自設停			
		4. 敦請貴局就陳	車,爰建			
		請連署人應儘	議取消			
		7, - 1, - 1	停1之劃			
		速辦理座談會	· ·			
		釋疑,避免造	設。			
		成日後更大的	5.4-3 號道			
		民怨。	路(長安			
			路)應擴			
			電為 15M			
			且納入			
			重劃範			
			圍,以與			
			南側 3-			
Щ			114 11/4 0			

	. 1. 1. 1		1		٠	討論事項第一案
編	陳情人及	陳情理由	建議事項	市府研析意見	專案小組初	市都委會
號	陳情位置	小月红田	文 哦 子 次	Tr /N ** / /	步建議意見	決議
			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			
			380% 。			
			(2)建議本			
			區比照			
			其他整			
			贈 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			

	, ,,				ا بد مد	討論事項第1条
編	陳情人及	陆建珊上	建 送市石	古应加北立日	專案小組初	市都委會
號	陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	步建議意見	決議
			担地上		×	
			規模由			
			8000 m²			
			下 修			
			4000 m ² °			
			(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			
			双地 了			
			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。建議			
			修正為			
			「前項			
			第 6~10			
			款之使			
			用,其各			

T.,	.1. 14					討論事垻弗 1 条
編	陳情人及	陳情理由	建議事項	市府研析意見	專案小組初	市都委會
號	陳情位置	1. 1. 1. 1. 1. 1. 1. 1. 1. 1. 1. 1. 1. 1	文明子识		步建議意見	決議
			項可設積超地乘為中應用建為重樹較種保移設申置以過面以限第以整築限劃齡好應留植施請面不基積%其款使棟物」內及樹予並在			
15	薛○祥	1. 2. 2. 3. 3. 4. 3. 4. 3. 4. 3. 4. 3. 4. 4. 4. 3. 4. 4. 4. 4. 3. 4. 4. 4. 4. 4. 4. 4. 4. 4. 4. 4. 4. 4.	公園上。	建理1. 2. 2. 3. 6. 6. 6. 6. 6. 6. 6. 6. 6. 6. 6. 6. 6.	依析過布見。	酌理1. 2. 酌理1. 名 的理1. 2. 图 型1. 2. 图 型1. 2. 2. 2. 2. 3. 图 型 型 型 型 型 型 型 型 型 型 型 型 型

編陳情人及 陳情理由 建議事項 市府研析意見 專案小組和 步建議意見 於表之使用面積		F	T			.	討論事垻弗 1 条
 一次 (株) (株) (株) (株) (株) (株) (株) (株) (株) (株)	編	陳情人及	随楼理山	建镁重佰	市应研护音目	專案小組初	市都委會
機大間發規模 而非以限動流 生活配之基地 最小間發規模 能下降至 3000 平方米區之基地 最小間發規模 能下降至 3000 平方米區 物 2 次 3000 平方米區 2 次 3000 第 4 未物流生活區 開發 2 於 3 次 3 2 次 3 2 次 3 2 2 2 2 2 2 次 3 3 2 3 2	號	陳情位置		足战争员		步建議意見	決議
機大間發規模 而非以限動流 生活配之基地 最小間發規模 能下降至 3000 平方米區之基地 最小間發規模 能下降至 3000 平方米區 物 2 次 3000 平方米區 2 次 3000 第 4 未物流生活區 開發 2 於 3 次 3 2 次 3 2 次 3 2 2 2 2 2 2 次 3 3 2 3 2			合併開發方式		定支援服務設		則等相關規
而非以限制方式:假使物基地设 (公 1)配合 (公 1)配合 (公 1)配合 (公 1)配合 (公 1)配 (公							
式;假使物流生活医型类地							
生活區之基地 最小開發規模 能下降至 3000 平方米,物流 生活医外間 25 共 26 共 28					•		
最小開發規模 能下降至 3000 平方米,物面亦 可考應增設 12 米道路線,形成 另類外利利於土 地分配及交通 順務。 4.本物流生活區 開發單角度 類形,可致發限, 會導致限。 會與服務。 4.本物流生活區 開發單分便用 項月,可致為限。 會等發展。 會導致發展。 會等發展。 每等發展。 每等發展。 每等的人一方的。 5. 一次, 5. 一次, 6. 本案已之 道路(2-1-15M)。 2-4-15M)。 6. 本案已 道路(2-1-15M)。 2-4-15M)。 6. 本案已 道路(2-1-15M)。 2-2 次專業介組會 議陳述意見。 東京 10%,並 105, 07, 27, 由 席市都要會別 (全) 就陳述意見。 東京 10%,並 105, 07, 27, 由 房市都要會別 (会) 義康陳述意見。 東京 10%, 東京 10% 東京 2 次專業意別。 東京 2 次專業意別。 東京 2 次專業亦意 圖內, 公 1 段 東京 2 2 次專業亦意 圖內, 公 1 段 養養, 東京 2 2 次專業亦 東京 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2			-				
能下降至 3000 平方米,物流生污。增数 12 米道縣 12 米道縣 12 米道縣 12 米道縣 12 米道縣 15 公民 15 老量本 16 上 18 上							
平方米,物流生污医外图亦可考虑增致12 米道路,形成 为照外環道12 米道路,形成 为照外環道 12 米道路外環道 15 表 電							
生活區外國市可考慮增設 12 米道路 12 米道路 15 水 15 公尺 15 M 2			能下降至 3000		設為埤塘專用		利會埤塘保留
可考慮增設 12 米道路,形成 另類外有對於 如此有利於土 地分配及交通 順暢公離,在生活區 開發容許使用 項目第 6~10 項,可設置服, 會導致本區室 維持各 5%為限各 項目開 第 6~10 項,可可合置服, 會導致本區室 維持各 5%為限各 項目開 第 6~5%為限各 項目開 第 6~5%為限各 項目開 第 6 項 (是 1 - 15M)。 6. 本案已通知陳 情人並於 105.07.27.出 席市都委會組 會議務全室維 將各 5%提高至 8~10%,若是 第 6 項 (平)			平方米,物流		區,該專用區北		劃設為埤塘專
 米道路外環道, 如此有利及交通 順稱公主活區 開發容許使用 項目第 6~10 項,可發為應。 4. 本物流生活區 開發容許使用 項目第 6~10 項,可對於為限。 會等致本區室 維行,希子認為限。 會等致不完實 第 8~10%,多 第 4 2 2 次事業小意 見。 5. 考量基語區 業區之進出參考 原計畫 道路(2-1-15M。 2-4-15M)。 6. 本案已通知陳 情人 並 於 105.07.27。出 席市都委會和 第 6 1項~解 10 項可合併的。 5. 展計畫 置案不是會和 業務 10%、写的。 5. 原計畫 育理與 E. 核為幾刊, 会三路 2 2 次專業小意 見。 3. 表 2 2 次專業小意 見。 4. 本物流生活區 所有可合併的。 5. 原計畫 實際,公司合併的。 5. 原計畫 實際之 其的設計規 劃,使其兩一大 氣。有理與 民族為變計規 劃,使其兩所大 氣。有達路與 民族為為社局。 6. 本人有意顧參 加都委會。 3. 表 2 2 次專業小 直見。 4. 本物流等見。 5. 考量交通系統 公司方。 (5. 本案已通知陳 情人、並 定 章、 議陳述意見。 6. 本本第 2 2 次專業小意 見。 6. 本本第 2 2 次專業小意 見。 6. 本人有意解 公司方針程區 更更顯完其議解 公司商為社區。 是更顯完其議解 公司商為社局。 6. 本人有意顧參 加都委會。 7. 表 2 2 2 次專業小 主義、陳述意見。 8. 本 1 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2			生活區外圍亦		邊併同調整為		用區,該專用
 米道路外環道, 如此有別交達通與作業區之進出。 4. 本物流生活區關發容許使用項目第60~10項,可發為為限,會等致本區。 4. 本物流生活區關發容許使用項目第60~10項,可發力。 6. 本案已通知除情人 並於 105.07.27. 出席市都委會組席市都委會組務不可合所。 8. 有理 10項子所形。 5. 考量交通系統 分流及進之維管 格及進出。 6. 本案已通知除情人 並於 105.07.27. 出席市都委會組席市都委會組度 10項子所部。 5. 房計畫 2 次東案小意見。 6. 本案已通知除情人 並於 105.07.27. 出席市都委會組席市都委會組度 10項子所需。 5. 房計畫 1 政府 2 次東案小意見。 6. 本案已通知除情人 並亦於 105.07.27. 出席市都委會組度 10項子所需。 5. 房計畫 1 政府 2 次東案小意見。 6. 本系已通知除情人 並於 105.07.27. 出席市都委會組度 10項子所需。 6. 本区 10%,第2 上			可考慮增設 12		住宅區。		區北邊併同調
另類外環道,如此有利於土地分配及時期。 4. 本部次往居區開發 第6~10項,可設面積各5%為壓。各項目開發 第6~10項,可設面積各5%為壓。各項目開發 第6~10項,有5%為壓。各項目開發 2 次專案小組 會					5. 考量本計畫區		
如此有利於土地分配及交通順暢。 4. 本物流生活區開發客許使用項目可設置的					•		
 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 項目 可設置面積各 5%為限、 會導致本區各項目開發電能 將各 5%為限、 會導致本區發							
順楊。 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室鍵難行,希望能將各5%提高至8~10%,並且第6項一條計算至40%~50%。 5. 原計畫並劃設 15 公尺寬計劃。 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。 第105.07.27. 出席市都委會第2次專案小組會議陳述意見。 第2次專案小組會議陳述意見。 第6項一條計算至40%~50%。 5. 原計畫並劃設 16 不可			· ·		· ·		
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 6 查導致本區各項目開發空遊 辦子 5%提高至 8~10%,並且 第 6 項合併計算 至 40%~55%。 5. 原計畫案 10 項可可必要 10 項可可必要 10 項可可必要 10 項可可以 10 與 10	[·		
開發容許使用 項目第 6~10 項目第 6~10 項 可改置面 積各 5%為限, 會導致本區各 項目開發室壁能 將各 5%提高至 8~10%,第 10 項可合併計算 至 40%~50%。 5. 原計畫 (預定) (表) (表	[· · ·		· ·		·
項目第 6~10 項,可設置而 積各 5%為限, 會導致本區各項目開發室凝 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,為幾近兒 美的設計規 劃) 使得未區 更顯。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。 張○慧 1. 長安殺(重測			·		- , -		
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 今解計算 至 40%~50%。 5. 原計畫案示意 圖,公 1 預度 地為三民路交 口,為設計規 劃,使得本區 更與民族為幾計規 劃,使得本區 更更高有達議將 公 1 南移區公 園的小格局。 6. 本人有意願參 加都委會。 張○慧 1. 長安段(重測					·		· ·
積各 5%為限,會導致本區各項目開發室與難行,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. 原計畫案不 1 百 數 數 與 民族 路 交 又 口,為幾 計 規劃,使得本區更與 民族 路 發 近元美的 設 對 規劃,使得本區更 與 顯元美議院公 1 南移 8 區。 更 顯元美議院公 1 南移 8 區。 图的小格局。 6. 本人有意願参加都委會。 張○慧 1. 長安段(重測 建議酌予採納。 依市府研 照專案小組初步			· ·		*		
會導致本區各項目開發室凝棄			項,可設置面		6. 本案已通知陳		
項目開發室礙難行,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 2 人,為幾 計規劃,使得本區更顯完美議所公 1 南移江區,有移江區,有移江區,有移江區。有移江區。有移江區。有移江區。有移江區。有移江區。有移江區。有移江區。			積各 5%為限,		情人並於		2 次專案小組
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 預與 民族路叉 口,為幾計規 劃,使得本區 更顯完美輔與 公 1 南移、反 而淪為社區。 園的小格局。 6. 本人有意願參 加都委會。 張○慧 1. 長安段(重測			會導致本區各		105.07.27. 出		會議陳述意
解各 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 民路與民族路 交近完美的設計規劃, 使得本區,更顯有建議將公 1 南移 4 區。更顯有建議將公 1 南移 4 區。 1 南 4 區。 1 面, 4 區) 1、長安段(重測 建議酌予採納。 依市府研 照專案小組初步			項目開發窒礙		席市都委會第 2		見。
解各 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 民路與民族路 交近完美的設計規劃, 使得本區,更顯有建議將公 1 南移 4 區。更顯有建議將公 1 南移 4 區。 1 南 4 區。 1 面, 4 區) 1、長安段(重測 建議酌予採納。 依市府研 照專案小組初步			難行,希望能		次專案小組會		
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, 為幾近完 美, 的 設計規 劃數完美議將 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。 張○慧 1. 長安段(重測 建議酌予採納。 依市府研 照專案小組初步			· ·				
第6項~第10 項可合併計算 至40%~50%。 5.原計畫案示意 圖,公1預路與 民族路交 近地為三民路受 口,的設計規 劃,使得本區 更顯完美議將 公1南移科區。 夏的小格局。 6.本人有意願參 加都委會。 張〇慧 1.長安段(重測 建議酌予採納。 依市府研 照專案小組初步					441/12/05/05		
項可合併計算 至 40%~50%。 5. 原計畫案示意 圖,公 1 預與 民族路交叉 口,為幾計規 劃,使得本區 更顯完美議將 公 1 南移社區 更剛的小格局。 6. 本人有意願參 加都委會。 强〇慧 1. 長安段(重測 建議酌予採納。 依市府研 照專案小組初步							
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。 張○慧 1. 長安段(重測 建議酌予採納。 依市府研 照專案小組初步							
5. 原計畫案示意 圖,公1預定 地為三民路與 民族路炎又 口,的設計規 劃,使得本區 更顯行建議將 公1南移區。 園的小格局。 6. 本人有意願參 加都委會。 張○慧 1. 長安段(重測 建議酌予採納。 依市府研 照專案小組初步							
圖,公1預定 地為三民路與 民族路交叉 口,為幾計規 劃,使得本區 更顯完美議將 公1南移之 風的小格局。 6.本人有意願參 加都委會。 張○慧 1.長安段(重測 建議酌予採納。 依市府研 照專案小組初步							
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。 張○慧 1.長安段(重測 建議酌予採納。 依市府研 照專案小組初步			. ,				
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。 張○慧 1.長安段(重測 建議酌予採納。 依市府研 照專案小組初步							
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。 (表○慧 1.長安段(重測 建議酌予採納。 依市府研 照專案小組初步	[
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。 張○慧 1.長安段(重測 建議酌予採納。 依市府研 照專案小組初步	[
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。 (表○慧 1.長安段(重測) 建議酌予採納。 依市府研 照專案小組初步	[口,為幾近完				
 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。 張○慧 1. 長安段(重測 建議酌予採納。 依市府研 照專案小組初步 	[美的設計規				
 氣。有建議將公 1 南移,反而為社區公園的小格局。 6.本人有意願參加都委會。 張○慧 1.長安段(重測 建議酌予採納。 依市府研 照專案小組初步 	[劃,使得本區				
 氣。有建議將公 1 南移,反而為社區公園的小格局。 6.本人有意願參加都委會。 張○慧 1.長安段(重測 建議酌予採納。 依市府研 照專案小組初步 	1		更顯完美而大				
公1 南移,反 而為社區公園的小格局。 6.本人有意願參 加都委會。 張○慧 1.長安段(重測 建議酌予採納。 依市府研 照專案小組初步	[
 而淪為社區公園的小格局。 6. 本人有意願參加都委會。 張○慧 1. 長安段(重測 建議酌予採納。 依市府研 照專案小組初步 	[
園的小格局。 6.本人有意願參加都委會。 張○慧 1.長安段(重測 建議酌予採納。 依市府研 照專案小組初步	[
6. 本人有意願參 加都委會。 張○慧 1. 長安段(重測 建議酌予採納。 依市府研 照專案小組初步	[
加都委會。 建議酌予採納。 依市府研 照專案小組初步	1						
張○慧 1. 長安段(重測 建議酌予採納。 依市府研 照專案小組初步	1						
16	[張○慧	, , , , , , , , , , , , , , , , , , , ,		建議酌予採納。	依市府研	照專案小組初步
	16		後)63、64、65	_	理由:	析意見通	建議意見通過。
地號道路僅寬 本計畫區道路系 過。			地號道路僅寬		本計畫區道路系	過。	

	T					討論事項第1案
編	陳情人及	陆胜加上	母兴古云	士市加以立口	專案小組初	市都委會
	陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	步建議意見	決議
		4 米,進出不		統檢討後住宅區	<i>y</i> • • • • • • • • • • • • • • • • • • •	
		易,請求將道		規劃 10 公尺寬之		
		路規劃為單行		道路系統,提供各		
		道或是拓寬到		住宅街廓間之連		
		6 米方便通行,		外進出使用。		
		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。				
	林○舜、	1. 陳請市府就		建議酌予採納。	依市府研	照專案小組初步
	常○迪、			理由:	析意見通	建議意見通過。
		·				杜 硪 尼
	曾○港、	, =		1. 本案經本府經	過。	
	曾○欽、	列內容:		濟發展局表示		
	曾○全	(1)物流生活區		(102.2.6. 桃商		
		調降為7.65		發 字 第		
		公頃,住宅		1020001805 號		
		區調升為		函),本市有最		
		12.93 公頃。		完整之物流體		
		理由:桃園		系,物流產業為		
		航空城已劃		本市之主軸產		
		設 500 公頃		業,本案區位位		
		產業專用		居交通要地,確		
		區,足供本		有發展物流轉		
		市發展物流		運中心之潛力。		
17		使用;都市	_	為促使都市土		
1		發展率已達		地資源合理有		
		90%以上,需		型		
		透過本計畫		新檢討貨物轉		
		提供住宅		運中心適宜規		
		區;劃設大		模,並經評估物		
		量物流生活		流專用區之需		
		區,半數以		求面積約 10 公		
		上地主無發		頃。		
		原位次配		2. 本案修正後物		
		四;長期禁		流專用區劃設		
		建應彌補地		面積約 9.68 公		
		主損失。		頃,已較公展草		
		(2)調整土地使		案(10.86 公頃)		
		用分區配置		減少 1.18 公頃		
		及物流生活		(配合增設公園		
ш]	1 2 2 3 3 6 3 2 7 2				

討論事項第1案

						討論事垻弗 1 条
編	. , ., ,	陳情理由	建議事項	市府研析意見	專案小組初	·
號	陳情位置	17177 — —		7717 1111873	步建議意見	決議
		區最小開發		用地)。		
		規模為 3000		3. 本案公展草案		
		m³,並由民		「物流生活區」		
		間自辦市地		最小建築基地		
		重劃。		面積,係參酌物		
		2. 請市府於召開		流業營運規模		
		市都委會專案		(廠房約 2,000		
		小組審查本案		坪以上,推算建		
		時,邀請陳情		築土地面積約		
		人出席於會中		9,400 m³)訂為		
		能更明確陳述		8,000 m³;惟權		
		陳情意見。		衡地主配地權		
				益及經濟規模		
				開發效益,調整		
				為 3, 000 m ² 。		
				4. 本案將由本府		
				地政局以公辨		
				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。		

桃園市都市計畫委員會 106年6月2日第15次會議紀錄

桃園市都市計畫委員會第15次會議紀錄

壹、時間:106年6月2日(星期五)下午2時0分。

貳、 地點: 本府 16 樓 1602 會議室。

參、主持人:游主任委員建華

紀錄彙整:柯佩婷

肆、出席委員: (詳會議簽到簿)。

伍、列席單位及人員: (詳會議簽到簿)。

陸、本會第12次及第13次會議紀錄確認情形:

- 一、本會106年3月24日第12次會議紀錄業於106年4月26日函送各委員,並以書面方式確認,各委員均未對該會議紀錄提出書面意見,爰確認該會議紀錄。
- 二、本會106年4月7日第13次會議紀錄業於106年5月17日函送各委員,並以書面方式確認,各委員均未對該會議紀錄提出書面意見,惟臺灣石門農田水利會於106年4月20日提出討論事項第1案「公民或團體陳情意見綜理表」之文字修正意見,經本會討論後,爰修正會議紀錄如下表2,會議紀錄併予確認:

討論第 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」

表 1 公民或團體陳情意見綜理表(市都委會 106.4.7 決議)

編	陳情人及	陳情理由	建議事項	 市府研析意見	專案小組初	市都委會
號	陳情位置	冰阴垤田	廷硪事坝	中的例例总允	步建議意見	決議
	臺灣石門	1. 樹林子分渠、		建議酌予採納。	依市府研	照專案小組初步
	農田水利	過13-3-1 小給		理由:	析意見通	建議意見通過。
	會	水路、過 13-3-		1. 本案業依石門	過。	70-44/16/76/10
		3 小給水路及		農田水利會意	राम् ०	
		兩口保留池塘		見劃設「埤塘專		
9		(過 13B、14	_	用區」保留埤塘		
1 9		號),請保留該		(過14號池),樹		
		分渠、小給及		林子分渠配合		
		保留池之灌溉		改道劃設「灌溉		
		功能。		設施專用區」		
		2. 樹林子分渠原		(明渠),向北延		
		始路徑係從平		伸規劃為道路		

編	陳情人及				專案小組初	市都委會
	陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	步建議意見	決議
	,	鎮區宋屋-高		下方之暗渠,以	2 ,,,,,,,,	•
		山下小段 27-		利後續灌溉管		
		31、27-32 地號		理及維護。		
		從南向北貫穿		2. 樹林子分渠於		
		本案基地,並		公園用地(公1)		
		於該段 40-12、		內之「埤塘專用		
		40-8 地號轉流		區」東側以及公		
		向民族路路側		園用地(公1)以		
		溝至五權段		南部分以明渠		
		1754、1755 地		方式劃設為「灌		
		號轉向穿越民		溉設施專用		
		族路下方涵管		區」;於公園用		
		至對側以供下		地(公1)以北部		
		游農民引灌,		分,考量住宅區		
		新渠施工方式		之建築線指定		
		請以明渠方式		與出入口使用,		
		設計且須街接		水利會同意納		
		五權段 1754、		入1-1-30M計畫		
		1755 地號,相		道路併同規劃,		
		關用地及灌溉		可採暗渠(或加		
		水質之安全維		蓋)方式設計,		
		護請一併列入		並與計畫區北		
		規劃。		側既有樹林子		
		3. 本會過 13-3-3		分渠水路銜接。		
		小給(長安路		3. 農田水利會表		
		路邊)及過 13-		示過 13 號池下		
		3-1 小給係毗		游灌區均位於		
		鄰宋屋-高山		本市地重劃,本		
		下小段81-2地		案 開發後 已無 灌溉需求,惟本		
		號旁之水路並 於該段 19-19		准 成 高 水 ,惟 本 案 考 量 都 市 防		
				• • • • • • •		
		地號轉流向至 長安路對側毗		洪及景觀意象, 劃 設 為 公 園 用		
		校安龄對侧毗 鄰同段 6-4 地		動 政 為 公 園 用 地(公 2)。		
		辦內投 0-4 地 號旁之路供下		4. 計畫區東側之		
		游 引灌,均請		4. 可重四末例之 過 13-3-1、過		
		保留其灌溉功		13-3-3 小給,因		
		能。		重劃開發後已		
		NO		無灌溉需求,將		
				由公園及綠地		
				系統匯流至區		
				內外既有水路。		
<u> </u>				コントルの方々で		

表 2 公民或團體陳情意見綜理表(修正市都委會 106.4.7 決議內容)

46		四月八日 湿月1月7	3731711271	沙里中旬女胃 100		
	陳情人及	陳情理由	建議事項	市府研析意見	專案小組初	· ·
號	陳情位置	1 掛井 乙八洰、		建镁 奶 子 松 幼 。	步建議意見	
		1. 樹林子分渠、		建議酌予採納。		照專案小組初步
	農田水利			理由:	析意見通	建議意見通過。
	會	水路、過13-3-		1. 本案業依石門	過。	
		3 小給水路及		農田水利會意思如「油味車		
		兩口保留池塘		見劃設「埤塘專		
		(過 13B、14		用區」保留埤塘		
		號),請保留該		(過14號池),樹		
		分渠、小給及		林子分渠配合		
		保留池之灌溉		改道劃設「灌溉		
		功能。		設施專用區」		
		2. 樹林子分渠原		(明渠),向北延		
		始路徑係從平		伸規劃為道路		
		鎮區宋屋-高		下方之暗渠,以		
		山下小段 27-		利後續灌溉管		
		31、27-32 地號		理及維護。		
		從南向北貫穿		2. 樹林子分渠於		
		本案基地,並		公園用地(公1)		
		於該段 40-12、		內之「埤塘專用		
		40-8 地號轉流		區」東側以及公		
		向民族路路側		園用地(公1)以		
9		溝至五權段 1754 1755 N	_	南部分以明渠		
		1754、1755 地		方式劃設為「灌		
		號轉向穿越民		溉 設 施 專 用		
		族路下方涵管		區」;於公園用		
		至對側以供下		地(公1)以北部		
		游農民引灌,		分,考量住宅區		
		新渠施工方式		之建築線指定		
		請以明渠方式		與出入口使用, 水利會同意納		
		設計且須街接 五權段 1754、		入 1-1-30M 計畫		
		五権投 1754、 1755 地號,相		道路併同規劃,		
		關用地及灌溉		可採暗渠(或加		
		關		蓋)方式設計,		
		游員之安全 護請一併列入		並與計畫區北		
		護萌一併列入 規劃。		业兴計重匝北侧既有樹林子		
		売動。 3. 本會過 13-3-3		分渠水路銜接。		
		5. 本曾迥 15-5-5 小給(長安路		3. 農田水利會表		
		小給(衣女蛤 路邊)及過 13-		5. 晨田 水 剂 曾 衣 示過 13 號池下		
		63 / A / A / A / A / A / A / A / A / A /		水週 13 號池下 游灌區均位於		
		3-1 小給係毗 鄰宋屋-高山		好准		
		辦 禾 屋 − 局 山 下 小 段 81 − 2 地		本 P 地 里 劃 , 本 案 開 發 後 已 無		
		下小校 01-2地 號旁之水路並		亲 用 發 後 U 無 灌溉需求,惟本		
		颁万 《 小 哈 业		准, 你高水, 惟本		

青人及 青位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	專案小組初 步建議意見	市都委會 決議
	於號野路 6-4 供 消		案是 書觀公。東一十二十二十二十二十二十二十二十二十二十二十二十二十二十二十二十二十二十二十二		

柒、 討論事項

第1案:審議「桃園市都市計畫工業區變更為醫療專用區回饋原 則」新訂草案

第2案:再審議「變更高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫(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」

第3案:再審議「擬定南崁新市鎮都市計畫(配合桃園國際機場 聯外捷運系統 A10 車站周邊土地開發計畫)細部計畫案」

第4案:審議「變更中壢平鎮都市擴大修訂計畫(配合中原營區整體開發)案」暨「擬定中壢平鎮都市擴大修訂計畫(配合中原營區整體開發)細部計畫案」

第5案:再審議「變更石門都市計畫(第三次通盤檢討)案」

捌、散會時間:下午4時25分。

第2案:再審議「變更高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫(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。

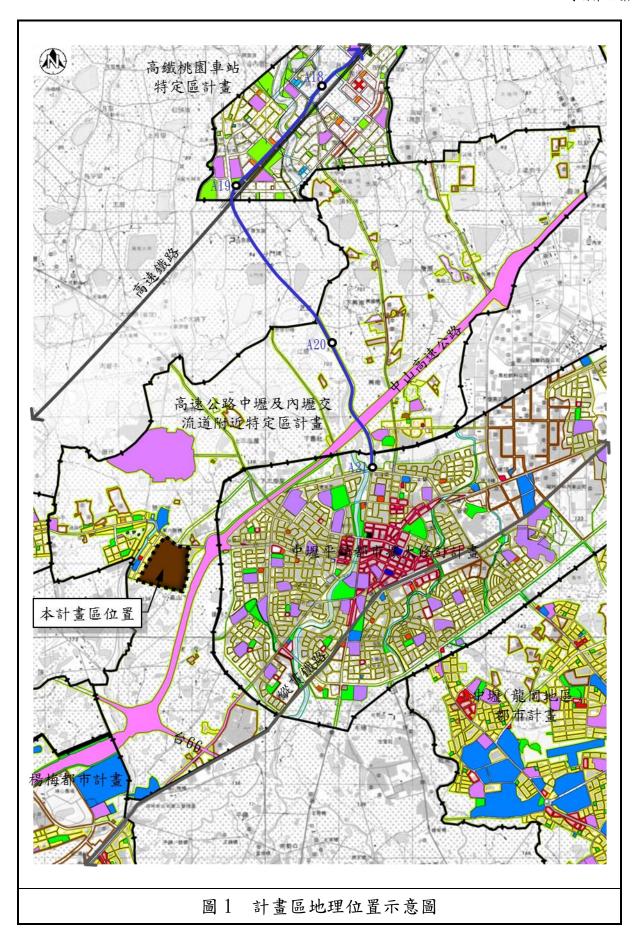
六、計畫內容:詳計畫書、圖3~圖6。

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。
- (六)106年4月7日市都委會第13次會議修正通過。
- 八、本次提會緣由:本案前經106年4月7日市都委會審議通過,惟因本市南桃園地區醫療資源較不足,且本府衛生局長期評估該地區醫療設置需求,故擬於計畫區內劃設醫療專用區,俾設置地區型醫院,以因應南桃園就醫需求,爰再提會審議。修正內容詳圖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)。

決 議:本案修正通過,並請依下列修正:

- 一、考量南桃園地區醫療需求,同意本案劃設2公頃醫療專用區, 並修正醫療專用區周邊道路系統。
- 二、 醫療專用區與物流專用區間改劃設為園道用地。
- 三、計畫區東側綠地(兼供道路使用)向北延伸至 10M 計畫道路, 以連接民族路六段。
- 四、配合本案劃設醫療專用區及園道用地,請併同修正相關計畫 書、圖內容。
- 五、主要計畫變更內容示意圖(圖 5)、細部計畫內容示意圖(圖 5-1)、主要計畫變更內容明細表(附表 1-3)、細部計畫變更內容明細表(附表 2-3)及土地使用分區管制要點修正對照表決議詳附件一、附件二。



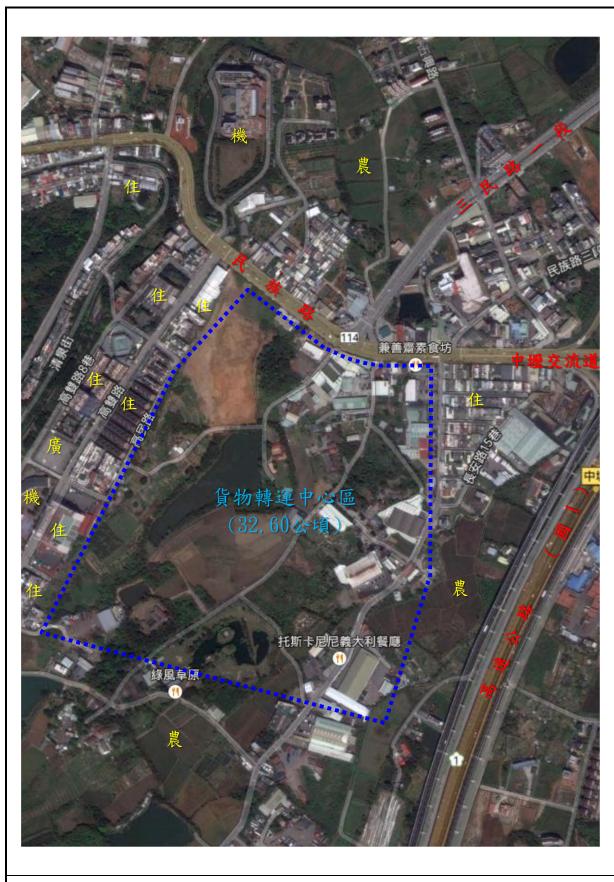
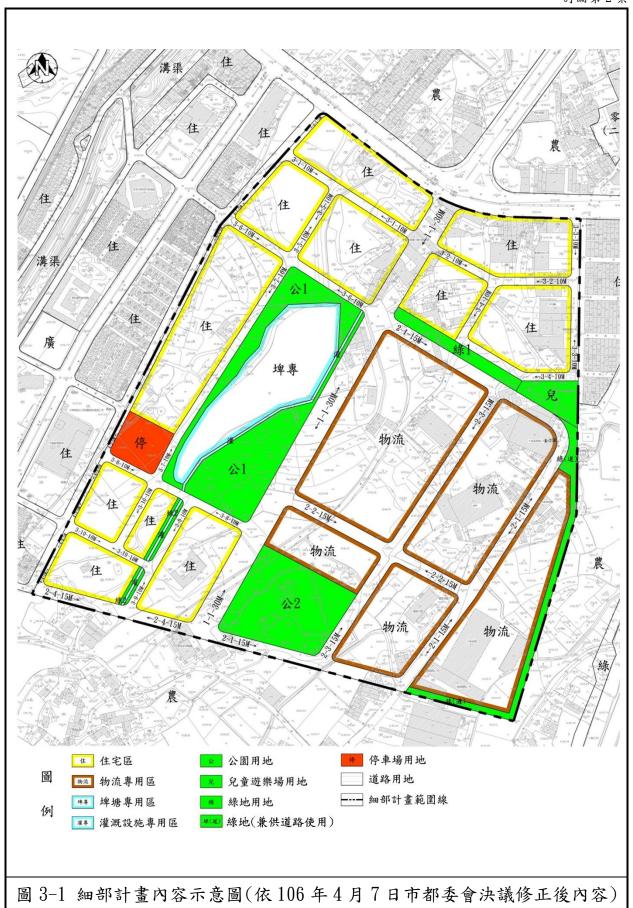


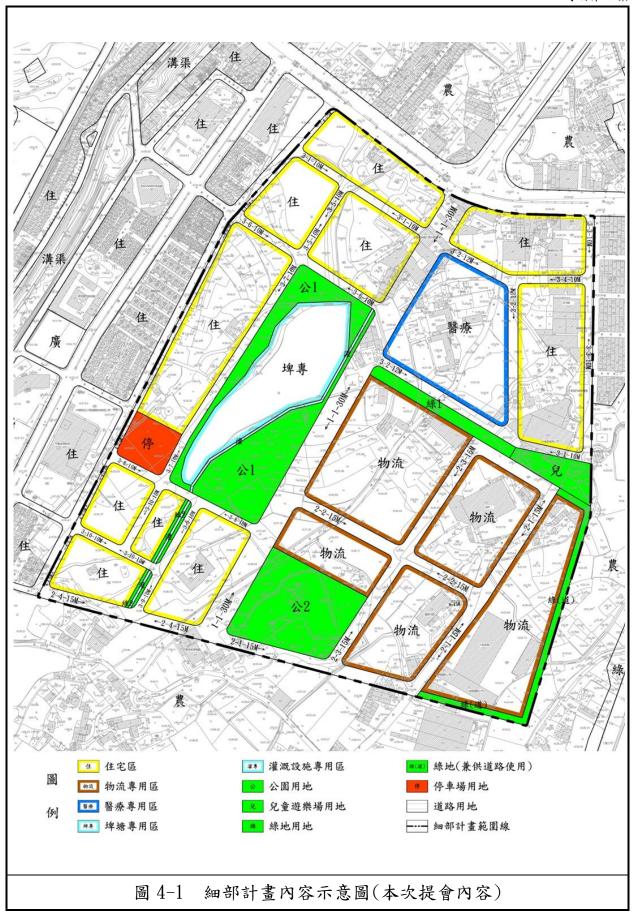
圖2 計畫範圍示意圖



12







附表 1 主要計畫變更內容明細表(106年4月7日市都委會審議通過內容)

位置 グラス・カー
原計畫(公頃) 新計畫(公頃)
物流專用區(11.05) 住宅區(12.98) 均物轉運中心 (32.60) 類物轉運中心 (32.60) 類物轉運中心 (32.60) 類物轉運中心 (32.60) 類類方式: 採市地重劃方式與 政府辦理為原則。 中壢交流 道以及 數數,並由桃園市政府辦 理。 即變之推動,應之之物統定 位,以因需求。整之物流產業,必 主主中經交流本市具有完整之物流產業, 之主,對於方式: 解發方式: 解發方式: 解發方式: 解發方式: 解發方式: 解子, 並由桃園市政府辦 理。 2.本市內流產業, 之主中經經之之物、流產者 之主中經經之之物、流產者 之主中經經之之物、流產者 之主中經經之之物, 之主中經經之之物, 之主中經經,經朝向經推 之之, 類理。 2.本市物流產業, 之主,與朝內經推 之之, 類對是 一心發展而積約 一心發展而積約 一心發展面積約 一心, 之,經報的 之,經報的 一心, 是 一心, 是 一心, 是 一心, 是 一心, 是 一心, 是 一心, 是 一心, 是 一心, 是 一心, 是 一心, 是 一。 一心, 是 一。 一心, 是 一。 一心, 是 一。 一心, 是 一。 一。 一。 一。 一。 一。 一。 一。 一。 一。 一。 一。 一。

附表 1-2 主要計畫變更內容明細表(本次提會內容)

小 吧		變更內容	磁五四上
位置	原計畫(公頃)	新計畫(公頃)	變更理由
中道民南堰以族地交西路區流、以	貨物轉 (32.60) 競市 新 新 武 重 並 為 。	物流專用區(9.66) 住宅區(12.14) 醫療專用區(2.04) 埤塘專用區(1.73) 灌溉設施專用區(0.14) 公園用地(3.79) 開發方式: 「新市並由桃園市政府辦理。	1.

_{討論第2案} 附表2 細部計畫土地使用面積表(依106年4月7日市都委會決議修正後內容)

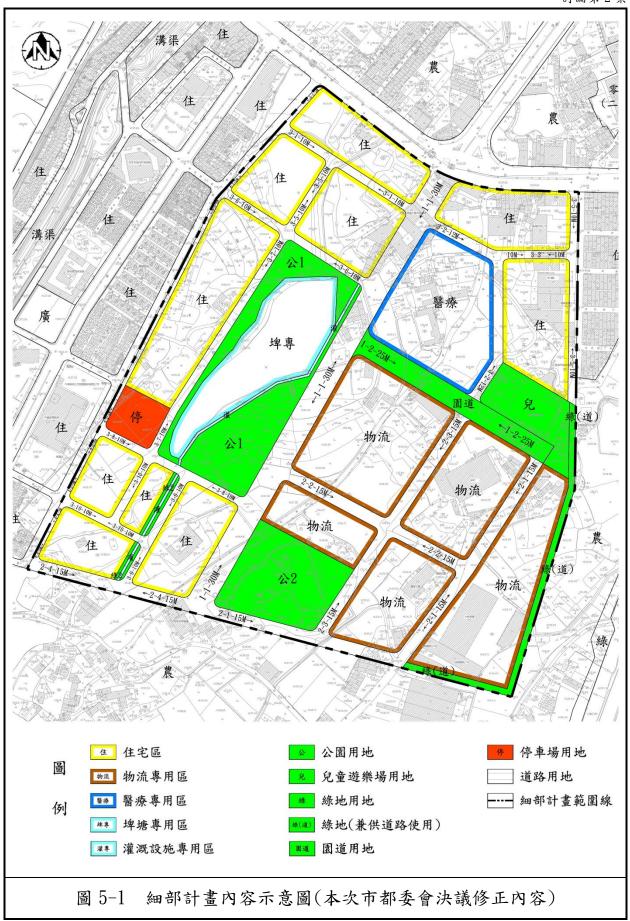
モ ロ		計畫面積	占計畫區
項目		(公頃)	面積百分比
	物流專用區	9.66	29. 56%
1 11. 7 田	住宅區	9.89	30. 27%
土地使用分區	埤塘專用區	1.73	5. 28%
刀皿	灌溉設施專用區	0.14	0.43%
	小計	21.41	65. 54%
	公園用地	3. 10	9. 48%
	兒童遊樂場用地	0.27	0.82%
.\ 11 An \\	綠地用地	0.36	1.11%
公共設施 用地	綠地(兼供道路使用)	0.45	1. 36%
п ж	停車場用地	0.36	1.09%
	道路用地	6. 73	20. 59%
	小計	11. 26	34. 46%
合 計		32. 67	100.00%

附表 2-2 細部計畫土地使用面積表(本次提會內容)

	項目	計畫面積 (公頃)	占計畫區面積 百分比
	物流專用區	7. 81	23. 92%
	住宅區	9. 71	29. 72%
土地使用	醫療專用區	2.04	6. 24%
分區	埤塘專用區	1.73	5. 28%
	灌溉設施專用區	0.14	0.43%
	小計	21.43	65. 59%
	公園用地	3. 10	9. 48%
	兒童遊樂場用地	0.32	0. 99%
	綠地用地	0.39	1. 20%
公共設施用地	綠地(兼供道路使用)	0.36	1.09%
	停車場用地	0.36	1.09%
	道路用地	6. 72	20. 56%
	小計	11. 24	34. 41%
合 計		32. 67	100.00%

附件一 本次市都委會決議修正內容





附表 1-3 主要計畫變更內容明細表(本次市都委會決議修正內容)

小 吧		變更內容	総五冊上
14 直	原計畫(公頃)	新計畫(公頃)	愛 史廷田
位 中道民 中 遊民 南 遊以族 地 交西路區			图 1. 图 2. 图 2. 图 3. 图 4 图 4 图 4 图 4 图 4 图 4 图 4 图 4 图 4 图
			求,故於計畫區內劃設 醫療專用區,俾設置地 區型醫院,以因應南桃 園就醫需求。

附表 2-3 細部計畫土地使用面積表(本次市都委會決議修正內容)

	項目	計畫面積 (公頃)	占計畫區 面積百分比
	物流專用區	7.90	24.18%
	住宅區	9.33	28.57%
土地使用	醫療專用區	2.04	6.25%
分區	埤塘專用區	1.73	5.28%
	灌溉設施專用區	0.14	0.43%
	小計	21.14	64.71%
	公園用地	3.10	9.48%
	兒童遊樂場用地	0.70	2.16%
	綠地用地	0.10	0.29%
公共設施	綠地(兼供道路使用)	0.40	1.22%
用地	停車場用地	0.36	1.09%
	園道用地	0.68	2.08%
	道路用地	6.20	18.96%
	小計	11.53	35.29%
合 計		32.67	100.00%

上山法田八厅签划西毗战工料四主

附件二 土地使用分區官制要點修止對照表				
106.4.7 市都委會 決議修正後條文	本次提會條文	市都委會決議修正後條文		
(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。	(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。	(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。		
(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。	(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。	(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。		
(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 ㎡以上者,地下開挖率	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	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		

(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:

縮至少2公尺後開挖。

不得超過 70%; 未達 1,500 m²

者,地下開挖率不得超過80%。

面臨道路編號 1-1-30M部分,

其地下開挖範圍須臨建築線退

3. 街廓編號R1、R3建築基地,

- 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

(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:

縮至少2公尺後開挖。

不得超過 70%; 未達 1,500 m²

者,地下開挖率不得超過80%。

面臨道路編號 1-1-30M部分,

其地下開挖範圍須臨建築線退

3. 街廓編號 R1、R3 建築基地,

- 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

- 不得超過 70%; 未達 1,500 m² 者,地下開挖率不得超過80%。
- 3. 街廓編號R1、R3 建築基地, 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。
- (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. 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

400 4 5 3 3 4 4		
106.4.7 市都委會 決議修正後條文	本次提會條文	市都委會決議修正後條文
支機構 其使物 為 (3)旅 臨 12 公 經 稱 2 公 經 稱 2 公 內 審 查 核 路 路 12 公 經 不 稱 6 12 公 經 無 上 地 總 面 6 12 公 經 無 上 地 總 預 在 6 12 公 經 6 12 公 經 6 12 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2	支機構 5%。 (3)旅商 12公總 查核 2 公總 在機構 2 3 %。 (3)旅商 12公總 查核 2 公總 在 2 4 2 4 2 4 3 4 3 4 4 3 4 4 4 4 4 4 4 4	
積 20%。	積 20%。	積 20%。
無	(五)醫療專用區之建蔽率不得大於 於 60%,容積率不得大於 300%。其土地及建築物容許使 用項目如下: 1.醫療機構、醫療設施和健康 管理等相關之活動或設施。 2.美食街、生活用品販售、附屬 商場等相關之活動或設施, 不得超過總容積樓地板面積 15%。 3.藥物、化粧品零售業等相關 設施,不得超過總容積樓地 板面積 2.5%。 理由: 配合醫療專用區訂定管制規定。	(五)醫療專用區之建蔽率不得大於 60%,容積率不得大於 300%。其土地及建築物容許使 用項目如下: 1.醫療機構、醫療設施和健康 管理等相關之活動或色、附 管理等相關之活動或售、 15%。 2.美食街、生活用品販售、設施面積 15%。 3.藥物、化粧品零售業等相關 板面積 2.5%。 理由:配合醫療專用區訂定管制規定。
(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。	(六) 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。	(六)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。
(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。	(七)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。	(七)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。

備註

70% •

綠覆率不得但

應維持現有水

面積,確保水源

定性,並供滯洪

間使用。

106.4.7 市都委會 本次提會條文 市都委會決議修正後條文 決議修正後條文 (七)本計畫區各項公共設施用地 (八)本計畫區各項公共設施用地 (八)本計畫區各項公共設施用地 之建蔽率及容積率不得大於 之建蔽率及容積率不得大於 之建蔽率及容積率不得大於 下列之規定: 下列之規定: 下列之規定: 公共設施最大建最大容積備註 公共設施最大建蔽最大容積備註 公共設施最大建最大容積 用地種類 用地種類 蔽率 用地種類 綠覆率不得但 綠覆率不得低 公1 10% 30% 公1 10% 30% 公1 10% 30% 70% • 70% • 應維持現有水 應維持現有水 公園 公園 公園 面積,確保水源 面積,確保水源 公 2 <u>1</u>0% 公 2 5% 公 2 5% 30% 定性,並供滯洪 定性,並供滯洪 間使用。 間使用。 兒童遊樂 兒童遊樂 兒童遊樂 場 場 綠地 綠地 綠地 綠地(兼供 綠地(兼供 綠地(兼供 道路使用) 道路使用) 道路使用) 停車 平面 10% 停車 平面 10% 20% 20% 平面 10% 20% 停車 場 場 場 立體 70% 350% 立體 70% 立體 70% 350% 350% 理由: 理由: 理由: 考量交通系統分流及既有水路改 考量交通系統分流及既有水路改 考量公園用地之使用彈性,並統一 道之維管作業需求。 道之維管作業需求。 本計畫區之管制規定。 (八)為避免過於細分之建築規模 (九)為避免過於細分之建築規模 造成都市 意象混亂,並促進 造成都市意象混亂,並促進 整體開發,指定建築基地之 整體開發,指定建築基地之 最小開發規模(詳附圖一), 最小開發規模(詳附圖一), 規定如下: 規定如下: 規定如下: 任一建築基地申請開發,如 任一建築基地申請開發,如 造成鄰地因未達前述規定無 造成鄰地因未達前述規定無 法開發之情況,應加以合併 法開發之情況,應加以合併共 共同開發。 同開發。 同開發。

-		
	街廓編號	建築基地 最小開發規模
1	街廓編號 D 1 ~D 5 等建築 基地	建築基地最小開發規 模應≧3,000 m°。
2	街 廓 編 號 R 3(部分)、R11 等建築基地	建築基地最小開發規 模應≧1,000 m°。
3	街廓編號R1、 R3(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°。
4	街廓編號R2、 R4(部分)、R 6~R10 等建築 基地	依建築法規相關規定 辦理。

	1.4.601.32	
	街廓編號	建築基地 最小開發規模
1	街廓編號M1 建築基地	應以完整街廓開發。
2	街廓編號D1~ D5 等建築基 地	建築基地最小開發規 模應≧3,000 m°。
3	街 廓 編 號 R 3(部分)、R10 等建築基地	建築基地最小開發規 模應≧1,000 m°。
4	街廓編號R1、 R3、R4(部 分)、R5 等建 築基地	建築基地最小開發規 棋應≧500 m°。
<u>5</u>	街廓編號R2、 R4(部分)、R5 ~R9 等建築基 也	依建築法規相關規定 辦理。

理由: 配合醫療專用區訂定基地最小開 發規模規定。

(九)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),

> 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

	街廓編號	建築基地 最小開發規模	
1	街廓編號M1 建 築基地	應以完整街廓開發。	
2	街廓編號D1~ D5 等建築基地	建築基地最小開發 規模應≥3,000 m°。	
3	街 廓 編 號 R 3(部分)、R10 等建築基地	建築基地最小開發 規模應≧1,000 m°。	
4	街廓編號 R1、 R3、R4(部 分)、R5 等建築 基地	建築基地最小開發 規模應≧500 m°。	
5	街廓編號R2、 R4(部分)、R5 ~R9 等建築基 地	依建築法規相關規 定辦理。	

理由:

配合醫療專用區訂定基地最小開 發規模規定。

106.4.7 市都委會 決議修正後條文

本次提會條文

(十)退縮建築留設帶狀開放空間

市都委會決議修正後條文

(十)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
- 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。
- 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。
- |3.前述人行步道應配合面臨計書|3.前述人行步道應配合面臨計書|3.前述人行步道應配合面臨計書 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續性。
- 4. 建築基地鄰接綠地者, 退縮建築 空間應配合該開放空間予以設 計。
- 放空間,其建築物之建築垂直投

- 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。
- 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。
- 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續性。
- 4. 建築基地鄰接綠地者,退縮建築 4. 建築基地鄰接綠地者,退縮建築 空間應配合該開放空間予以設 計。
- 放空間,其建築物之建築垂直投 影,不得突出於該退縮空間。

- 1. 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。
- 2. 為加強開放空間串聯,面臨 30 2. 為加強開放空間串聯,面臨 30 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。
 - 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續性。
 - 空間應配合該開放空間予以設 計。
- |5. 上述建築基地依規定退縮之開| 5. 上述建築基地依規定退縮之開| 5. 上述建築基地依規定退縮之開 放空間,其建築物之建築垂直投 影,不得突出於該退縮空間。

	影,不	得突出於言	亥退縮空間。
項	目	退縮建築規定	帶狀開放空間留 設說明
1	公尺計畫 道路之建	計畫道路部分	自留植種至少之先留人語之人 医生殖 医乳息性 人名比木 人名里克 医骨术 医生物
2	公尺以下 計畫道路	1. 區道退尺2. 計應公物面路至與企業主道縮建生達。 面部子。 面部子。 面部子。 面部子。	自留報 自留 自 自 也 也 也 也 也 也 也 也 也 也 也 也 也
3	鄰接公共 設施用地 之建築 地	自鄰接公共設 施用地之基地 境界線退縮至 少 4 公尺建 線。	自設裁衛門 20 1. 5 2 5 2 5 2 5 2 5 2 5 2 5 2 5 2 5 2 5
1/1	公共設施 用地		自道路境界線至少 留設 1.5 公尺寬之

	412 . 1	一门人出水。	《 处而工时
項	目	退縮建築規定	带狀開放空間留設說明
		面臨 30 公尺	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,其餘留
1	道路之建	應退縮至少 6	設至少3公尺寬外 行步道,且退宏定 分得計為設置之 地,不得設置應之 停車空間及圍牆, 並應植栽綠化。
2	面 臨 15 公尺道 計之建築基 地	區用畫應公尺在 醫面路至 題。 題 題 題 是 是 道 題 足 建 宅 道 選 足 全 毛 道 選 足 全 毛 道 選 定 名 。 。 。 。 。 。 。 。 。 。 。 。 。 。 。 。 。 。	自留植植在至空道, 道設裁線香之。 是 是 是 是 是 是 是 是 是 是 是 是 是 是 是 是 是 是 是
3	鄰接公共 設施用基 地	自鄰接公共設施用地之基地境界線退縮至少 4 公尺建	植 套 木 , 且 餘 留 設
4			自道路境界線至少 留設 1.5 公尺寬之

項	目	退縮建築規定	带狀開放空間留設說明
1	公尺計畫 道路之建	面臨 30 公尺 計畫道路部分	自道路境界線至少 留設 1.5 公尺寬之 植栽綠化,並優先
	公尺園道 用地及15 公尺以下 計畫道路	區用畫道應公2.計醫面路地經算區與 及區道用退尺住畫 一個 一個 一個 一個 一個 一個 一個 一個 一個 一個 一個 一個 一個	自道路境界線至少 留設 1.5 公尺寬之 植栽綠化,並優先
3	鄰接公共 設施用基 之建 地	自鄰接公共設施用地之基地 境界線 公尺建	自自記載在 是 是 是 是 是 是 是 是 是 是 是 是 是 是 是 是 是 是 是
4	公共設施	除面臨 30 公	自道路境界線至少

106.4.7市都委會 決議修正後條文

本次提會條文

市都委會決議修正後條文

分應退縮至少 10 公尺建築, 其餘面臨計畫 遊至少 3 公尺寬人 道路部分應退 術至少 5 公尺 建築。 一次 大步道,且退縮部 分得計入法定空 地,不得設置牆, 停車空間及圍牆, 並應植栽綠化。

分應退縮至少 10公尺建築, 其餘面臨計畫 道路部分應退 行步道,且退縮部 分得計入法定空 建築。 使車空間及圍牆, 並應植裁綠化。 尺計畫道路部 留設 1.5 公尺寬之 分應退縮至少 10 公尺建築, 其餘面臨計畫 設至少 3 公尺寬人 縮至少 5 公尺 建築。 地,不得設置搞 停車空間及圍牆, 並應植栽綠化。

理由:

由:

本案退縮建築留設帶狀開放空間 比照全市通案性規定修正。

理由:

本案退縮建築留設帶狀開放空間 比照全市通案性規定修正。

理由:

用地

本案退縮建築留設帶狀開放空間 比照全市通案性規定修正。

- (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 m²(含)以下者, 留設 1 部汽車停車空間及 1 部汽車停車空間及 1 部機車管費,超過汽車間 車空間及 1 部機車停車空間及 車空間及 1 部機車停車空間 車空間及 1 部機車停車空間 車空間及 1 部機車停車空間 車空間及 1 部機車停車空間。 另建築基地面積達 2,500 m² 者,其停車空間應予以於 定空地。
 - 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 定有礙交通安全之道路路 段。

- <u>(十一)</u>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 ㎡(含)以下者, 留設 1 部汽車停車空間及 1 部汽車停車空間及 1 部汽車停車空間及 1 部汽車管車空間及 1 部汽車管車空間及 1 部汽車管車空間及 1 部機車停車空間及 1 部機車停車空間及 1 部機車停車空間及 1 部機車停車空間及 1 部機車停車空間應 另建築基地面積達 2,500 ㎡ 子 2 以下化,並不得設於法定空地。
 - 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 定有礙交通安全之道路路 段。

- (十一)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 ㎡(含)以下者, 留設 1 部汽車停車空間及 部汽車停車空間及 1 部汽車停車空間及 1 部汽車停車空間及 1 部汽車停車空間及 1 部汽車間 車空間及 1 部機車停車空間及 1 部機車停車空間及 1 部機車停車空間及 1 部機車停車空間。 另建築基地面積達 2,500 ㎡ 者,以於法定空地。
 - 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 定有礙交通安全之道路路 段。

(十一)本計畫區物流專用區之服 務裝卸空間規劃設計規定 如下:

總樓地板面 積	應 附 設 裝 卸位數	猫 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。
超過 1,000 ㎡ 未滿 2,000	2 個	2. 最小裝卸停車位 尺寸: (1)小貨車裝卸停車

(十二)本計畫區物流專用區之服 務裝卸空間規劃設計規定 如下:

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。
超過 1,000 ㎡ 未滿 2,000 ㎡		2. 最小裝卸停車位 尺寸: (1)小貨車裝卸停車

(十二)本計畫區物流專用區之服 務裝卸空間規劃設計規定 如下:

總樓地板面 積	應 附 設 裝 卸位數	猫 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。
超過 1,000 ㎡ 未滿 2,000 ㎡		2. 最小裝卸停車位 尺寸: (1)小貨車裝卸停車

106.4.7 市都委會 決議修正後條文

本次提會條文

市都委會決議修正後條文

超過 2,000 m [*] 未満 4,000 m [*]	3個	位長6公尺,寬 2.5公尺,淨高 2.7公尺。 (2)大量裝卸停車
4,000 ㎡以 上	4個,每增 加4,000㎡ 增設1個	位長 13 公尺,寬 4 公尺,淨高 4.2 公尺。

位長6公尺,寬 超過 2,000 2.5 公尺,淨高 未滿 4,000^{3個} 2.7公尺。 (2)大貨車裝卸停車 4,000 m 以 4個,每增 位長13公尺,寬 4 公尺,淨高 4.2 公尺。 增設1個

位長 6 公尺,寬 超過 2,000 2.5 公尺,淨高 m² 未滿 4,000^{3個} 2.7公尺。 2)大貨車裝卸停車 4,000 ㎡以, · 每增 位長13公尺,寬 4 公尺,淨高 4.2 т 4, 000 n 公尺。 增設1個

- (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。
- (十三)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。
- (十三)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。

- (十三)自行車道及人行步道系統: (詳附圖三)
 - 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 行步道應為連續舖面,車

- (十四)自行車道及人行步道系統: (詳附圖三)
 - 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 行步道應為連續舖面,車

- (十四)自行車道及人行步道系統: (詳附圖三)
 - 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 行步道應為連續舖面,車

106.4.7 市都委會 決議修正後條文

道穿越時,其舖面仍應連續。

(7)步道舖面材質與施工以連 鎖磚舖面、基層舖砂為宜, 以維持基地保水性能。

(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。
- 住電五層樓
 上面看標度
 其面積之
 其面積之
 其面積之
 其面積之
 之應採不
 與出面積之
 之應
 是層樓
 與實質
 與實質
 與其極
 與其極
 與其極
 其種
 有
 有
 主
 主
 主
 主
 主
 主
 主
 主
 主
 主
 主
 主
 主
 主
 主
 主
 主
 主
 主
 主
 主
 主
 主
 主
 主
 主
 主
 主
 主
 主
 主
 主
 主
 主
 主
 主
 主
 主
 主
 主
 主
 主
 主
 主
 主
 主
 主
 主
 主
 主
 主
 主
 主
 主
 主
 主
 主
 主
 主
 主
 主
 主
 主
 主
 主
 主
 主
 主
 主
 主
 主
 主
 主
 主
 主
 主
 主
 主
 主
 主
 主
 主
 主
 主
 主
 主
 主
 主
 主
 主
 主
 主
 主
 主
 主
 主
 主
 主
 主
 主
 <
- (十五)公共設施用地之規劃設計
 - 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. 道路用地應用低衝擊開發技術,儘量採用可吸納地表逕流入滲設計為原則。
 - 3. 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。
- (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,圍牆透空率不得大 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

本次提會條文

道穿越時,其舖面仍應連續。

(7)步道舖面材質與施工以連 鎖磚舖面、基層舖砂為宜, 以維持基地保水性能。

(十五)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。
- 住居五層樓
 大應孫不與
 大應孫不與
 大應孫不與
 大應孫不與
 大應孫不與
 其面積之
 之之
 是項層樓
 與其極樓
 與其極極
 與其極極
 與其極極
 與其極
 其個
 其四
 其
- (十六)公共設施用地之規劃設計
 - 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。
 - 道路用地應用低衝擊開發技術,儘量採用可吸納地表逕流入滲設計為原則。
 - 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。
- (十七)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,圍牆透空率不得人 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

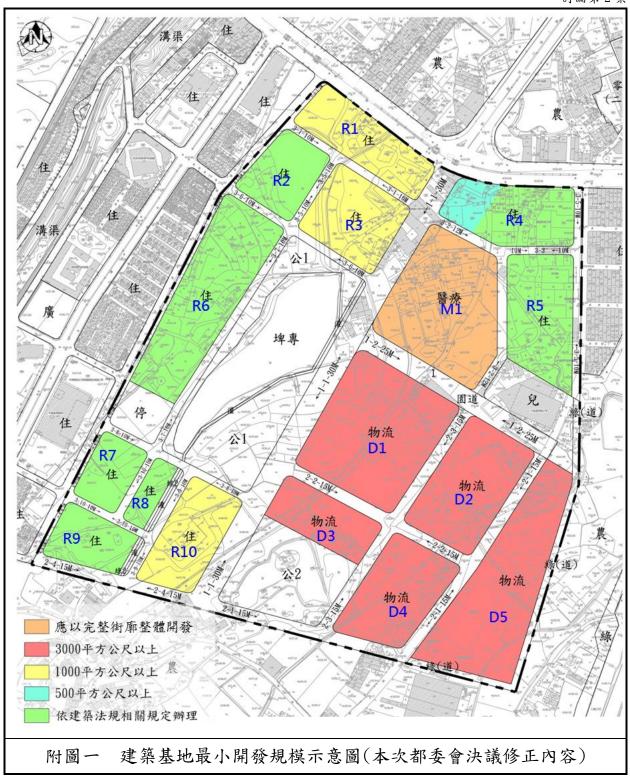
市都委會決議修正後條文

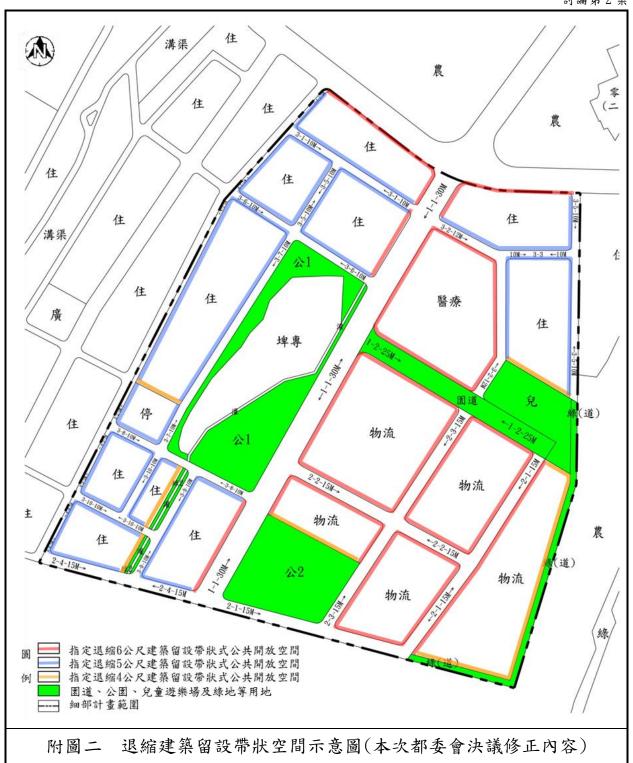
- 道穿越時,其舖面仍應連續。
- (7)步道舖面材質與施工以連 鎖磚舖面、基層舖砂為宜, 以維持基地保水性能。

(十五)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。
- 生居五層樓
 其項項
 其面積之
 其面積之
 其面積之
 其個樓
 其個
 其四
 其四
- (十六)公共設施用地之規劃設計
 - 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。
 - 道路用地應用低衝擊開發技術,儘量採用可吸納地表逕流入滲設計為原則。
 - 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。
- (十七)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

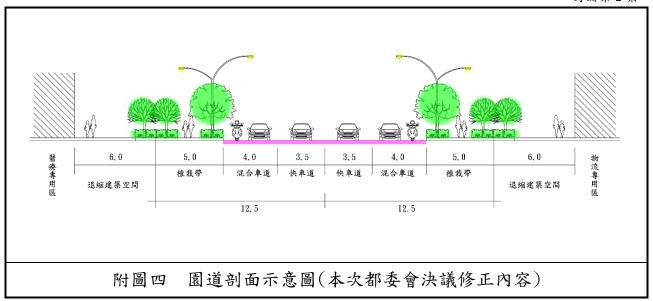
		-4 >1
106.4.7 市都委會 決議修正後條文	本次提會條文	市都委會決議修正後條文
替者不受透空率之限制。	替者不受透空率之限制。	替者不受透空率之限制。
(十七)寬建 15 在 15 道 15 道 15 道 15 道 15 道 16 道 17 2 以 15 道 17 2 以 17 2 是 18 2 数 近 17 2 以 18 2 数 17 2 以 18 2 数 18 2 x 3 x 3 x 3 x 3 x 3 x 3 x 3 x 3 x 3 x	(十八)寬 15 2 15 2 2 3 3 3 3 3 4 3 4 3 5 3 5 3 5 3 5 4 3 5 4 5 4	(十八)寬持 題 題 題 題 題 題 題 題 題 題 題 題 題 一 之 設 者 , 道 題 題 一 的 是 題 題 一 的 是 題 題 一 的 是 題 題 一 的 是 題 題 題 一 的 是 題 題 是 。 是 。 是 。 是 。 是 。 是 。 是 。 是 。 是
審議通過。 (十八)本計書區下水道系統應為	審議通過。 (十九)本計畫區下水道系統應為	審議通過。 (十九)本計畫區下水道系統應為
分流式下水道。	分流式下水道。	分流式下水道。
(十九)本計畫區建築基地面積 30 m 以上及面臨 30 m 以上及面臨 30 m 以上及面臨 30 m 以上及面臨 30 大計畫道路之住定,當道路之住定,所以上及面。	1,500 m以上及面臨 30 公 尺計畫道路之住宅區於 時請開發建築,應於 時請開發建築,審議 後, 一 一 一 一 一 一 一 一 一 一 一 一 一 一 一 一 一 一	1,500 m以上及面臨 30 公 日本 日本 日本 日本 日本 日本 日本 日本 日本 日本
(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。	(二十一) 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。	(二十一)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。
(二十一)本要點未規定事項,適用 其他法令之規定。	(二十二)本要點未規定事項,適用 其他法令之規定。	(二十二)本要點未規定事項,適用 其他法令之規定。







34



桃園市都市計畫委員會 108年6月10日第32次會議紀錄

桃園市都市計畫委員會第32次會議紀錄

壹、時間:108年6月10日(星期一)下午2時整。

貳、地點:本府16樓1602會議室。

參、主持人:游主任委員建華

紀錄彙整:柯佩婷

肆、出席委員: (詳會議簽到簿)。

伍、列席單位及人員: (詳會議簽到簿)。

陸、本會第30及31次會議紀錄確認情形:

本會 108 年 3 月 8 日第 30 次及 108 年 5 月 6 日第 31 次會議紀錄業分別於 108 年 5 月 13 日及 108 年 6 月 3 日函送各委員,並請委員以書面方式確認,各委員均未對該會議紀錄提出書面意見,爰確認該會議紀錄。

柒、 討論事項

第1案:再審議「變更中壢(龍岡地區)都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」

第2案:再審議「變更平鎮(山子頂地區)都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」

第3案:再審議「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(公共設施用地專 案通盤檢討)案」

第4案:再審議「變更中壢平鎮都市擴大修訂主要計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」

第5案:再審議「變更高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫 貨物轉運中心細部計畫案」

捌、散會時間:下午4時00分。

第5案:再審議「變更高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫貨物轉運中心細部計畫案」

說 明:

一、辦理緣起:

「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:細部計畫。

四、法令依據:都市計畫法第17條及第22條。

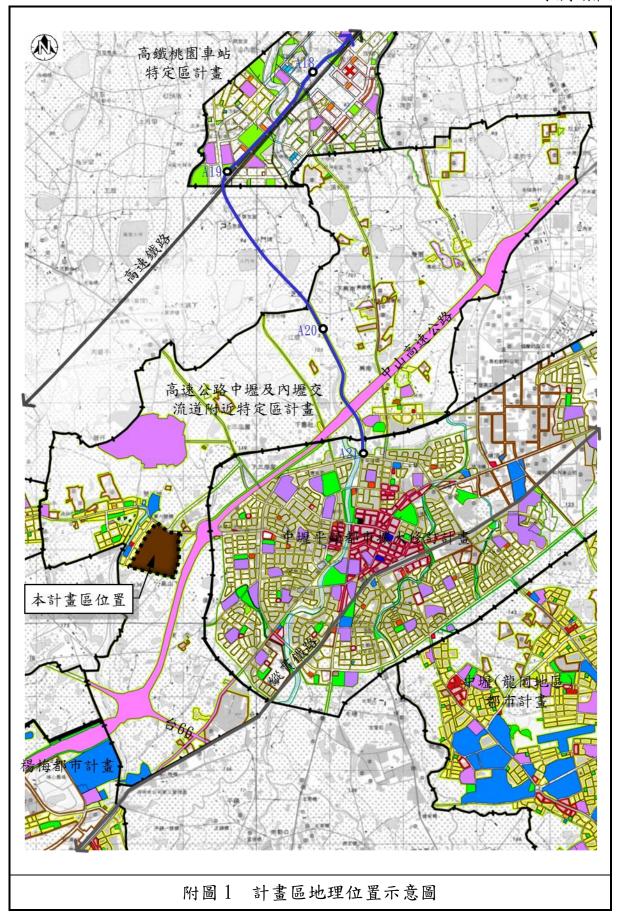
五、計畫位置:詳附圖1。

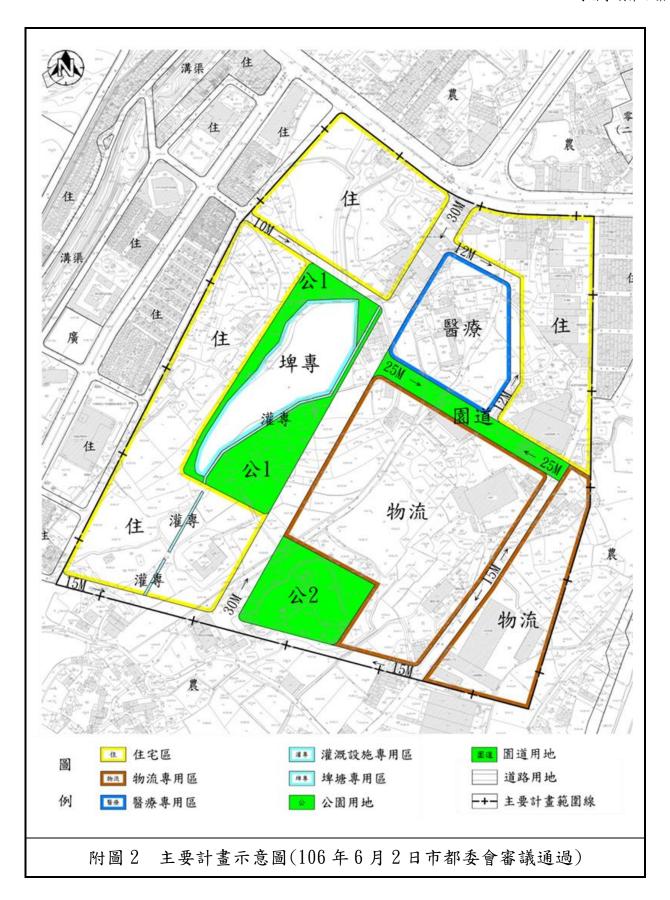
六、計畫內容:詳計畫書。

七、公民或團體陳情意見:無

八、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)106年4月7日、106年6月2日本市都市計畫委員會審 議修正通過(主要計畫及細部計畫)。
- (三)106年10月16日、107年6月20日及107年10月15日,共召開3次內政部都委會專案小組審查。
- (四)108年4月2日內政部都市計畫委員會第943次會議審議 修正通過(主要計畫)。(詳附件1)
- 九、細部計畫再提會審議說明:本案業依內政部都市計畫委員會 審議通過主要計畫(詳附圖 4、附表 3),配合修正細部計畫 內容(詳附圖 5、附表 4)及土地使用分區管制要點(附表 5), 爰再提會討論。
- 決 議:照案通過。有關地政局依內政部都市計畫委員會決議所研訂 之市地重劃開發相關期程控管機制(詳附件2),請納入計畫書 敘明,另本案細部計畫後續請併同主要計畫辦理補辦公開展 覽及說明會。





附表 1 主要計畫變更內容明細表(106年6月2日市都委會通過)

Д. Ш		變更內容	炒 五四 1
位置	原計畫(公頃)	新計畫(公頃)	變更理由
中壢交流 受西 以 南地區	貨物轉運中心 (32.60)	物流專用區(9.16) 住宅區(12.30) 醫療專用區(2.04) 埤塘專用區(1.73) 灌溉設施專用區(0.14) 公園用地(3.10) 園道用地(0.68) 道路用地(3.46)	1. 本籍 68 年劃設造 7 本 68 年劃設造 7 未 9 35 年劃設造 7 表 8 年 9 35 年 9
	開發方式: 畫 數 與 數 內 數 內 數 內 數 內 數 內 數 內 數 內 數 內 數 內	開發方式: 採市地重劃方式整體開 發,並由桃園市政府辨 理。	2. 2. 数量的 2. 数量的 2. 数量的 2. 数量的 4. 数量的
			在 3. 本 本 本 市 本 本 形 表 表 表 表 表 表 表 表 表 表 表 表 表

註:表內所載面積應以核定計畫圖實地分割面積為準。



附表 2 細部計畫土地使用面積表(106年6月2日市都委會通過)

	項目	計畫面積 (公頃)	占計畫區面積百 分比
	物流專用區	7. 90	24. 18%
	醫療專用區	2.04	6. 25%
土地使	住宅區	9. 33	28. 57%
用分區	埤塘專用區	1.73	5. 28%
	灌溉設施專用區	0.14	0.43%
	小計	21.14	64. 71%
	公園用地	3.10	9. 48%
	兒童遊樂場用地	0.70	2. 16%
	綠地用地	0.10	0. 29%
公共設	綠地(兼供道路使用)	0.40	1. 22%
施用地	停車場用地	0.36	1.09%
	園道用地	0.68	2. 08%
	道路用地	6. 20	18. 96%
	小計	11.53	35. 29%
	合 計	32.67	100.00%

註:實際面積應以核定後地籍實地分割面積為準。

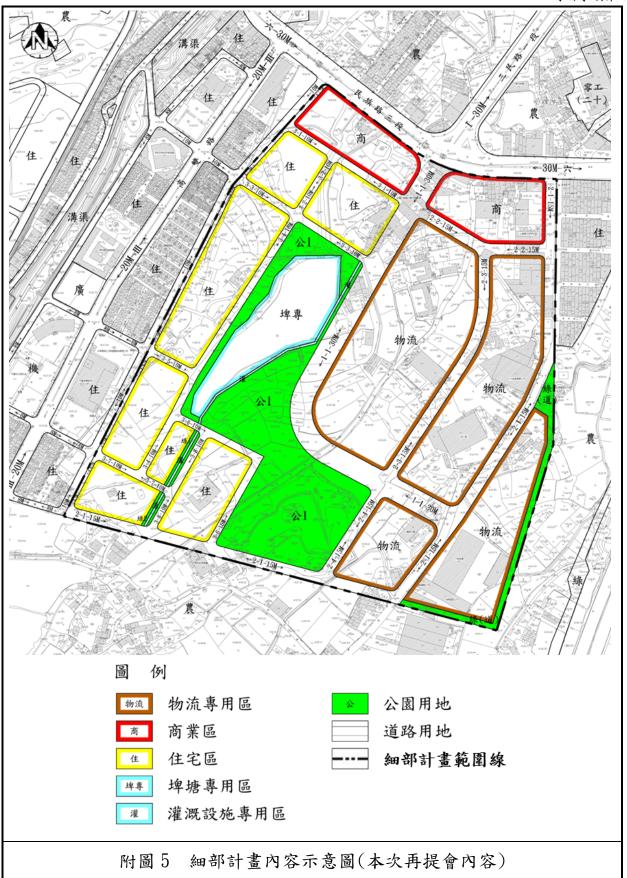


45

附表 3 主要計畫變更內容明細表(108年4月2日部都委會審議通過)

	變	更內容	
位置	原計畫(公頃)	新計畫(公頃)	變更理由
中流西族南堰道、路地交以民以區	貨物轉運 (32.60) 精發 市 大 重 並 が 重 が が 重 が 重 が 乗 乗 乗 乗 乗 乗 乗 乗 乗 乗 乗 乗	物高(12.11) 商業區(6.84) 埠港區(6.84) 埠港區(1.70) 灌溉(0.14) 公園用地(5.19) 開新市大計量上,並依平均地條例相關規定辦理。	1. 68 部開變動畫速本物產流發本合經既權研重地地實別出表,內發市流業道展府理濟有人擬劃重影的。 整為區通物 市並產土 国容利,附近等別地時大土都 以求完亦畫交儲 都用地理各畫估數以求完亦畫交儲 都用地理各畫估動應民布置境之用境 整為區通物 市並產土因容利,和人 放等計評推議之中,業 資本求所重擬續決 體主壓具、資本求所重擬續決 就等計評推議, 對 資本求所重擬續決 就 對 市 近 教產 不 資本求所重擬續決 和 新 政

註:表內所載面積應以核定計畫圖實地分割面積為準。



附表 4 細部計畫土地使用面積表(本次再提會內容)

	項目	計畫面積 (公頃)	占計畫區面 積百分比	備註
	物流專用區	10.95	33. 51%	
	商業區	2. 42	7. 41%	
土地	住宅區	6. 24	19.09%	
使用 分區	埤塘專用區	1.70	5. 20%	優先指配石門農
/, _	灌溉設施專用區	0.14	0.43%	田水利會,不計扣負擔。
	小計	21.45	65. 64%	
	公園用地	4. 20	12.85%	
公共	綠地用地	0.10	0. 29%	
設施	綠地用地(兼供道路使用)	0.45	1.39%	
用地	道路用地	6. 48	19.83%	
	小計	11. 22	34. 36%	
	合 計	32. 67	100.00%	

註:表內所載面積應以核定計畫圖實地分割面積為準。

附表 5 土地使用分區管制要點修正對照表

106年6月2日市都委會審議通過條文	本次增(修)訂條文	理由
(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。		
(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。	(二)本要點依都市計畫法第 22 條 及 <u>都市計畫法桃園市施行細則</u> 第 39 條之規定訂定之。	配合都市計畫法桃園市施行細則已於106年6月14日公告施行,修正法令依據。
(三)住宅區以建築住宅為主,其 土地及建築物使用應依 列之規定: 1.住宅區之建蔽率不得大於 50%,。 2.住宅區容積率不得大於 200%。 2.住宅區建築基地面積超別, 率不得超過 70%;未率 1,500 m² 出,地下開挖率 不得超過 80%。 3.街廓編號 R1、R3 建築 地,面路 1-1-30 M部分,其地下開挖 須臨建築線退縮至少 尺後開挖。	(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 200%。 2. 住宅區建築基地面積超超 1,500 m 以上者,地下開挖率不得超過 70%;未達 1,500 m 者,地下開挖率不得超過 80%。 3. 街廓編號 R1 → R3 建築基地,面臨道路編號 1-1-30 M部分,其地下開挖範圍須臨建築線退縮至少 2 公尺後開挖。	配合部都委會審議通過之主要計畫內容,調整街廓編號。
	(四)商業區之土地及建築物使用規定如下: 1. 商業區之建蔽率不得大於 80 %,容積率不得大於 280%。 2. 商業區地下開挖率不得超過80%,街廓編號 C1建築基地,面臨道路編號 1-1-30 M部分,其地下開挖範圍須臨建築線退縮至少2公尺後開挖。	配合部都委會審議通過之主要計畫內容,新增訂商業區之使用規定。
(四)物流專用區之建嚴率不得 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.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、其他陸上運輸輔助	(五)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. 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、其他陸上運輸輔助業。	調整點次為(五)。

		· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·
106年6月2日市都委會 審議通過條文	本次增(修)訂條文	理由
(3)倉凍 (4) (5) 依發業以接資品用 農公土物 准上積區整 (4) 數 (5) 依發業以接資品用 農公土物 進 (4) 整 (5) 放	(3)倉內 (4)	4 п
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%。	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%。	
(五)醫療專用區之建蔽率不得 大於 60%,容積率不得大於 300%。其土地及建築物容許 使用項目如下: 1.醫療機構、醫療設施和健 康管理等相關之活動或設 施。 2.美食街、生活用品販售、附 屬商場等相關之活動或設 施,不得超過總容積樓地 板面積 15%。	<u>本條文刪除。</u>	部都委會審議通過之主要計畫內容已無醫療專用區,予以刪除原條文。

106 年 6 月 2 日市都委會 審議通過條文	本次增(修)訂條文	理由
 藥物、化粧品零售業等相關設施,不得超過總容積樓地板面積 2.5%。 		
(六) 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。		
(七)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。		
(ハ)本計畫區各項公共設施用 世之大 (大) (大) (大) (大) (表) (表) (表) (表) (表) (表) (表) (表) (表) (表	(八)本計畫區不 規定 (八)本計畫區下 公施用 公施用 (公施用 (公施用 (公施用 (公施用 (公施用 (公施用 (公施用 (公施用 (公施本) (公施本) (公施本) (公施本) (公施本本) (公施本本) (公施本本) (公施本本) (公施本本) (公施本本本) (公施本本) (公施本本) (公施本本) (公施本本本本本本本本本本本本本本本本本本本本本本本本本本本本本本本本本本本本	1.配合部都委會審議通過之主要計畫內容修正: (1)將原2處公園用地合併為1處公園用地合併為1房童遊樂場及停車場別兒童遊樂場及停車。 2.修正文字用詞。
(九)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,規定如下表(詳圖18)。 任一建築基地申請開發,如造成鄰地因未達前述	(九)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,規定如下表(詳圖17)。 任一建築基地申請開發,如造成鄰地因未達前述規定無	部都委會審議通過之主要計 畫內容已無醫療專用區,予 以刪除原條文規定,並配合 調整街廓編號及附圖編號。

106年6月2日市都委會 本次增(修)訂條文 理由 審議通過條文 規定無法開發之情況,應加 法開發之情況,應加以合併共 以合併共同開發。 同開發。 建築基地 建築基地 街廓編號 街廓編號 最小開發規模 最小開發規模 街廓編號M1 應以完整街廓 街廓編號 D1 建築基地最小 開發規模應≥ 建築基地 開發。 ~ D4 等建築 基地 3,000 m² • 街廓編號 D1 建築基地最小 開發規模應≧ 2 ~ D5 等建築 街 廓 編 號 <u>C</u> 建築基地最小 基地 3, 000 m² • 2 <u>1、</u>R1 等建築 開發規模應≧ 1,000 m² ° 基地 街廓編號R 建築基地最小 3 1 · R3 · R10 開發規模應≧ 街廓編號C 建築基地最小 3 2(部分)建築 等建築基地 1, 000 m² • 開發規模應≧ 街廓編號R 建築基地最小 基地 500 m ° 4 4(部分)等建 開發規模應≧ 街廓編號C 築基地 500 m² • 2(部分)、R2 依建築法規相 ~R7<u></u>等建築 關規定辦理。 街廓編號R 2 · R 4(部 基地 依建築法規相 分)、R5~R 關規定辦理。 9 等建築基地

- (十)退縮建築留設帶狀空間(詳 圖 19)
 - 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(詳 圖 18 及圖 19)規定退縮建 築及留設人行步道。退縮 建築部分得計入法定空 地,且不得設置圍牆或其 他屏障物,除留設人行步 道外,其餘應植栽綠化。但 基地情形特殊經都市設計 審議通過者,從其規定。
 - 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, 並形塑雙排植栽之綠廊意 象(詳圖 20)。
 - 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 空間整體延續性。
 - 4. 建築基地鄰接綠地者,退 縮建築空間應配合該開放

- (十)退縮建築留設帶狀空間(詳圖 |部都委會審議通過之主要計 18)
 - 1. 為形塑良好都市風貌,創造舒 | 道用地,並新增商業區,予以 適之人行環境,各街廓建築基 地應依下表(詳圖 17 及圖 18) 規定退縮建築及留設人行步 道。退縮建築部分得計入法定 空地,且不得設置圍牆或其他 屏障物,除留設人行步道外, 其餘應植栽綠化。但基地情形 特殊經都市設計審議通過者, 從其規定。
 - 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,並形塑雙排植栽之綠 廊意象(詳圖 19)。
 - 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
 - 4. 建築基地鄰接綠地者, 退縮建 築空間應配合該開放空間予 以設計。
 - 5. 上述建築基地依規定退縮之

畫內容已無醫療專用區及園 配合修正原條文規定及調整 附圖編號。

106 年 6 月 2 日市都委會 審議通過條文	本次增(修)訂條文	理由
空間予以設計。 5.上述建築基地依規定退縮 之開放空間,其建築物之 建築垂直投影,不得突出	開放空間,其建築物之建築垂 直投影,不得突出於該退縮空 間。 項 目 退縮建築 帯狀開放空	
於該退縮空間。 退縮建 帶狀開放空	規定 間留設説明 自道路境界	
無規定 間自線 1.5 1.2 1.2 1.2 1.2 1.2 1.2 1.2 1.2 1.2 1.2	線至少尺寬, 線至少尺寬, 。 。 。 。 。 。 。 。 。 。 。 。 。 。 。 。 。 。 。	
圍牆或其他 屏障物,並 應 植 栽 綠 化。	1. 物流專自道路境界 用區及 <u>商</u> 線至少留設 業區面臨1.5公尺寬之 計畫道路植栽綠化,並	
1. 用療臨路用語公區 自線1. 之化種其少人 自線1. 之化種其少人 自線1. 之化種其少人 直道分至尺 25 園地公下道 1. 以畫 1. 以書 25 園地公下道 25 園地公下道 25 個 25 個 25 個 25 個 25 個 25 個 25 個 25 個	馬 15	
路之建	自分區界線至少留設 1.5 公尺寬之植料接公共 地之基地 共	
自分 留 留 是 多 公 是 第 是 多 公 是 第 是 第 是 是 是 是 是 是 是 是 是 是 是 是 是 是 是	設施用地 環線 支建築 地 一 一 一 一 一 一 一 一 一 一 一 一 一	
建築基 縮至少 4 少 2 公尺寬 地 公 尺 建 人行步道, 築。 里牆或其他 屏障物,並 應 植 栽 綠	除面臨 30 自 道路境界公尺計畫線至少留設公尺計畫。 公共設施 道路部分 1.5 公尺寬之應退縮至植栽綠化,並少 10 公尺優先種植喬建築,其餘木,其餘留設	

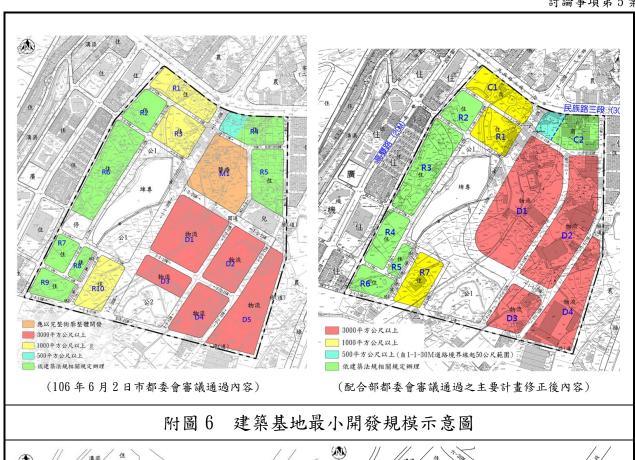
		n m 于
106年6月2日市都委會審議通過條文	本次增(修)訂條文	理由
化。 路尺路退少公栽優木設 高公道歷至公,植至至公,植至至公,植。 10 基應以及其計部 30 畫應 20 大村 20 大 20 大 20 大 20 大 20 大 20 大 20 大 20 大	面臨計畫至少3公尺寬 道路部分人行步道,且 應退縮至應植栽綠化 少5公尺(不得設置停 建築。	
(十一)建築 (十一)建築 (十一)建築 (1.1) ((十一)建築物院 (十一)建築物院 (十一)建築物院 (李章) (李章) (李章) (李章) (李章) (李章) (李章) (李章)	配合部都委會審定主要計畫內容新增訂商業區之使用規定,並配合修正文字用詞。
(十二)本計畫區物流專用區之服務裝卸空間規劃設計規定如下:總樓地板應附設裝卸備註 1,000 ㎡以下 1個		

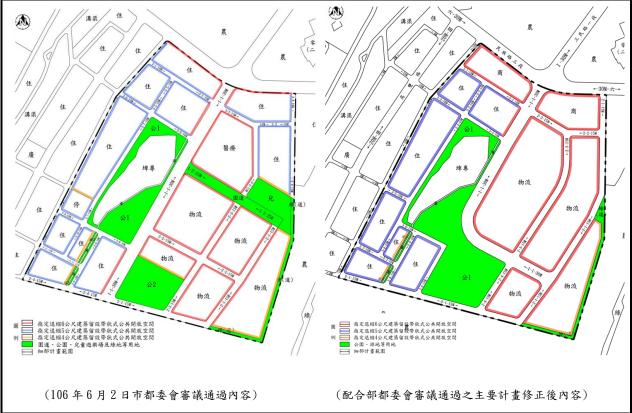
106年6月2日市都委會 審議通過條文	本次增(修)訂條文	理由
超過 1,000 m 2 個		
(1) 单停長尺2.尺高公) 单停長尺2.尺高公) 电停長尺2.尺高公) 电停長尺4,000 m (2) 电停長公寬尺高公) 电停長公寬尺高公则上 (2) 电停長公寬尺高公尺高公) 电停长公寬尺高公尺高公		
(十三)建築基地內之法定空地 應留設二分之一以上種植 花草樹木,其植栽種類以原 生植物為原則。		
(十四)自行車道及 (十四)自行車道及 (計圖 21) 1.自行車道系統 (1)自對系統 實際內 實際內 實際內 實際內 實際內 實際內 是計畫 數是 (2)都市 對數是 (2)都市 對數是 (2)都市 對數是 (2)都市 對數 是 (2)都市 對數 是 (2)都市 對數 是 (2)都市 大 (2)都市 大 (2)都市 大 (2)都市 大 (2)都市 大 (2)都市 大 (2)都市 大 (3) 公 (4) (5) (6) (6) (7) (8) (9) (1) (1) (2) (2) (3) (4) (5) (6) (6) (7) (7) (8) (8) (9) (9) (1) (1) (1) (2) (4) (5) (6) (7) (7) (7) (8) (9) (1) (1) (1) (1) (1) (1) (2) (3) (4) (5) (6) (7) (7) (8) (8) (9	(十四)自行車道及人行步道系統: (詳圖 20) 1.自行車道系統 (1)自行車道系統 (1)自行車道視實際需要規劃尺, (1)自行車道內,以 (2)都畫道內,以 (2)都書道計劃 (2)都書公共設施歷 (2)都書公共設施歷 (2)都書台行車停放 (2)都書公共設施歷 (2)都書台行車停放 (1)退縮建築空間區 (1)退縮,需配為 (1)退縮,需配為 (1)退縮,需要 (1)退額 (1)退 (1)退 (1)退 (1)退 (1)退 (1)退 (1)退 (1)退	調整附圖編號。

106年6月2日市都委會審議通過條文	本次增(修)訂條文	理由
大文文 (1) (1) (1) (2) (2) (3) (4) (4) (4) (5) (5) (6) (6) (7) (7) (7) (7) (7) (7) (7) (7) (7) (7	以性建者開都邊行人公安牆退步行步人道。建東海衛門衛門門衛與地所道接 解	
(十五)建築物設計 1.建築物器頂與建築物屋頂與建築物屋頂與建築物學應水絕數,內機一大學,內學,與一個學,與一個學,與一個學,與一個學,與一個學,與一個學,與一個學,與一個		

		的 m 子 关 对 0 永
106年6月2日市都委會 審議通過條文	本次增(修)訂條文	理由
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。		
(十六)公共設施用地之規劃設		
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. 道路用地應用低衝擊開發		
技術,儘量採用可吸納地		
表逕流入滲設計為原則。 3. 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		
慢光休用丹生 不以附不回 收系統。		
(十七)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		
不		
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。		
 (十八)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	57	

106年6月2日市都委會 審議通過條文	本次增(修)訂條文	理由
之設計相互協調,且應經 都市設計審議通過。		
(十九)本計畫區下水道系統應 為分流式下水道。		
(二十)本計畫區建築基地面積 達 1,500 m°以上及面監 30 公尺計畫道路之住宅發 事申請開發建築,應於過 事的經報發計審議通 始得核發計審議通變變更 。變變更更 。 一次 一次 一次 一次 一次 一次 一次 一次 一次 一次 一次 一次 一次	(二十)本計畫區建築基地面積達 1,500 m以上及面臨30公尺 畫道路之建築基地申請開發 藥,應於發照前經都市設計 藥,應後,始得核發建造執照 變更建造執照時亦置及建築基地 更外觀、建物配置及建築 者,不在此限。 (二十一)為落區重劃開發之公共設計 審議通過。	1. 修正「住宅區街廓」為「建 築基地」。 2. 第二項內容調整條次為 (二十一)。
(二一)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。 (二二)本要點未規定事項,適用其他法令之規定。	(二十二)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。 (二十三)本要點未規定事項,適用其他法令之規定。	調整條次為(二十二)。 調整條次為(二十三)。

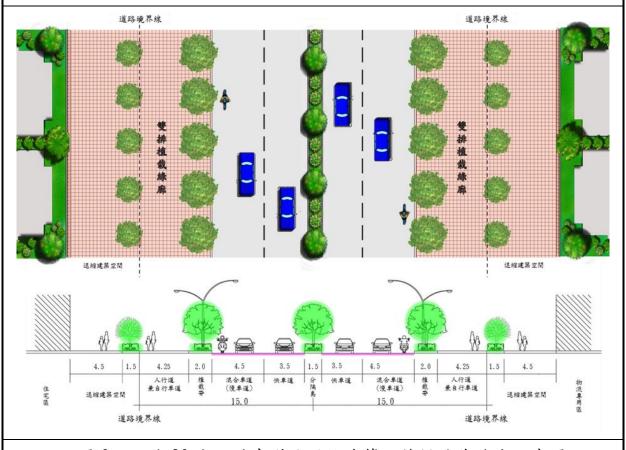




退縮建築留設帶狀空間示意圖 附圖7



附圖 8 自行車道及人行步道系統示意圖



附圖 9 面臨 30 公尺計畫道路退縮建築及雙排植栽綠廊示意圖

附件 1 內政部都市計畫委員會第 943 次會議紀錄

內政部都市計畫委員會第943次會議紀錄

一、時間:中華民國108年4月2日(星期二)上午9時30分。

二、地點:本部營建署 601 會議室。

三、主席:徐兼主任委員國勇 花兼副主任委員敬群 代 (依各級都市計畫委員會組織規程第7條規定,主任委員不克出席會議時,由副主任委員代理 主持。)

紀錄彙整:林岳標

四、出席委員: (詳會議簽到簿)。

五、列席單位及人員: (詳會議簽到簿)。

六、確認本會第942次會議紀錄。

決 定:確定。

七、核定案件:

- 第 1 案:新北市政府函為「變更大漢溪北都市計畫(三重地區)(部 分道路用地為文中小用地)案」。
- 第 2 案:新北市政府函為「變更及擴大淡水(竹圍地區)都市計畫 (第三次通盤檢討)再提會討論案」。
- 第 3 案:桃園市政府函為「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」。
- 第 4 案:桃園市政府函為「變更桃園市都市計畫(部分住宅區為機關用地)案」。
- 第 5 案:新竹縣政府函為「擴大及變更竹東主要計畫(第五次通盤 檢討暨都市計畫圖重製)再提會討論案」。
- 第 6 案:臺南市政府函為「變更玉井都市計畫(部分道路用地為市 場用地)案」。
- 第 7 案:臺南市政府函為「變更鹽水都市計畫(第三次通盤檢討) 案(含都市計畫圖重製)提會編號第 2-8-5 案」。
- 第 8 案:花蓮縣政府函為「變更光復都市計畫(部分機關用地為機

7

關用地供原住民相關機關使用、部分機關用地為產業專用區、部分農業區為產業專用區)案」。

第 9 案:連江縣政府函為「變更連江縣(北竿地區)風景特定區計畫主要計畫(國立臺灣海洋大學馬祖校區設置)案」。

八、臨時動議提會案件:

- 第 1 案:屏東縣政府函為「變更屏東都市計畫(部分水溝用地、部分住宅區、部分工業區為河川區)(配合流域綜合治理計畫-牛稠溪排水長興橋上游段改善工程)再提會討論案」。
- 第 2 案:屏東縣政府函為「變更長治都市計畫(部分河道用地、部分住宅區、部分農業區為河川區)(配合流域綜合治理計畫-牛稠溪排水長興橋上游段改善工程)再提會討論案」。

第 3 案:桃園市政府函為「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」。

說 明:

- 一、本案業經桃園市都市計畫委員會106年4月7日第13次、 106年6月2日第15次會議審決修正通過,並准桃園市政 府106年8月18日府都計字第1060195427號函檢附計畫 書、圖報請核定到部。
- 二、法令依據:都市計畫法第27條第1項第4款。
- 三、變更計畫範圍:詳計畫圖示。
- 四、變更理由及內容:詳計畫書。
- 五、公民或團體所提意見:詳公民或團體陳情意見綜理表。
- 六、本案因案情複雜,經簽奉核可,由本會邱委員英浩(召集人)、林委員旺根、謝前委員靜琪、宋前委員立垚、王委員靚琇(地政司代表)等5位委員組成專案小組,專案小組分別於106年10月16日、107年6月20日及107年10月15日召開3次會議聽取簡報完竣,並獲致具體初步建議意見。桃園市政府業於108年1月23日府都計字第1080014175號函送依本會專案小組初步建議意見處理情形對照表及修正後計畫內容到部,爰提會討論。
- 決 議:本案除下列各點外,其餘准照本會專案小組初步建議 意見(詳附錄)及桃園市政府108年1月23日府都計 字第1080014175號函送修正計畫內容通過,並退請市 政府依照修正計畫書、圖後,報由內政部逕予核定, 免再提會討論。
 - 一、本案鄰近中壢交流道,具交通便利優勢,為發展桃園

市物流倉儲產業及提高產業群聚之效益,並配合鄰近既有建成社區、區內灌溉埤塘、水路等自然與人文紋理,同意市政府所提修正內容(詳附件一),以提供適當之開放空間與公共設施,並串聯相關救災或綠帶系統,促進整體都市土地之開發利用與改善生活環境品質。

- 二、本案計畫人口為 3,100 人,鑒於開發後將引進居住人口,請市政府補充本案鄰里性公共設施用地(如學校)之需求與供給分析,並依計畫人口與「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」規定標準核算各類公共設施之劃設,納入計畫書敘明。
- 三、有關本案以市地重劃開發部分,參採市政府列席人員 說明,本案將依平均地權條例相關規定辦理,不另於 都市計畫書註記開發主體,為免後續整體開發期程難 以掌控,導致土地持續閒置無法利用,請市政府研訂 相關期程控管機制,以確保計畫具體可行,於配合修 正後,納入計畫書敘明。
- 四、本案於報請核定時,應請檢附市政府審查通過之交通 影響評估、排水計畫及市地重劃計畫書等書件,並配 合修正或更新本計畫書之相關資料,以利查考。

附件一、修正計畫內容

2000 N N	17 — 1 <u>— 1 — 1 — 1</u>	
位置	§ S	變更內容
11111111111111111111111111111111111111	原計畫(公頃)	新計畫(公頃)
中壢交	貨物轉運中心	物流專用區(12.11)
流道以	(32.60)	商業區(2.42)
西、民族		住宅區(6.84)
路以南		埤塘專用區(1.70)
地區		灌溉設施專用區(0.14)
		公園用地(4.20)
		道路用地(5.19)
	開發方式:	開發方式:
	採市地重劃方式開發,並	採市地重劃方式整體開發,並依
	以縣政府辦理為原則。	平均地權條例相關規定辦理。



【附錄】本會 107 年 10 月 15 日專案小組第 3 次會議出席委員初步建議意見(本次係彙整歷次專案小組會議):

本案建議除下列各點外,其餘照桃園市政府核議意見通過, 並請以對照表方式補充處理情形及修正計畫書(修正部分請加劃 底線)、圖後,提請大會審議。

- 一、法令依據部分:本案係引用都市計畫法第27條第1項第4款 「為配合中央、直轄市或縣(市)興建之重大設施」申請個 案變更,請市政府補充相關重大建設計畫、關聯性及配合之 情形,並納入計畫書敘明。
- 二、本案係因民國 68 年劃設貨物轉運中心並於 91 年發布細部計畫規定採市地重劃方式開發,惟迄今尚未開發而重新檢討土地使用計畫,故請市政府詳予補充貨物轉運中心無法引進相關產業進駐及市地重劃無法執行之原因,及與市政府目前所訂定之「桃園縣工業區發展策略」之產業用地關聯性,以強化本案規劃之合理性與必要性。
- 三、為強化本案物流專用區之主體性與整體土地利用之合理性, 請市政府重新調整主要聯外道路及部分街廓(如商業區、產 業專用區等)之劃設方案,配合計畫區內既有之埤塘、水路 等自然地形與區外既有建成之社區聚落紋理,以提供區位適 當之開放空間與公共設施,除可串聯相關救災或綠帶系統, 因應未來氣候變遷所帶來之水患災害發生外,更提升物流產 業土地使用之效率,降低對鄰近住宅區環境與交通之衝擊, 並提請大會報告。
- 四、本案鄰近中壢交流道,位居交通要地,具發展物流轉運之潛力,有關劃設物流專用區部分,請市政府詳予補充物流產業

之供需分析、區位適宜性評估及變更後之產業群聚效應等資料,並就物流專用區之使用性質、內容、強度等,提出相關分析與原則規範;另因物流產業之使用相容性,將對附近地區交通系統造成重大衝擊影響,請市政府就區域性及基地內之交通動線研提交通影響評估及具體改善措施等資料,並經交通主管機關審定後,納入計畫書中載明。

- 五、本案變更後劃設部分住宅區使用,考量近年來桃園市政府辦理 之都市計畫整體開發案件甚多,請市政府就區域計畫下桃園市之 人口總量、人口引進、人口分派等資料予以分析並更新至最新年 度,並研提本計畫區之人口成長等推估資料,納入計畫書敘明。
- 六、本案變更面積達 1 公頃以上,故請參照「都市計畫定期通盤 檢討實施辦法」劃設不低於變更總面積 10%之公園、綠地、 廣場、體育場所、兒童遊樂場用地,並核實檢討本案公共設 施用地之合適之區位、種類與面積(如細部計畫之停車場用 地),以維護都市環境及公共設施品質。
- 七、本案開發後將引進居住人口,基於公共設施及防災設施內部 化原則,請市政府補充本案鄰里性或必要性公共設施用地之 需求(如消防、警察、救護等),並將相關分析資料納入計畫 書敘明。
- 八、本案計畫範圍內有二口埠塘,考量埠塘具生態棲地、防災滯洪、水質淨化、地景營造等功能,惟保留埠塘為公園用地將致公共設施用地面積增加,影響市地重劃之財務評估可行,請市政府補充當地水文及灌排系統、地表逕流及埠塘滯洪功能等相關水理分析資料,並檢附水利相關單位之書面意見,納入計畫書敘明。

九、有關本案整體開發部分,請針對本計畫區內已發布實施之都市計畫書規定「應以市地重劃、區段徵收或其他方式整體開發」地區,詳予補充處數、面積、相關計畫內容及後續開發實施情形及執行課題與因應對策,納入計畫書敘明。

十、市地重劃開發部分:

- (一)本案開發方式仍為市地重劃方式整體開發,故請市政府 補充市地重劃可行性評估資料(包括土地權利人意願調 查、地上物拆遷補償調查、重劃負擔比例、財源籌措方 式、財務計畫等)。
- (二)涉及各分區之土地容許使用項目及開發條件等規定,為 避免造成後續又無法推動執行之情形,請市政府於細部 計畫妥為考量並檢討相關規範(如小地主權益、最小開 發規模等),同時加強與地主之溝通協調。
- (三)本案後續以市地重劃方式辦理,請提供經市政府地政主管機關審認之重劃可行性評估報告,並依「都市計畫規定以市地重劃方式開發案件處理原則」及「平均地權條例」等相關規定辦理,以茲妥適。
- 十一、變更內容涉及以市地重劃方式開發者,應依本會 103 年 9 月 30 日第 836 次會議決議之下列通案性處理原則辦理, 以配合整體開發計畫之期程,並確保都市計畫具體可行:
 - (一)請於桃園市都市計畫委員會審定細部計畫後,依平均地權條例相關規定,先行擬具市地重劃計畫書,送經市地重劃主管機關審核通過後,再檢具變更主要計畫書、圖報由本部逕予核定後實施;如無法於委員會審議通過紀錄文到3年內擬具市地重劃計畫

書,送經市地重劃主管機關審核通過者,請都市計 畫擬定機關於期限屆滿前敘明理由,重新提會審議 延長上開開發期程。

(二)委員會審議通過紀錄文到3年內未能依照前項意見 辦理者,仍應維持原土地使用分區或公共設施用 地,惟如有繼續開發之必要,應重新依都市計畫法 定程序辦理檢討變更。

十二、其他:

- (一)計畫書、圖請確實依「都市計畫書圖製作規則」相關規定辦理。
- (二)本案若經本會審議通過,為避免主要計畫變更案依 法核定發布實施後產生執行疑義,本案應俟桃園市 都市計畫委員會審定細部計畫後,再檢具變更主要 計畫書、圖報由本部逕予核定後實施,以杜紛爭。
- 十三、後續應辦事項:本案擬變更內容與原公開展覽草案不一致 部分,為避免影響他人權益,本案經本會審決後,應請市 政府另案補辦公開展覽及說明會,如公開展覽期間無人民 或團體提出異議,則准予通過;否則應再提會討論。

十四、逕向本部陳情意見部分:詳附表一。

附表一、逕向內政部陳情意見綜理表

_	111 48	之间 7 政 即 不 用 心 儿 冰 生 7			
編	陳情人	erk lds over 1	***	Laboration to the	專案小組
號	及位置	陳情理由	建議事項	本府研析意見	初步建議
100	19 4 11			中共モンスル	意見
200000	20 KOSO 1-000	本計畫區位於高速公路中壢及內壢交流 道附近,配合本次「高速公路中壢及內	_	建議酌予採納。	pas school see here
1	主家族	ordina (min creata) colored ser ordinate circula Laboratorina de las Departs describaciones periodiciones del		The same of the sa	計畫部
1		堰交流道附近特定區計畫-貨運轉運中		1. 本市地理位置優越且交	27,000 Conference C 500
		心區案」於民國 104 年 10 月 26 日辦理			
1		公開展覽說明會,初公展開放民眾入會		通路網便	
		發聲造成許多地主意見反彈,並陳情相		捷,適合發展	
1		關意見內容,並納入會議商討事項,案		物流產業,本	
1		件延宕至今仍有許多待予調整審視之調		案將原計畫	
		整,下為眾地主依據 106 年 6 月 2 日之		之貨物轉運	
1		桃園市都市計畫委員會第15次會議討論		中心調整為	to obtain the enterer with the
1		研商,討論出幾個疑問及建議:		物流專用區	
		1. 計畫區內的物流生活區中容許使用項		以使產業轉	THE CANADA STREET IN
1		目的超級市場、零售業、餐飲業、旅		型及升級,並	
		館、金融業申請設置面積取消 5%為限		確實朝物流	9.3350.00 To 750 ASSESSED
		的規定,期未來開發可以有更高的使		產業發展;有	Annual Control
1		用價值性並增加未來重劃後地主願意		關支援服務	
		配至物流生活區的意願。		設施參照本	
		2. 以重劃開發地主分回比例探討,首先		市施行細則	
		「物流生活區」之開發面積、地主配		等規範,訂定	
1		回意願性及「醫療專用區」存在必要		支援服務設	
		性,考量地主配地權益將檢討適度調		施使用面積	
		降「物流生活區」、配合當地需求性取		比例之規定。	
		消「醫療專用區」。		2. 本案內政部	
1		3. 公共設施配置之比例,因本地區係採		都委會專案	
		低密度使用之規劃,故建請參酌受益		小組意見,醫	
1		者負擔之原則,相對調降公共設施比		療專用區如	
1		例;且就目前市都委會版本因埤塘及		無經目的事	
		溝渠指定配回緣故,指示為參與重劃		業主管機關	
		範圍公共設施比例為 36.54%(目前市		核准設立文	
1		都委會核定版載為34.46%),恐影響上		件,考慮劃設	
		地所有權人參與重劃之權益。		其他適當分	
1		4. 依照過往至今土地使用方向及人口數		區,案經本府	
		量,實難以評論為何於此區劃設高達		衛生局評	
		2.04 公頃醫療專用區之必要,且與鄰		估,尚有醫療	
		近本區之「中壢平鎮主要計畫」周圍		資源發展空	
		以座落二至三問功能性足夠之醫療相		間,惟案內尚	
		關建設,實質探討建議市府有效評估		無經目的事	
		醫療專用區之必要性,如以人口數量		業主管機關	
		及區位之需求考量,其「中壢市、楊		核准設立醫	1

	陳情人				專案小組
編	TORREST STORY	nt it mail	****	between to the state of	
號	及位置	陳情理由	建議事項	本府研析意見	初步建議
L					意見
		梅鎮、新屋鄉、觀音鄉主要計畫」區		院之文件,故	
ı		內有多數未開發利用之機關用地等,		依上開部都	
ı		更有開發醫療專用區。之迫切需求及		委會專案小	
1		足夠條件,請市府、委員做更有效之		組意見,取消	
ı		評估,避免浪費各區域資源。		劃設醫療專	
1		5. 感謝市府廣納人民地主之聲音,並期		用區。	
1		待如實將部分建議納入議程討論並調		3. 本案重劃負	
1		整,實為桃園市民之福,有關調整再		擔比例依平	
1					
1		鑒請市府及各委員們協議商討本區之		均地權條例	
1		實質開發性,再次感謝市府之傾聽。		辦理,且考量	
1				本案需保留	
1				原有埤塘、水	
ı				路等自然紋	
ı				理及符合公	
ı				共設施需	
ı				求,於重劃財	
ı				務可行下規	
ı				劃合理之土	
ı				地使用配置。	
逕	大地昌	1. 本案歷經多次公聽會、本人均提出意	建議恢復原	建議酌予採納。	涉及主要
1770000	興業有	見:長安路長安社區為老社區建築無	計畫案(附		計畫部
-	限公司	停車空間,家庭車輛數量成長快速,	件一):停	1. 本府業依內	
ı	S 335	已經佔用長安路社區沿線及三巷五巷	1、公2、綠	政部都委會	Control Control Control Control
ı	陳情位	七巷巷弄。部分停在民族路長安路口	2、綠1之細		
ı	置:	超商及餐廳停車場,加上長安路口三	部計畫,撤		
ı	平鎮區	間醫療診所病患臨停,除造成無數次	銷醫療專區	區自然紋	TO 10 TO 10 10 10 10 10 10 10 10 10 10 10 10 10
1	長安段	車禍傷亡及交通大阻塞。並建請市府	之設置,並		
ı	200 地	交通局改善在案。	火 段 量 遊 樂		生。
ı	號等15	2. 原規劃案(附件一)設有公2、停1、綠	而元里近年區設置於生		
ı	筆地號	The state of the s	Committee of the control of the cont		
ı	土地	1 正好符合長安社區現住居民現存停	態公園區域		
ı		車位不足問題及社區長者早晚祭拜長	更符合休閒	地:為保留	
ı		安福德祠步行的安全。(附件二)現有	教育與安	既有埤塘	
ı		周邊停車照片。	全。	(過 13 號	
		3.106年6月2日市府都委會15次會議		池),並結	
		決議修正內容(附件三、四);未經實際		合埤塘專	
		訪查逕自修改不符居民出人安全,營		用區(過14	
		造優質居住環境的新方案,實有違常		號池)形塑	
		理。		埤塘生態	
		4. 有關新增醫療專區的設置及區位,更		公園,本案	
		是匪夷所思,除現有民族路長安路口		將原 2 處	
		現有三家聯合診所,三公里內已有區		公園用地	
_					

編號	DAM 90000 90 90	建議事項	本府研析意見	專案小組 初步建議 意見
	域型(壢新醫院)、問達財子與有多達15家以上各型醫院診所並非如會議內容桃園與之醫療資源,新案甚至造成排擠效應,形成資源浪費高雙路-清泉街人人工 過過 一		在都小療無業核件其區衛估資間無業核院依委組劃用合處市休供災。地水排離側溉用側帶市觀案委組專經主准者。 各處市休供災。地水排離側溉用側帶市觀案委組專經主准考他案生尚源惟經主准之上會意設區得以民憩滯使,主路水綠配設區劃形藍意內會竟用目管設處適經局有發案目管設文開專見醫。為提日及洪用地側改及帶合施於設塑綠象政專見區的機立劃當本局醫展內的機立件部案取療工供常兼防。用供道隔西灌專二綠都景。部案醫如事關文設分府評療空尚事關醫故都小消專	

	陆峰1				東安小和
編	陳情人	陆胜田山	建議事項	+ 应加比辛日	專案小組
號	及位置	陳情理由	廷硪争垻	本府研析意見	初步建議
`m	ZD () 27	取入上上「古法八四山顺卫山顺大法学		神术工	意見
	邱○祥	配合本次「高速公路中壢及內壢交流道		建議酌予採納。	
3		附近特定區計畫貨運轉運中心區案」於			計畫部
1		民國 68 年至今已過 38 年毫無進展開		1. 本市地理位	
1		發,慶幸的是在這兩年重新再提討論,		置優越且交	
1		於民國 104 年 10 月 26 日辦理公開展覽		通路網便	100 May 100 Ma
		說明會,但一直都有其相當多爭議,及		捷,適合發展	
1		居民抗性存在,下為眾地主依據最近一		物流產業,本	
1		次公展出來之記錄所討論出幾個疑問,		案將原計畫	
1		建議:		之貨物轉運	10000 0000 100 00
1		1. 本計畫區內的物流生活區中容許使用		中心調整為	Annual Control of the Control
1		項目的超級市場、零售業、餐飲業、		物流專用區	Committee of the commit
1		旅館、金融業申請設置面積取消 5%為		以使產業轉	Access and a supply of the same
		限的規定,提高至 30%以上的開發許		型及升級,並	
1		可,並增列物流生活區中之使用項		確實朝物流	and the second s
		目,如文教使用等,期未來開發可以		產業發展;有	
1		有更高的使用價值性並增加未來重劃		關支援服務	100 m = 1000
1		後地主願意配至物流生活區的意願。		設施參照本	
1		2. 於民國 104 年 10 月 26 日辦理公開展		市施行細則	處; 有關
1		覽說明會,已發布過一次土地使用分		等規範,訂定	市地重劃
1		區示意圖,敘明本計畫之未來規劃方		支援服務設	開發事
1		向,經過幾次公部門與民服的意見往		施使用面積	項,則請依
1		來,雖不及完全符合民心所期望但也		比例之規定。	平均地權
1		仍無太大幅度的土地分區變化,然竟		2. 本案內政部	條例相關
1		於這次在桃園市府審議之內容中逕自		都委會專案	規定辦
1		加入這範圍不小的醫療專用區,地方		小組意見,醫	理,以資妥
1		民眾更僅於公告會議記錄後方可得知		療專用區如	適。
1		此劇變,於觀感及現實上皆有違程序		無經目的事	
1		正義,民眾之民聲感覺不被重視,期		業主管機關	
		桃園市府能夠重審此區域之開發重要		核准設立文	
1		性及尊重地方居民之民聲。		件,考慮劃設	
1		3. 依都市計畫法第 43、46 條,醫療等相		其他適當分	
1		關公共設施用地,應就人口、土地使		區,案經本府	
1		用、交通等現狀及未來發展趨勢,決		衛生局評	
1		定其位置與面積,以增進市民活動之		估,尚有醫療	
		便利,及確保都市生活環境,然觀本		資源發展空	
		計畫區在整體地理位置上屬於「中壢		間,惟案內尚	
		平鎮」及「中壢市、楊梅鎮、新屋鄉、		無經目的事	
		觀音鄉之主要計畫」縫合區域,依照		業主管機關	
		過往至今土地使用方向及人口數量,		核准設立醫	
		實難以評論為何於此區劃設高達 2.04		院之文件,故	
		公頃醫療專用區之必要,偌大的中壢		依上開部都	
		- / S / / / / / / / / / / / / / / / / /		11.5 - 101 -1 -01	

Г	陳情人				專案小組
編	及位置	陳情理由	建議事項	本府研析意見	初步建議
號	人世五	水阴左山	元 城于·景	1 4 内型 1 0 元	意見
\vdash		地區我們相信必有比此計畫區內更適		委會專案小	NS 7G
1		切開發為醫療專用區的地點,本計畫		組意見,取消	
		範圍既然己物流生活為願景開發期未		劃設醫療專	
1		來走向能夠更具有經濟發展之遠景,		用區。	
		請市府、委員做更有效之評估,充分		3. 為解決本案	
		發揮地方資源。		長期未能開	
		4. 素闡鄭市長愛民如子,多方傾聽民		發,無法落實	
		意,以為執政依據,自執政以來,戮		都市計畫規	
		力推動本市各類建設,實為桃園市民		劃與發展,且	
		之福。吾等土地所權人除殷殷期盼本		嚴重影響民	
		計畫區早日開發,更期待與市長共同		眾權益,透過	
		為大桃園地區之建設盡力,懇請市長		本次都市計	
		督促權責單位調整本計畫內容及引進		畫變更以調	
		民間資源自辦重劃,以加速地方建設。		整為可行方	
				案,並提供物	
				流產業發展	
				用地,故於本	
				市都委會審	
				議時,本府地	
				政局以公辨	
				市地重劃方	
				式開發,期能	
				加速本案開	
				發時程。有關	
				本案陳情保	
				留自辨市地	
				重劃方式開	
				發,請陳情人	
				再說明其整	
				合土地所有	
				權人之同意	
				比例,以及規	
				劃之開發期	
				程等。	25 000 000
	沈○來	and and the second of the seco	懇請貴府	建議酌予採納。	Water Townships Institute Victoria
4	` `	設迄今逾 38 年,土地仍閒置未開發	一、能准予	and the second of the second of the second	計畫部
	劉○君	利用,為加速重劃整體開發,桃園市	地主自	1. 為解決本案	
1	`	政府 104 年 10 月辦理「變更高速公	行辦理	長期未能開	
	王〇又	路中壢及內壢交流道特定區計畫(配	市地重	發,無法落實	
1	√a ○ ×t	合貨物轉運中心檢討)案」暨「變更	劃 業	都市計畫規	The last suggest
	邱○清	高速公路中壢及內壢交流道特定區	務。	劃與發展,且	見 三 處

編	陳情人 及位置	陳情理由	建議事項	本府研析意見	專案小組 初步建議
號			5000-500-500-500		意見
	~	計畫貨物轉運中心細部計畫案」公開	二、建請維	嚴重影響民	0/00/00/00/00/00
	陳○蘭	展覽,開發方式為「採市地重劃方式	持原公	眾權益,透過	關市地重
	`	整體開發」,並已於 104 年 10 月 26	開展覽	本次都市計	劃開發事
	林〇河	日向地主説明。	之草案	畫變更以調	項,則請依
	~	2. 經查106年4月7日桃園市都市計畫	規劃,取	整為可行方	平均地權
	李林○	委員會第 13 次會議決議,開發方式	消「醫療	案,並提供物	條例相關
	枝、	已變更為「採市地重劃方式整體開	專用區」	流產業發展	規定辦
	林〇任	發,並由桃園市政府辦理。」,考量	之 劃	用地,故於本	理,以資妥
	•	本區土地已閒置未開發超過逾 30	設。	市都委會審	適。
	黄○蓮	年,基於地主權益、意願與開發效益		議時,本府地	
	`	之最大化,謹建請內政部及桃園市政		政局以公辨	
	余○俊	府重新評估,同時參照平均地權條例		市地重劃方	
	*	第 58 條,准予地主自行辦理市地重		式開發,期能	
	余○俊	劃業務,讓地主們自身加速本市地重		加速本案開	
	`	劃工作業務。		發時程。有關	
	余○俊	3. 又查106年6月2日桃園市都市計畫		本案陳情保	
	`	委員會第 15 次會議決議,本案竟增		留自辨市地	
	余○加	設一處約 2.04 公頃之 醫療專用		重劃方式開	
	`	區」。本案既經市府長期評估南桃園		發,請陳情人	
	余○榮	地區醫療資源較顯不足,卻在短短不		再說明其整	
	`	到2個月時間,倉促決定劃設「醫療		合土地所有	
	余○俊	專用區」?縱使此為政策上對地方區		權人之同意	
	,	域的美意,但坦言之,若因醫療資源		比例,以及規	
	余○堂	不足,應為早期即知的問題,病急亂		劃之開發期	
		投醫方式的政策再搭配都市計畫倉		程等。	
	余○俊	促調整,明顯有失醫療政策長遠規畫		2. 本案內政部	
	· ·	之考量;另外,醫療專用區劃設於與		都委會專案	
	余○俊	物流專用區共用主要道路的都市計		小組意見,醫	
	\ \ \ \	畫,姑且不論醫療專用區隊住宅區安		療專用區如	
	余○俊	寧及醫療相關商家進駐等干擾外,繁		無經目的事	
1	^	忙的交通運輸量對此醫療專用區所		業主管機關	
1	余○俊	需的交通服務品質更是一個明顯不		核准設立文	
1	、 △ ○ *	合理的規劃,因此全然不符本區未來		件,考慮劃設	
1	余○憲	「貨暢其流、樂活宜居」的開發遠		其他適當分	
1	A ∩ n4	景,故仍建請維持原公開展覽之草案 規劃,不宜增設「醫療專用區」。爰		區,案經本府	
	余○唯	規劃, 个且增設「齒險等用戶」。 麦 此, 本人向內政部及桃園市政府表達		衛 生 局 評 估,尚有醫療	
1	•	此,本人同內政部及桃園市政府衣達異議,以維自身權益。		估,向有酱潑 資源發展空	
		开 硪 / 以昨日 才惟 位 。		員,你發展至 間,惟案內尚	
1				無經目的事	
1				無	
				来 土 官 機 腳	

編	陳情人				專案小組
號	及位置	陳情理由	建議事項	本府研析意見	初步建議
かし					意見
				核准設立醫	
				院之文件,故	
				依上開部都	
				委會專案小	
				組意見,取消	
				劃設醫療專	
				用區。	
逕	邱○宏	主旨:建請加速辦理「高速公路中壢及		為解決本案長	有關市均
5		內壢交流道附近特定區計畫-貨運		期未能開發,無	重劃開發
		轉運中心區案」計畫內容,請鑒		法落實都市計	事項,請7
		核。		畫規劃與發	政府依立
		說明:		展,且嚴重影響	均地權何
		一、本計畫區在閒置數十年後,今(107)		民眾權益,透過	例相關規
		年獲貴府提送內政部都市計畫委		本次都市計畫	定辦理,」
		員會審議,讓計畫範圍內的土地所		變更以調整為	資妥適。
		有權人多年的期待終於露出一線		可行方案,並提	
		署光,更感謝市長對土地所有權人		供物流產業發	
		心聲的重視與疼惜。		展用地,故於本	
		二、為期本計畫能更有效率的推展,建		市都委會審議	
		議本計畫區開發模式以「市地重		時,本府地政局	
		劃」辦理,讓開發作業方式更具彈		以公辨市地重	
		性。此一作法當以市政府辦理市地		劃方式開發,期	
-		重劃為優先,倘欲有其他因素政府		能加速本案開	
		無法推動時,仍得保留給予土地所		發時程。有關本	
		有權人自行辦理的機制,免於再次		案陳情保留自	
		淪為無止盡的等待,再次懇請市長		辨市地重劃方	
		接納此一建議。		式開發,請陳情	
				人再說明其整	
				合土地所有權	
				人之同意比	
				例,以及規劃之	
				開發期程等。	

附件 2 本府地政局 108 年 5 月 29 日桃地重字第 1080026351 號函

檔 號: 保存年限:

桃園市政府地政局 函

地址:33001桃園市桃園區縣府路1號3樓

承辦人:連佳郁

電話:03-3322101分機5305

傳真: 03-3368506

電子信箱:10016483@mail.tycg.gov.tw

受文者:桃園市政府都市發展局

發文日期:中華民國108年5月29日 發文字號: 桃地重字第1080026351號

速別:普通件

密等及解密條件或保密期限:

附件:

主旨:有關內政部都市計畫委員會108年4月2日第943次會議審議 「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」會議紀錄一案,復請查照。

說明:

- 一、復貴局108年5月6日桃都計字第1080012920號函。
- 二、有關旨揭會議紀錄決議三,研訂相關期程控管機制一節, 建議於計畫書中加載:「依平均地權條例相關規定得由市 政府或土地所有權人辦理,倘由土地所有權人自行辦理 者,市政府應於核准成立籌備會(重劃會)時,限其於內 政部都市計畫委員會審議通過紀錄文到1年6個月內,依法 檢附書、表、圖冊申請實施市地重劃,逾期解散之。」, 以確保都市計畫具體可行。

正本:桃園市政府都市發展局

副本:電2079/09/29

A060700_都市計08/05/29 11:34 191080016719

第1頁,共1頁

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 計畫書

承 辨	
主管	

桃 園 市 政 府 中華民國 104 年 10 月 編訂 中華民國 108 年 7 月 修訂