

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 起 訖 日 期	公 開 展 覽	第 1 次：自民國 104 年 10 月 10 日起公告 30 日，刊登 104 年 10 月 10、11 及 12 日中國時報。 第 2 次：
	公 開 說 明 會	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 級	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

圖 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
圖 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
圖 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
圖 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。

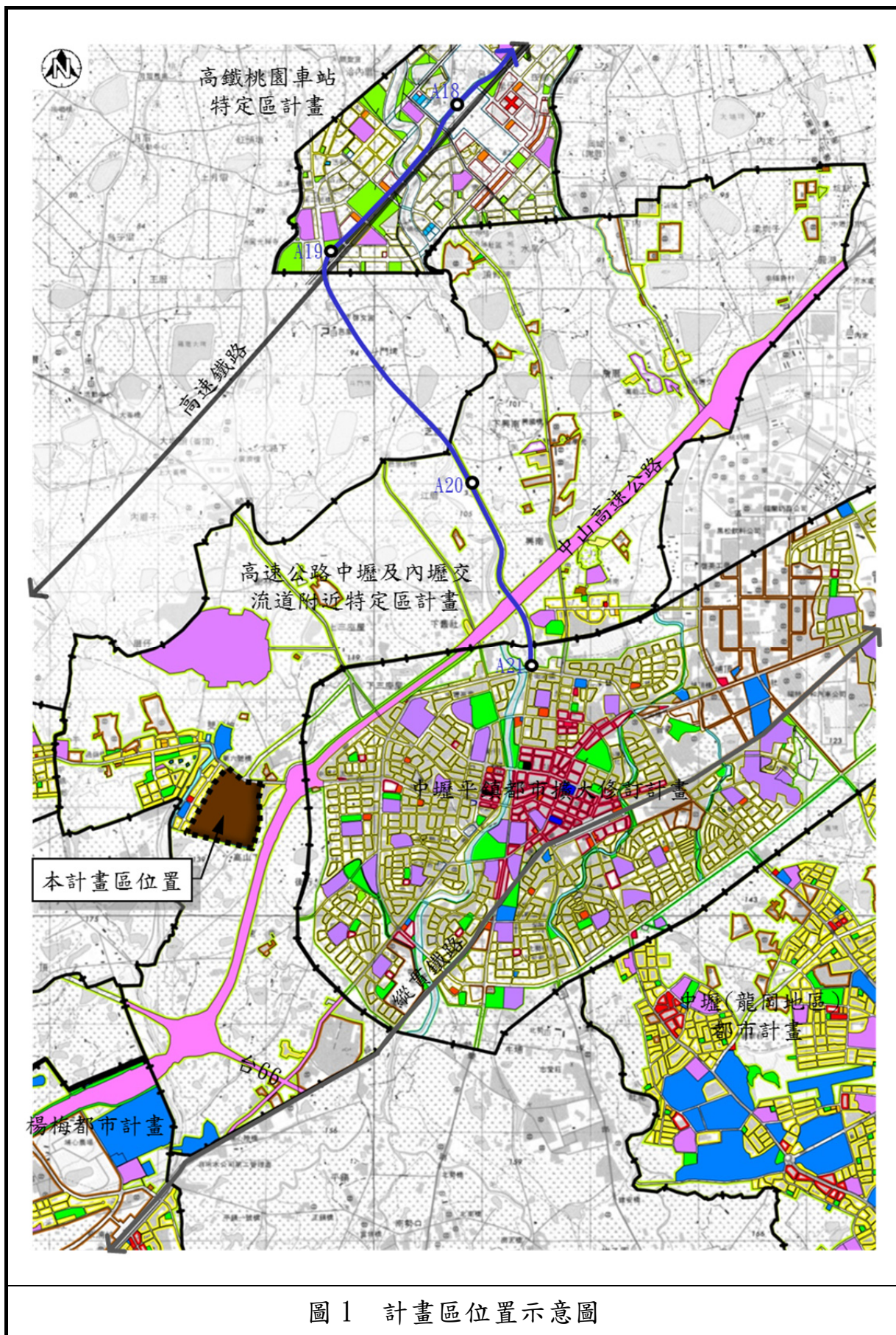


圖 1 計畫區位置示意圖

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)公共設施計畫

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
土地使 用分區	物流專用區	12.11	37.16%
	商業區	2.42	7.43%
	住宅區	6.84	20.98%
	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%
公共設 施用地	公園用地	4.20	12.87%
	道路用地	5.19	15.91%
	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。

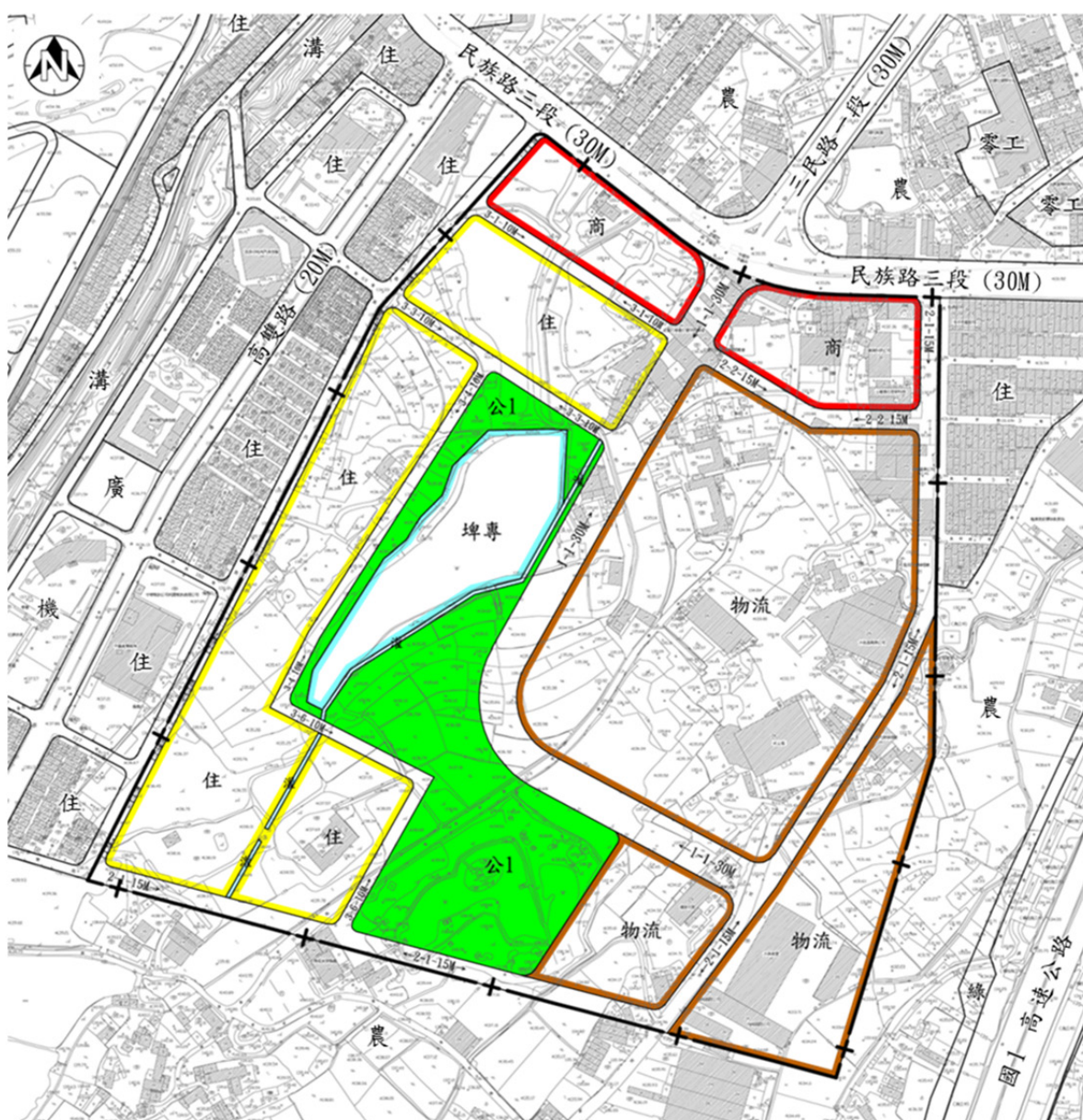


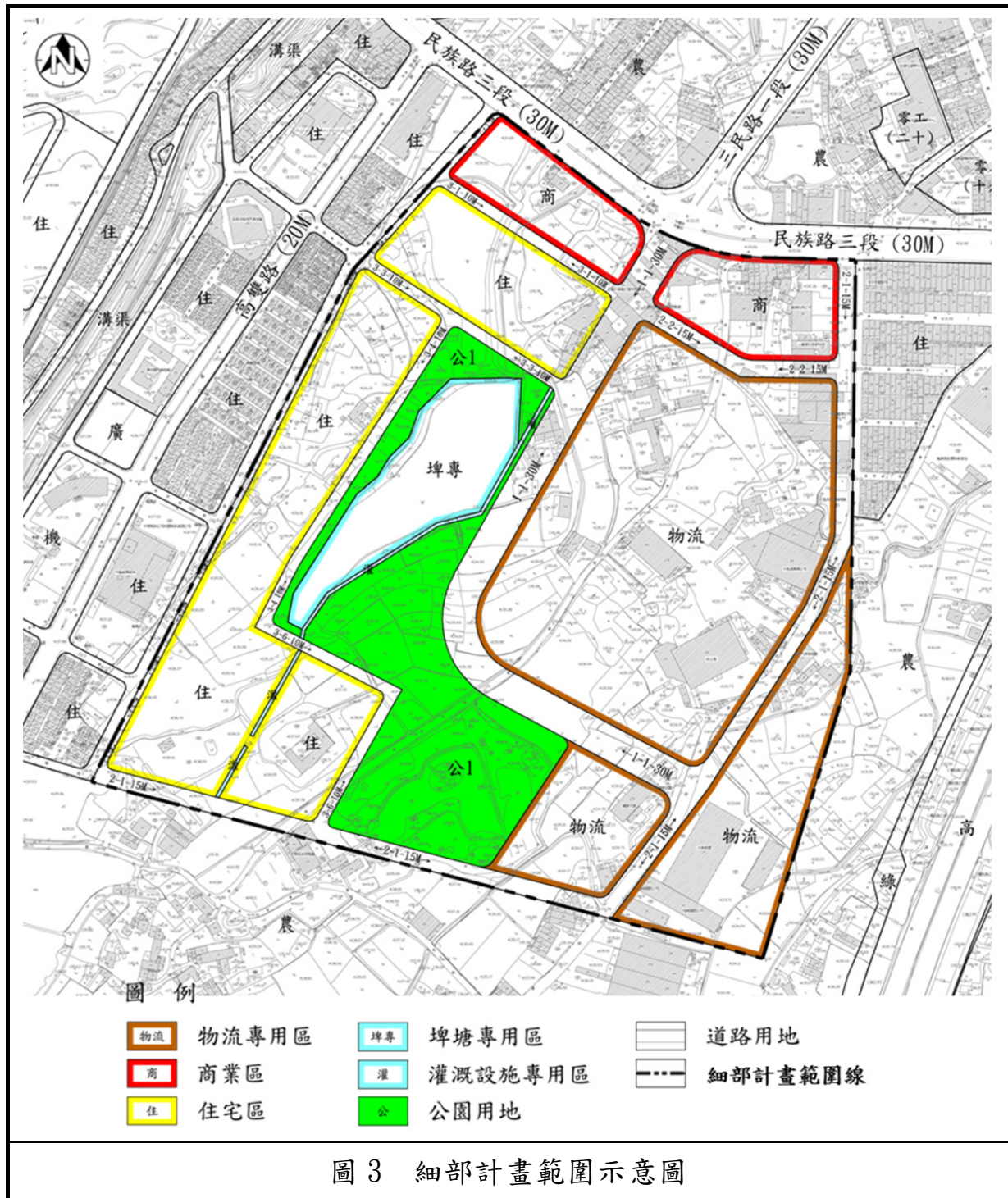
圖 例

	物流專用區		公園用地
	商業區		道路用地
	住宅區		計畫範圍線
	埤塘專用區		
	灌溉設施專用區		

圖 2 主要計畫內容示意圖

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

1. 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。

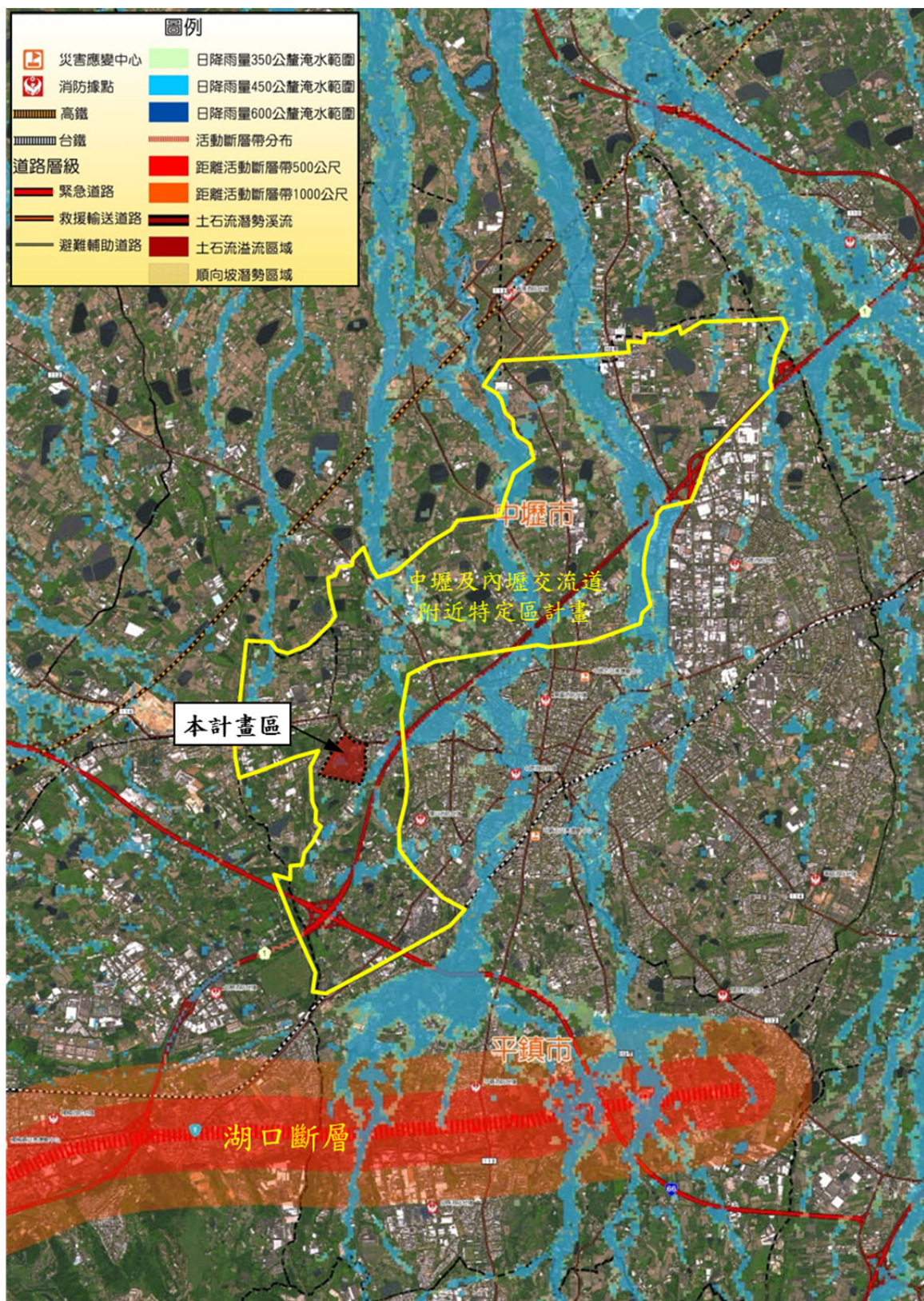
(四)災害歷史及特性

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、 中壢區、大園 區、蘆竹區	排水不 良、雨 量過大
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、雨 量過大
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、 中壢區、大園 區、蘆竹區	排水不 良、雨 量過大
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	排水不 良、雨 量過大

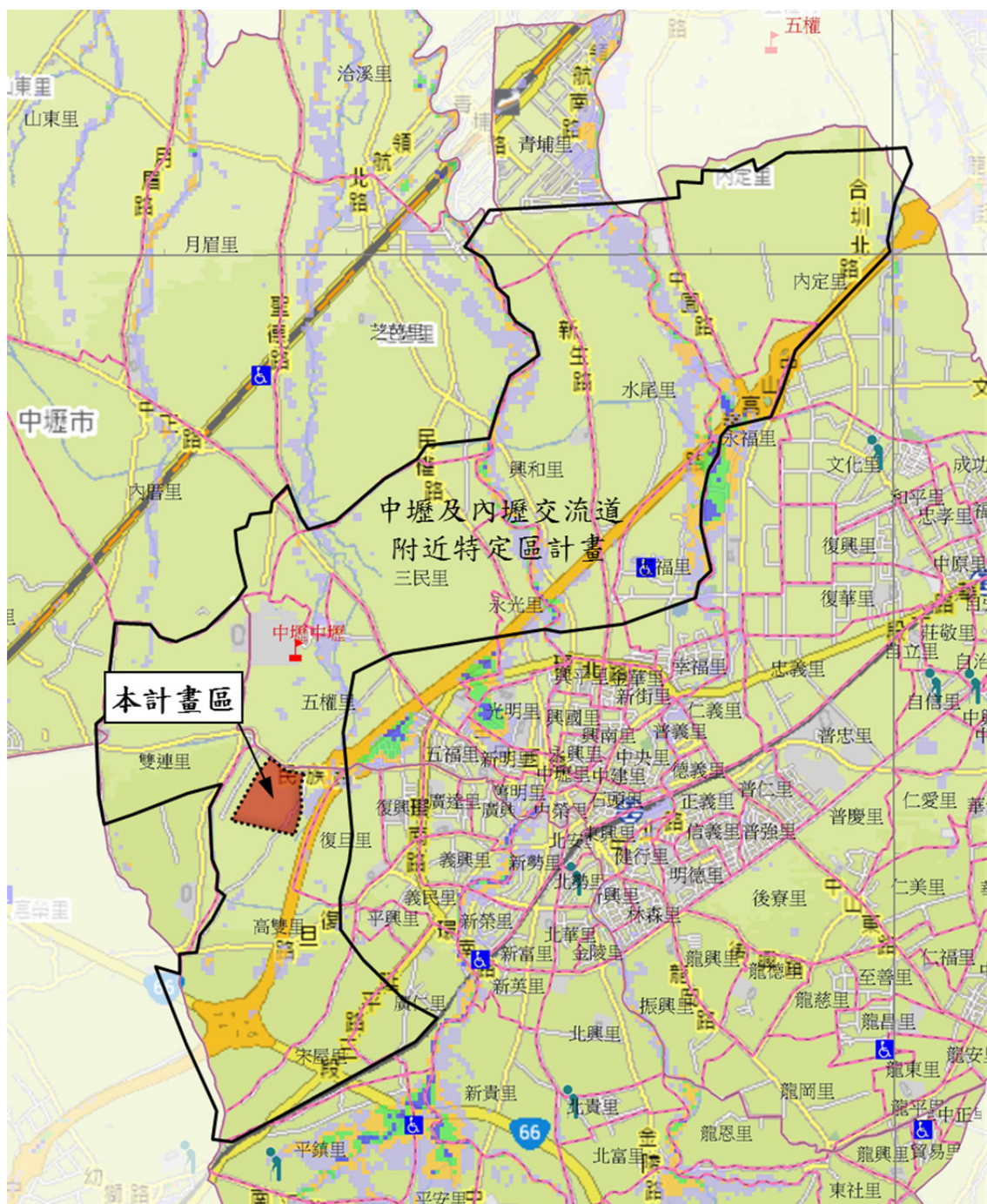
資料來源：桃園市地區災害防救計畫(96.12)。



桃園市政府消防局、國立中央大學(100年2月製作)



圖 4 計畫區地震斷層帶示意圖



圖例

- | | | | |
|--|---------|--|-----------|
| | 雨量站 | | 淹水深度等級 |
| | 水位站 | | (0.5~1)公尺 |
| | 社福機構_老人 | | (1~2)公尺 |
| | 社福機構_身障 | | (2~3)公尺 |
| | 重點監控橋梁 | | (>3)公尺 |
| | 重點監控路段 | | |

資料來源：國家災害防救科技中心(101年5月)



圖 5 計畫區淹水潛勢地圖(模擬 24 小時累積雨量 350mm)

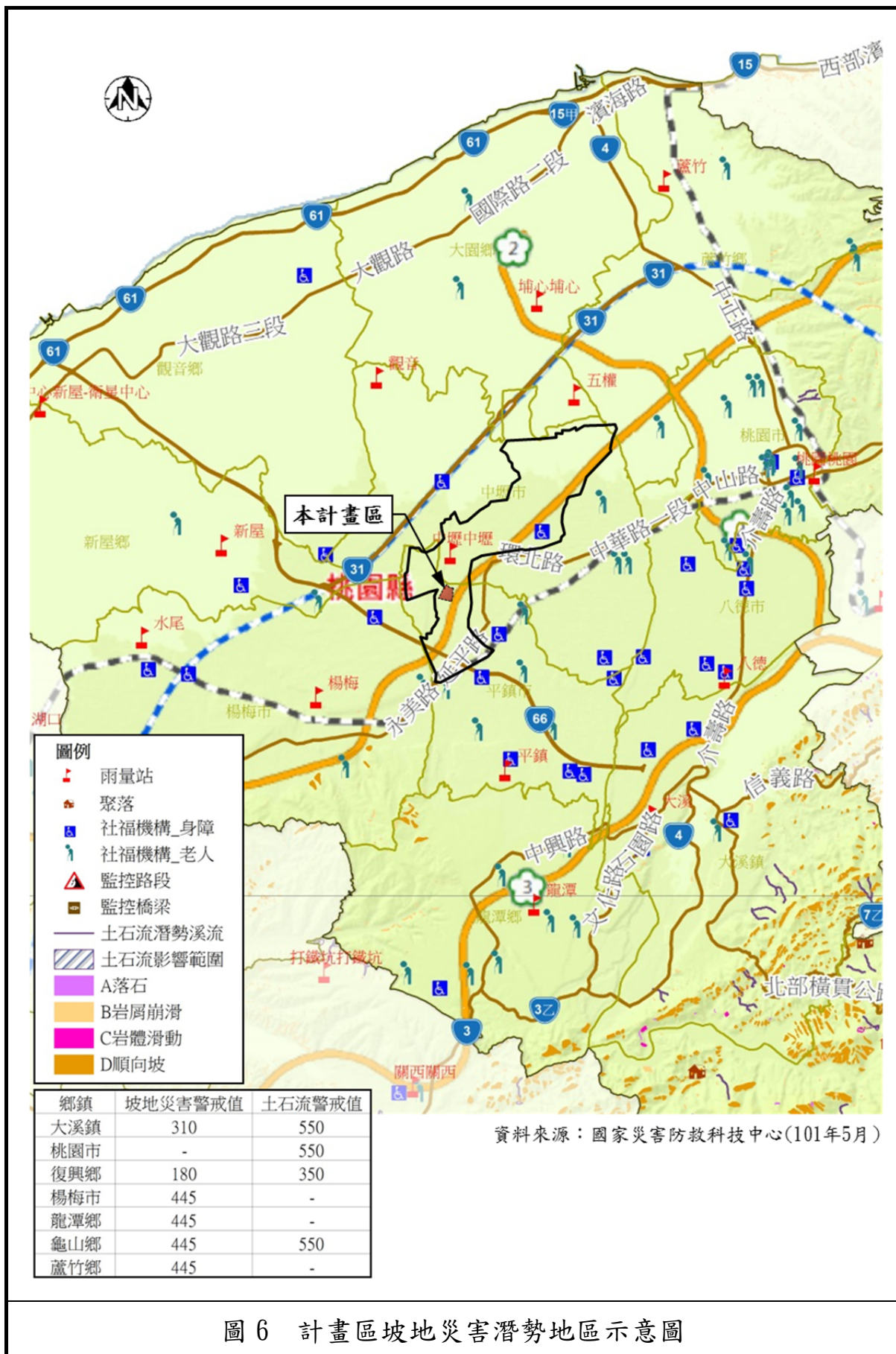


圖 6 計畫區坡地災害潛勢地區示意圖

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。
2. 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
9. 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)
工業部門	礦業及土石採取	17	121	14	126	-17.65%	4.13%
	製造業	14,094	412,590	14,881	424,759	5.58%	2.95%
	電力及燃氣供應業	30	1,250	31	1,533	3.33%	22.64%
	用水供應及污染整治業	443	3,310	615	3,798	38.83%	14.74%
	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%
服務業部門	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%
	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%
	不動產業	1,392	6,498	1,781	8,678	27.95%	33.55%
	專業、科學及技術服務業	2,813	11,202	3,212	12,251	14.18%	9.36%
	支援服務業	1,824	17,503	2,032	32,040	11.40%	83.05%
	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	年底場所單位數(家)			年底從業員工人數(人)		
	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	-	1,185	1	53	555	2,205	263	547	26
蘆竹區	-	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	-	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	-	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、娛樂及休閒服務業	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、娛樂及休閒服務業	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%)，已超出計畫人口(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 (民國)	桃園市		中壢區		平鎮區	
	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 (年)	中壢區		平鎮區		本計畫區	
	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%	30,000	127.13%
平鎮區	12,982	5.73%		
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 (年)	戶數 (戶)	中壢區人口數(人)			戶量 (人/戶)	性比例 (男/女*100)
		合計	男性	女性		
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 (年)	戶數 (戶)	平鎮區人口數(人)			戶量 (人/戶)	性比例 (男/女*100)
		合計	男性	女性		
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%
99	66,723	207,457	104,445	103,012	3.11	101.39%
100	67,998	208,561	104,912	103,649	3.07	101.22%
101	69,270	209,552	105,330	104,222	3.03	101.06%
102	70,874	211,146	105,878	105,268	2.98	100.58%
103	72,169	212,328	106,310	106,018	2.94	100.28%
104	74,198	217,887	108,707	109,180	2.94	99.57%
105	75,900	221,587	110,264	111,323	2.92	99.05%
106	76,977	224,219	111,472	112,747	2.91	98.87%
107	78,341	226,412	112,352	114,060	2.89	98.50%

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

民國 (年)	中壢區 人口數 (人)	幼年人口 (14 歲以下)		成年人口 (15-64 歲)		老年人口 (65 歲以上)		扶養率
		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%

民國 (年)	平鎮區 人口數 (人)	幼年人口 (14 歲以下)		成年人口 (15-64 歲)		老年人口 (65 歲以上)		扶養率
		人數(人)	百分比	人數(人)	百分比	人數(人)	百分比	
92	198,273	45,856	23.13%	138,509	69.86%	13,908	7.01%	43.15%
93	198,353	44,863	22.62%	140,055	70.61%	13,435	6.77%	41.63%
94	198,375	43,426	21.89%	141,562	71.36%	13,387	6.75%	40.13%
95	200,331	42,340	21.14%	144,207	71.98%	13,784	6.88%	38.92%
96	202,680	41,461	20.46%	147,087	72.57%	14,132	6.97%	37.80%
97	205,266	40,650	19.80%	150,118	73.13%	14,498	7.06%	36.74%
98	206,471	39,262	19.02%	152,213	73.72%	14,996	7.26%	35.65%
99	207,457	37,518	18.08%	154,631	74.54%	15,308	7.38%	34.16%
100	208,561	36,096	17.31%	156,692	75.13%	15,773	7.56%	33.10%
101	209,552	35,064	16.73%	158,163	75.48%	16,325	7.79%	32.49%
102	211,146	34,425	16.30%	159,554	75.57%	17,167	8.13%	32.34%
103	212,328	33,523	15.79%	160,622	75.65%	18,183	8.56%	32.19%
104	217,887	33,791	15.51%	164,683	75.58%	19,413	8.91%	32.31%
105	221,587	33,997	15.34%	166,544	75.16%	21,046	9.50%	33.05%
106	224,219	34,164	15.24%	167,323	74.62%	22,732	10.14%	34.00%
107	226,412	34,304	15.15%	167,554	74.00%	24,554	10.84%	35.13%

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%。

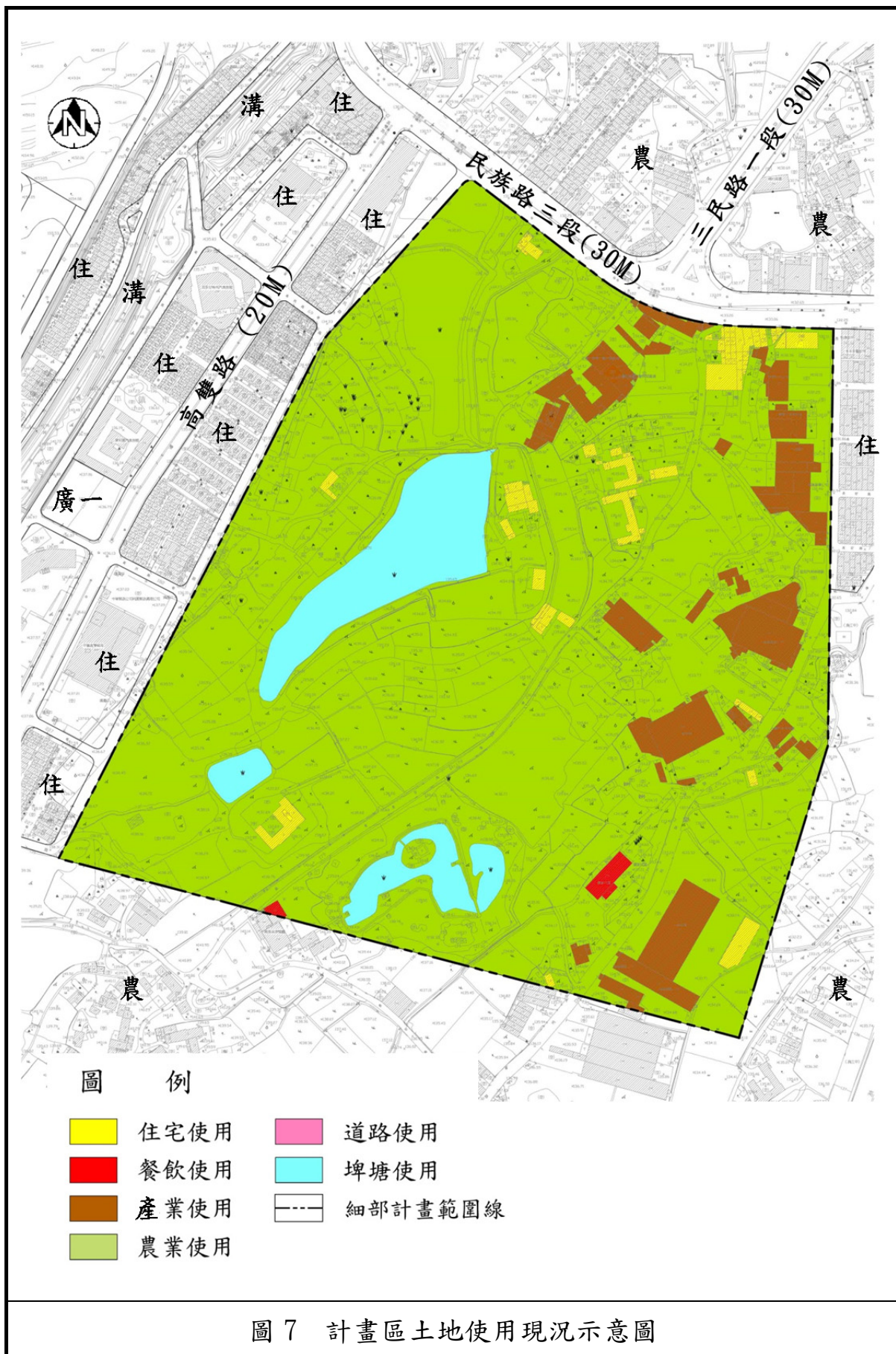
(三)道路系統現況

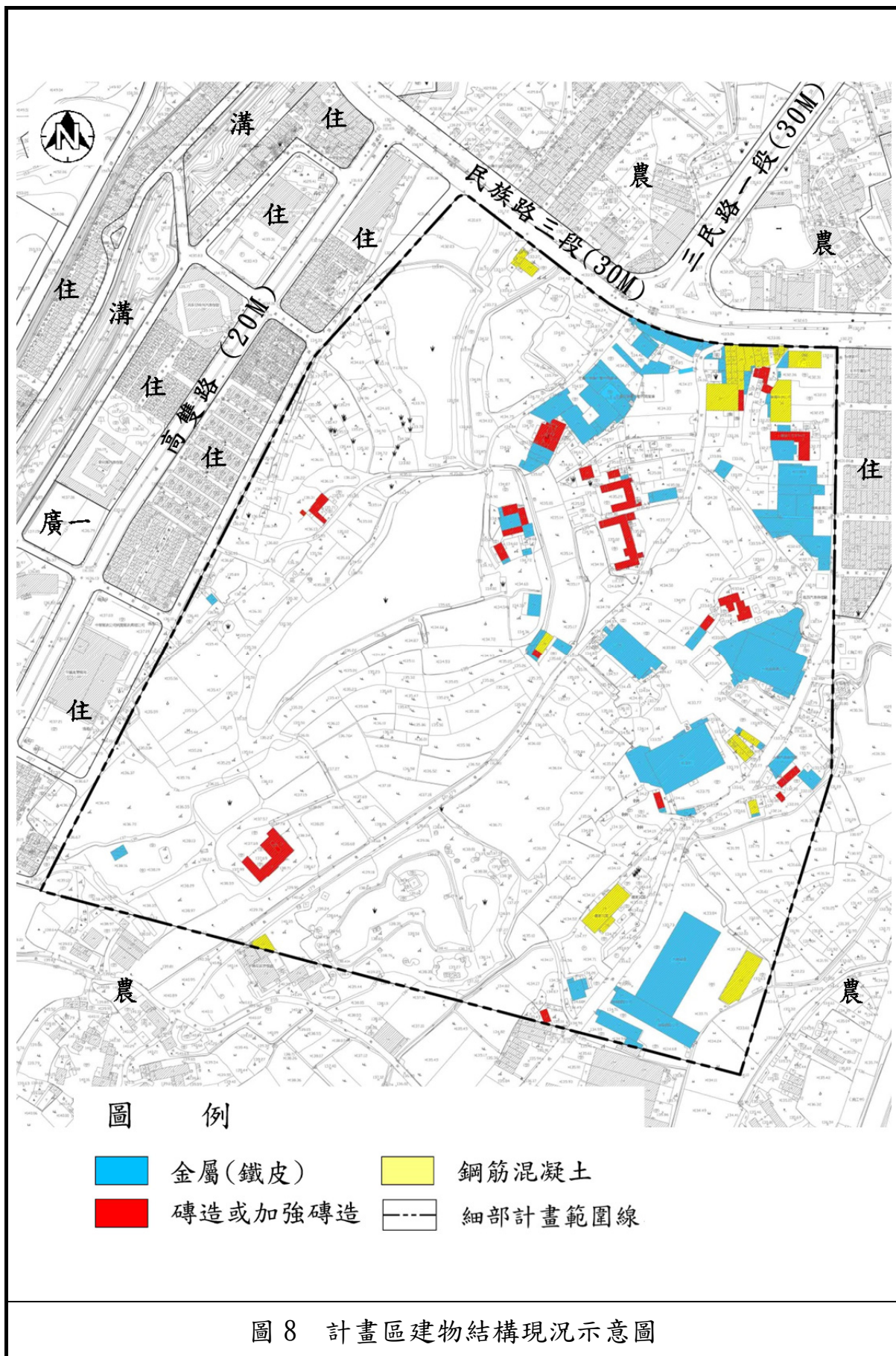
1. 民族路三段

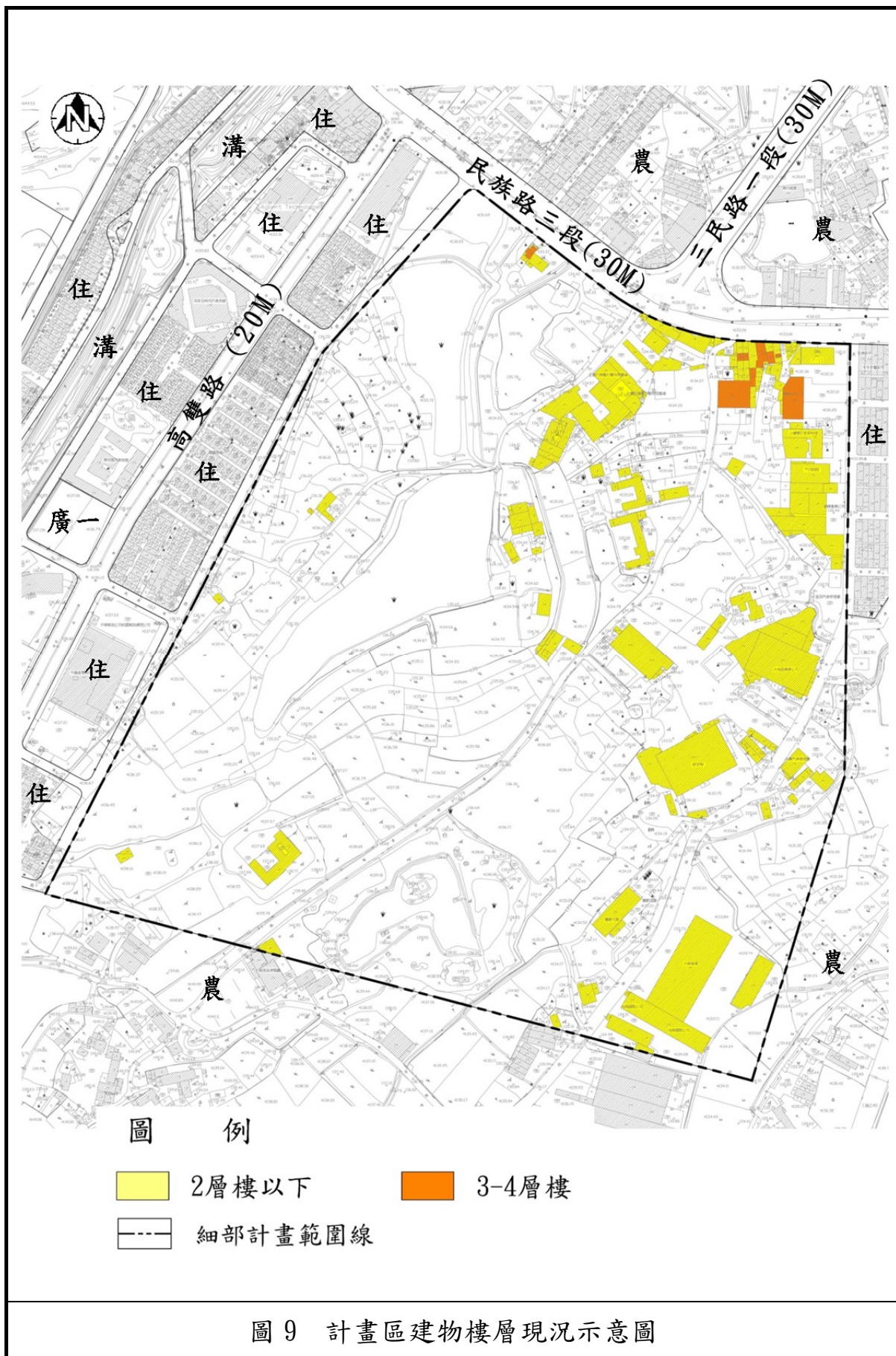
本計畫區北側之橫向道路，往東可通往中壢、平鎮地區及中壢交流道，往西則可通往觀音、新屋及省道台 15 線，計畫寬度 30 公尺。

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。

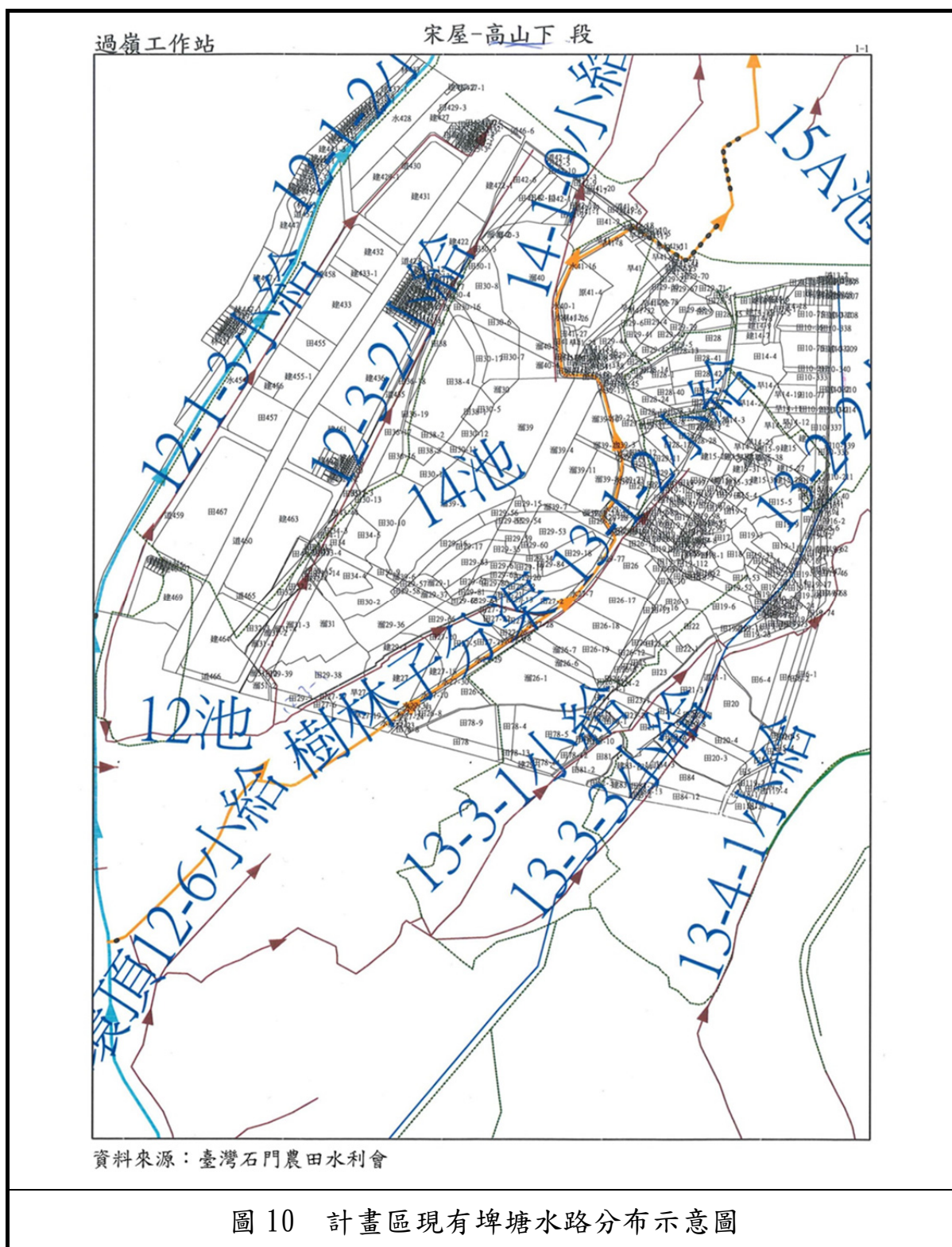






(四) 埤塘水路分布現況

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。

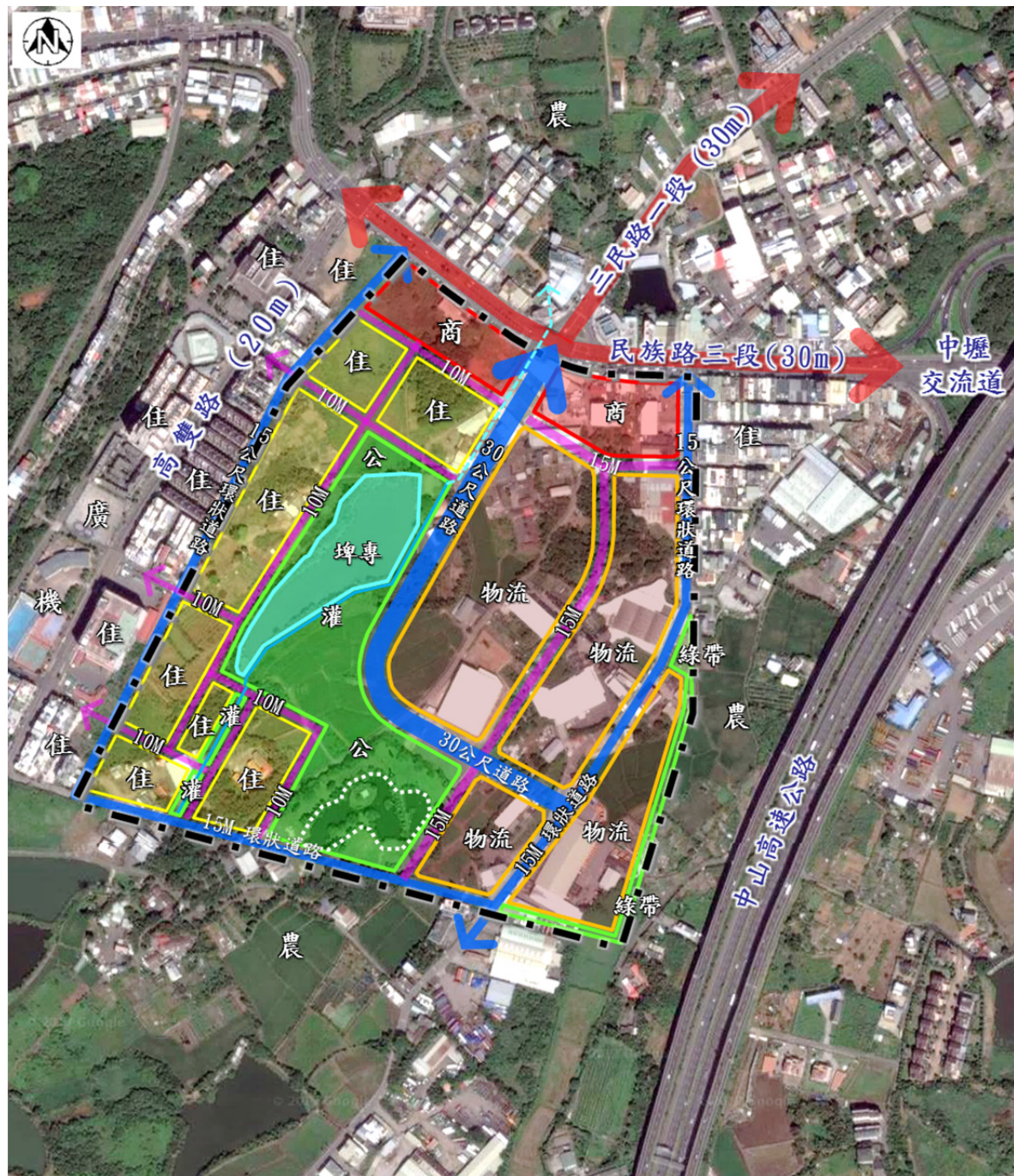
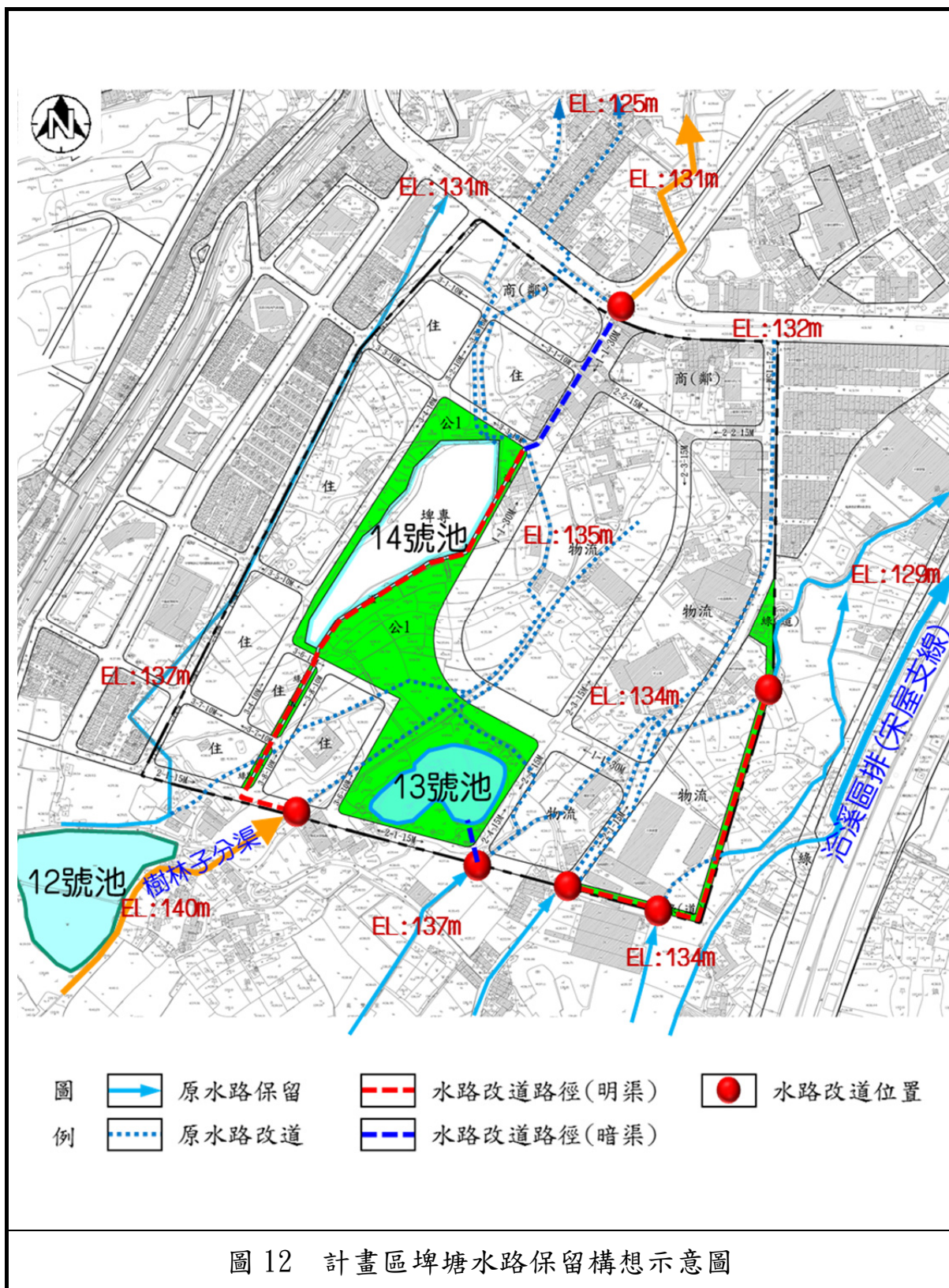


圖 11 計畫區整體空間規劃構想示意圖



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，占計畫區面積 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		計畫面積 (公頃)	占計畫區面 積百分比	備 註
土地使用 分區	物流專用區	10.95	33.51%	
	商業區	2.42	7.41%	
	住宅區	6.24	19.09%	
	埤塘專用區	1.70	5.20%	優先指配石門農田水利會，不計扣負擔。
	灌溉設施專用區	0.14	0.43%	
	小計	21.45	65.64%	
公共設施 用地	公園用地	4.20	12.85%	
	綠地用地	0.10	0.29%	
	綠地用地(兼供道路使用)	0.45	1.39%	
	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。

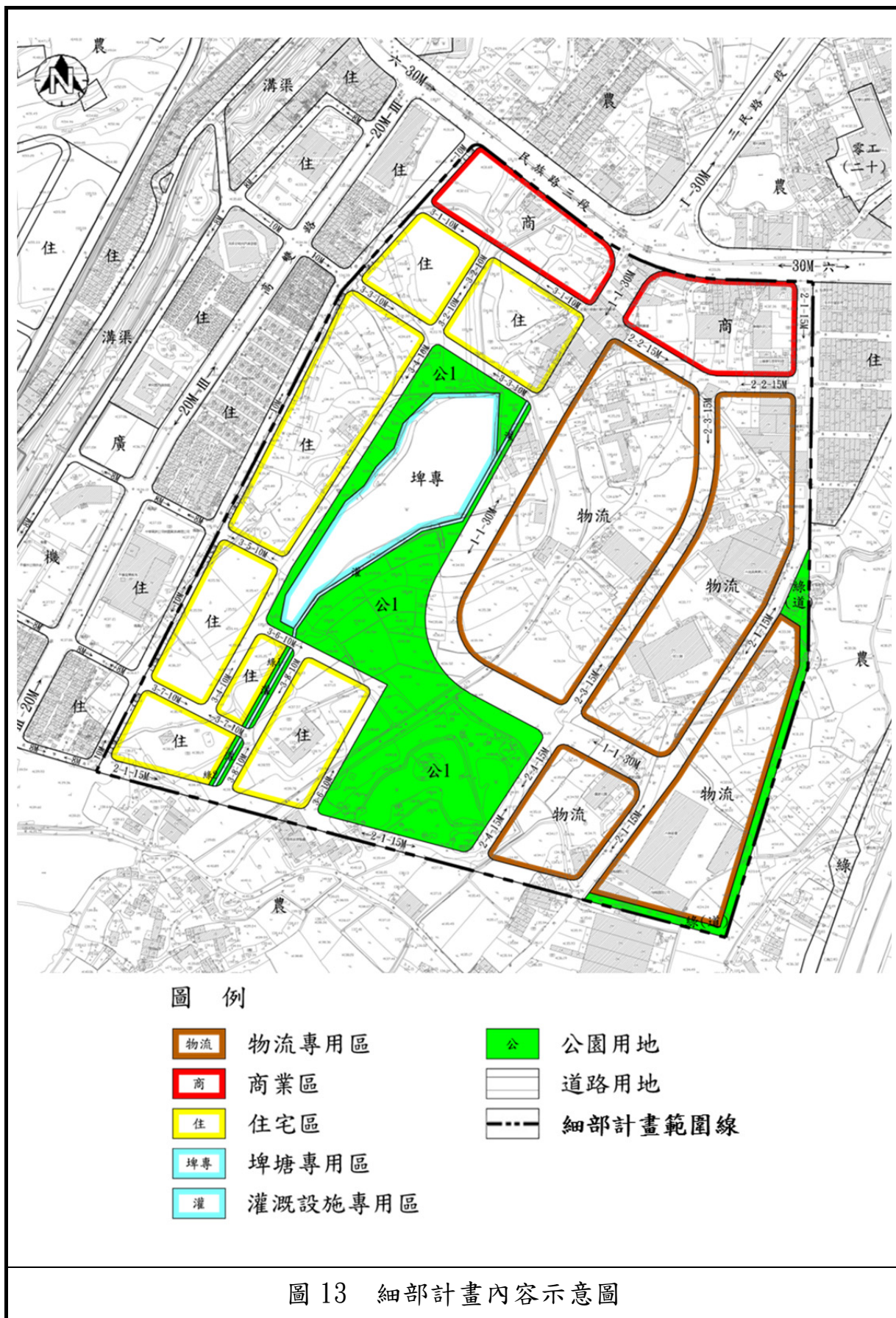
表 14 細部計畫公共設施用地明細表

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

設施類別	檢討標準 (計畫人口：3,100人)	面積 (公頃)			備 註
		用地需 求面積	計畫 面積	超過或 不足面積	
公園用地	閭鄰公園按閭鄰單位設置，每一計畫處所最小面積不得小於0.5公頃為原則。	0.50	4.20	+3.60	延續周邊住宅社區聚落，本計畫視為一閭鄰單元。
兒童遊樂場用地	按閭鄰單位設置，每處最小面積不得小於0.1公頃為原則。	0.10	0.00		
綠地用地	按自然地形或設置目的檢討之。	-	0.55	-	
停車場用地	不低於計畫區內車輛預估數之20%。	0.47	0.00	-0.47	本案以公園用地作多目標提供停車使用需求，若以公園面積12%估算，可提供0.50公頃之停車空間。
公園、兒童遊樂場、綠地、廣場、體育場	應劃設不低於計畫區面積10%。	3.27	4.75	+1.48	



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 道路	民族路三段	20~30	1,150	中央路~中壢交流道
	三民路一段	30	1,400	民族路三段~中正路
主要 道路	1-1-30M道路	30	660	民族路三段~2-1-15M道路
	2-1-15M道路	15	1,106	民族路三段~計畫範圍界
次要 道路	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
	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壠、興國消防分隊；另計畫區南側則有第二救護大隊之中壠、復旦消防分隊。

2. 警察據點

計畫區北側計有文化、中福、內壠、青埔等 4 處派出所；另計畫區南側則有中壠、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壠新醫院(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

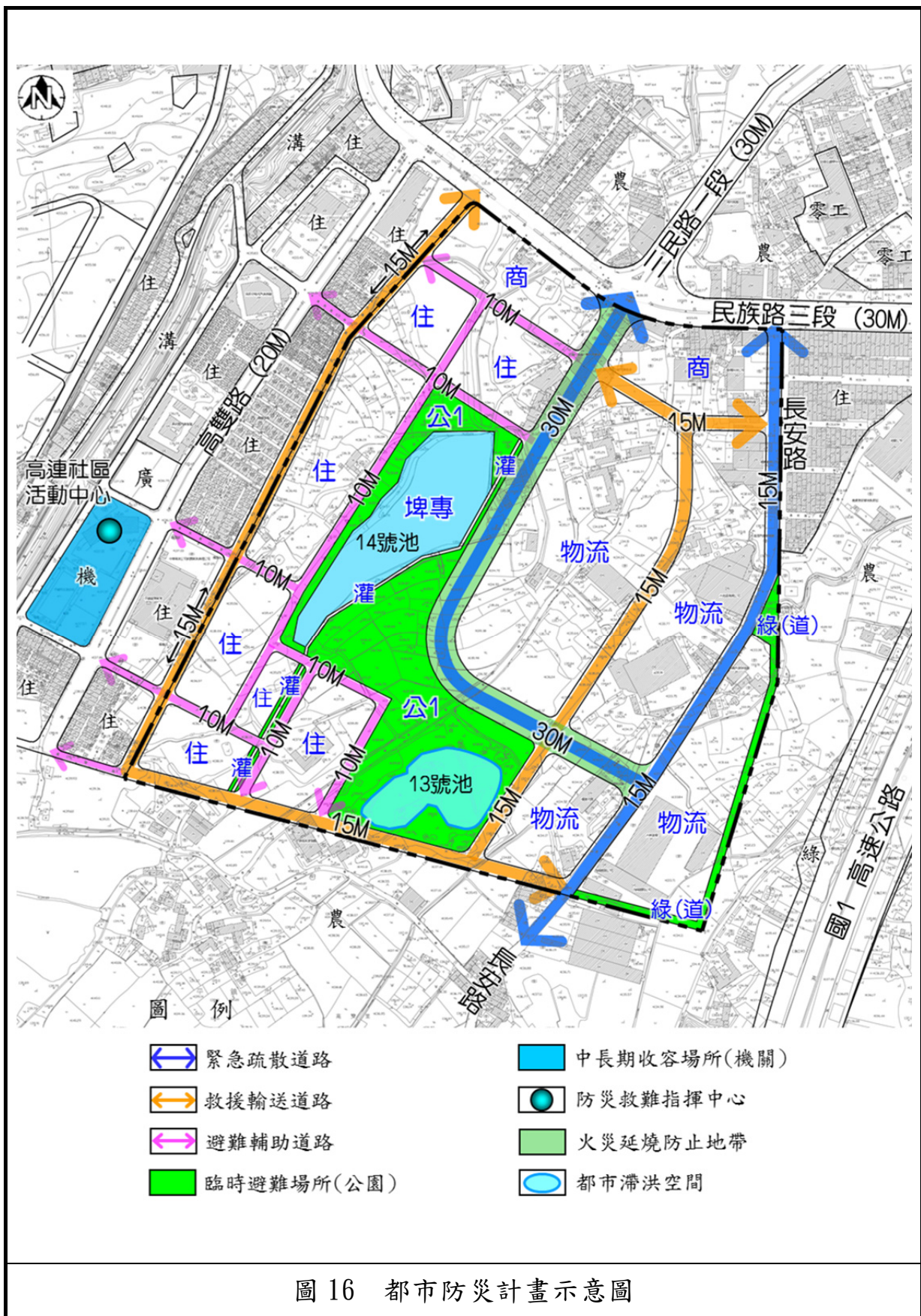
中長期收容場所之劃設，除因應前項空間阻隔或緊急事故，供作暫時避難空間使用外，並提供較完善之設備和庇護場所，收容場主要為提供災後都市復建完成前，避難生活所需設施，並且為當地避難人員獲得各種資訊的場所，須提供較完善的設施及可供蔽護的場所；指定本計畫區西側高連社區活動中心為中長期收容場所。

(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 m²以上者，地下開挖率不得超過 70%；未達 1,500 m²者，地下開挖率不得超過 80%。
 - 3. 街廓編號 R1 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)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 $\geq 3,000 \text{ m}^2$ 。
2	街廓編號 C1、R1 等建築基地	建築基地最小開發規模應 $\geq 1,000 \text{ m}^2$ 。
3	街廓編號 C2(部分)建築基地	建築基地最小開發規模應 $\geq 500 \text{ m}^2$ 。
4	街廓編號 C2(部分)、R2～R7 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	帶狀開放空間留設說明
1	面臨 30 公尺計畫道路之建築基地	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	面臨 15 公尺以下計畫道路之建築基地	1. 物流專用區及商業區面臨計畫道路部分應退縮至少 6 公尺建築。 2. 住宅區面臨計畫道路部分應退縮至少 5 公尺建築。	自道路境界線至少留設 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。
3	鄰接公共設施用地之建築基地	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	公共設施用地	除面臨 30 公尺計畫道路部分應退縮至少 10 公尺建築，其餘面臨計畫道路部分應退縮至少 5 公尺建築。	自道路境界線至少留設 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 m^2 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 m^2 者，超過部分每 150 m^2 應增設 1 部汽車停車空間及 1 部機車停車空間，並至少滿足 1 戶 1 部汽車停車空間及 1 部機車停車空間。另建築基地面積達 2,500 m^2 者，其停車空間應予以室內化或地下化，並不得設於法定空地。
2. 物流專用區及公共設施用地應留設之停車空間，依建築技術規則相關規定辦理。
3. 建築基地停車空間之車道出入口以設置 1 處為原則，且不得設置於道路交叉口或丁字路口等經交通主管機關認定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 m ² 以下	1 個	1. 每滿 10 個裝卸位應於其中設置 1 個大貨車裝卸停車位。 2. 最小裝卸停車位尺寸： (1) 小貨車裝卸停車位長 6 公尺，寬 2.5 公尺，淨高 2.7 公尺。 (2) 大貨車裝卸停車位長 13 公尺，寬 4 公尺，淨高 4.2 公尺。
超過 1,000 m ² 未滿 2,000 m ²	2 個	
超過 2,000 m ² 未滿 4,000 m ²	3 個	
4,000 m ² 以上	4 個，每增加 4,000 m ² 增設 1 個	

(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鋪面，車道穿越時，其鋪面仍應連續。

(7)步道鋪面材質與施工以連鎖磚鋪面、基層鋪砂為宜，以維持基地保水性能。

(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。
2. 除為維護公共安全之公用設備(如交通號誌、消防栓等)外，其餘傢俱設置應與鄰近街廓、開放空間系統之設計相互協調，且應經都市設計審議通過。

(十九)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 m²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。

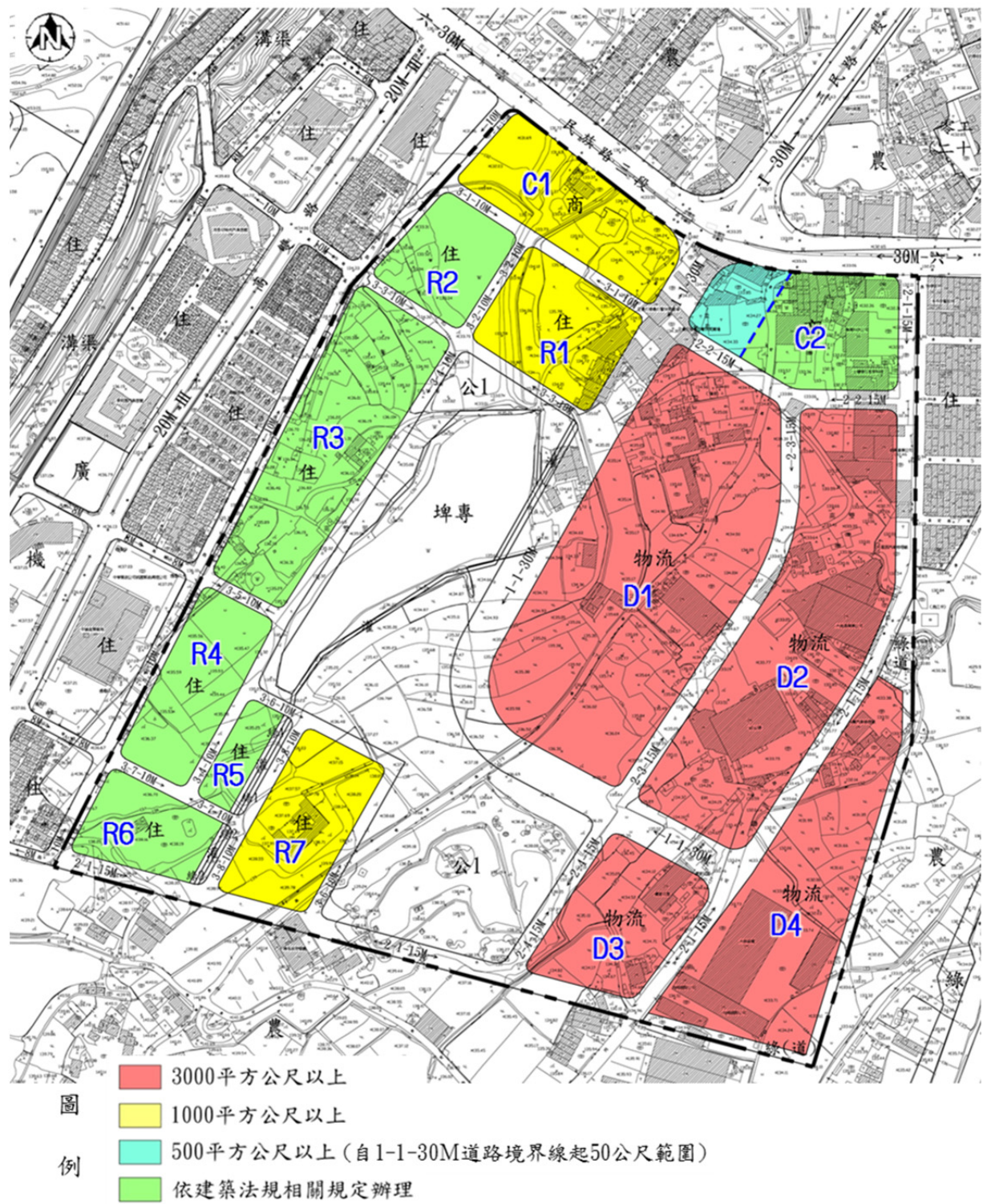
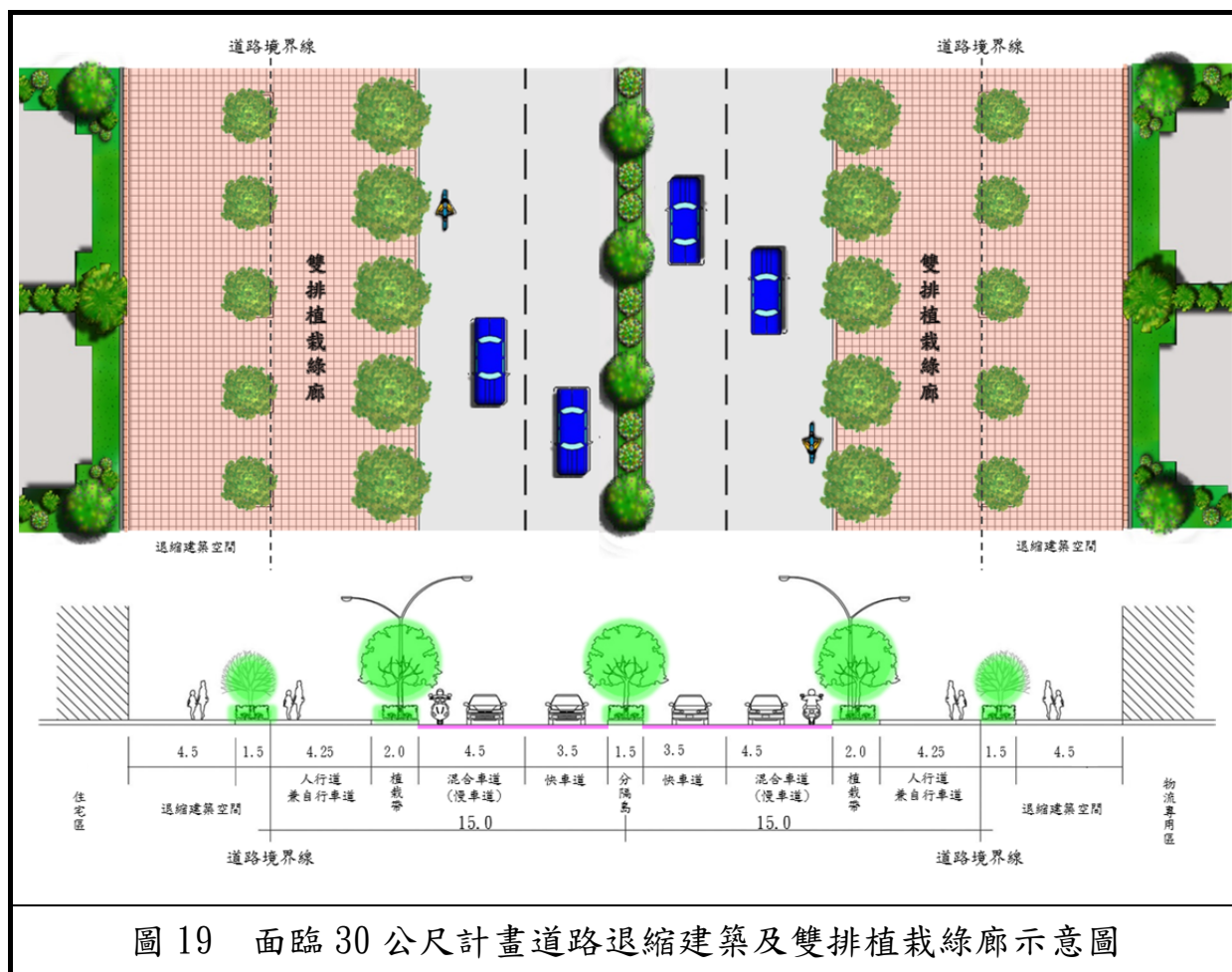


圖 17 建築基地最小開發規模示意圖





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
一、工程費	工程費	740,618,828	
	代辦管線費	109,209,272	
	其他費用	74,701,018	
二、重劃費用	地上物拆遷補償費	511,220,183	
	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)

(一)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)財務計畫

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)

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 2019/05/29 文
交 10:32:21 章

A060700_都市計108/05/29 11:34



191080016719 無附件

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：



A060700_都市108/04/26 10:30



191080012760 無附件

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 1 0 8 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 (公頃)	占總面積 百分比
公有地	中華民國(財政部國有財產署)	0.8384	2.57%
	台北市(台北市政府財政局)	0.0088	0.03%
	桃園市(桃園市政府養護工程處)	0.0004	0.00%
	小 計	0.8476	2.60%
私有地	臺灣石門農田水利會	1.8409	5.63%
	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
土地使 用分區	物流專用區	10.9465	33.51%	
	商業區	2.4219	7.41%	
	住宅區	6.2362	19.09%	
	埤塘專用區	1.7003	5.20%	優先指配石門農田水利會，不計扣負擔。
	灌溉設施專用區	0.1406	0.43%	
	小計	21.4455	65.64%	
公共設 施用地	公園用地	4.1968	12.85%	
	綠地用地	0.0951	0.29%	
	綠地用地 (兼供道路使用)	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。

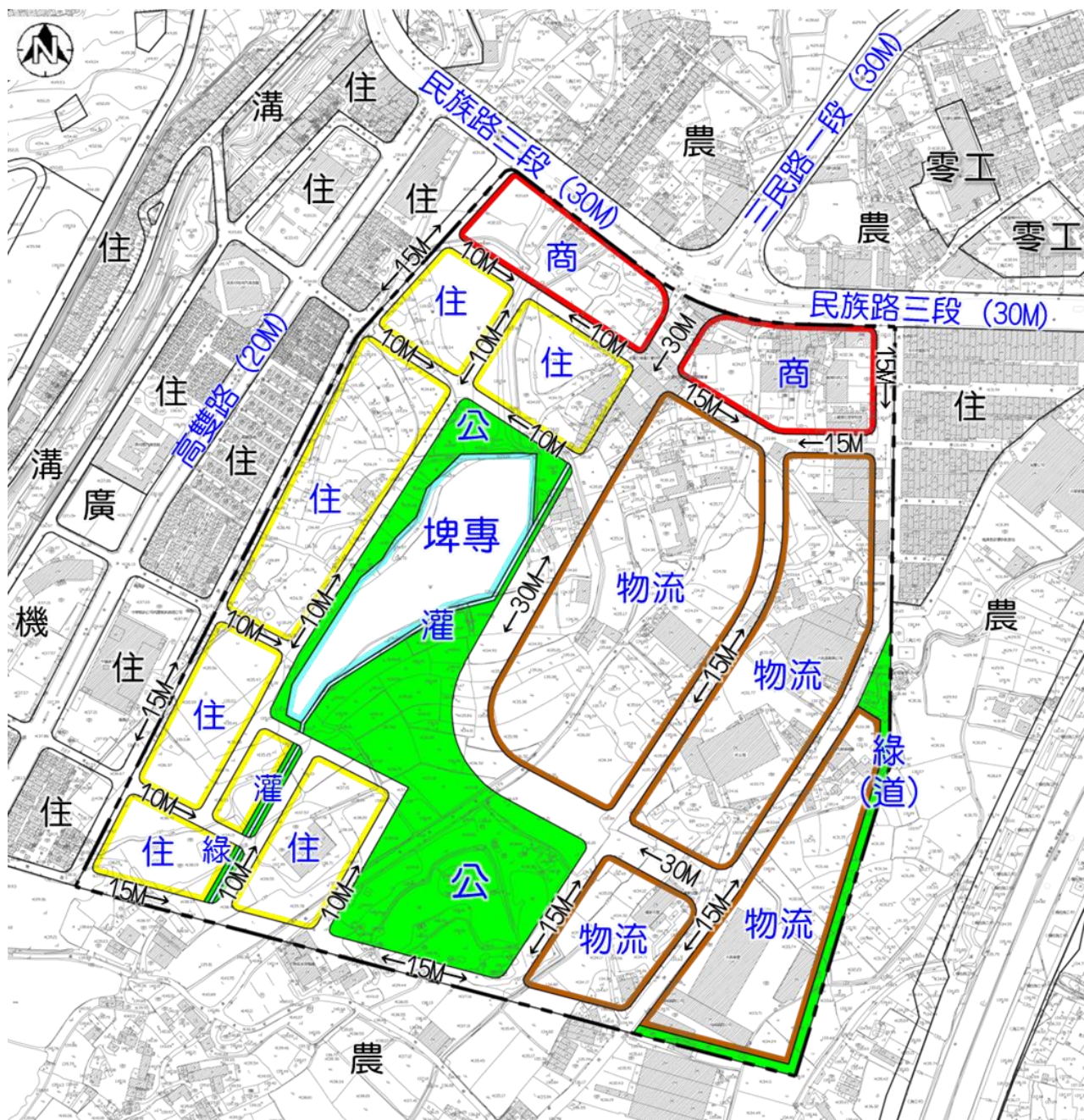


圖 1 本案重劃範圍及變更後(細部)計畫內容示意圖

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

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、灌溉設施專用區，優先指配石門農田水利會，不計扣負擔。
綠地用地	0.0951	0.31%	
綠地用地(兼供道路使用)	0.4532	1.47%	
道路用地	6.4788	21.02%	
小 計	11.2239	36.41%	

(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
一、工程費	工程費	740,618,828	詳附表 1。
	代辦管線費	109,209,272	
	其他費用	74,701,018	
二、重劃費用	地上物拆遷補償費	511,220,183	詳附表 2。
	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 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/m²(5.0~32.0 萬元/坪)、商業區交易價格為 78,650~113,740 元/m²(26.0~37.6 萬元/坪)、工業區交易價格為 8,470~83,790 元/m²(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：

$$\begin{aligned} & \frac{\text{工程費用總額} + \text{重劃費用總額} + \text{貸款利息總額}}{\text{重劃後平均地價} \times (\text{重劃區總面積} - \text{埤塘專用區及灌溉設施專用區面積} - \text{重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積})} \times 100\% \\ &= 1,589,610,733 / 60,200 \times [(32.6694 - 1.8409 - 0.00) \times 10,000] \times 100\% \\ &= 8.57\% \end{aligned}$$

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

項 目		單位	數量	單價(元)	複價(元)	備 註
一、 工程 費	道路工程					
	30 公尺寬道路工程	公尺	660	76,000	50,160,000	含兩側排水溝及兩側人行道 1.5 公尺
	15 公尺寬道路工程	公尺	1,769	39,000	68,991,000	
	10 公尺寬道路工程	公尺	1,488	24,600	36,604,800	含兩側排水溝
	5 公尺寬道路工程	公尺	690	17,000	11,730,000	含兩側排水溝
	整地工程	公頃	32.6694	1,000,000	32,669,436	
	排水工程					
	箱涵工程(1M*1M)	公尺	2,429	27,500	66,797,500	15 公尺寬以上道路
	滯洪設施	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
	路燈工程	盞	182	50,000	9,100,000	每 40 公尺設 1 盞，15 公尺 寬以上道路雙邊架設、其餘 單邊架設。
	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	
二、 代辦 管線 費	電力工程	公尺	3,917	10,400	20,368,400	負擔該費用之 1/2
	電信工程	公尺	3,917	18,000	23,502,000	負擔該費用之 1/3
	自來水工程	公頃	32.6694	2,000,000	65,338,872	
	小計				109,209,272	
三、 其他 費用	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)
	空氣污染防治費	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	
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 (㎡)	樓地板 面積 (㎡)	每平方 公尺平 均評點	評點單價 (元/點)	拆遷救濟金 (元)	自動拆遷 獎勵金(元)	拆遷補償費 總額(元)
RC	1	705	705	1,420	10.6	10,613,391	5,306,695	15,920,086
	2	1,584	3,168	1,420	10.6	47,679,167	23,839,583	71,518,750
	3	349	1,047	1,420	10.6	15,759,263	7,879,632	23,638,895
	小計	2,638	—	—	—	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
	小計	3,565	—	—	—	47,805,378	23,902,689	71,708,067
S(鐵皮)	1	11,664	11,664	814	10.6	100,638,577	50,319,289	150,957,866
	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			6,086,049	—	6,086,049
總 計						341,319,743	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。

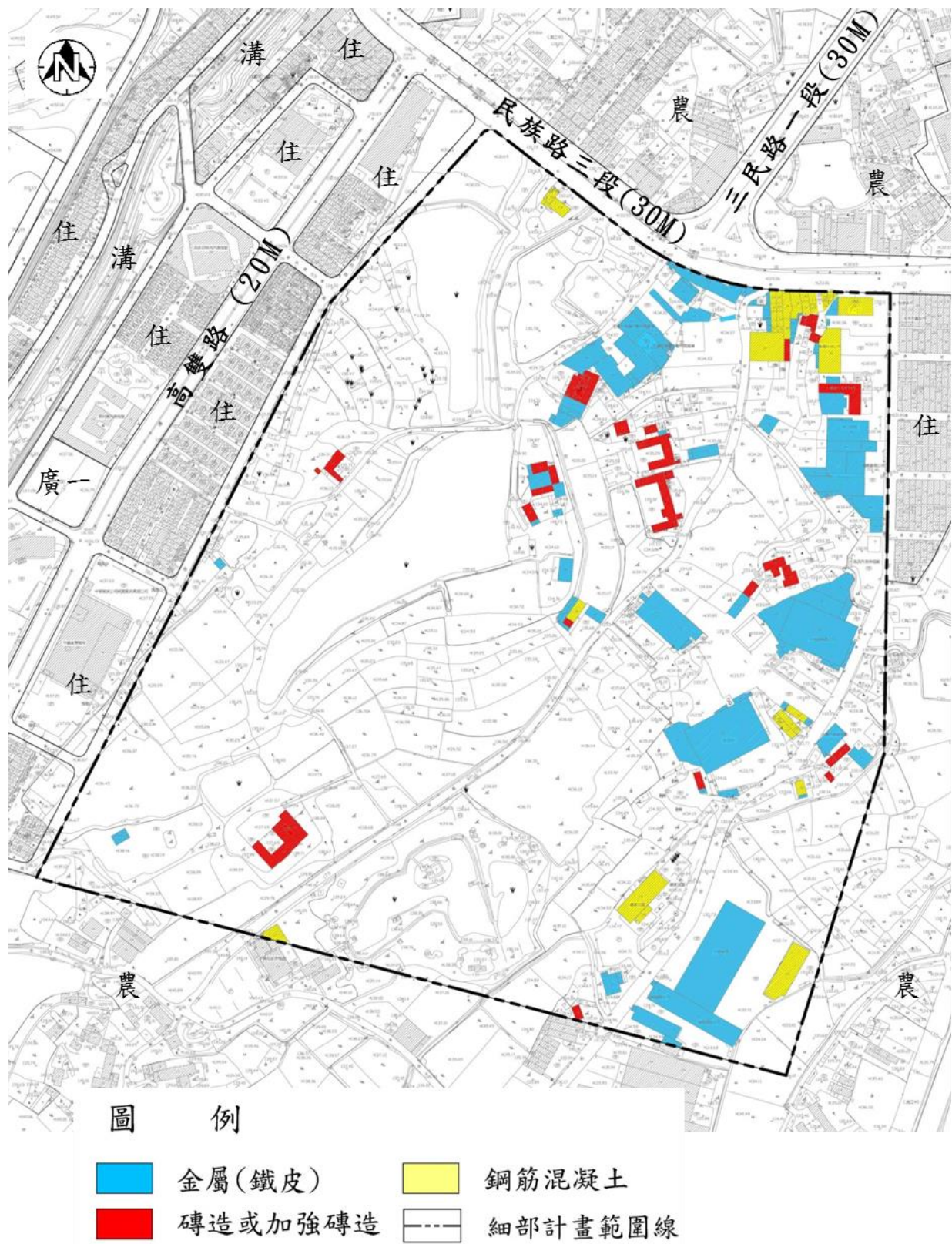


圖 2 本案重劃範圍之建物分布示意圖

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，1 年以 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	
人事費小計				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(含宗地界樁埋設費用)。
測量費小計				10,378,374	
重劃業務費合計(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。

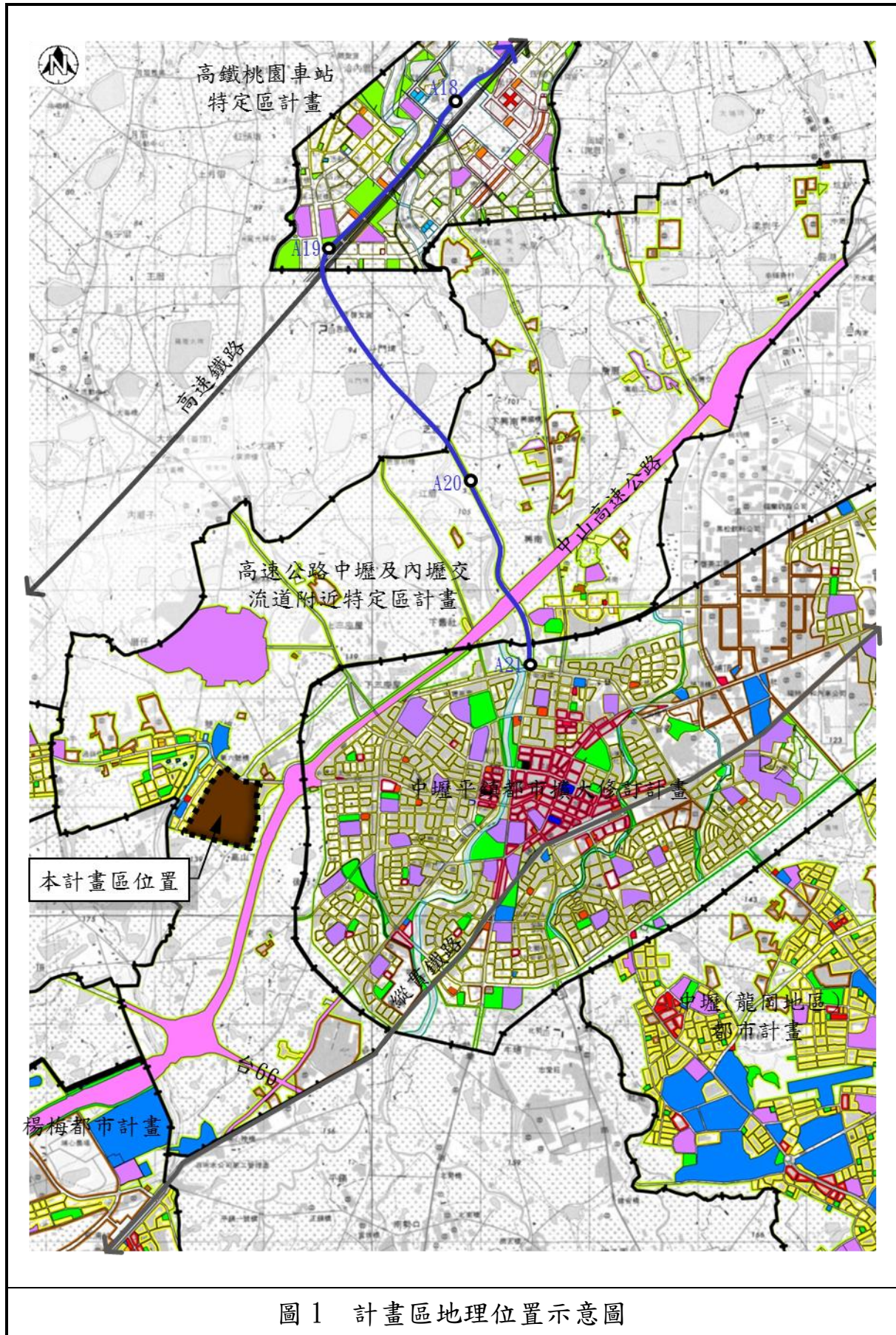




圖 2 計畫範圍示意圖

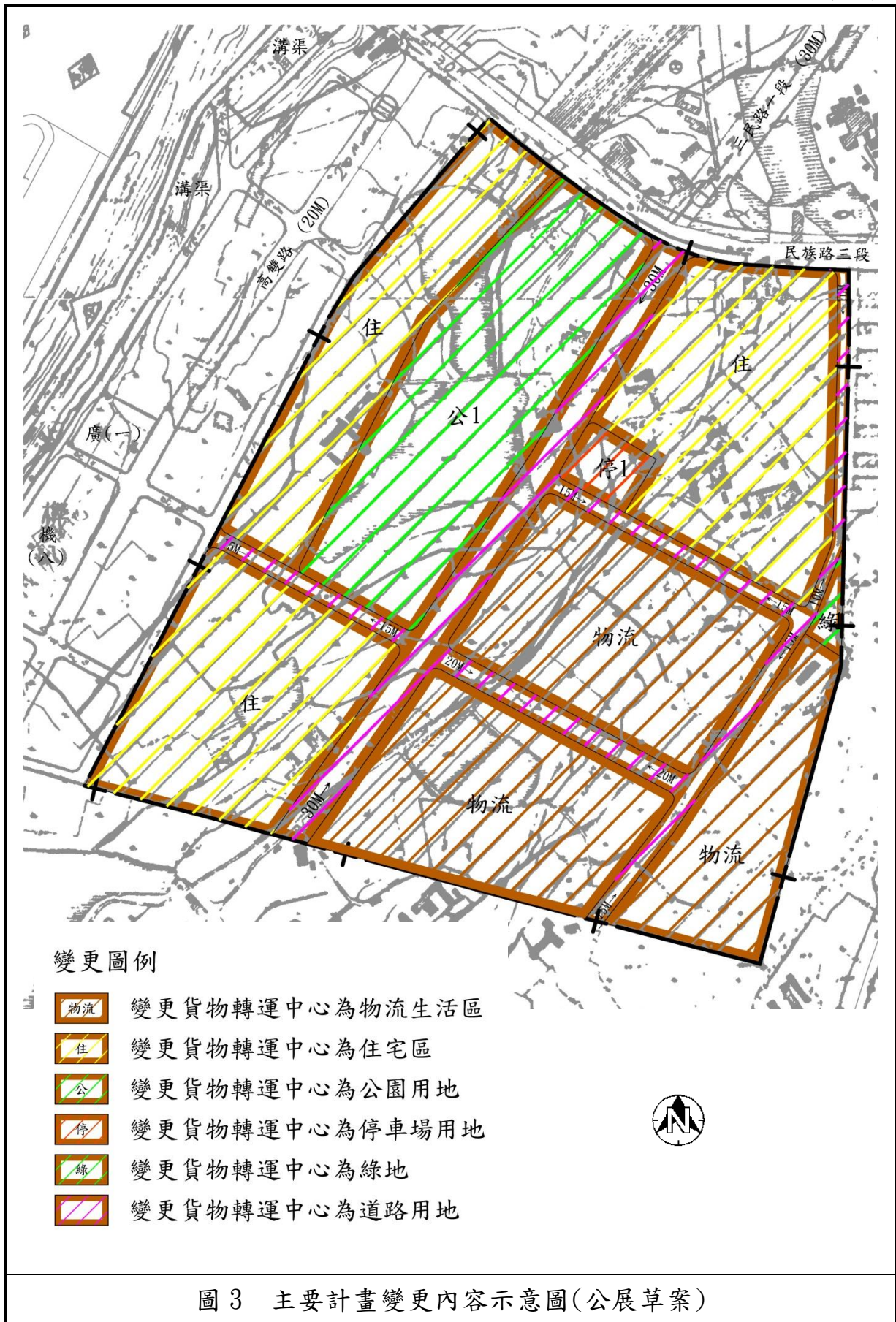
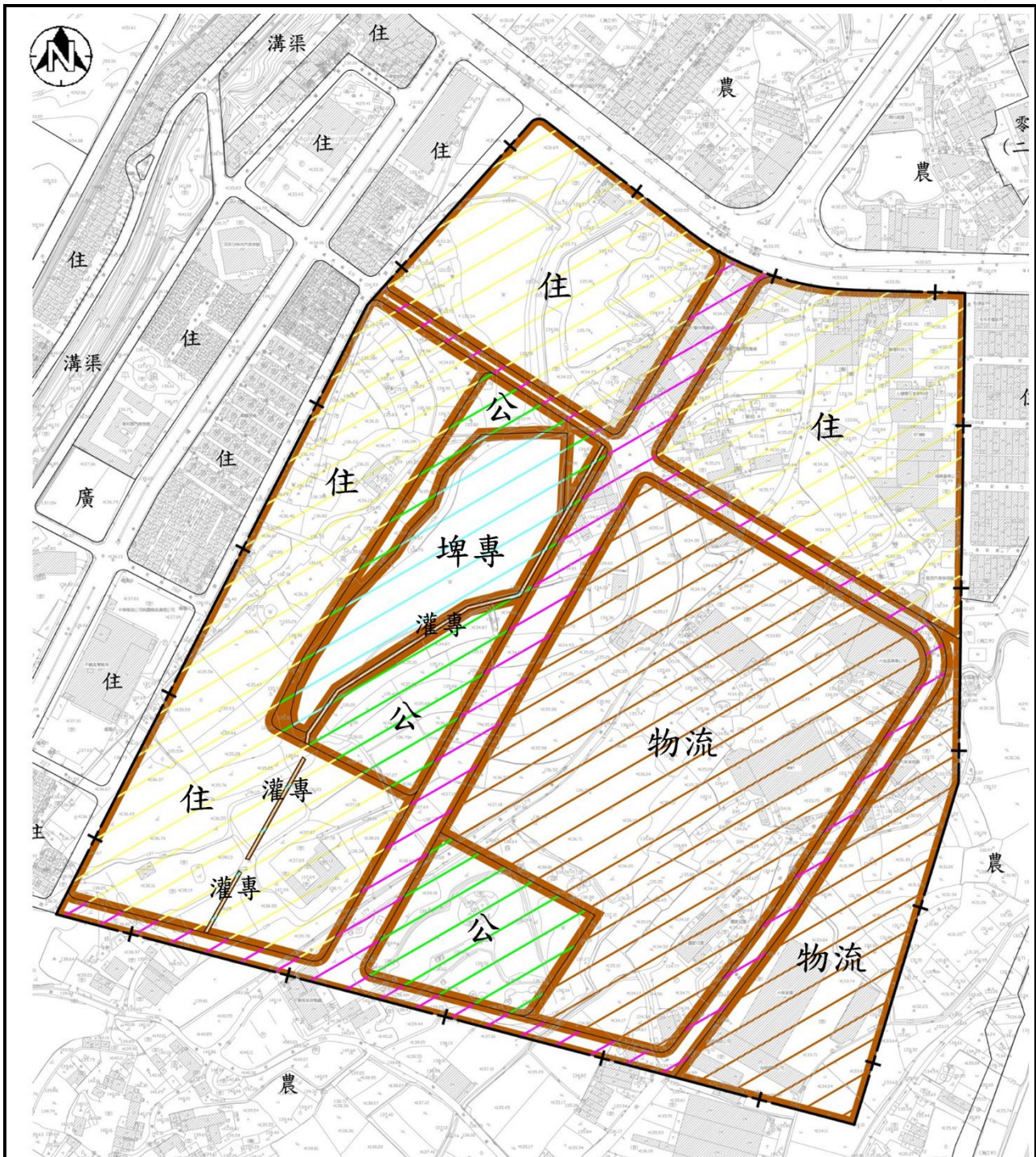


圖 3 主要計畫變更內容示意圖(公展草案)

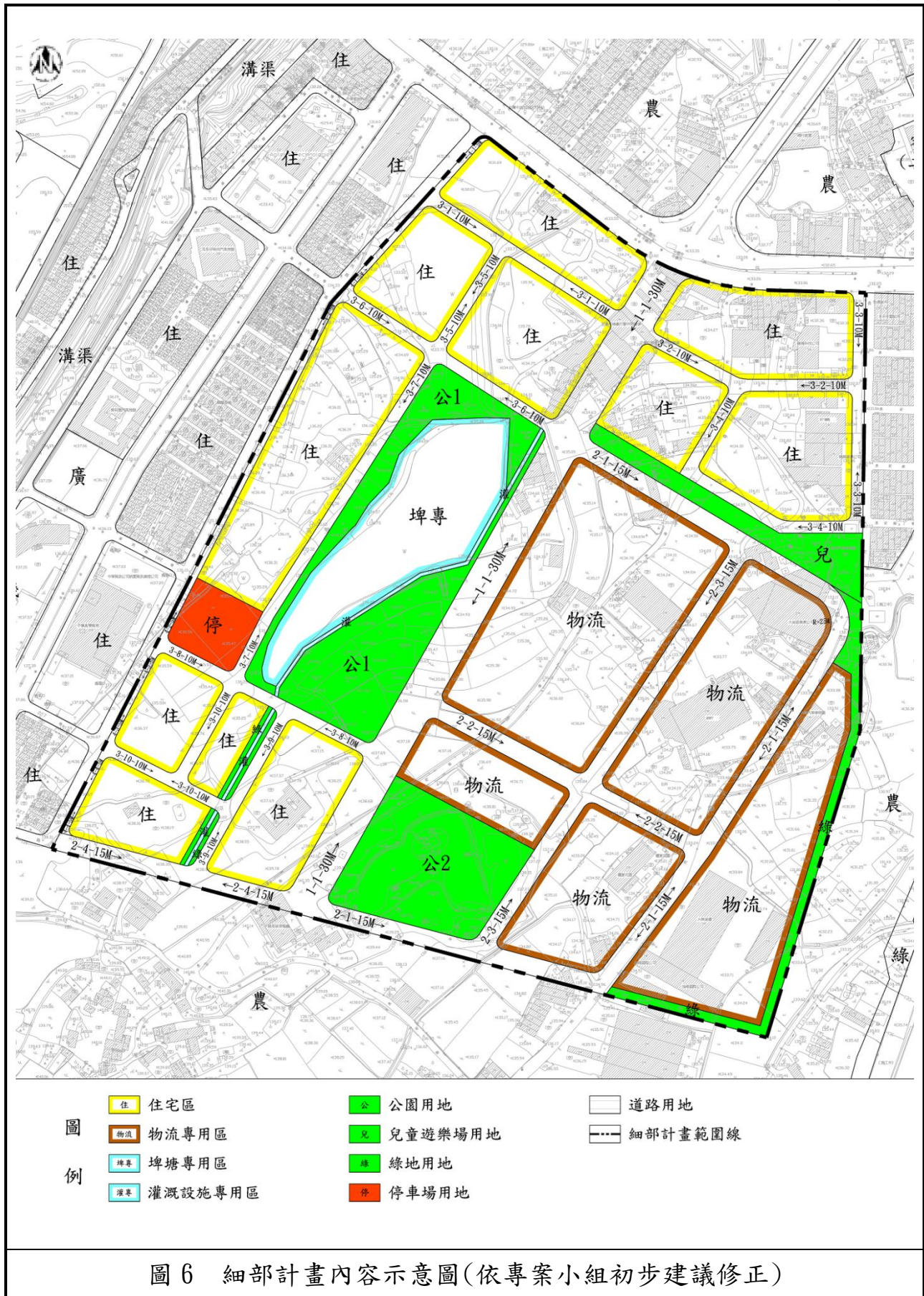




變更圖例

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

圖 5 主要計畫變更內容示意圖(依專案小組初步建議修正)



附表 1 主要計畫變更內容明細表(公展草案)

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

註：表內所載面積應以核定計畫圖實地分割面積為準。

附表 1-1 主要計畫變更內容明細表(依專案小組初步建議修正)

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

註：表內所載面積應以核定計畫圖實地分割面積為準。

附件一 土地使用分區管制要點修正對照表

公展草案條文	增(修)訂條文	增(修)訂理由	專案小組初步建議意見	專案小組初步建議意見修正後條文	市都委會決議
(一)為促進土地之合理利用及維護計畫區內之生活環境品質，依都市計畫法之規定，特訂定本要點。	維持公展草案條文。		照案通過。	-	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 條之規定訂定之。	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。
(三)住宅區以建築住宅為主，其土地及建築物使用應依下列之規定： 1. 住宅區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 200%。 2. 住宅區建築基地面積超過 1,500 m ² 以上者，地下開挖率不得超過 70%；未達 1,500 m ² 者，地下開挖率不得超過 80%。	維持公展草案條文。		1. 請增訂住宅區(R1、R3)街廓臨 1-1-30M 道路側之地下室開挖退縮距離。 2. 其餘照案通過。	(三)住宅區以建築住宅為主，其土地及建築物使用應依下列之規定： 1. 住宅區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 200%。 2. 住宅區建築基地面積超過 1,500 m ² 以上者，地下開挖率不得超過 70%；未達 1,500 m ² 者，地下開挖率不得超過 80%。 3. 街廓編號 R1、R3 建築基地，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。	照專案小組初步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)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	1. 依本府經發局意見修正「物流專用區」供	請再檢視物流相關產業類別是否為行政院主計總處編訂之行業標準分	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。

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
使用項目如下： 1. 貨運公司、場站及相關設施。 2. 貨運之集散場、庫房及營運性停車空間。 3. 報關、托運行辦事處及貨物提存場所。 4. 倉庫(一般、冷凍、通棧倉庫)儲存業。 5. 從事商品之加工、處理、倉儲、批發、分類、配送等作業者。 6. 超級市場。 7. 零售業。 8. 餐飲業。 9. 旅館。 10. 金融業。 11. 汽車修理業。 12. 必要性公共服務設施及公用事業設施：變電所、加油站、電信機房、廢棄物及廢(污)水處理設施或焚化爐、郵局。 前項第 6~10 款之使用，其各項設施可申請設置面積以不超過基地面積乘以 5% 為限；其中第 9 款應以使用整棟建築物為限。	使用項目如下： 1. <u>物流相關產業</u> (1) <u>陸上運輸業：汽車貨運業、其他陸上運輸業。</u> (2) <u>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。</u> (3) <u>倉儲業：普通倉儲業、冷凍冷藏倉儲業。</u> (4) <u>郵政及快遞服務：快遞服務業。</u> (5) <u>依賴型及關聯性產業：批發服務業、汽車修理服務業、租賃業、汽車維修業以及專業物流製造業。</u> 2. <u>支援服務設施</u> (1) <u>資訊服務業、零售業及餐飲業：其使用土地總面積不得超過該物流專用區總面積 5%。</u> (2) <u>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</u>	物流相關產業之使用類別。 2. 增列支援服務設施容許使用項目及面積總量規定。	類。	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	

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

公展草案條文	增(修)訂條文	增(修)訂理由	專案小組初步建議意見	專案小組初步建議意見修正後條文	市都委會決議																																																																																																																										
	<u>生活廢水不得排入。</u>																																																																																																																														
(五)本計畫區各項公共設施用地之建蔽率及容積率不得大於下列之規定： <table><tr><th colspan="2">公共設施用地種類</th><th>最大建蔽率</th><th>最大容積率</th><th>備註</th></tr><tr><td rowspan="2">公園</td><td>公1</td><td>10%</td><td>30%</td><td rowspan="2">綠率不得低於70%。</td></tr><tr><td>公2</td><td>15%</td><td>45%</td></tr><tr><td colspan="2">綠地</td><td>—</td><td>—</td><td></td></tr><tr><td rowspan="2">停車場</td><td>平面</td><td>10%</td><td>20%</td><td></td></tr><tr><td>立體</td><td>70%</td><td>350%</td><td></td></tr></table>	公共設施用地種類		最大建蔽率	最大容積率	備註	公園	公1	10%	30%	綠率不得低於70%。	公2	15%	45%	綠地		—	—		停車場	平面	10%	20%		立體	70%	350%		(七)本計畫區各項公共設施用地之建蔽率及容積率不得大於下列之規定： <table><tr><th colspan="2">公共設施用地種類</th><th>最大建蔽率</th><th>最大容積率</th><th>備註</th></tr><tr><td rowspan="5">公園</td><td>公1</td><td>10%</td><td>30%</td><td>綠率不得低於70%。</td></tr><tr><td rowspan="4">公2</td><td rowspan="4">5%</td><td rowspan="4">—</td><td>1. 應維持現有水面積，確保水源穩定性，並供滯洪空間使用。</td></tr><tr><td>2. 扣除水面積後綠率不得低於70%。</td></tr><tr><td>兒童遊樂場</td><td>—</td><td>—</td><td></td></tr><tr><td>綠地</td><td>—</td><td>—</td><td></td></tr><tr><td rowspan="2">停車場</td><td>平面</td><td>10%</td><td>20%</td><td></td></tr><tr><td>立體</td><td>70%</td><td>350%</td><td></td></tr></table>	公共設施用地種類		最大建蔽率	最大容積率	備註	公園	公1	10%	30%	綠率不得低於70%。	公2	5%	—	1. 應維持現有水面積，確保水源穩定性，並供滯洪空間使用。	2. 扣除水面積後綠率不得低於70%。	兒童遊樂場	—	—		綠地	—	—		停車場	平面	10%	20%		立體	70%	350%		1. 配合保留埤塘景觀、蓄水防洪以及住宅區與物流專用區之隔離，新增劃設公園用地（公2）及兒童遊樂場用地，爰增訂規定。 2. 調整條次編號。	1. 考量公園用地（公2）陸地面積有限，請取消「扣除水面積後綠率不得低於70%」之規定。 2. 其餘依修訂修文通過。	(七)本計畫區各項公共設施用地之建蔽率及容積率不得大於下列之規定： <table><tr><th colspan="2">公共設施用地種類</th><th>最大建蔽率</th><th>最大容積率</th><th>備註</th></tr><tr><td rowspan="5">公園</td><td>公1</td><td>10%</td><td>30%</td><td>綠率不得低於70%。</td></tr><tr><td rowspan="4">公2</td><td rowspan="4">5%</td><td rowspan="4">—</td><td>應維持現有水面積，保源定，供洪間使用。</td></tr><tr><td>兒童遊樂場</td><td>—</td><td>—</td><td></td></tr><tr><td>綠地</td><td>—</td><td>—</td><td></td></tr><tr><td>停車場</td><td>平面</td><td>10%</td><td>20%</td><td></td></tr><tr><td>立體</td><td>70%</td><td>350%</td><td></td></tr></table>	公共設施用地種類		最大建蔽率	最大容積率	備註	公園	公1	10%	30%	綠率不得低於70%。	公2	5%	—	應維持現有水面積，保源定，供洪間使用。	兒童遊樂場	—	—		綠地	—	—		停車場	平面	10%	20%		立體	70%	350%		修正通過，調整計畫範圍東南側綠地為綠地（兼供道路使用），其餘照專案小組初步建議意見通過。 修正後條文： (七)本計畫區各項公共設施用地之建蔽率及容積率不得大於下列之規定： <table><tr><th colspan="2">公共設施用地種類</th><th>最大建蔽率</th><th>最大容積率</th><th>備註</th></tr><tr><td rowspan="5">公園</td><td>公1</td><td>10%</td><td>30%</td><td>綠率不得低於70%。</td></tr><tr><td rowspan="4">公2</td><td rowspan="4">5%</td><td rowspan="4">—</td><td>應維持現有水面積，確保水源穩定性，並供滯洪間使用。</td></tr><tr><td>兒童遊樂場</td><td>—</td><td>—</td><td></td></tr><tr><td>綠地</td><td>—</td><td>—</td><td></td></tr><tr><td>停車場</td><td>平面</td><td>10%</td><td>20%</td><td></td></tr><tr><td>立體</td><td>70%</td><td>350%</td><td></td></tr></table>	公共設施用地種類		最大建蔽率	最大容積率	備註	公園	公1	10%	30%	綠率不得低於70%。	公2	5%	—	應維持現有水面積，確保水源穩定性，並供滯洪間使用。	兒童遊樂場	—	—		綠地	—	—		停車場	平面	10%	20%		立體	70%	350%		理由： 考量交通系統分流及既有水路改道之維管作業需求。
公共設施用地種類		最大建蔽率	最大容積率	備註																																																																																																																											
公園	公1	10%	30%	綠率不得低於70%。																																																																																																																											
	公2	15%	45%																																																																																																																												
綠地		—	—																																																																																																																												
停車場	平面	10%	20%																																																																																																																												
	立體	70%	350%																																																																																																																												
公共設施用地種類		最大建蔽率	最大容積率	備註																																																																																																																											
公園	公1	10%	30%	綠率不得低於70%。																																																																																																																											
	公2	5%	—	1. 應維持現有水面積，確保水源穩定性，並供滯洪空間使用。																																																																																																																											
				2. 扣除水面積後綠率不得低於70%。																																																																																																																											
				兒童遊樂場	—	—																																																																																																																									
				綠地	—	—																																																																																																																									
停車場	平面	10%	20%																																																																																																																												
	立體	70%	350%																																																																																																																												
公共設施用地種類		最大建蔽率	最大容積率	備註																																																																																																																											
公園	公1	10%	30%	綠率不得低於70%。																																																																																																																											
	公2	5%	—	應維持現有水面積，保源定，供洪間使用。																																																																																																																											
				兒童遊樂場	—	—																																																																																																																									
				綠地	—	—																																																																																																																									
				停車場	平面	10%	20%																																																																																																																								
立體	70%	350%																																																																																																																													
公共設施用地種類		最大建蔽率	最大容積率	備註																																																																																																																											
公園	公1	10%	30%	綠率不得低於70%。																																																																																																																											
	公2	5%	—	應維持現有水面積，確保水源穩定性，並供滯洪間使用。																																																																																																																											
				兒童遊樂場	—	—																																																																																																																									
				綠地	—	—																																																																																																																									
				停車場	平面	10%	20%																																																																																																																								
立體	70%	350%																																																																																																																													

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																								
(六)為避免過於細分之建築規模造成都市意象混亂，並促進整體開發，指定建築基地之最小開發規模，規定如下：任一建築基地申請開發，如造成鄰地因未達前述規定無法開發之情況，應加以合併共同開發。	(八)為避免過於細分之建築規模造成都市意象混亂，並促進整體開發，指定建築基地之最小開發規模(詳附圖一)，規定如下：任一建築基地申請開發，如造成鄰地因未達前述規定無法開發之情況，應加以合併共同開發。	1. 考量地主配地權益及經濟規模開發效益，調整物流專用區之最小開發規模。 2. 考量地主配地權益，刪除住宅區最小開發規模規定，惟為型塑都市景觀意象，另指定面臨30公尺以上道路之住宅區街廓，應於發照前經都市設計審議通過後，始得核發建造執照。 3. 調整條次編號。	1. 請增訂住宅區(R1、R3、R4、R5、R11)之建築基地最小開發規模規定，並請地政局協助評估重劃配地可行性。 2. 其餘依修訂修文通過。	(八)為避免過於細分之建築規模造成都市意象混亂，並促進整體開發，指定建築基地之最小開發規模(詳附圖一)，規定如下：任一建築基地申請開發，如造成鄰地因未達前述規定無法開發之情況，應加以合併共同開發。	照專案小組初步建議意見修正後條文通過。																								
<table><tr><th>街廓編號</th><th>建築基地最小開發規模</th></tr><tr><td>1 街廓編號D1~D3等建築基地</td><td>建築基地最小開發規模應≥8,000㎡。</td></tr><tr><td>2 街廓編號R6、R7等建築基地</td><td>建築基地最小開發規模應≥1,000㎡。</td></tr><tr><td>3 街廓編號R1~R5、R8~R10等建築基地</td><td>依建築法規相關規定辦理。</td></tr></table>	街廓編號	建築基地最小開發規模	1 街廓編號D1~D3等建築基地	建築基地最小開發規模應≥8,000㎡。	2 街廓編號R6、R7等建築基地	建築基地最小開發規模應≥1,000㎡。	3 街廓編號R1~R5、R8~R10等建築基地	依建築法規相關規定辦理。	<table><tr><th>街廓編號</th><th>建築基地最小開發規模</th></tr><tr><td>1 街廓編號D1~D5等建築基地</td><td>建築基地最小開發規模應≥3,000㎡。</td></tr><tr><td>2 街廓編號R1~R11等建築基地</td><td>依建築法規相關規定辦理。</td></tr></table>	街廓編號	建築基地最小開發規模	1 街廓編號D1~D5等建築基地	建築基地最小開發規模應≥3,000㎡。	2 街廓編號R1~R11等建築基地	依建築法規相關規定辦理。			<table><tr><th>街廓編號</th><th>建築基地最小開發規模</th></tr><tr><td>1 街廓編號D1~D5等建築基地</td><td>建築基地最小開發規模應≥3,000㎡。</td></tr><tr><td>2 街廓編號R3(部分)、R11等建築基地</td><td>建築基地最小開發規模應≥1,000㎡。</td></tr><tr><td>3 街廓編號R1、R3(部分)、R4(部分)、R5等建築基地</td><td>建築基地最小開發規模應≥500㎡。</td></tr><tr><td>4 街廓編號R2、R4(部分)、R6~R10等建築基地</td><td>依建築法規相關規定辦理。</td></tr></table>	街廓編號	建築基地最小開發規模	1 街廓編號D1~D5等建築基地	建築基地最小開發規模應≥3,000㎡。	2 街廓編號R3(部分)、R11等建築基地	建築基地最小開發規模應≥1,000㎡。	3 街廓編號R1、R3(部分)、R4(部分)、R5等建築基地	建築基地最小開發規模應≥500㎡。	4 街廓編號R2、R4(部分)、R6~R10等建築基地	依建築法規相關規定辦理。	
街廓編號	建築基地最小開發規模																												
1 街廓編號D1~D3等建築基地	建築基地最小開發規模應≥8,000㎡。																												
2 街廓編號R6、R7等建築基地	建築基地最小開發規模應≥1,000㎡。																												
3 街廓編號R1~R5、R8~R10等建築基地	依建築法規相關規定辦理。																												
街廓編號	建築基地最小開發規模																												
1 街廓編號D1~D5等建築基地	建築基地最小開發規模應≥3,000㎡。																												
2 街廓編號R1~R11等建築基地	依建築法規相關規定辦理。																												
街廓編號	建築基地最小開發規模																												
1 街廓編號D1~D5等建築基地	建築基地最小開發規模應≥3,000㎡。																												
2 街廓編號R3(部分)、R11等建築基地	建築基地最小開發規模應≥1,000㎡。																												
3 街廓編號R1、R3(部分)、R4(部分)、R5等建築基地	建築基地最小開發規模應≥500㎡。																												
4 街廓編號R2、R4(部分)、R6~R10等建築基地	依建築法規相關規定辦理。																												
(七)退縮建築留設帶狀開放空間	(九)退縮建築留設帶狀開放空間(詳附圖二)	為形塑道路沿線之都市景觀，規範自道路境界線至少留設	1. 請增訂面臨1-1-30m道路之退縮建築留設帶狀開放空	(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	修正通過，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，其餘照專案小組初步建議																								
<table><tr><th>項目</th><th>退縮建築規定</th><th>帶狀開放空間留設說明</th></tr><tr><td>1 面臨</td><td>面臨</td><td>自計畫</td></tr></table>	項目	退縮建築規定	帶狀開放空間留設說明	1 面臨	面臨	自計畫	<table><tr><th>項目</th><th>退縮建築規定</th><th>帶狀開放空間</th></tr></table>	項目	退縮建築規定	帶狀開放空間																			
項目	退縮建築規定	帶狀開放空間留設說明																											
1 面臨	面臨	自計畫																											
項目	退縮建築規定	帶狀開放空間																											

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
30公尺計畫道路之建築基地	30公尺計畫道路應退縮至少6公尺建築。	道路境界線起留設至少3公尺寬人行道，其餘部分設置圍牆或屏障物，並栽植綠化。	留設說明 自道路境界線起留設至少1.5公尺寬之栽植綠化，並優先種植喬木，其餘留設至少3公尺寬人行道，且不得設置圍牆或其他屏障物，並應栽植綠化。	1.5公尺寬之栽植綠化部分，並建議優先種植喬木。	間，應配置雙排栽植之規定。 2. 鄰接公共設施用地之建築基地退縮規定請修正為：自鄰接公共設施用地之基地境界線退縮至少4m建築。 3. 其餘依修訂修文通過。	依下表規定退縮建築、栽植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，形塑雙排栽植之綠廊意象。 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。	意見修正後條文通過。 (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、栽植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，形塑雙排栽植之綠廊意象。 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
	1. 物流生活區面臨計畫道路部分應退縮至少6公尺建築。 2. 住宅區面臨計畫道路部分應退縮至少5公尺建築。	自計畫道路境界線起留設2公尺寬人行道，其餘部分設置圍牆或屏障物，並應栽植綠化。	1. 物流專用區面臨計畫道路部分應退縮至少6公尺建築。 2. 住宅區面臨計畫道路部分應退縮至少5公尺建築。				
	鄰接公共設施用地之建築基地	鄰接公共設施用地之建築基地，其餘部分不得設置圍牆或屏障物，並應栽植綠化。	自鄰接公共設施用地之基地境界線起留設至少1.5公尺寬之栽植綠化，並優先種植喬木，其餘留設至少2公尺寬人行道，且不得設置圍牆或其他屏障物，並應栽植綠化。				
	公共設施用地	除面臨30公尺計畫道路部分應退縮至少10公尺建築，其餘面臨計畫道路部分應退縮至少5公尺建築。	除面臨30公尺計畫道路部分應退縮至少10公尺建築，其餘面臨計畫道路部分應退縮至少5公尺建築。				
面臨30公尺計畫道路之建築基地			1. 物流專用區面臨計畫道路部分應退縮至少6公尺建築。 2. 住宅區面臨計畫道路部分應退縮至少5公尺建築。	1.5公尺寬之栽植綠化部分，並建議優先種植喬木。	間，應配置雙排栽植之規定。 2. 鄰接公共設施用地之建築基地退縮規定請修正為：自鄰接公共設施用地之基地境界線退縮至少4m建築。 3. 其餘依修訂修文通過。	依下表規定退縮建築、栽植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，形塑雙排栽植之綠廊意象。 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。	意見修正後條文通過。 (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、栽植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，形塑雙排栽植之綠廊意象。 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
面臨15公尺以下計畫道路之建築基地			1. 物流專用區面臨計畫道路部分應退縮至少6公尺建築。 2. 住宅區面臨計畫道路部分應退縮至少5公尺建築。				
鄰接公共設施用地之建築基地			自鄰接公共設施用地之基地境界線起留設至少1.5公尺寬之栽植綠化，並優先種植喬木，其餘留設至少2公尺寬人行道，且不得設置圍牆或其他屏障物，並應栽植綠化。				
公共設施用地			除面臨30公尺計畫道路部分應退縮至少10公尺建築，其餘面臨計畫道路部分應退縮至少5公尺建築。				

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																																	
	<table><tr><td></td><td>築。</td><td>置停車位)。</td></tr></table>		築。	置停車位)。		<table><tr><td></td><td></td><td></td><td>屏障物，並應栽植綠化。</td></tr><tr><td>2</td><td>面臨15公尺以下計畫道路之建築基地</td><td>1. 物專區臨面計道路部應縮少6公尺建築。 2. 住宅區面臨道路部分應縮至少5公尺建築。</td><td>自道路境界線至1.5公尺寬之綠化，並優先種植喬木，其設置至少2公尺人行道，且設置圍牆或其他障礙物，並應栽植綠化。</td></tr><tr><td>3</td><td>鄰公共設施用地之建築基地</td><td>自鄰公共設施用地之境界線至4公尺建築。</td><td>分區界線至少留設1.5公尺寬之綠化，並優先種植喬木，其設置至少2公尺人行道，且不得設置圍牆或其他障礙物，並應栽植綠化。</td></tr><tr><td>4</td><td>公共設施用地</td><td>除面臨30公尺計畫道路部分應縮至少10公尺建築，其餘面臨計畫道路部分應縮至少5公尺建築。</td><td>自道路境界線至少留設1.5公尺寬之綠化，並優先種植喬木，其設置至少3公尺人行道，且應栽植綠化(不得設置停車位)。</td></tr></table>				屏障物，並應栽植綠化。	2	面臨15公尺以下計畫道路之建築基地	1. 物專區臨面計道路部應縮少6公尺建築。 2. 住宅區面臨道路部分應縮至少5公尺建築。	自道路境界線至1.5公尺寬之綠化，並優先種植喬木，其設置至少2公尺人行道，且設置圍牆或其他障礙物，並應栽植綠化。	3	鄰公共設施用地之建築基地	自鄰公共設施用地之境界線至4公尺建築。	分區界線至少留設1.5公尺寬之綠化，並優先種植喬木，其設置至少2公尺人行道，且不得設置圍牆或其他障礙物，並應栽植綠化。	4	公共設施用地	除面臨30公尺計畫道路部分應縮至少10公尺建築，其餘面臨計畫道路部分應縮至少5公尺建築。	自道路境界線至少留設1.5公尺寬之綠化，並優先種植喬木，其設置至少3公尺人行道，且應栽植綠化(不得設置停車位)。	<table><tr><td colspan="3">得突出於該退縮空間。</td></tr><tr><td>項目</td><td>退縮建築規定</td><td>開放空間留設說明</td></tr><tr><td>1</td><td>面臨30公尺計畫道路之建築基地</td><td>自道路境界線留設1.5公尺寬之綠化，並優先種植喬木，其設置至少3公尺寬人行道，且退縮部分計入法定空地，不得設置汽車停車空間及圍牆，並應栽植綠化。</td></tr><tr><td>2</td><td>面臨15公尺以下計畫道路之建築基地</td><td>1. 物專區臨面計道路部應縮少6公尺建築。 2. 住宅區臨面計道路部分應縮少5公尺建築。</td></tr><tr><td>3</td><td>鄰公共設施用地之建築基地</td><td>自道路境界線至少留設1.5公尺寬之綠化，並優先種植喬木，其設置至少2公尺寬人行道，且退縮部分計入法定空地，不得設置汽車停車空間及圍牆，並應栽植綠化。</td></tr></table>	得突出於該退縮空間。			項目	退縮建築規定	開放空間留設說明	1	面臨30公尺計畫道路之建築基地	自道路境界線留設1.5公尺寬之綠化，並優先種植喬木，其設置至少3公尺寬人行道，且退縮部分計入法定空地，不得設置汽車停車空間及圍牆，並應栽植綠化。	2	面臨15公尺以下計畫道路之建築基地	1. 物專區臨面計道路部應縮少6公尺建築。 2. 住宅區臨面計道路部分應縮少5公尺建築。	3	鄰公共設施用地之建築基地	自道路境界線至少留設1.5公尺寬之綠化，並優先種植喬木，其設置至少2公尺寬人行道，且退縮部分計入法定空地，不得設置汽車停車空間及圍牆，並應栽植綠化。
	築。	置停車位)。																																				
			屏障物，並應栽植綠化。																																			
2	面臨15公尺以下計畫道路之建築基地	1. 物專區臨面計道路部應縮少6公尺建築。 2. 住宅區面臨道路部分應縮至少5公尺建築。	自道路境界線至1.5公尺寬之綠化，並優先種植喬木，其設置至少2公尺人行道，且設置圍牆或其他障礙物，並應栽植綠化。																																			
3	鄰公共設施用地之建築基地	自鄰公共設施用地之境界線至4公尺建築。	分區界線至少留設1.5公尺寬之綠化，並優先種植喬木，其設置至少2公尺人行道，且不得設置圍牆或其他障礙物，並應栽植綠化。																																			
4	公共設施用地	除面臨30公尺計畫道路部分應縮至少10公尺建築，其餘面臨計畫道路部分應縮至少5公尺建築。	自道路境界線至少留設1.5公尺寬之綠化，並優先種植喬木，其設置至少3公尺人行道，且應栽植綠化(不得設置停車位)。																																			
得突出於該退縮空間。																																						
項目	退縮建築規定	開放空間留設說明																																				
1	面臨30公尺計畫道路之建築基地	自道路境界線留設1.5公尺寬之綠化，並優先種植喬木，其設置至少3公尺寬人行道，且退縮部分計入法定空地，不得設置汽車停車空間及圍牆，並應栽植綠化。																																				
2	面臨15公尺以下計畫道路之建築基地	1. 物專區臨面計道路部應縮少6公尺建築。 2. 住宅區臨面計道路部分應縮少5公尺建築。																																				
3	鄰公共設施用地之建築基地	自道路境界線至少留設1.5公尺寬之綠化，並優先種植喬木，其設置至少2公尺寬人行道，且退縮部分計入法定空地，不得設置汽車停車空間及圍牆，並應栽植綠化。																																				

公展草案條文	增(修)訂條文	增(修)訂理由	專案小組初步建議意見	專案小組初步建議意見修正後條文	市都委會決議						
					<table><tr><td rowspan="2">基地</td><td rowspan="2">築。</td><td rowspan="2">寬人行 步道，且 退縮部 分得計 入法定 空地，不 得設置 汽車停 車空間 及圍牆， 並應植 栽綠化。</td></tr><tr></tr></table> <table><tr><td rowspan="2">公共設施用地</td><td rowspan="2">除面臨 公路部 應縮少 公建築， 其餘面 積計道 路部分 應縮少 5公尺 建築。</td><td rowspan="2">自道路 境界線 至少留 設1.5公 尺寬之 綠化， 並優先 種植喬 木，其 餘至少 3公尺 寬人行 步道， 且退縮 部分得 計入法 定空地， 不得設 置汽車 停車空 間及圍 牆，並 應植栽 綠化。</td></tr><tr></tr></table> 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。	基地	築。	寬人行 步道，且 退縮部 分得計 入法定 空地，不 得設置 汽車停 車空間 及圍牆， 並應植 栽綠化。	公共設施用地	除面臨 公路部 應縮少 公建築， 其餘面 積計道 路部分 應縮少 5公尺 建築。	自道路 境界線 至少留 設1.5公 尺寬之 綠化， 並優先 種植喬 木，其 餘至少 3公尺 寬人行 步道， 且退縮 部分得 計入法 定空地， 不得設 置汽車 停車空 間及圍 牆，並 應植栽 綠化。
基地	築。	寬人行 步道，且 退縮部 分得計 入法定 空地，不 得設置 汽車停 車空間 及圍牆， 並應植 栽綠化。									
公共設施用地	除面臨 公路部 應縮少 公建築， 其餘面 積計道 路部分 應縮少 5公尺 建築。	自道路 境界線 至少留 設1.5公 尺寬之 綠化， 並優先 種植喬 木，其 餘至少 3公尺 寬人行 步道， 且退縮 部分得 計入法 定空地， 不得設 置汽車 停車空 間及圍 牆，並 應植栽 綠化。									
(八)建築物附屬停車空間設置規定 1. 住宅區之建築物總樓地板面積在 250 m ² (含)以下者，應留設 1 部汽車停車空間及 1 部機車停車空間，超過部分每 150 m ² 應增設 1 部汽車停車空間及 1 部機車停車空間，並至少滿足 1 戶 1 部汽	(十)建築物附屬停車空間設置規定 1. 住宅區之建築物總樓地板面積在 250 m ² (含)以下者，應留設 1 部汽車停車空間及 1 部機車停車空間，超過部分每 150 m ² 應增設 1 部汽車停車空間及 1 部機車停車空間，並至少滿足 1 戶	1. 調整條次編號。 2. 調整分區名稱。	依修訂條文通過。	-	照專案小組初步建議意見通過。						

公展草案條文	增(修)訂條文	增(修)訂理由	專案小組初步建議意見	專案小組初步建議意見修正後條文	市都委會決議																
車停車空間及 1 部機車停車空間。另建築基地面積達 2,500 m ² 者，其停車空間應予以室內化或地下化，並不得設於法定空地。 2. 物流生活區及公共設施用地應留設之停車空間，依建築技術規則相關規定辦理。 3. 建築基地停車空間之車道出入口以設置 1 處為原則，且不得設置於道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。	1 部汽車停車空間及 1 部機車停車空間。另建築基地面積達 2,500 m ² 者，其停車空間應予以室內化或地下化，並不得設於法定空地。 2. <u>物流專用區</u> 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。																				
(九)本計畫區物流生活區內之建築物新建、改建、變更用途或增建部分，應依下表規定設置離街裝卸場。 <table><tr><th>總樓地板面積</th><th>應附設裝卸位數</th><th>備註</th></tr><tr><td>未達 2,000 m²者</td><td>免設</td><td rowspan="2">1. 每滿 10 個裝卸位應於其中設置 1 個大貨車裝卸停車位。</td></tr><tr><td>2,000 m²(含)以上未達 5,000 m²者</td><td>1</td></tr></table>	總樓地板面積	應附設裝卸位數	備註	未達 2,000 m ² 者	免設	1. 每滿 10 個裝卸位應於其中設置 1 個大貨車裝卸停車位。	2,000 m ² (含)以上未達 5,000 m ² 者	1	(十一)本計畫區 <u>物流專用區之服務裝卸空間規劃設計規定</u> 如下： <table><tr><th>總樓地板面積</th><th>應附設裝卸位數</th><th>備註</th></tr><tr><td>1,000 m²以下</td><td>1 個</td><td rowspan="2">1. 每滿 10 個裝卸位應於其中設置 1 個大貨車裝卸停車位。</td></tr><tr><td>超過 1,000 m²未滿 2,000 m²</td><td>2 個</td></tr></table>	總樓地板面積	應附設裝卸位數	備註	1,000 m ² 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 m ² 未滿 2,000 m ²	2 個	1. 參考桃園航空城計畫案之土管規定，修訂物流專用區之服務裝卸空間規定。 2. 調整條次編號。	依修訂條文通過。	-	照專案小組初步建議意見通過。
總樓地板面積	應附設裝卸位數	備註																			
未達 2,000 m ² 者	免設	1. 每滿 10 個裝卸位應於其中設置 1 個大貨車裝卸停車位。																			
2,000 m ² (含)以上未達 5,000 m ² 者	1																				
總樓地板面積	應附設裝卸位數	備註																			
1,000 m ² 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 m ² 未滿 2,000 m ²	2 個																				

公展草案條文			增(修)訂條文	增(修)訂理由	專案小組初步建議意見	專案小組初步建議意見修正後條文	市都委會決議
5,000 m ² (含) 以上 未達 10,000 m ² 者	2	裝卸位。 2. 最小裝卸空間尺寸： (1) 小貨車裝卸位長 6 公尺，寬 2.5 公尺，淨高 2.7 公尺。 (2) 大貨車裝卸位長 13 公尺，寬 4 公尺，淨高 4.2 公尺。 3. 前述最小間包車、作業間裝卸平台等。 4. 裝卸車位設置於室內者不計容積；設置於室外者計入空地。	超過 2,000 m² 未滿 4,000 m² 3 個 4,000 m² 以上 4 個，每增加 4,000 m² 增設 1 個				
10,000 m ² (含) 以上 未達 20,000 m ² 者	3						
20,000 m ² (含) 以上者	每增加 20,000 m ² 增設 1 個。						
(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

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。	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。	編號。	通過。		建議意見通過。
(十一)自行車道及人行步道系統： 1. 自行車道系統 (1)自行車道視實際需要規劃於道路範圍內，寬度 30 公尺以上計畫道路以雙側各 1.5 公尺寬設計。 (2)都市計畫公共設施應配合規劃自行車休憩停留區，並設置適量之自行車停放架。 2. 人行步道系統 (1)退縮建築空間留設之人行步道，需配合面臨計畫道路及相鄰建築基地人行道之鋪面形式、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	(十三)自行車道及人行步道系統：<u>(詳附圖三)</u> 1. 自行車道系統 (1)自行車道視實際需要規劃於道路範圍內，寬度 30 公尺以上計畫道路以雙側各 1.5 公尺寬設計。 (2)都市計畫公共設施應配合規劃自行車休憩停留區，並設置適量之自行車停放架。 2. 人行步道系統 (1)退縮建築空間留設之人行步道，需配合面臨計畫道路及相鄰建築基地人行道之鋪面形式、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	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。

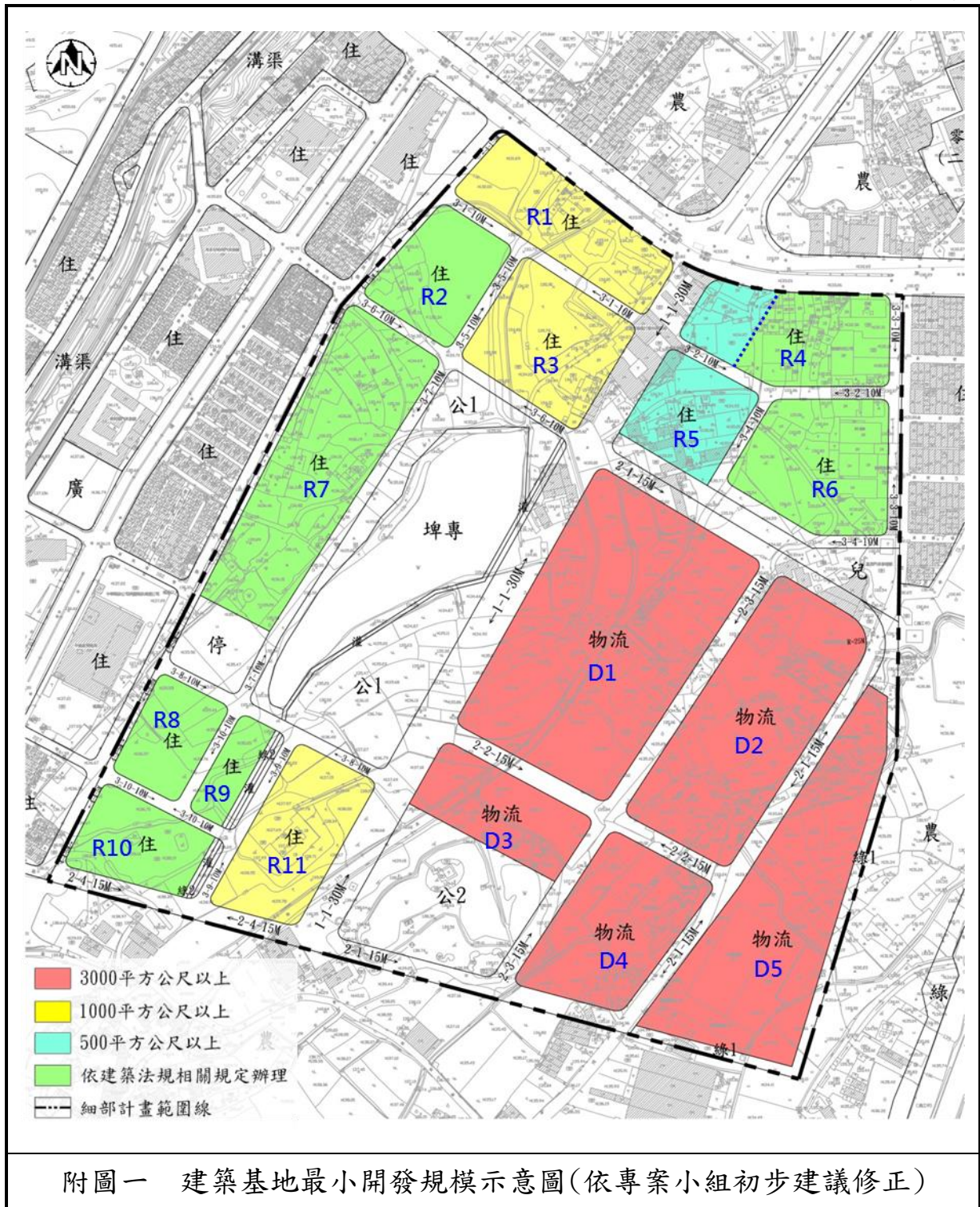
公展草案條文	增(修)訂條文	增(修)訂理由	專案小組初步建議意見	專案小組初步建議意見修正後條文	市都委會決議
計。 (3)都市計畫公共設施應配合周邊人行步道系統規劃留設人行步道。 (4)人行步道為無遮簷方式，供公眾通行，並應保持行走之安全、順暢，且不得設置圍牆及任何障礙物。 (5)退縮建築空間所留設之人行步道應與相鄰建築基地之人行步道地坪高程齊平。人行步道與所臨接之開放空間或人行步道高程不同時應以坡道相連接，且坡度不得小於 12:1。 (6)退縮建築空間所留設之人行步道應為連續鋪面，車道穿越時，其鋪面仍應連續。 (7)步道鋪面材質與施工以連鎖磚鋪面、基層鋪砂為宜，以維持基地保水性能。	綠地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

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)步道鋪面材質與施工以連鎖磚鋪面、基層鋪砂為宜，以維持基地保水性能。				
(十二)建築物設計： 1. 建築物屋頂突出物之造型、材料應與建築物相調和，附設之水箱、空調、視訊、機械等設施物，以及其管線設置，應加以隱藏或包覆，不得外露，且應配合建築物造型予以景觀美化處理。 2. 住宅區五層樓以下之建築物頂層及屋頂突出物應採用斜屋頂，其設置面積以不小於頂層樓地板面積之 50%為原則；惟六層樓以上之建築物頂層及屋頂突出物應採用斜屋頂或綠屋頂，其設置面積不得小於頂層樓地板面積之 50%。但建築採大面積或完整街廓開發，其建築設計經都市設計審議通過者，不在此限。	(十四)建築物設計： 1. 建築物屋頂突出物之造型、材料應與建築物相調和，附設之水箱、空調、視訊、機械等設施物，以及其管線設置，應加以隱藏或包覆，不得外露，且應配合建築物造型予以景觀美化處理。 2. 住宅區五層樓以下之建築物頂層及屋頂突出物應採用斜屋頂，其設置面積以不小於頂層樓地板面積之 50%為原則；惟六層樓以上之建築物頂層及屋頂突出物應採用斜屋頂或綠屋頂，其設置面積不得小於頂層樓地板面積之 50%。但建築採大面積或完整街廓開發，其建築設計經都市	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。

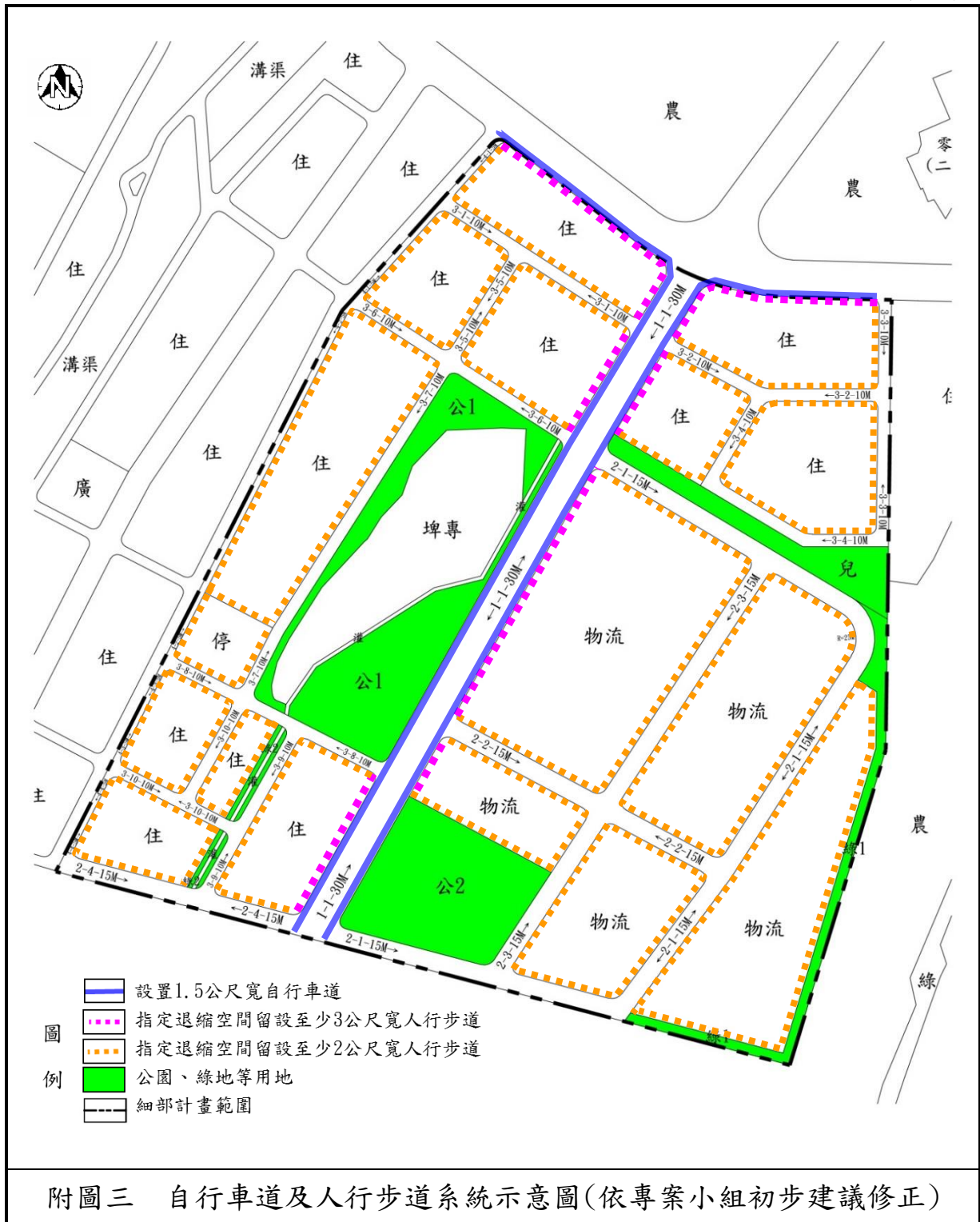
公展草案條文	增(修)訂條文	增(修)訂理由	專案小組初步建議意見	專案小組初步建議意見修正後條文	市都委會決議
	設計審議通過者，不在此限。				
(十三)公共設施用地之規劃設計，應配合綠地、親水性設施等開放空間構想，於親水性系統及整體綠化系統之端點或鄰接部分，配合留設開放性之綠化空間。	(十五)公共設施用地之規劃設計 1. 應配合綠地、親水性設施等開放空間構想，於親水性系統及整體綠化系統之端點或鄰接部分，配合留設開放性之綠化空間。 2. <u>道路用地應採用低衝擊開發技術，儘量採用可吸納地表逕流入滲設計為原則。</u> 3. <u>公共設施用地開放空間之澆灌、清掃及廁所用水應優先採用再生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

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
透空率之限制。	範圍；圍牆以綠籬代替者不受透空率之限制。				
(十五)寬度達15公尺以上計畫道路設置街道傢俱時，應於鄰近車道側之人行道寬度1/2以內範圍設置為原則，並應考量都市景觀與行人安全，整體設置於街道傢俱設施帶範圍。街道傢俱主要設置原則如下： 1. 街道傢俱設置應配合整體環境景觀，且不得妨礙人行動線之連續性及緊急救護之通行。 2. 除為維護公共安全之公用設備(如交通號誌、消防栓等)外，其餘傢俱設置應與鄰近街廓、開放空間系統之設計相互協調，且應經都市設計審議通過。	(十七)寬度達15公尺以上計畫道路設置街道傢俱時，應於鄰近車道側之人行道寬度1/2以內範圍設置為原則，並應考量都市景觀與行人安全，整體設置於街道傢俱設施帶範圍。街道傢俱主要設置原則如下： 1. 街道傢俱設置應配合整體環境景觀，且不得妨礙人行動線之連續性及緊急救護之通行。 2. 除為維護公共安全之公用設備(如交通號誌、消防栓等)外，其餘傢俱設置應與鄰近街廓、開放空間系統之設計相互協調，且應經都市設計審議通過。	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。
(十六)本計畫區下水道系統應為分流式下水道。	(十八)本計畫區下水道系統應為分流式下水道。	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。
(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

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
築基地面積達 1,500 m ² 以上申請開發建築，應於發照前經都市設計審議通過後，始得核發建造執照。變更建造執照時亦同，但未變更外觀、建物配置及建築面積者，不在此限。	築基地面積達 1,500 m ² 以上及 <u>面臨 30 公尺計畫道路之住宅區街廓</u> 申請開發建築，應於發照前經都市設計審議通過後，始得核發建造執照。變更建造執照時亦同，但未變更外觀、建物配置及建築面積者，不在此限。	都市景觀意象，另指定面臨 30 公尺以上道路之住宅區街廓，應於發照前經都市設計審議通過後，始得核發建造執照。 2. 調整條次編號。	畫區重劃公共設施工程應經都市設計審議通過後始得施工。 2. 其餘依修訂條文通過。	築基地面積達 1,500 m ² 以上及面臨 30 公尺計畫道路之住宅區街廓申請開發建築，應於發照前經都市設計審議通過後，始得核發建造執照。變更建造執照時亦同，但未變更外觀、建物配置及建築面積者，不在此限。 <u>為落實低衝擊開發策略，本計畫區重劃開發之公共設施工程，應於施工前經都市設計審議通過。</u>	建議意見修正後條文通過。
(十八)桃園市都市設計審議委員會應依本要點對於建築開發進行審議，必要時得另訂更詳確之都市設計補充規定，以為審議時之依據。	(二十)桃園市都市設計審議委員會應依本要點對於建築開發進行審議，必要時得另訂更詳確之都市設計補充規定，以為審議時之依據。	調整條次編號。	依修訂條文通過。	-	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。







附件二 公民或團體陳情意見綜理表

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

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

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	專案小組初步建議意見	市都委會決議
				原計畫並劃設 15 公尺寬計畫道路(2-1-15M、2-4-15M)。		
3	邱○次	該細部計畫內所衍生之環境衝擊(含交通衝擊)應完全內部化，甚至應對鄰近地區環境之提升有所貢獻，故建議仍維持原就規畫之外環道路(東側 30 公尺寬道路、南側 15 公尺寬道路)，保留此路段，俾整個園區與外圍各分區土地作區隔，避免互相干擾。如此外圍毗鄰之農業區，亦可鄰接道路，方便耕作(農機具的通行，及農產品的運送)；以維護全體農民的權益。使得聯外交通更便利，以達繁榮共享。讓整個園區之聯外道路更順暢交通四通八達。	-	建議酌予採納。 理由： 1. 本計畫區道路系統檢討後，計畫區中央劃設 30 公尺寬計畫道路，以銜接北邊 30 公尺道路(三民路)，未來並延伸至生活圈 2 號道路；另配合周邊路網分布及各分區使用特性，物流專用區之道路系統採 15 公尺寬規劃，形成一環狀系統與中央 30 公尺道路銜接，提供車輛進出使用；住宅區之道路系統則以 10 公尺寬規劃。 2. 考量本計畫區與南邊區外農業區之進出，計畫區南邊參考原計畫並劃設 15 公尺寬計畫道路(2-1-15M、2-4-15M)。	依市府研析意見通過。	<u>酌予採納。</u> 理由： 1. 本計畫區道路系統檢討後，計畫區中央劃設 30 公尺寬計畫道路，以銜接北邊 30 公尺道路(三民路)，未來並延伸至生活圈 2 號道路； <u>考量交通系統分流及既有水路改道之維管作業需求。</u> 2. 考量本計畫區與南邊區外農業區之進出，計畫區南邊參考原計畫並劃設 15 公尺寬計畫道路(2-1-15M、2-4-15M)。
4	劉○漳	有關貨物轉運中心檢討案本人有以下看法供予審議參考： 1. 時空背景不同。此地段實無劃設為貨物轉運中心之必	-	建議不予採納。 理由： 1. 本案經本府經濟發展局表示(102.2.6. 桃商發字第 1020001805 號函)，本市有最	依市府研析意見通過。	照專案小組初步建議意見通過。

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

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

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

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

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

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	專案小組初步建議意見	市都委會決議
				築土地面積約 9,400 m ²)訂為 8,000 m ² ；惟權衡地主配地權益及經濟規模開發效益，調整為 3,000 m ² 。 4. 有關重劃後土地分配應依市地重劃實施辦法相關規定辦理。 5. 其餘陳請調整計畫內容部分，同人陳 6 之專案小組建議意見。		
8	曾○慶等 65 人	曾氏祖厝位於桃園市平鎮區高雙里，為民國初年興建之精美三合院建築，現作為宗祠祭拜之用。然而，本變更案規劃之 4-5-10M 計畫道路(與 1-1-30M 道路交叉處)，將拆除本三合院南側之建築，一旦拆除，本三合院建築之型式將不復存在。同時，也將影響我等參與市地重劃之意願。	強烈要求將 4-5-10M 計畫道路往南(下)偏移，以避開現有三合院古厝。	建議酌予採納。 理由： 考量原公展草案之道路系統劃設涉及曾氏古厝拆遷，為避免拆遷補償費用過高影響重劃開發可行性且古厝建築之保留可提升地區意識及地方能見度，調整住宅區道路系統避免拆遷。	依市府研析意見通過。	照專案小組初步建議意見通過。
9	臺灣石門農田水利會	1. 樹林子分渠、過 13-3-1 小給水路、過 13-3-3 小給水路及兩口保留池塘(過 13B、14 號)，請保留該分渠、小給及保留池之灌溉功能。 2. 樹林子分渠原	-	建議酌予採納。 理由： 1. 本案業依石門農田水利會意見劃設「埤塘專用區」保留埤塘(過 14 號池)，樹林子分渠配合改道劃設「灌溉設施專用區」(明渠)，向北延	依市府研析意見通過。	照專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人及 陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	專案小組初 步建議意見	市都委會 決議
		始路徑係從平鎮區宋屋-高山下小段 27-31、27-32 地號從南向北貫穿本案基地，並於該段 40-12、40-8 地號轉流向民族路路側溝至五權段 1754、1755 地號轉向穿越民族路下方涵管至對側以供下游農民引灌，新渠施工方式請以明渠方式設計且須銜接五權段 1754、1755 地號，相關用地及灌溉水質之安全維護請一併列入規劃。 3. 本會過 13-3-3 小給(長安路路邊)及過 13-3-1 小給係毗鄰宋屋-高山下小段 81-2 地號旁之水路並於該段 19-19 地號轉流向至長安路對側毗鄰同段 6-4 地號旁之路供下游引灌，均請保留其灌溉功能。		伸規劃為道路下方之暗渠，以利後續灌溉管理及維護。 2. 樹林子分渠於公園用地(公 1)內之「埤塘專用區」東側以及公園用地(公 1)以南部分以明渠方式劃設為「灌溉設施專用區」；於公園用地(公 1)以北部分，考量住宅區之建築線指定與出入口使用，水利會同意納入 1-1-30M 計畫道路併同規劃，可採暗渠(或加蓋)方式設計，並與計畫區北側既有樹林子分渠水路銜接。 3. 農田水利會表示過 13 號池下游灌區均位於本市地重劃，本案開發後已無灌溉需求，惟本案考量都市防洪及景觀意象，劃設為公園用地(公 2)。 4. 計畫區東側之過 13-3-1、過 13-3-3 小給，因重劃開發後已無灌溉需求，將由公園及綠地系統匯流至區內外既有水路。		
10	林○舜	1. 公展草案有許多不合時宜的	-	建議酌予採納。 理由：	依市府研析意見通	照專案小組初步建議意見通過。

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

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	專案小組初步建議意見	市都委會決議
		上方的綠地做合併規劃。				
11	曾○坡	1. 各區域再通知一次，加開一次詳細說明會，使居民所有權人，重劃內容做法講清楚妥善作為。平鎮區到高雙路、高連社區集會所。 2. 重劃圖序，公園規劃太寬，能而縮減一些綠地，此地靠近交流道附近，民國 60 年貴府劃貨物轉運中心迄今民國 104 年已經有 36 年之久，損傷民怨，居民所有權利益，大家訴求貴府還所有權 50% 土地補償損傷權益，最後詢問一點，重劃分地做法，必定就地給地不克另遠分地，是不合居民所有權做法，實感恩德。	-	建議酌予採納。 理由： 1. 本案公園用地（公 1）配合水利會埤塘保留劃設為埤塘專用區，該專用區北邊併同調整為住宅區。 2. 有關重劃後土地分配應依市地重劃實施辦法相關規定辦理。	依市府研析意見通過。	照專案小組初步建議意見通過。
12、13	陳○麟	該細部計畫內所衍生之環境衝擊（含交通衝擊）應完全內部化，甚至應對鄰近地區環境之提升有所貢獻，故建議仍維持原就規畫之外環道路（東側	1. 建議仍維持原規劃之外環道路（東側 30m 寬道路、南側 15m 寬道路）。	建議酌予採納。 理由： 1. 本計畫區道路系統檢討後，計畫區中央劃設 30 公尺寬計畫道路，以銜接北邊 30 公尺道路（三民路），未來	依市府研析意見通過。	<u>酌予採納。</u> 理由： 1. 本案公展草案「物流生活區」最小建築基地面積，係參酌物流業營運規模（廠房約 2,000 坪以

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	專案小組初步建議意見	市都委會決議
		30 公尺寬道路、南側 15 公尺寬道路)，保留此路段，俾整個園區與外圍各分區土地作區隔，避免互相干擾。如此外圍毗鄰之農業區，亦可鄰接道路，方便耕作(農機具的通行，及農產品的運送)；以維護全體農民的權益。使得聯外交通更便利，以達繁榮共享。讓整個園區之聯外道路更順暢交通四通八達。	2. 縮小綠地、增設住宅區。 3. 擴大辦理重劃範圍至復旦路乃至台一號公路做出整體重劃。對於資源分配也比較好規劃，再則這個區塊原是都市計畫內的農業區，如能一併考量納入此規劃內，更是政府德政。	並延伸至生活圈 2 號道路；另配合周邊路網分布及各分區使用特性，物流專用區之道路系統採 15 公尺寬規劃，形成一環狀系統與中央 30 公尺道路銜接，提供車輛進出使用；住宅區之道路系統則以 10 公尺寬規劃。 2. 考量本計畫區與南邊區外農業區之進出，計畫區南邊參考原計畫並劃設 15 公尺寬計畫道路(2-1-15M、2-4-15M)。 3. 本案公園用地(公 1)配合水利會埤塘保留劃設為埤塘專用區，該專用區北邊併同調整為住宅區。 4. 往南擴大至農業區非屬本計畫範圍，且本計畫區南側尚有優良農田需維持農業使用。		上，推算建築土地面積約 9,400 m ²)訂為 8,000 m ² ；惟權衡地主配地權益及經濟規模開發效益，調整為 3,000 m ² 。 2. 有關重劃後土地分配應依市地重劃實施辦法相關規定辦理。 3. 本計畫區道路系統檢討後，計畫區中央劃設 30 公尺寬計畫道路，以銜接北邊 30 公尺道路(三民路)，未來並延伸至生活圈 2 號道路； <u>考量交通系統分流及既有水路改道之維管作業需求。</u> 4. 考量本計畫區與南邊區外農業區之進出，計畫區南邊參考原計畫並劃設 15 公尺寬計畫道路(2-1-15M、2-4-15M)。 5. 本案將由本府地政局以公辦重劃方式辦理整體開發。 6. 本案已通知陳情人並於 105.07.27. 出席市都委會第 2 次專案小組

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	專案小組初步建議意見	市都委會決議
						會議陳述意見。
14	邱○宏	1. 原規劃公園設置位置，希望能下移至原住宅區位置，並保留曾家古厝於公園上，建立具有客家文化之傳承主題公園。 2. 建請貴局能參酌桃園市都市計畫案(三民路以北、民生路內側以東至南崁溪整治線間自辦市地重劃案)，將住宅容積修正調整至 230%、物流區容積修正調整至 380%。又本案自民國 68 年延宕至今，敦請貴局儘速推動本案進行，以促加速地方發展。 3. 本案盼桃園市政府能由地主自行辦理市地重劃業務。 4. 敦請貴局就陳請連署人應儘速辦理座談會釋疑，避免造成日後更大的民怨。	1. 保留曾家古厝，並剔除於重劃範圍。 2. 公 1 位置南下移至原住宅區位置，另 30M 計畫道路南側(3-3 號道路至計畫區界)，應配合曾家古厝保留，調整路形。 3. 計畫道路應考量規劃延伸至物流 2(D2)、物流 3(D3)。 4. 住宅區應自設停車，爰建議取消停 1 之劃設。 5. 4-3 號道路(長安路)應擴寬為 15M 且納入重劃範圍，以與南側 3-	建議不予採納。 理由： 1. 陳情將公園用地(公 1)往南移，將影響申請原位置保留之權益及現有宗祠祭拜之使用。 2. 經查本特定區計畫現行住宅區之容積率為 200%，貨物轉運中心區之容積率為 210%，故陳情調整住宅區容積率為 230%、物流專用區容積率為 380%，已超出現行主要計畫之規定。 3. 本案將由本府地政局以公辦重劃方式辦理整體開發。	依市府研析意見通過。	照專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人及 陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	專案小組初 步建議意見	市都委會 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體開發地區，規範容積獎勵措施，如規模獎勵、時程獎勵等，以符合理原則。 (3) 建議物流生活區 (D1-D3) 建築基地最小開發			

編號	陳情人及 陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	專案小組初 步建議意見	市都委會 決議
			規模由 8000 m² 下修 4000 m²。 (4) 土地使用分區管制要點第四點：物流生活區土地及建築物容許使用項目第 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，其各項設施申請設置面積以不超過基地面積乘為 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			

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	專案小組初步建議意見	市都委會決議
			項設施可申請設置面積以不超過基地面積乘以 40% 為限；其中第 9 款應以使用整棟建築物為限。」。 5. 重劃區內樹齡及較好樹種應予保留，並移植在公園上。			
15	薛○祥	1. 針對本區開發案，本里(本區)於 3 月 27 日自行開會之簽到簿，並不表示簽到之人員同意或不同意公辦或自辦開發案，並且會議並未提及公辦或自辦任何討論事項。 2. 敦請市政府堅持公辦重劃，並保持既有步調快步向前，而勿受自辦重劃的雜音影響。 3. 建請本案物流生活區最小開發面積由 8000 平方米降至 3000 平方米以上，並以獎勵	-	建議酌予採納。 理由： 1. 本案將由本府地政局以公辦重劃方式辦理整體開發。 2. 本案公展草案「物流生活區」最小建築基地面積，係參酌物流業營運規模(廠房約 2,000 坪以上，推算建築土地面積約 9,400 m ²)訂為 8,000 m ² ；惟權衡地主配地權益及經濟規模開發效益，調整為 3,000 m ² 。 3. 物流專用區應確實發朝物流產業發展，參照本市施行細則等相關規範，訂	依市府研析意見通過。	酌予採納。 理由： 1. 本案將由本府地政局以公辦重劃方式辦理整體開發。 2. 本案公展草案「物流生活區」最小建築基地面積，係參酌物流業營運規模(廠房約 2,000 坪以上，推算建築土地面積約 9,400 m ²)訂為 8,000 m ² ；惟權衡地主配地權益及經濟規模開發效益，調整為 3,000 m ² 。 3. 物流專用區應確實發朝物流產業發展，參照本市施行細

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	專案小組初步建議意見	市都委會決議
		合併開發方式擴大開發規模而非以限制方式；假使物流生活區之基地最小開發規模能下降至 3000 平方米，物流生活區外圍亦可考慮增設 12 米道路，形成另類外環道，如此有利於土地分配及交通順暢。 4. 本物流生活區開發容許使用項目第 6～10 項，可設置面積各 5% 為限，會導致本區各項目開發窒礙難行，希望能將各 5% 提高至 8～10%，並且第 6 項～第 10 項可合併計算至 40%～50%。 5. 原計畫案示意圖，公 1 預定地為三民路與民族路交叉口，為幾近完美的設計規劃，使得本區更顯完美而大氣。有建議將公 1 南移，反而淪為社區公園的小格局。 6. 本人有意願參加都委會。		定支援服務設施之使用面積比例。 4. 本案公園用地(公 1)配合水利會埤塘保留劃設為埤塘專用區，該專用區北邊併同調整為住宅區。 5. 考量本計畫區與南邊區外農業區之進出，計畫區南邊參考原計畫並劃設 15 公尺寬計畫道路(2-1-15M、2-4-15M)。 6. 本案已通知陳情人並於 105.07.27. 出席市都委會第 2 次專案小組會議陳述意見。		則等相關規範，訂定支援服務設施之使用面積比例。 4. 本案公園用地(公 1)配合水利會埤塘保留劃設為埤塘專用區，該專用區北邊併同調整為住宅區。 5. <u>考量交通系統分流及既有水路改道之維管作業需求。</u> 6. 本案已通知陳情人並於 105.07.27. 出席市都委會第 2 次專案小組會議陳述意見。
16	張○慧	1. 長安段(重測後)63、64、65 地號道路僅寬	-	建議酌予採納。 理由： 本計畫區道路系	依市府研析意見通過。	照專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	專案小組初步建議意見	市都委會決議
		4 米，進出不易，請求將道路規劃為單行道或是拓寬到 6 米方便通行，以免造成行車危險。 2. 申請人開設模具工廠，大貨車進出頻繁，4 米道路進出不易，懇請務必考量貨車進出安全。		統檢討後住宅區規劃 10 公尺寬之道路系統，提供各住宅街廓間之連外進出使用。		
17	林○舜、曾○迪、曾○港、曾○欽、曾○全	1. 陳請市府就 104.10.8 公展計畫案調整下列內容： (1) 物流生活區調降為 7.65 公頃，住宅區調升為 12.93 公頃。理由：桃園航空城已劃設 500 公頃產業專用區，足供本市發展物流使用；都市發展率已達 90% 以上，需透過本計畫提供住宅區；劃設大量物流生活區，半數以上地主無發原位次配回；長期禁建應彌補地主損失。 (2) 調整土地使用分區配置及物流生活	-	建議酌予採納。 理由： 1. 本案經本府經濟發展局表示(102.2.6. 桃商發字第 1020001805 號函)，本市有最完整之物流體系，物流產業為本市之主軸產業，本案區位位居交通要地，確有發展物流轉運中心之潛力。為促使都市土地資源合理有效利用，本案重新檢討貨物轉運中心適宜規模，並經評估物流專用區之需求面積約 10 公頃。 2. 本案修正後物流專用區劃設面積約 9.68 公頃，已較公展草案(10.86 公頃)減少 1.18 公頃(配合增設公園	依市府研析意見通過。	照專案小組初步建議意見通過。

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

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)

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	專案小組初步建議意見	市都委會決議
9	臺灣石門農田水利會	1. 樹林子分渠、過 13-3-1 小給水路、過 13-3-3 小給水路及兩口保留池塘（過 13B、14 號），請保留該分渠、小給及保留池之灌溉功能。 2. 樹林子分渠原始路徑係從平	-	建議酌予採納。 理由： 1. 本案業依石門農田水利會意見劃設「埤塘專用區」保留埤塘（過 14 號池），樹林子分渠配合改道劃設「灌溉設施專用區」（明渠），向北延伸規劃為道路	依市府研析意見通過。	照專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人及 陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	專案小組初 步建議意見	市都委會 決議
		鎮區宋屋-高山下小段 27-31、27-32 地號從南向北貫穿本案基地，並於該段 40-12、40-8 地號轉流向民族路路側溝至五權段 1754、1755 地號轉向穿越民族路下方涵管至對側以供下游農民引灌，新渠施工方式請以明渠方式設計且須銜接五權段 1754、1755 地號，相關用地及灌溉水質之安全維護請一併列入規劃。 3. 本會過 13-3-3 小給(長安路路邊)及過 13-3-1 小給係毗鄰宋屋-高山下小段 81-2 地號旁之水路並於該段 19-19 地號轉流向至長安路對側毗鄰同段 6-4 地號旁之路供下游引灌，均請保留其灌溉功能。		下方之暗渠，以利後續灌溉管理及維護。 2. 樹林子分渠於公園用地(公 1)內之「埤塘專用區」東側以及公園用地(公 1)以南部分以明渠方式劃設為「灌溉設施專用區」；於公園用地(公 1)以北部分，考量住宅區之建築線指定與出入口使用，水利會同意納入 1-1-30M 計畫道路併同規劃，可採暗渠(或加蓋)方式設計，並與計畫區北側既有樹林子分渠水路銜接。 3. 農田水利會表示過 13 號池下游灌區均位於本市地重劃，本案開發後已無灌溉需求，惟本案考量都市防洪及景觀意象，劃設為公園用地(公 2)。 4. 計畫區東側之過 13-3-1、過 13-3-3 小給，因重劃開發後已無灌溉需求，將由公園及綠地系統匯流至區內外既有水路。		

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)

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	專案小組初步建議意見	市都委會決議
9	臺灣石門農田水利會	1. 樹林子分渠、過 13-3-1 小給水路、過 13-3-3 小給水路及兩口保留池塘(過 13B、14 號),請保留該分渠、小給及保留池之灌溉功能。 2. 樹林子分渠原始路徑係從平鎮區宋屋-高山下小段 27-31、27-32 地號從南向北貫穿本案基地,並於該段 40-12、40-8 地號轉流向民族路路側溝至五權段 1754、1755 地號轉向穿越民族路下方涵管至對側以供下游農民引灌,新渠施工方式請以明渠方式設計且須銜接五權段 1754、1755 地號,相關用地及灌溉水質之安全維護請一併列入規劃。 3. 本會過 13-3-3 小給(長安路路邊)及過 13-3-1 小給係毗鄰宋屋-高山下小段 81-2 地號旁之水路並	-	建議酌予採納。 理由： 1. 本案業依石門農田水利會意見劃設「埤塘專用區」保留埤塘(過 14 號池),樹林子分渠配合改道劃設「灌溉設施專用區」(明渠),向北延伸規劃為道路下方之暗渠,以利後續灌溉管理及維護。 2. 樹林子分渠於公園用地(公 1)內之「埤塘專用區」東側以及公園用地(公 1)以南部分以明渠方式劃設為「灌溉設施專用區」;於公園用地(公 1)以北部分,考量住宅區之建築線指定與出入口使用,水利會同意納入 1-1-30M 計畫道路併同規劃,可採暗渠(或加蓋)方式設計,並與計畫區北側既有樹林子分渠水路銜接。 3. 農田水利會表示過 13 號池下游灌區均位於本市地重劃,本案開發後已無灌溉需求,惟本	依市府研析意見通過。	照專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人及 陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	專案小組初 步建議意見	市都委會 決議
		於該段 19-19 地號轉流向至長安路對側毗鄰同段 6-4 地號旁之路供下游引灌，均請保留其灌溉功能。		案考量都市防洪及景觀意象，劃設為公園用地(公2)。 4. 計畫區東側之過 13-3-1、過 13-3-3 小給， <u>因重劃開發後於計畫區內無灌溉使用需求，將配合計畫區東側留設之綠兼道系統匯流至區內外既有水路，以確保下游農業區之引灌。</u>		

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，且本府衛生局長定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。

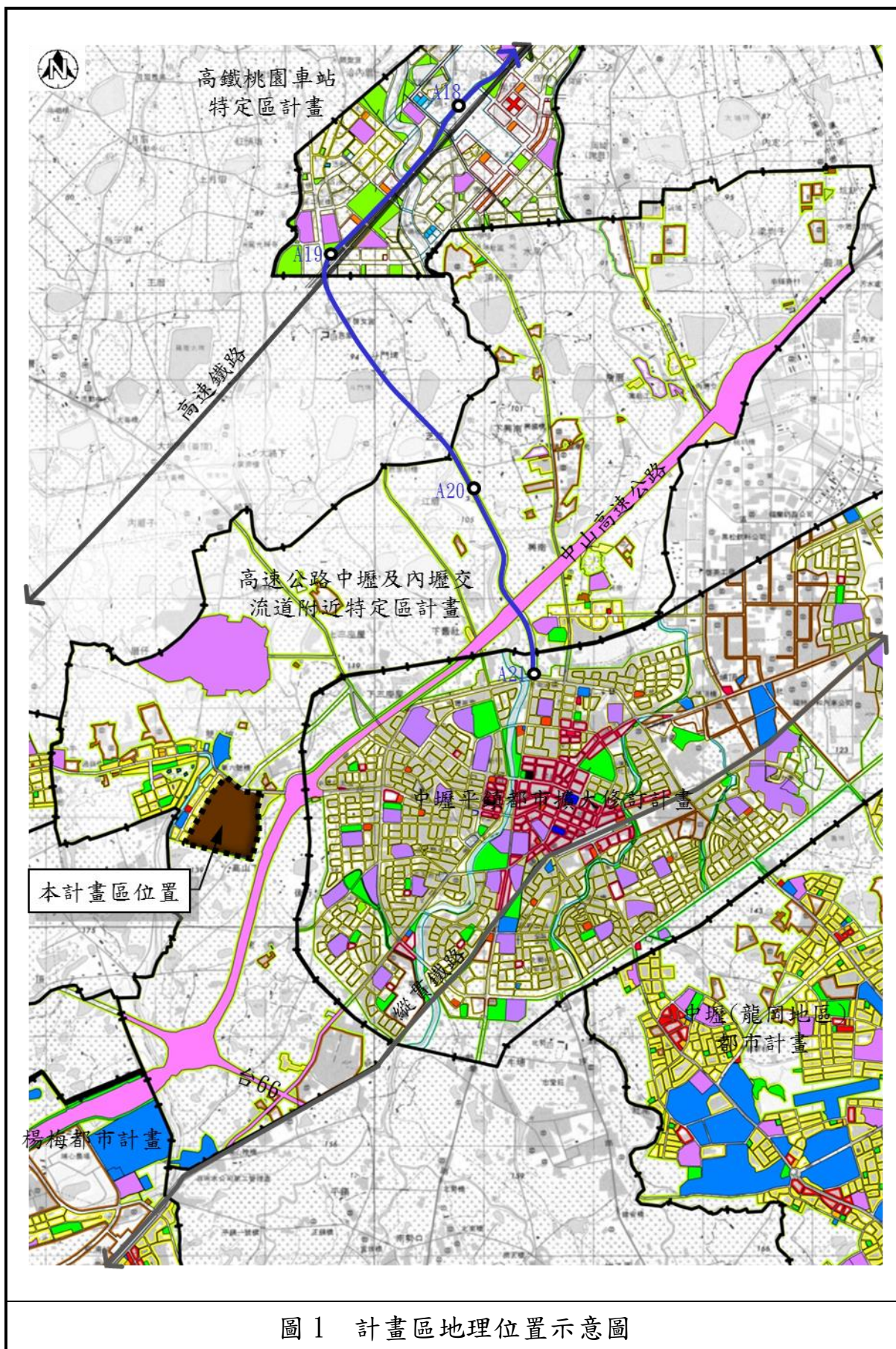
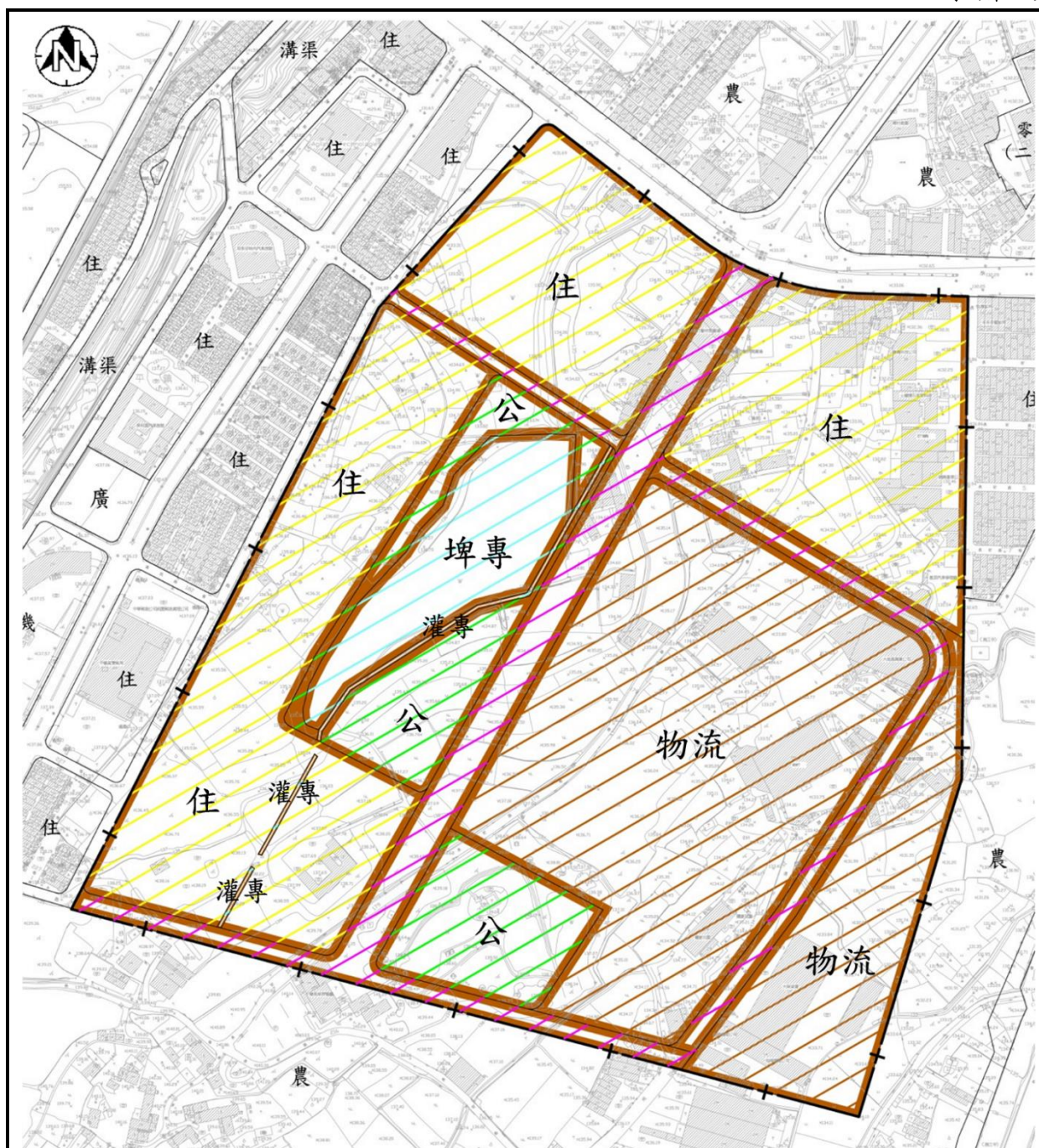


圖 1 計畫區地理位置示意圖



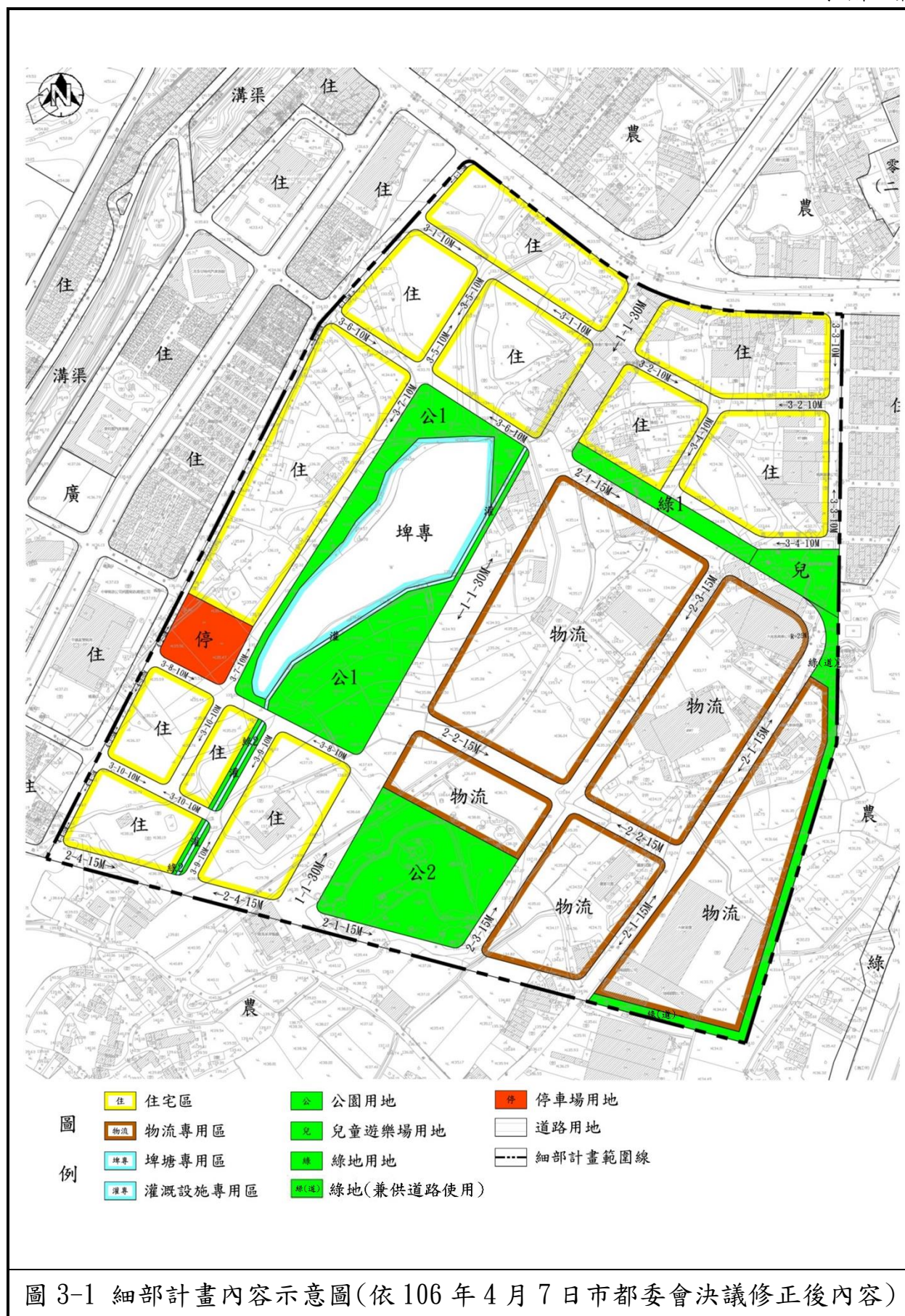
圖 2 計畫範圍示意圖



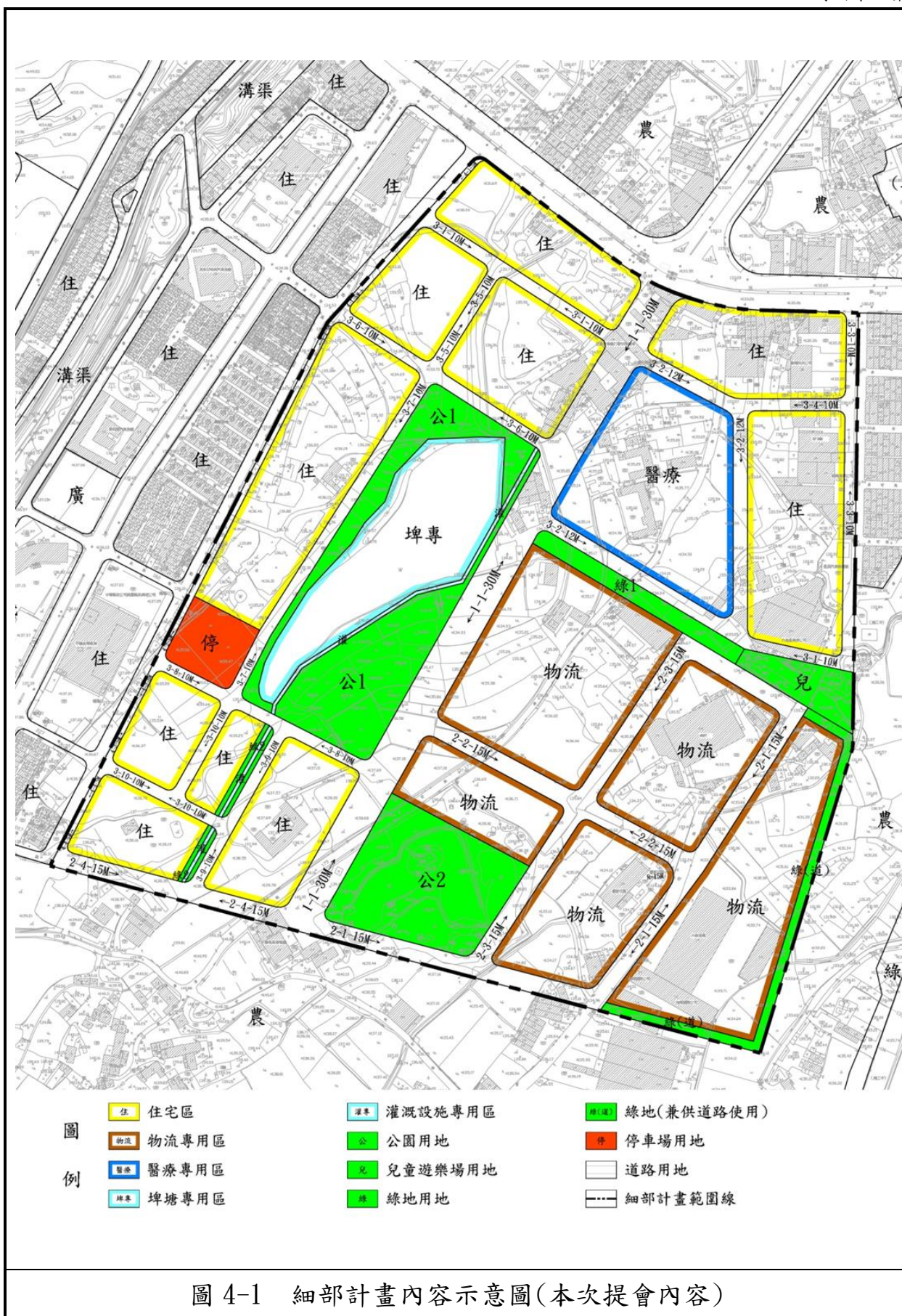
變更圖例

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

圖 3 主要計畫變更內容示意圖(106 年 4 月 7 日市都委會審議通過內容)







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

註：表內所載面積應以核定計畫圖實地分割面積為準。

附表 1-2 主要計畫變更內容明細表(本次提會內容)

位置	變更內容		變更理由
	原計畫(公頃)	新計畫(公頃)	
中壢交流道以西、民族路以南地區	貨物轉運中心 (32.60)	物流專用區(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(3.10) 道路用地(3.79)	1. 本案貨物轉運中心自民國 68 年劃設迄今逾 35 年，土地仍閒置未開發利用，隨著時空環境之變遷及政府重大建設陸續之推動，應重新檢討貨物轉運中心之功能定位，以因應都市環境快速發展需求。 2. 本市具有完整之物流體系，物流產業亦為本市之主軸產業，本計畫區鄰近中壢交流道位居交通要地，經本府重新檢討未來宜朝向物流轉運中心發展，經推估所需之規模面積約 10 公頃，並調整使用分區為物流專用區；餘配合使用現況及都市發展趨勢，劃設住宅街廓及必要性之公共設施用地，並加速重劃開發，解決長期土地禁建問題，確保民眾權益。
	開發方式： 採市地重劃方式開發，並以縣政府辦理為原則。	開發方式： 採市地重劃方式整體開發，並由桃園市政府辦理。	

註：表內所載面積應以核定計畫圖實地分割面積為準。

附表 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)

項目		計畫面積 (公頃)	占計畫區 面積百分比
土地 使用 分區	物流專用區	9.66	29.56%
	住宅區	9.89	30.27%
	埤塘專用區	1.73	5.28%
	灌溉設施專用區	0.14	0.43%
	小計	21.41	65.54%
公 共 設 施 用地	公園用地	3.10	9.48%
	兒童遊樂場用地	0.27	0.82%
	綠地用地	0.36	1.11%
	綠地(兼供道路使用)	0.45	1.36%
	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%

註：表內所載面積應以核定計畫圖實地分割面積為準。

附表 2-2 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
土地 使用 分區	物流專用區	7.81	23.92%
	住宅區	9.71	29.72%
	醫療專用區	2.04	6.24%
	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 共 設 施 用地	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%
	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%

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 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)

位置	變更內容		變更理由
	原計畫(公頃)	新計畫(公頃)	
中壢交流道以西、民族路以南地區	貨物轉運中心 (32.60)	物流專用區(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) <u>園道用地(0.68)</u> <u>道路用地(3.46)</u>	1. 本案貨物轉運中心自民國 68 年劃設迄今逾 35 年，土地仍閒置未開發利用，隨著時空環境之變遷及政府重大建設陸續之推動，應重新檢討貨物轉運中心之功能定位，以因應都市環境快速發展需求。 2. 本市具有完整之物流體系，物流產業亦為本市之主軸產業，本計畫區鄰近中壢交流道位居交通要地，經本府重新檢討未來宜朝向物流轉運中心發展，經推估所需之規模面積約 10 公頃，並調整使用分區為物流專用區；餘配合使用現況及都市發展趨勢，劃設住宅街廓及必要性之公共設施用地，並加速重劃開發，解決長期土地禁建問題，確保民眾權益。 3. <u>本市南桃園地區醫療資源較不足，且本府長期評估該地區醫療設置需求，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。</u>
	開發方式： 採市地重劃方式開發，並以縣政府辦理為原則。	開發方式： 採市地重劃方式整體開發，並由桃園市政府辦理。	

註：表內所載面積應以核定計畫圖實地分割面積為準。

附表 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
土地使用 分區	物流專用區	7.90	24.18%
	住宅區	9.33	28.57%
	醫療專用區	2.04	6.25%
	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%
公共設施 用地	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%
	綠地(兼供道路使用)	0.40	1.22%
	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%

附件二 土地使用分區管制要點修正對照表

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 m ² 以上者，地下開挖率不得超過 70%；未達 1,500 m ² 者，地下開挖率不得超過 80%。 3. 街廓編號 R1、R3 建築基地，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。	(三)住宅區以建築住宅為主，其土地及建築物使用應依下列之規定： 1. 住宅區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 200%。 2. 住宅區建築基地面積超過 1,500 m ² 以上者，地下開挖率不得超過 70%；未達 1,500 m ² 者，地下開挖率不得超過 80%。 3. 街廓編號 R1、R3 建築基地，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。	(三)住宅區以建築住宅為主，其土地及建築物使用應依下列之規定： 1. 住宅區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 200%。 2. 住宅區建築基地面積超過 1,500 m ² 以上者，地下開挖率不得超過 70%；未達 1,500 m ² 者，地下開挖率不得超過 80%。 3. 街廓編號 R1、R3 建築基地，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	(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	(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

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%。	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%。	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%。
無	<u>(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：</u> 1. <u>醫療機構、醫療設施和健康管理等相關之活動或設施。</u> 2. <u>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> 3. <u>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%。</u> 理由： <u>配合醫療專用區訂定管制規定。</u>	(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%。 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)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。

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				
(七)本計畫區各項公共設施用地之建蔽率及容積率不得大於下列之規定：					(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下列之規定：					(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下列之規定：				
公共設施用地種類		最大建蔽率	最大容積率	備註	公共設施用地種類		最大建蔽率	最大容積率	備註	公共設施用地種類		最大建蔽率	最大容積率	備註
公園	公 1	10%	30%	綠覆率不得低於70%。	公園	公 1	10%	30%	綠覆率不得低於70%。	公園	公 1	10%	30%	綠覆率不得低於70%。
	公 2	5%	—	應維持現有水面積，確保水源定性，並供滯洪間使用。		公 2	5%	—	應維持現有水面積，確保水源定性，並供滯洪間使用。		公 2	10%	30%	應維持現有水面積，確保水源定性，並供滯洪間使用。
兒童遊樂場		—	—		兒童遊樂場		—	—		兒童遊樂場		—	—	
綠地		—	—		綠地		—	—		綠地		—	—	
綠地(兼供道路使用)		—	—		綠地(兼供道路使用)		—	—		綠地(兼供道路使用)		—	—	
停車場	平面	10%	20%		停車場	平面	10%	20%		停車場	平面	10%	20%	
	立體	70%	350%			立體	70%	350%			立體	70%	350%	
理由： 考量交通系統分流及既有水路改道之維管作業需求。					理由： 考量交通系統分流及既有水路改道之維管作業需求。					理由： 考量公園用地之使用彈性，並統一本計畫區之管制規定。				
(八)為避免過於細分之建築規模造成都市意象混亂，並促進整體開發，指定建築基地之最小開發規模(詳附圖一)，規定如下： 任一建築基地申請開發，如造成鄰地因未達前述規定無法開發之情況，應加以合併共同開發。					(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)，規定如下： 任一建築基地申請開發，如造成鄰地因未達前述規定無法開發之情況，應加以合併共同開發。					(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)，規定如下： 任一建築基地申請開發，如造成鄰地因未達前述規定無法開發之情況，應加以合併共同開發。				
街廓編號		建築基地 最小開發規模			街廓編號		建築基地 最小開發規模			街廓編號		建築基地 最小開發規模		
1	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 。			1	街廓編號 M 1 建築基地	應以完整街廓開發。			1	街廓編號 M1 建築基地	應以完整街廓開發。		
2	街廓編號 R 3(部分)、R 11 等建築基地	建築基地最小開發規模應≥1,000 m ² 。			2	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 。			2	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 。		
3	街廓編號 R 1、 R 3(部分)、R 4(部分)、R 5 等建築基地	建築基地最小開發規模應≥500 m ² 。			3	街廓編號 R 3(部分)、R 10 等建築基地	建築基地最小開發規模應≥1,000 m ² 。			3	街廓編號 R 3(部分)、R 10 等建築基地	建築基地最小開發規模應≥1,000 m ² 。		
4	街廓編號 R 2、 R 4(部分)、R 6~R 10 等建築基地	依建築法規相關規定辦理。			4	街廓編號 R 1、 R 3、R 4(部分)、R 5 等建築基地	建築基地最小開發規模應≥500 m ² 。			4	街廓編號 R 1、 R 3、R 4(部分)、R 5 等建築基地	建築基地最小開發規模應≥500 m ² 。		
					5	街廓編號 R 2、 R 4(部分)、R 5 ~R 9 等建築基地	依建築法規相關規定辦理。			5	街廓編號 R 2、 R 4(部分)、R 5 ~R 9 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。					理由： 配合醫療專用區訂定基地最小開發規模規定。					理由： 配合醫療專用區訂定基地最小開發規模規定。				

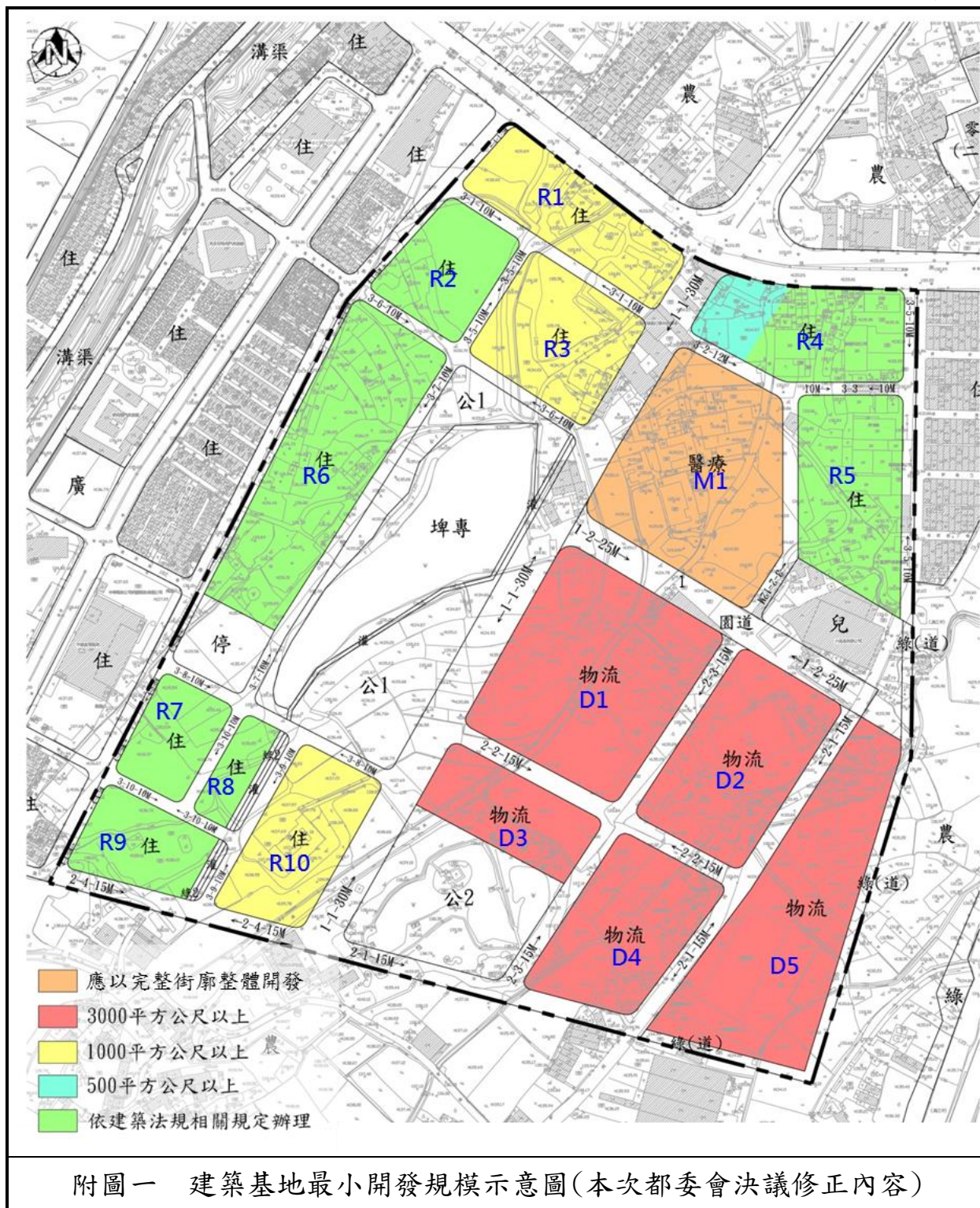
106.4.7 市都委會 決議修正後條文			本次提會條文			市都委會決議修正後條文					
(九)退縮建築留設帶狀開放空間			(十)退縮建築留設帶狀開放空間			(十)退縮建築留設帶狀開放空間					
1. 為形塑良好都市風貌，創造舒適之人行環境，各街廓建築基地應依下表規定退縮建築、植栽綠化及留設人行步道。但基地情形特殊經都市設計審議通過者，從其規定。			1. 為形塑良好都市風貌，創造舒適之人行環境，各街廓建築基地應依下表規定退縮建築、植栽綠化及留設人行步道。但基地情形特殊經都市設計審議通過者，從其規定。			1. 為形塑良好都市風貌，創造舒適之人行環境，各街廓建築基地應依下表規定退縮建築、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 公尺計畫道路之建築基地，其退縮留設帶狀空間種植之喬木，應配合公共人行道及行道樹規劃，形塑雙排植栽之綠廊意象。			2. 為加強開放空間串聯，面臨 30 公尺計畫道路之建築基地，其退縮留設帶狀空間種植之喬木，應配合公共人行道及行道樹規劃，形塑雙排植栽之綠廊意象。			2. 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。					
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。			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。			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。			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。			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。			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。			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	帶狀開放空間留設說明	項 目	退縮建築規定	帶狀開放空間留設說明	項 目	退縮建築規定	帶狀開放空間留設說明			
1	面臨 30 公尺計畫道路之建築基地	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，且退縮部分得計入法定空地，不得設置汽車停車空間及圍牆，並應植栽綠化。	1	面臨 30 公尺計畫道路之建築基地	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，且退縮部分得計入法定空地，不得設置汽車停車空間及圍牆，並應植栽綠化。	1	面臨 30 公尺計畫道路之建築基地	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，且退縮部分得計入法定空地，不得設置汽車停車空間及圍牆，並應植栽綠化。
2	面臨 15 公尺以下計畫道路之建築基地	1. 物流專用區面臨計畫道路部分應退縮至少 6 公尺建築。 2. 住宅區面臨計畫道路部分應退縮至少 5 公尺建築。	自道路境界線至少留設 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，且退縮部分得計入法定空地，不得設置汽車停車空間及圍牆，並應植栽綠化。	2	面臨 15 公尺以下計畫道路之建築基地	1. 物流專用區及醫療專用區面臨計畫道路部分應退縮至少 6 公尺建築。 2. 住宅區面臨計畫道路部分應退縮至少 5 公尺建築。	自道路境界線至少留設 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，且退縮部分得計入法定空地，不得設置汽車停車空間及圍牆，並應植栽綠化。	2	面臨 25 公尺圓道用地及 15 公尺以下計畫道路之建築基地	1. 物流專用區及醫療專用區面臨計畫道路及圓道用地部分應退縮至少 6 公尺建築。 2. 住宅區面臨計畫道路部分應退縮至少 5 公尺建築。	自道路境界線至少留設 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，且退縮部分得計入法定空地，不得設置汽車停車空間及圍牆，並應植栽綠化。
3	鄰接公共設施用地之建築基地	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，且退縮部分得計入法定空地，不得設置汽車停車空間及圍牆，並應植栽綠化。	3	鄰接公共設施用地之建築基地	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，且退縮部分得計入法定空地，不得設置汽車停車空間及圍牆，並應植栽綠化。	3	鄰接公共設施用地之建築基地	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，且退縮部分得計入法定空地，不得設置汽車停車空間及圍牆，並應植栽綠化。
4	公共設施用地	除面臨 30 公尺計畫道路部	自道路境界線至少留設 1.5 公尺寬之	4	公共設施用地	除面臨 30 公尺計畫道路部	自道路境界線至少留設 1.5 公尺寬之	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，其餘面臨計畫道路部分應退縮至少 5 公尺建築。	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，且退縮部分得計入法定空地，不得設置汽車停車空間及圍牆，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縮至少 5 公尺建築。	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，且退縮部分得計入法定空地，不得設置汽車停車空間及圍牆，並應植栽綠化。	用地	尺計畫道路部分應退縮至少 10 公尺建築，其餘面臨計畫道路部分應退縮至少 5 公尺建築。	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，且退縮部分得計入法定空地，不得設置汽車停車空間及圍牆，並應植栽綠化。	
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： 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。			
(十)建築物附屬停車空間設置規定 1. 住宅區之建築物總樓地板面積在 250 m ² (含)以下者，應留設 1 部汽車停車空間及 1 部機車停車空間，超過部分每 150 m ² 應增設 1 部汽車停車空間及 1 部機車停車空間，並至少滿足 1 戶 1 部汽車停車空間及 1 部機車停車空間。另建築基地面積達 2,500 m ² 者，其停車空間應予以室內化或地下化，並不得設於法定空地。 2. 物流專用區及公共設施用地應留設之停車空間，依建築技術規則相關規定辦理。 3. 建築基地停車空間之車道出入口以設置 1 處為原則，且不得設置於道路交叉口或丁字路口等經交通主管機關認定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 m ² (含)以下者，應留設 1 部汽車停車空間及 1 部機車停車空間，超過部分每 150 m ² 應增設 1 部汽車停車空間及 1 部機車停車空間，並至少滿足 1 戶 1 部汽車停車空間及 1 部機車停車空間。另建築基地面積達 2,500 m ² 者，其停車空間應予以室內化或地下化，並不得設於法定空地。 2. 物流專用區及公共設施用地應留設之停車空間，依建築技術規則相關規定辦理。 3. 建築基地停車空間之車道出入口以設置 1 處為原則，且不得設置於道路交叉口或丁字路口等經交通主管機關認定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 m ² (含)以下者，應留設 1 部汽車停車空間及 1 部機車停車空間，超過部分每 150 m ² 應增設 1 部汽車停車空間及 1 部機車停車空間，並至少滿足 1 戶 1 部汽車停車空間及 1 部機車停車空間。另建築基地面積達 2,500 m ² 者，其停車空間應予以室內化或地下化，並不得設於法定空地。 2. 物流專用區及公共設施用地應留設之停車空間，依建築技術規則相關規定辦理。 3. 建築基地停車空間之車道出入口以設置 1 處為原則，且不得設置於道路交叉口或丁字路口等經交通主管機關認定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：				(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：				(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		總樓地板面積	應附設裝卸位數	備註		總樓地板面積	應附設裝卸位數	備註	
1,000 m ² 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。		1,000 m ² 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。		1,000 m ² 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 m ² 未滿 2,000 m ²	2 個	2. 最小裝卸停車位尺寸： (1)小貨車裝卸停車		超過 1,000 m ² 未滿 2,000 m ²	2 個	2. 最小裝卸停車位尺寸： (1)小貨車裝卸停車		超過 1,000 m ² 未滿 2,000 m ²	2 個	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																		
<table border="1"> <tr> <td>超過 2,000 m² 未滿 4,000 m²</td><td>3 個</td><td>位長 6 公尺，寬 2.5 公尺，淨高 2.7 公尺。 (2)大貨車裝卸停車位長 13 公尺，寬 4 公尺，淨高 4.2 公尺。</td></tr> <tr> <td>4,000 m²以上</td><td>4 個，每增加 4,000 m²增設 1 個</td><td></td></tr> </table>	超過 2,000 m ² 未滿 4,000 m ²	3 個	位長 6 公尺，寬 2.5 公尺，淨高 2.7 公尺。 (2)大貨車裝卸停車位長 13 公尺，寬 4 公尺，淨高 4.2 公尺。	4,000 m ² 以上	4 個，每增加 4,000 m ² 增設 1 個		<table border="1"> <tr> <td>超過 2,000 m² 未滿 4,000 m²</td><td>3 個</td><td>位長 6 公尺，寬 2.5 公尺，淨高 2.7 公尺。 (2)大貨車裝卸停車位長 13 公尺，寬 4 公尺，淨高 4.2 公尺。</td></tr> <tr> <td>4,000 m²以上</td><td>4 個，每增加 4,000 m²增設 1 個</td><td></td></tr> </table>	超過 2,000 m ² 未滿 4,000 m ²	3 個	位長 6 公尺，寬 2.5 公尺，淨高 2.7 公尺。 (2)大貨車裝卸停車位長 13 公尺，寬 4 公尺，淨高 4.2 公尺。	4,000 m ² 以上	4 個，每增加 4,000 m ² 增設 1 個		<table border="1"> <tr> <td>超過 2,000 m² 未滿 4,000 m²</td><td>3 個</td><td>位長 6 公尺，寬 2.5 公尺，淨高 2.7 公尺。 (2)大貨車裝卸停車位長 13 公尺，寬 4 公尺，淨高 4.2 公尺。</td></tr> <tr> <td>4,000 m²以上</td><td>4 個，每增加 4,000 m²增設 1 個</td><td></td></tr> </table>	超過 2,000 m ² 未滿 4,000 m ²	3 個	位長 6 公尺，寬 2.5 公尺，淨高 2.7 公尺。 (2)大貨車裝卸停車位長 13 公尺，寬 4 公尺，淨高 4.2 公尺。	4,000 m ² 以上	4 個，每增加 4,000 m ² 增設 1 個	
超過 2,000 m ² 未滿 4,000 m ²	3 個	位長 6 公尺，寬 2.5 公尺，淨高 2.7 公尺。 (2)大貨車裝卸停車位長 13 公尺，寬 4 公尺，淨高 4.2 公尺。																		
4,000 m ² 以上	4 個，每增加 4,000 m ² 增設 1 個																			
超過 2,000 m ² 未滿 4,000 m ²	3 個	位長 6 公尺，寬 2.5 公尺，淨高 2.7 公尺。 (2)大貨車裝卸停車位長 13 公尺，寬 4 公尺，淨高 4.2 公尺。																		
4,000 m ² 以上	4 個，每增加 4,000 m ² 增設 1 個																			
超過 2,000 m ² 未滿 4,000 m ²	3 個	位長 6 公尺，寬 2.5 公尺，淨高 2.7 公尺。 (2)大貨車裝卸停車位長 13 公尺，寬 4 公尺，淨高 4.2 公尺。																		
4,000 m ² 以上	4 個，每增加 4,000 m ² 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鋪面，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鋪面，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鋪面，車																		

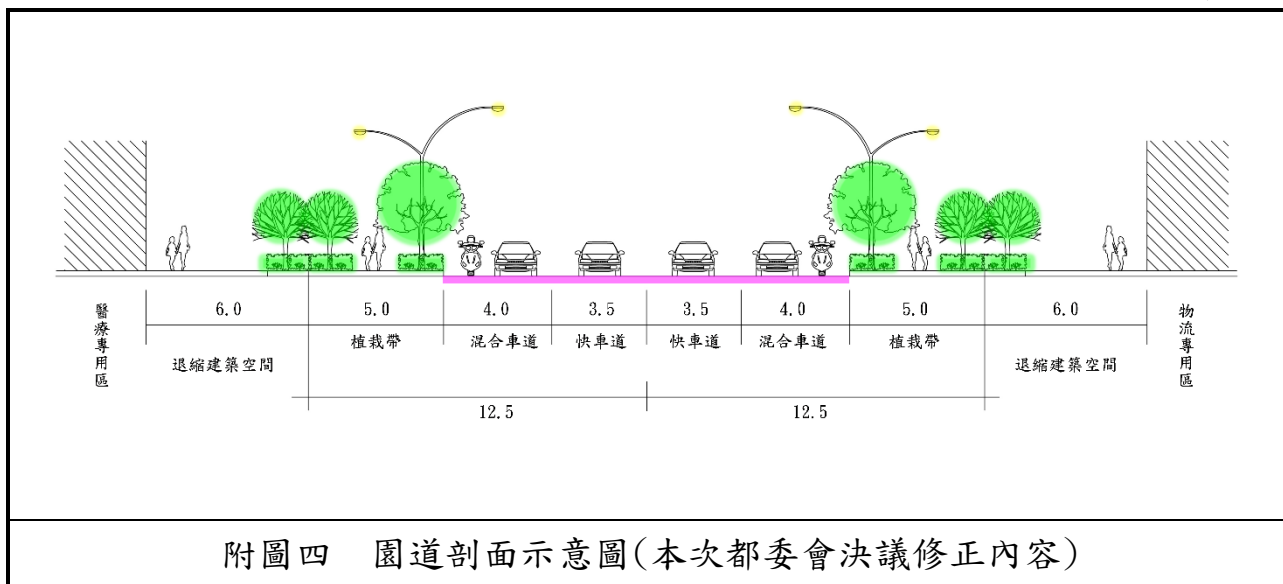
106.4.7 市都委會 決議修正後條文	本次提會條文	市都委會決議修正後條文
道穿越時，其鋪面仍應連續。 (7) 步道鋪面材質與施工以連鎖磚鋪面、基層鋪砂為宜，以維持基地保水性能。	道穿越時，其鋪面仍應連續。 (7) 步道鋪面材質與施工以連鎖磚鋪面、基層鋪砂為宜，以維持基地保水性能。	道穿越時，其鋪面仍應連續。 (7) 步道鋪面材質與施工以連鎖磚鋪面、基層鋪砂為宜，以維持基地保水性能。
(十四) 建築物設計： 1. 建築物屋頂突出物之造型、材料應與建築物相調和，附設之水箱、空調、視訊、機械等設施物，以及其管線設置，應加以隱藏或包覆，不得外露，且應配合建築物造型予以景觀美化處理。 2. 住宅區五層樓以下之建築物頂層及屋頂突出物應採用斜屋頂，其設置面積以不小於頂層樓地板面積之 50% 為原則；惟六層樓以上之建築物頂層及屋頂突出物應採用斜屋頂或綠屋頂，其設置面積不得小於頂層樓地板面積之 50%。但建築採大面積或完整街廓開發，其建築設計經都市設計審議通過者，不在此限。	(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、清掃及廁所用應優先採用再生水或雨水回收系統。	(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、清掃及廁所用應優先採用再生水或雨水回收系統。	(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	(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	(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

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、開放空間系統之設計相互協調，且應經都市設計審議通過。	(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、開放空間系統之設計相互協調，且應經都市設計審議通過。	(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、開放空間系統之設計相互協調，且應經都市設計審議通過。
(十八)本計畫區下水道系統應為分流式下水道。	(十九)本計畫區下水道系統應為分流式下水道。	(十九)本計畫區下水道系統應為分流式下水道。
(十九)本計畫區建築基地面積達 1,500 m²以上及面臨 30 公尺計畫道路之住宅區街廓申請開發建築，應於發照前經都市設計審議通過後，始得核發建造執照。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。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)本計畫區建築基地面積達 1,500 m²以上及面臨 30 公尺計畫道路之住宅區街廓申請開發建築，應於發照前經都市設計審議通過後，始得核發建造執照。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。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)本計畫區建築基地面積達 1,500 m²以上及面臨 30 公尺計畫道路之住宅區街廓申請開發建築，應於發照前經都市設計審議通過後，始得核發建造執照。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。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)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。









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。

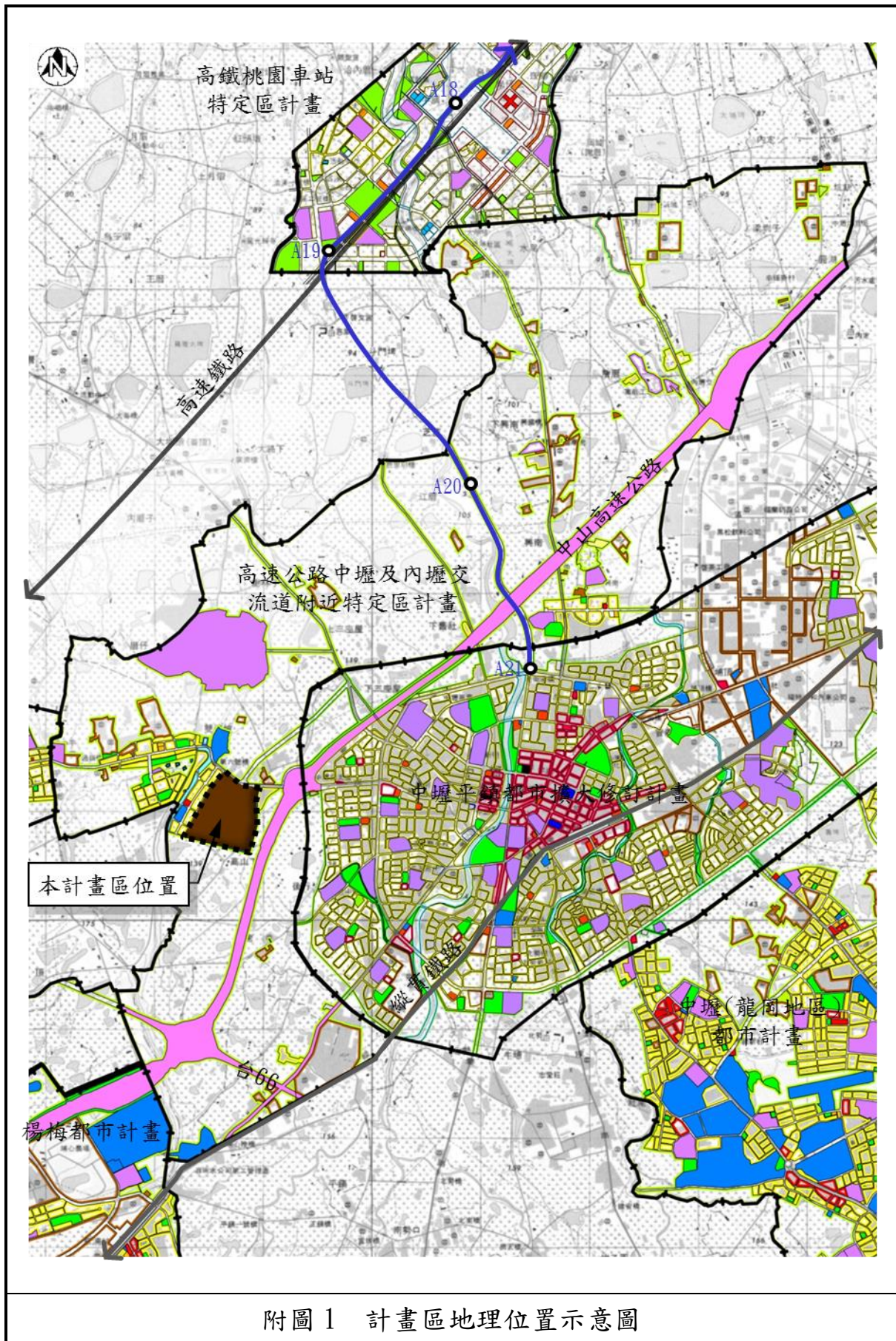
(二)106年4月7日、106年6月2日本市都市計畫委員會審議修正通過(主要計畫及細部計畫)。

(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。



附圖 1 計畫區地理位置示意圖



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)

位置	變更內容		變更理由
	原計畫(公頃)	新計畫(公頃)	
中壢交流道以西、民族路以南地區	貨物轉運中心 (32.60)	物流專用區(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. 本案貨物轉運中心自民國 68 年劃設迄今逾 35 年，土地仍閒置未開發利用，隨著時空環境之變遷及政府重大建設陸續之推動，應重新檢討貨物轉運中心之功能定位，以因應都市環境快速發展需求。 2. 本市具有完整之物流體系，物流產業亦為本市之主軸產業，本計畫區鄰近中壢交流道位居交通要地，經本府重新檢討未來宜朝向物流轉運中心發展，經推估所需之規模面積約 10 公頃，並調整使用分區為物流專用區；餘配合使用現況及都市發展趨勢，劃設住宅街廓及必要性之公共設施用地，並加速重劃開發，解決長期土地禁建問題，確保民眾權益。 3. 本市南桃園地區醫療資源較不足，且本府長期評估該地區醫療設置需求，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。
	開發方式： 採市地重劃方式開發，並以縣政府辦理為原則。	開發方式： 採市地重劃方式整體開發，並由桃園市政府辦理。	

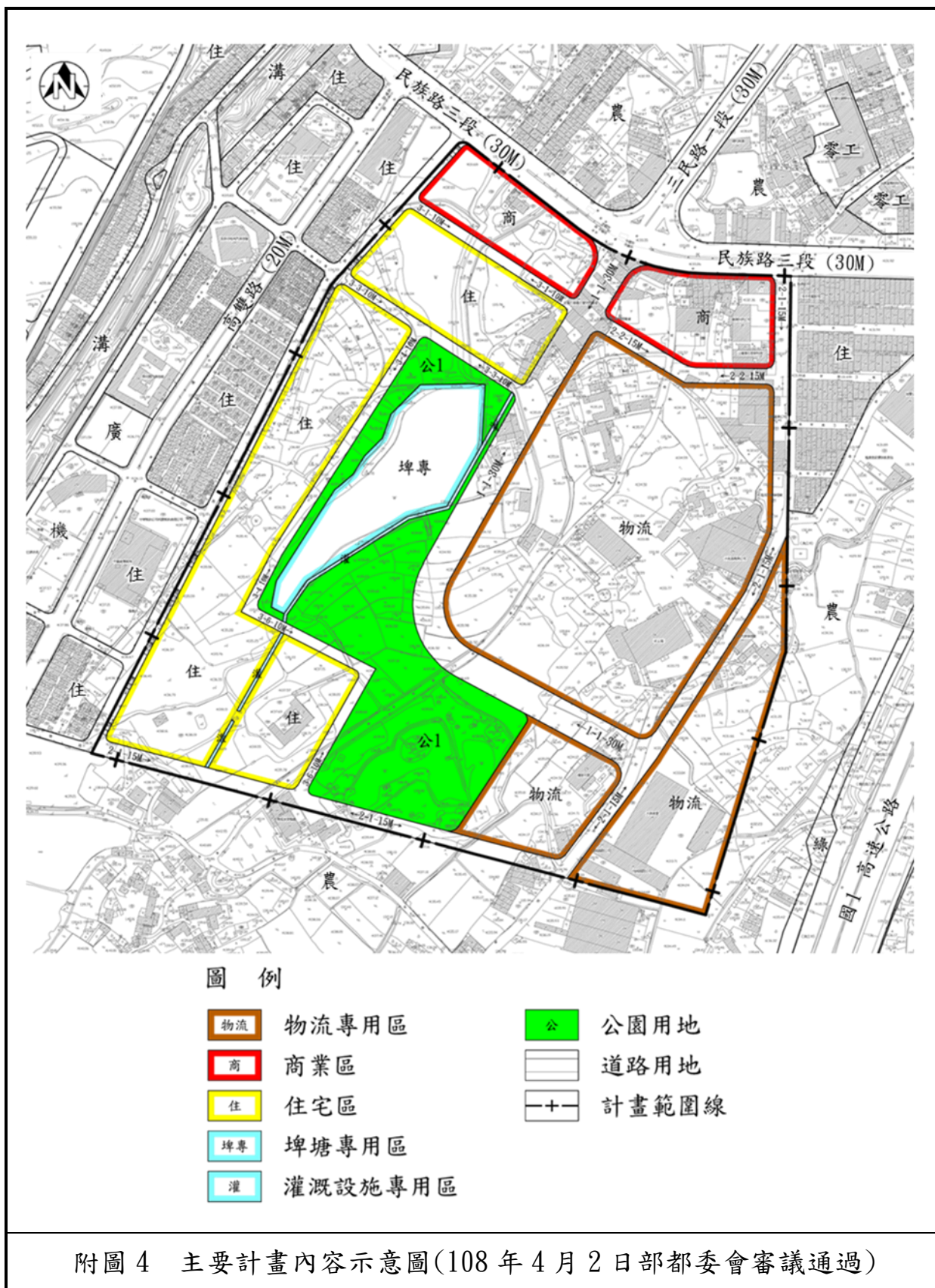
註：表內所載面積應以核定計畫圖實地分割面積為準。



附表 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
土地使 用分區	物流專用區	7.90	24.18%
	醫療專用區	2.04	6.25%
	住宅區	9.33	28.57%
	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%
公共設 施用地	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%
	綠地(兼供道路使用)	0.40	1.22%
	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。



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)

位置	變更內容		變更理由
	原計畫(公頃)	新計畫(公頃)	
中壢交流道以西、民族路以南地區	貨物轉運中心區 (32.60) 開發方式： 採市地重劃方式開發，並以縣政府辦理為原則。	物流專用區(12.11) 商業區(2.42) 住宅區(6.84) 埤塘專用區(1.70) 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： 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。	1. 本案貨物轉運中心係民國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。 2. 本市具有完整之物流體系，物流產業亦為本市之主軸產業，本計畫區鄰近中壢交流道，極具交通優勢，具備發展地區倉儲物流產業。 3. 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。

註：表內所載面積應以核定計畫圖實地分割面積為準。

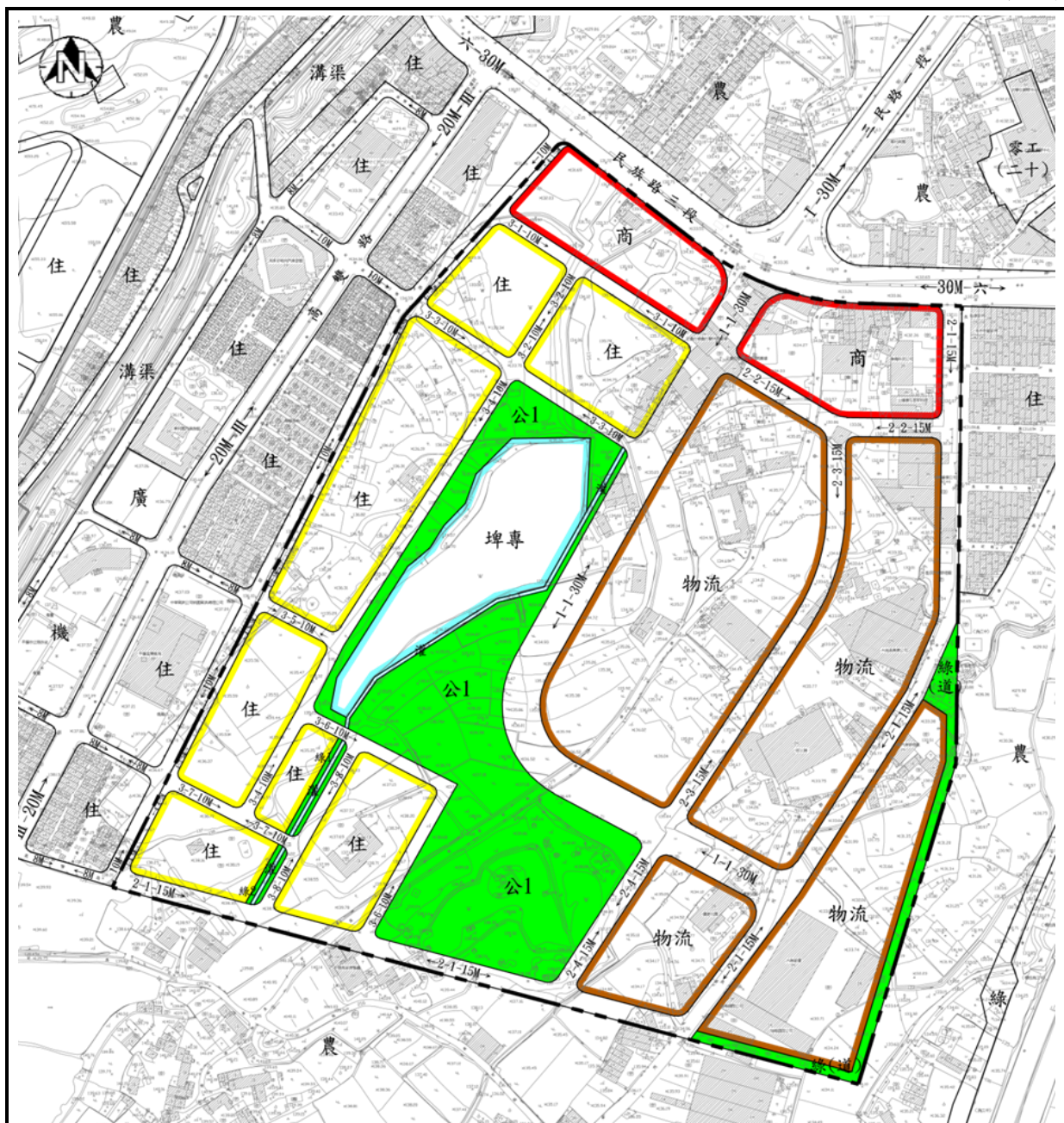


圖 例

	物流專用區		公園用地
	商業區		道路用地
	住宅區		細部計畫範圍線
	埤塘專用區		
	灌溉設施專用區		

附圖 5 細部計畫內容示意圖(本次再提會內容)

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
土地 使用 分區	物流專用區	10.95	33.51%	
	商業區	2.42	7.41%	
	住宅區	6.24	19.09%	
	埤塘專用區	1.70	5.20%	優先指配石門農 田水利會，不計扣 負擔。
	灌溉設施專用區	0.14	0.43%	
	小計	21.45	65.64%	
公共 設施 用地	公園用地	4.20	12.85%	
	綠地用地	0.10	0.29%	
	綠地用地(兼供道路使用)	0.45	1.39%	
	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第39條</u> 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下列之規定： 1. 住宅區之建蔽率不得大於50%，容積率不得大於200%。 2. 住宅區建築基地面積超過1,500 m ² 以上者，地下開挖率不得超過70%；未達1,500 m ² 者，地下開挖率不得超過80%。 3. 街廓編號R1、R3建築基地，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。	(三)住宅區以建築住宅為主，其土地及建築物使用應依下列之規定： 1. 住宅區之建蔽率不得大於50%，容積率不得大於200%。 2. 住宅區建築基地面積超過1,500 m ² 以上者，地下開挖率不得超過70%；未達1,500 m ² 者，地下開挖率不得超過80%。 3. 街廓編號R1- R3 建築基地，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。	配合部都委會審議通過之主要計畫內容，調整街廓編號。
--	(四) <u>商業區之土地及建築物使用規定如下：</u> <u>1. 商業區之建蔽率不得大於80%，容積率不得大於280%。</u> <u>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。</u>	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。	(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。	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%。	(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%。	
(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																																																						
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%。																																																								
(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建蔽率及容積率不得大於下列之規定：	(八)本計畫區各項公共設施用地之規定如下：	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。 (2)取消兒童遊樂場及停車場用地。 2. 修正文字用詞。																																																						
<table><tr><th colspan="2">公共設施用地種類</th><th>最大建蔽率</th><th>最大容積率</th><th>備註</th></tr><tr><td rowspan="2">公園</td><td>公 1</td><td>10%</td><td>30%</td><td>綠覆率不得低於 70%。</td></tr><tr><td>公 2</td><td>10%</td><td>30%</td><td>應維持現有水域面積，確保水源穩定性，並供滯洪空間使用。</td></tr><tr><td colspan="2">兒童遊樂場</td><td>—</td><td>—</td><td></td></tr><tr><td colspan="2">綠地</td><td>—</td><td>—</td><td></td></tr><tr><td colspan="2">綠地(兼供道路使用)</td><td>—</td><td>—</td><td></td></tr><tr><td rowspan="2">停車場</td><td>平面</td><td>10%</td><td>20%</td><td></td></tr><tr><td>立體</td><td>70%</td><td>350%</td><td></td></tr></table>	公共設施用地種類		最大建蔽率	最大容積率	備註	公園	公 1	10%	30%	綠覆率不得低於 70%。	公 2	10%	30%	應維持現有水域面積，確保水源穩定性，並供滯洪空間使用。	兒童遊樂場		—	—		綠地		—	—		綠地(兼供道路使用)		—	—		停車場	平面	10%	20%		立體	70%	350%		<table><tr><th>公共設施用地</th><th>建蔽率</th><th>容積率</th><th>備註</th></tr><tr><td>公園用地</td><td>10%</td><td>30%</td><td>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。</td></tr><tr><td>綠地用地</td><td>—</td><td>—</td><td></td></tr><tr><td>綠地用地(兼供道路使用)</td><td>—</td><td>—</td><td></td></tr></table>	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)	—	—		
公共設施用地種類		最大建蔽率	最大容積率	備註																																																				
公園	公 1	10%	30%	綠覆率不得低於 70%。																																																				
	公 2	10%	30%	應維持現有水域面積，確保水源穩定性，並供滯洪空間使用。																																																				
兒童遊樂場		—	—																																																					
綠地		—	—																																																					
綠地(兼供道路使用)		—	—																																																					
停車場	平面	10%	20%																																																					
	立體	70%	350%																																																					
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 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 審議通過條文	本次增(修)訂條文	理 由																						
規定無法開發之情況，應加以合併共同開發。 <table><tr><th>街廓編號</th><th>建築基地 最小開發規模</th></tr><tr><td>1 街廓編號M1 建築基地</td><td>應以完整街廓 開發。</td></tr><tr><td>2 街廓編號D1 ～D5等建築 基地</td><td>建築基地最小 開發規模應≥ 3,000 m²。</td></tr><tr><td>3 街廓編號R 1、R3、R10 等建築基地</td><td>建築基地最小 開發規模應≥ 1,000 m²。</td></tr><tr><td>4 街廓編號R 4(部分)等建 築基地</td><td>建築基地最小 開發規模應≥ 500 m²。</td></tr><tr><td>5 街廓編號R 2、R 4(部 分)、R5～R 9等建築基地</td><td>依建築法規相 關規定辦理。</td></tr></table>	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 ² 。	3 街廓編號R 1、R3、R10 等建築基地	建築基地最小 開發規模應≥ 1,000 m ² 。	4 街廓編號R 4(部分)等建 築基地	建築基地最小 開發規模應≥ 500 m ² 。	5 街廓編號R 2、R 4(部 分)、R5～R 9等建築基地	依建築法規相 關規定辦理。	法開發之情況，應加以合併共 同開發。 <table><tr><th>街廓編號</th><th>建築基地 最小開發規模</th></tr><tr><td>1 街廓編號D1 ～D4等建築 基地</td><td>建築基地最小 開發規模應≥ 3,000 m²。</td></tr><tr><td>2 街廓編號C 1、R1等建築 基地</td><td>建築基地最小 開發規模應≥ 1,000 m²。</td></tr><tr><td>3 街廓編號C 2(部分)建築 基地</td><td>建築基地最小 開發規模應≥ 500 m²。</td></tr><tr><td>4 街廓編號C 2(部分)、R2 ～R7等建築 基地</td><td>依建築法規相 關規定辦理。</td></tr></table>	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 。	2 街廓編號C 1、R1等建築 基地	建築基地最小 開發規模應≥ 1,000 m ² 。	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 ² 。	4 街廓編號C 2(部分)、R2 ～R7等建築 基地	依建築法規相 關規定辦理。	
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 ² 。																							
3 街廓編號R 1、R3、R10 等建築基地	建築基地最小 開發規模應≥ 1,000 m ² 。																							
4 街廓編號R 4(部分)等建 築基地	建築基地最小 開發規模應≥ 500 m ² 。																							
5 街廓編號R 2、R 4(部 分)、R5～R 9等建築基地	依建築法規相 關規定辦理。																							
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 。																							
2 街廓編號C 1、R1等建築 基地	建築基地最小 開發規模應≥ 1,000 m ² 。																							
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 ² 。																							
4 街廓編號C 2(部分)、R2 ～R7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 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 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	部都委會審議通過之主要計畫內容已無醫療專用區及園道用地，並新增商業區，予以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，不得突出於該退縮空間。			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	項 目		退縮建築規定	帶狀開放空間留設說明		
1 面臨 30 公尺計畫道路之建築基地		面 臨 30 公尺計畫道路部分應退縮至少 6 公尺建築。	1 面臨 30 公尺計畫道路之建築基地		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 面臨 25 公尺園道用地及 15 公尺以下計畫道路之建築基地		1. 物流專用區及醫療專用區面臨計畫道路及園道用地部分應退縮至少 6 公尺建築。 2. 住宅區面臨計畫道路部分應退縮至少 5 公尺建築。	2 面臨 15 公尺以下計畫道路之建築基地		1. 物流專用區及商業區面臨計畫道路用地部分應退縮至少 6 公尺建築。 2. 住宅區面臨計畫道路部分應退縮至少 5 公尺建築。	自道路境界線至少留設 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。		
3 鄰接公共設施用地之建築基地		自鄰接公共設施用地之境界線退縮至少 4 公尺建築。	3 鄰接公共設施用地之建築基地		自鄰接公共設施用地之境界線退縮至少 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 公共設施用地		除面臨 30 公尺計畫道路部分應退縮至少 10 公尺建築，其餘	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		

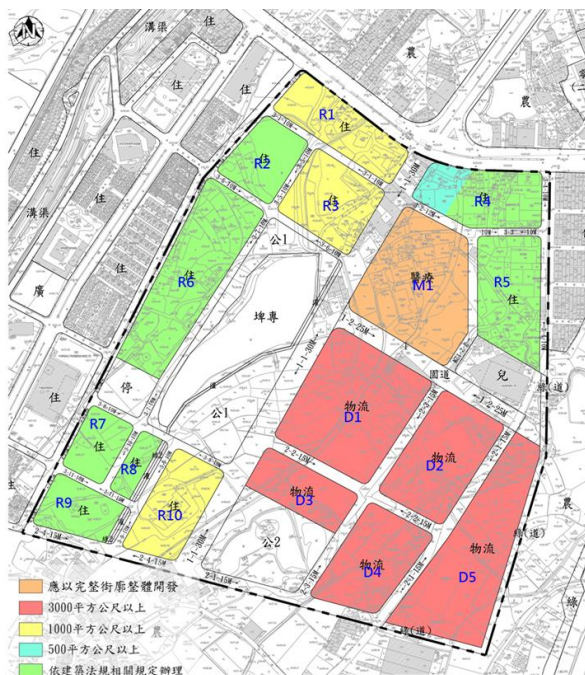
106 年 6 月 2 日市都委會 審議通過條文				本次增(修)訂條文		理 由			
4		公共設施用地	除 面 臨 30 公 尺 計 畫 道 路 部 分 應 退 縮 至 少 10 公 尺 建 築，其 餘 面 臨 計 畫 道 路 部 分 應 退 縮 至 少 5 公 尺 建 築。	化。 自 道 路 境 界 線 至 少 留 設 1.5 公 尺 寬 之 植 栽 綠 化，並 優 先 種 植 喬 木， 其 餘 留 設 至 少 3 公 尺 寬 人 行 步 道， 且 應 植 栽 綠 化（不得設 置 停 車 位）。					
(十一)建築物附屬停車空間設置規定 1. 住宅區之建築物總樓地板面積在 250 m²(含)以下者，應留設 1 部汽車停車空間及 1 部機車停車空間，超過部分每 150 m²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 m²者，其停車空間應予以室內化或地下化，並不得設於法定空地。 2. 物流專用區及公共設施用地應留設之停車空間，依建築技術規則相關規定辦理。 3. 建築基地停車空間之車道出入口以設置 1 處為原則，且不得設置於道路交叉口或丁字路口等經交通主管機關認定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. 住宅區及商業區之建築物總樓地板面積在 250 m²(含)以下者，應留設 1 部汽車停車空間及 1 部機車停車空間，<u>超過 250 m²者</u>，超過部分每 150 m²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 m²者，其停車空間應予以室內化或地下化，並不得設於法定空地。 2. 物流專用區及公共設施用地應留設之停車空間，依建築技術規則相關規定辦理。 3. 建築基地停車空間之車道出入口以設置 1 處為原則，且不得設置於道路交叉口或丁字路口等經交通主管機關認定有礙交通安全之道路路段。				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：									
總樓地板面積		應附設裝卸位數		備 註					
1,000 m ² 以下		1 個		1. 每滿 10 個裝卸					

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					
<table><tr><td>超過 1,000 m² 未滿 2,000 m²</td><td>2 個</td><td rowspan="3">位 應 於 其 中 設 置 1 個 大 貨 車 裝 卸 停 車 位。 2. 最小裝 卸停車 位尺 寸： (1) 小 貨 車裝卸 停車位 長 6 公 尺，寬 2.5 公 尺，淨 高 2.7 公尺。 (2) 大 貨 車裝卸 停車位 長 13 公尺， 寬 4 公 尺，淨 高 4.2 公尺。</td></tr><tr><td>超過 2,000 m² 未滿 4,000 m²</td><td>3 個</td></tr><tr><td>4,000 m² 以上</td><td>4 個，每 增加 4,000 m² 增設 1 個</td></tr></table>	超過 1,000 m ² 未滿 2,000 m ²	2 個	位 應 於 其 中 設 置 1 個 大 貨 車 裝 卸 停 車 位。 2. 最小裝 卸停車 位尺 寸： (1) 小 貨 車裝卸 停車位 長 6 公 尺，寬 2.5 公 尺，淨 高 2.7 公尺。 (2) 大 貨 車裝卸 停車位 長 13 公尺， 寬 4 公 尺，淨 高 4.2 公尺。	超過 2,000 m ² 未滿 4,000 m ²	3 個	4,000 m ² 以上	4 個，每 增加 4,000 m ² 增設 1 個		
超過 1,000 m ² 未滿 2,000 m ²	2 個	位 應 於 其 中 設 置 1 個 大 貨 車 裝 卸 停 車 位。 2. 最小裝 卸停車 位尺 寸： (1) 小 貨 車裝卸 停車位 長 6 公 尺，寬 2.5 公 尺，淨 高 2.7 公尺。 (2) 大 貨 車裝卸 停車位 長 13 公尺， 寬 4 公 尺，淨 高 4.2 公尺。							
超過 2,000 m ² 未滿 4,000 m ²	3 個								
4,000 m ² 以上	4 個，每 增加 4,000 m ² 增設 1 個								
(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 21) 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			(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，	調整附圖編號。					

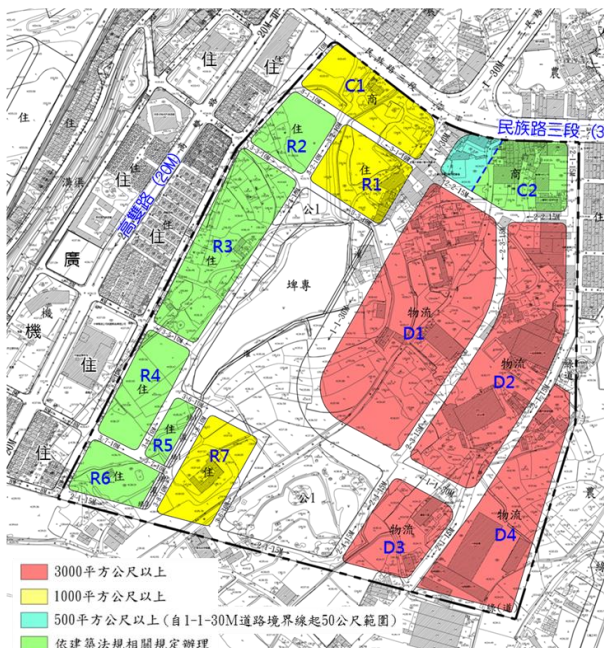
106年6月2日市都委會 審議通過條文	本次增(修)訂條文	理 由
行道之鋪面形式、色彩、材質及紋理，以創造開放空間整體延續性。 (2)建築基地面臨或鄰接綠地者，退縮建築空間應配合該開放空間予以設計。 (3)都市計畫公共設施應配合周邊人行步道系統規劃留設人行步道。 (4)人行步道為無遮簷方式，供公眾通行，並應保持行走之安全、順暢，且不得設置圍牆及任何障礙物。 (5)退縮建築空間所留設之人行步道應與相鄰建築基地之人行步道地坪高程齊平。人行步道與所臨接之開放空間或人行步道高程不同時應以坡道相連接，且坡度不得小於12:1。 (6)退縮建築空間所留設之人行步道應為連續鋪面，車道穿越時，其鋪面仍應連續。 (7)步道鋪面材質與施工以連鎖磚鋪面、基層鋪砂為宜，以維持基地保水性能。	以創造開放空間整體延續性。 (2)建築基地面臨或鄰接綠地者，退縮建築空間應配合該開放空間予以設計。 (3)都市計畫公共設施應配合周邊人行步道系統規劃留設人行步道。 (4)人行步道為無遮簷方式，供公眾通行，並應保持行走之安全、順暢，且不得設置圍牆及任何障礙物。 (5)退縮建築空間所留設之人行步道應與相鄰建築基地之人行步道地坪高程齊平。人行步道與所臨接之開放空間或人行步道高程不同時應以坡道相連接，且坡度不得小於12:1。 (6)退縮建築空間所留設之人行步道應為連續鋪面，車道穿越時，其鋪面仍應連續。 (7)步道鋪面材質與施工以連鎖磚鋪面、基層鋪砂為宜，以維持基地保水性能。	
(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	--	--

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。 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	--	--

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 ² 以上及面臨 30 公尺計畫道路之住宅區街 廓申請開發建築，應於發照 前經都市設計審議通過後， 始得核發建造執照。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。 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)本計畫區建築基地面積達 1,500 m ² 以上及面臨 30 公尺計 畫道路之 <u>建築基地</u> 申請開發建 築，應於發照前經都市設計審 議通過後，始得核發建造執照。 變更建造執照時亦同，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。	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。	調整條次為(二十二)。
(二二)本要點未規定事項，適用 其他法令之規定。	(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(二十三)。



(106年6月2日市都委會審議通過內容)



(配合部都委會審議通過之主要計畫修正後內容)

附圖 6 建築基地最小開發規模示意圖

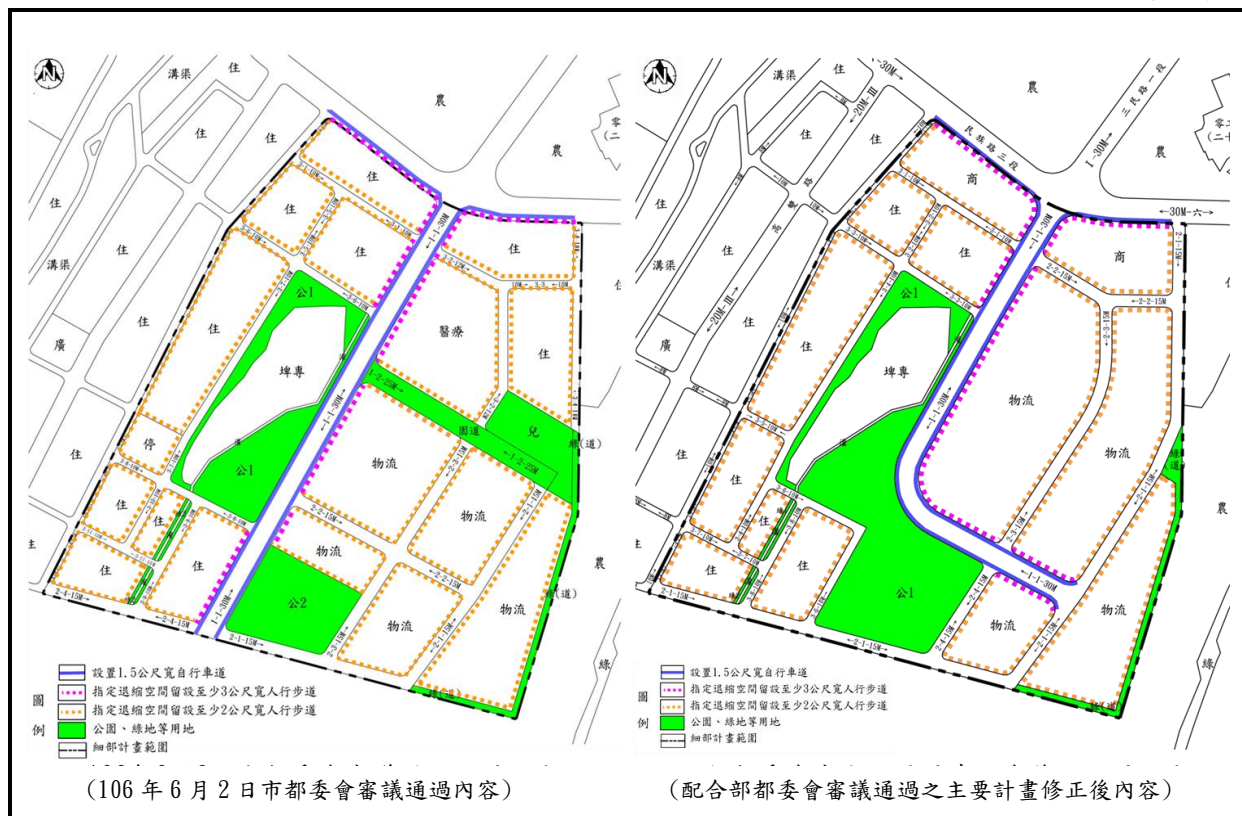


(106年6月2日市都委會審議通過內容)

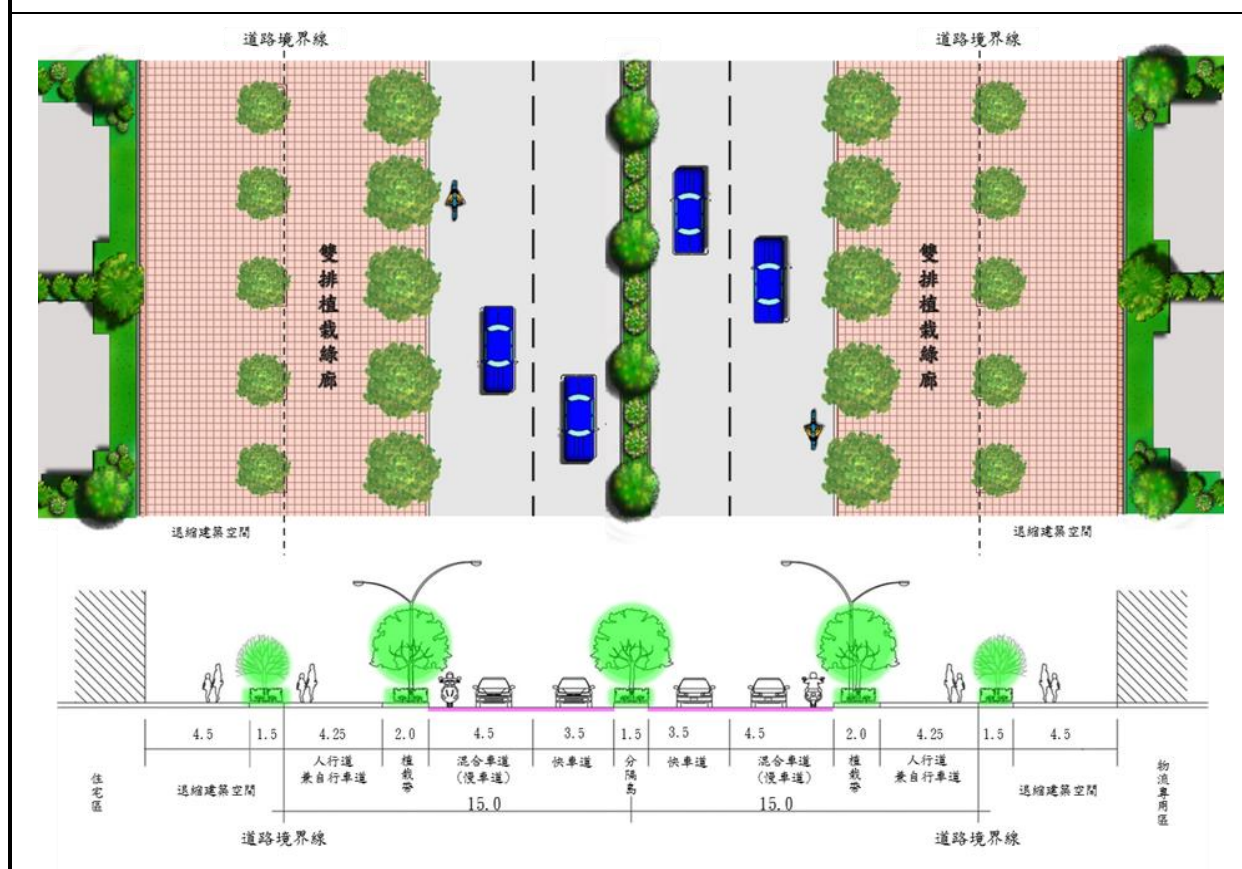


(配合部都委會審議通過之主要計畫修正後內容)

附圖 7 退縮建築留設帶狀空間示意圖



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

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、宋前委員立堦、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

位置	變更內容	
	原計畫(公頃)	新計畫(公頃)
中壢交流道以西、民族路以南地區	貨物轉運中心 (32.60) 開發方式： 採市地重劃方式開發，並以縣政府辦理為原則。	物流專用區(12.11) 商業區(2.42) 住宅區(6.84) 埤塘專用區(1.70) 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： 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。



【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埤塘，考量埤塘具生態棲地、防災滯洪、水質淨化、地景營造等功能，惟保留埤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、地表逕流及埤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。

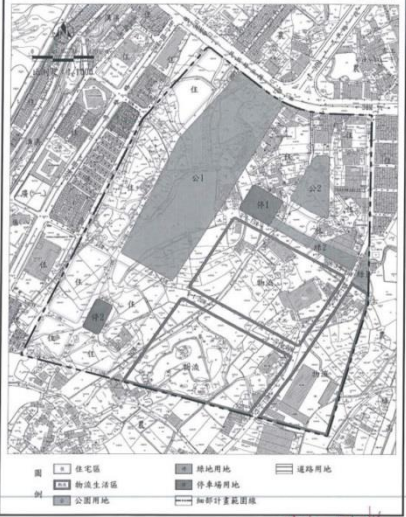
十三、後續應辦事項：本案擬變更內容與原公開展覽草案不一致部分，為避免影響他人權益，本案經本會審決後，應請市政府另案補辦公開展覽及說明會，如公開展覽期間無人民或團體提出異議，則准予通過；否則應再提會討論。

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

編號	陳情人及位置	陳情理由	建議事項	本府研析意見	專案小組初步建議意見
逕 1	邱氏地主家族	本計畫區位於高速公路中壢及內壢交流道附近，配合本次「高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫-貨運轉運中心區案」於民國 104 年 10 月 26 日辦理公開展覽說明會，初公展開放民眾入會發聲造成許多地主意見反彈，並陳情相關意見內容，並納入會議商討事項，案件延宕至今仍有許多待予調整審視之調整，下為眾地主依據 106 年 6 月 2 日之桃園市都市計畫委員會第 15 次會議討論研商，討論出幾個疑問及建議： 1. 計畫區內的物流生活區中容許使用項目的超級市場、零售業、餐飲業、旅館、金融業申請設置面積取消 5% 為限的規定，期未來開發可以有更高的使用價值性並增加未來重劃後地主願意配至物流生活區的意願。 2. 以重劃開發地主分回比例探討，首先「物流生活區」之開發面積、地主配回意願性及「醫療專用區」存在必要性，考量地主配地權益將檢討適度調降「物流生活區」、配合當地需求性取消「醫療專用區」。 3. 公共設施配置之比例，因本地區係採低密度使用之規劃，故建請參酌受益者負擔之原則，相對調降公共設施比例；且就目前市都委會版本因埤塘及溝渠指定配回緣故，指示為參與重劃範圍公共設施比例為 36.54%(目前市都委會核定版載為 34.46%)，恐影響土地所有權人參與重劃之權益。 4. 依照過往至今土地使用方向及人口數量，實難以評論為何於此區劃設高達 2.04 公頃醫療專用區之必要，且與鄰近本區之「中壢平鎮主要計畫」周圍以座落二至三間功能性足夠之醫療相關建設，實質探討建議市府有效評估醫療專用區之必要性，如以人口數量及區位之需求考量，其「中壢市、楊	-	建議酌予採納。 理由： 1. 本市地理位置優越且交通路網便捷，適合發展物流產業，本案將原計畫之貨物轉運中心調整為物流專用區以使產業轉型及升級，並確實朝物流產業發展；有關支援服務設施參照本市施行細則等規範，訂定支援服務設施使用面積比例之規定。 2. 本案內政部都委會專案小組意見，醫療專用區如無經目的事業主管機關核准設立文件，考慮劃設其他適當分區，案經本府衛生局評估，尚有醫療資源發展空間，惟案內尚無經目的事業主管機關核准設立醫	涉及主要計畫部分，參採市政府研析意見，並納入綜合意見三處處理；另係屬細部計畫部分，則請市政府於擬定細部計畫時納入考量並依綜合意見十處。 (二) 妥處。

編號	陳情人及位置	陳情理由	建議事項	本府研析意見	專案小組初步建議意見
		梅鎮、新屋鄉、觀音鄉主要計畫」區內有多數未開發利用之機關用地等，更有開發醫療專用區。之迫切需求及足夠條件，請市府、委員做更有效之評估，避免浪費各區域資源。 5. 感謝市府廣納人民地主之聲音，並期待如實將部分建議納入議程討論並調整，實為桃園市民之福，有關調整再鑒請市府及各委員們協議商討本區之實質開發性，再次感謝市府之傾聽。		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。 3. 本案重劃負擔比例依平均地權條例辦理，且考量本案需保留原有埤塘、水路等自然紋理及符合公共設施需求，於重劃財務可行下規劃合理之土地使用配置。	
逕 2	大地昌興業有限公司 陳情位置： 平鎮區長安段200地號等15筆地號土地	1. 本案歷經多次公聽會、本人均提出意見：長安路長安社區為老社區建築無停車空間，家庭車輛數量成長快速，已經佔用長安路社區沿線及三巷五巷七巷巷弄。部分停在民族路長安路口超商及餐廳停車場，加上長安路口三間醫療診所病患臨停，除造成無數次車禍傷亡及交通大阻塞。並建請市府交通局改善在案。 2. 原規劃案(附件一)設有公2、停1、綠1正好符合長安社區現住居民現存停車位不足問題及社區長者早晚祭拜長安福德祠步行的安全。(附件二)現有周邊停車照片。 3. 106年6月2日市府都委會15次會議決議修正內容(附件三、四)；未經實際訪查逕自修改不符居民出入安全，營造優質居住環境的新方案，實有違常理。 4. 有關新增醫療專區的設置及區位，更是匪夷所思，除現有民族路長安路口現有三家聯合診所，三公里內已有區	建議恢復原計畫案(附件一)：停1、公2、綠2、綠1之細部計畫，撤銷醫療專區之設置，並將兒童遊樂區設置於生態公園區域更符合休閒教育與安全。	建議酌予採納。 理由： 1. 本府業依內政部都委會專案小組意見，配合計畫區自然紋理，重新檢討計畫內容，規劃說明如下： (1) 公園用地：為保留既有埤塘(過13號池)，並結合埤塘專用區(過14號池)形塑埤塘生態公園，本案將原2處公園用地	涉及主要計畫部分，參採市政府研析意見，並納入綜合意見三處理。

編號	陳情人及位置	陳情理由	建議事項	本府研析意見	專案小組初步建議意見
		域型(壠新醫院)、周邊更有多達15家以上各型醫院診所並非如會議內容桃園南區缺乏醫療資源，新案甚至造成排擠效應，形成資源浪費。 5. 現有周邊已有長安路底-高雙路-清泉街(石門大圳過嶺分渠休閒公園步道、國道一號66聯絡道下運動休閒娛樂場所)，新案兒童遊樂場地除了影響現有住戶安寧外，位居物流園區與長安路交通頻繁區段，而非公1、公2新區跟其安全性與生態教育功能。 6. 綜述，新案實有明顯圖利特定區塊，違反區域重劃公眾利益優先的原則。 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圖  附件一原規劃		合併為1處，以提供市民日常休憩及兼供滯洪防災使用。 (2) 綠地用地：東側供水路改道排水及隔離綠帶；西側配合灌溉設施專用區於二側劃設綠帶，形塑都市藍綠景觀意象。 2. 本案內政部都委會專案小組意見，醫療專用區如無經目的事業主管機關核准設立文件，考慮劃設其他適當分區，案經本府衛生局評估，尚有醫療資源發展空間，惟案內尚無經目的事業主管機關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。	

編號	陳情人及位置	陳情理由	建議事項	本府研析意見	專案小組初步建議意見
逕 3	邱○祥	配合本次「高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫貨運轉運中心區案」於民國 68 年至今已過 38 年毫無進展開發，慶幸的是在這兩年重新再提討論，於民國 104 年 10 月 26 日辦理公開展覽說明會，但一直都有其相當多爭議，及居民抗性存在，下為眾地主依據最近一次公展出來之記錄所討論出幾個疑問，建議： 1. 本計畫區內的物流生活區中容許使用項目的超級市場、零售業、餐飲業、旅館、金融業申請設置面積取消 5% 為限的規定，提高至 30% 以上的開發許可，並增列物流生活區中之使用項目，如文教使用等，期未來開發可以有更高的使用價值性並增加未來重劃後地主願意配至物流生活區的意願。 2. 於民國 104 年 10 月 26 日辦理公開展覽說明會，已發布過一次土地使用分區示意圖，敘明本計畫之未來規劃方向，經過幾次公部門與民服的意見往來，雖不及完全符合民心所期望但也仍無太大幅度的土地分區變化，然竟於這次在桃園市府審議之內容中逕自加入這範圍不小的醫療專用區，地方民眾更僅於公告會議記錄後方可得知此劇變，於觀感及現實上皆有違程序正義，民眾之民聲感覺不被重視，期桃園市府能夠重審此區域之開發重要性及尊重地方居民之民聲。 3. 依都市計畫法第 43、46 條，醫療等相關公共設施用地，應就人口、土地使用、交通等現狀及未來發展趨勢，決定其位置與面積，以增進市民活動之便利，及確保都市生活環境，然觀本計畫區在整體地理位置上屬於「中壢平鎮」及「中壢市、楊梅鎮、新屋鄉、觀音鄉之主要計畫」縫合區域，依照過往至今土地使用方向及人口數量，實難以評論為何於此區劃設高達 2.04 公頃醫療專用區之必要，偌大的中壢		建議酌予採納。 理由： 1. 本市地理位置優越且交通路網便捷，適合發展物流產業，本案將原計畫之貨物轉運中心調整為物流專用區以使產業轉型及升級，並確實朝物流產業發展；有關支援服務設施參照本市施行細則等規範，訂定支援服務設施使用面積比例之規定。 2. 本案內政部都委會專案小組意見，醫療專用區如無經目的事業主管機關核准設立文件，考慮劃設其他適當分區，案經本府衛生局評估，尚有醫療資源發展空間，惟案內尚無經目的事業主管機關核准設立醫院之文件，故依上開部都	涉及主要計畫部分，參採市政府研析意見，並納入綜合處理；另係屬細部計畫部分，則請市政府於擬定細部計畫時量入綜合意見十處；有關市地重劃開發事項，則請依平均地權條例相關規定辦理，以資妥適。

編號	陳情人及位置	陳情理由	建議事項	本府研析意見	專案小組初步建議意見
		地區我們相信必有比此計畫區內更適切開發為醫療專用區的地點，本計畫範圍既然已物流生活為願景開發期未來走向能夠更具有經濟發展之遠景，請市府、委員做更有效之評估，充分發揮地方資源。 4. 素聞鄭市長愛民如子，多方傾聽民意，以為執政依據，自執政以來，戮力推動本市各類建設，實為桃園市民之福。吾等土地所權人除殷殷期盼本計畫區早日開發，更期待與市長共同為大桃園地區之建設盡力，懇請市長督促權責單位調整本計畫內容及引進民間資源自辦重劃，以加速地方建設。		委會專案小組意見，取消劃設醫療專用區。 3. 為解決本案長期未能開發，無法落實都市計畫規劃與發展，且嚴重影響民眾權益，透過本次都市計畫變更以調整為可行方案，並提供物流產業發展用地，故於本市都委會審議時，本府地政局以公辦市地重劃方式開發，期能加速本案開發時程。有關本案陳情保留自辦市地重劃方式開發，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。	
逕 4	沈○來、劉○君、王○又、邱○清	1. 本案貨物轉運中心區自民國 68 年劃設迄今逾 38 年，土地仍閒置未開發利用，為加速重劃整體開發，桃園市政府 104 年 10 月辦理「變更高速公路中壢及內壢交流道特定區計畫(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特定區	懇請貴府一、能准予地主自行辦理市地重劃業務。	建議酌予採納。理由： 1. 為解決本案長期未能開發，無法落實都市計畫規劃與發展，且	涉及主要計畫部分，參採市政府研析意見，並納入綜合意見三處

編號	陳情人及位置	陳情理由	建議事項	本府研析意見	專案小組初步建議意見
	、 陳○蘭、 林○河、 李林○ 枝、 林○任、 黃○蓮、 余○俊、 余○俊、 余○俊、 余○加、 余○榮、 余○俊、 余○堂、 余○俊、 余○俊、 余○俊、 余○憲、 余○唯、	計畫貨物轉運中心細部計畫案」公開展覽，開發方式為「採市地重劃方式整體開發」，並已於104年10月26日向地主說明。 2. 經查106年4月7日桃園市都市計畫委員會第13次會議決議，開發方式已變更為「採市地重劃方式整體開發，並由桃園市政府辦理。」，考量本區土地已閒置未開發超過逾30年，基於地主權益、意願與開發效益之最大化，謹建請內政部及桃園市政府重新評估，同時參照平均地權條例第58條，准予地主自行辦理市地重劃業務，讓地主們自身加速本市地重劃工作業務。 3. 又查106年6月2日桃園市都市計畫委員會第15次會議決議，本案竟增設一處約2.04公頃之「醫療專用區」。本案既經市府長期評估南桃園地區醫療資源較顯不足，卻在短短不到2個月時間，倉促決定劃設「醫療專用區」？縱使此為政策上對地方區域的美意，但坦言之，若因醫療資源不足，應為早期即知的問題，病急亂投醫方式的政策再搭配都市計畫倉促調整，明顯有失醫療政策長遠規畫之考量；另外，醫療專用區劃設於與物流專用區共用主要道路的都市計畫，姑且不論醫療專用區隊住宅區安寧及醫療相關商家進駐等干擾外，繁忙的交通運輸量對此醫療專用區所需的交通服務品質更是一個明顯不合理的規劃，因此全然不符本區未來「貨暢其流、樂活宜居」的開發遠景，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」。爰此，本人向內政部及桃園市政府表達異議，以維自身權益。	二、建請維持原公開展覽之草案規劃，取消「醫療專用區」之劃設。	嚴重影響民眾權益，透過本次都市計畫變更以調整為可行方案，並提供物流產業發展用地，故於本市都委會審議時，本府地政局以公辦市地重劃方式開發，期能加速本案開發時程。有關本案陳情保留自辦市地重劃方式開發，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。 2. 本案內政部都委會專案小組意見，醫療專用區如無經目的事業主管機關核准設立文件，考慮劃設其他適當分區，案經本府衛生局評估，尚有醫療資源發展空間，惟案內尚無經目的事業主管機關	理；另有關市地重劃開發事項，則請依平均地權條例相關規定辦理，以資妥適。

編號	陳情人及位置	陳情理由	建議事項	本府研析意見	專案小組初步建議意見
逕5	邱○宏	主旨：建請加速辦理「高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫-貨運轉運中心區案」計畫內容，請鑒核。 說明： 一、本計畫區在閒置數十年後，今(107)年獲貴府提送內政部都市計畫委員會審議，讓計畫範圍內的土地所有權人多年的期待終於露出一線曙光，更感謝市長對土地所有權人心聲的重視與疼惜。 二、為期本計畫能更有效率的推展，建議本計畫區開發模式以「市地重劃」辦理，讓開發作業方式更具彈性。此一作法當以市政府辦理市地重劃為優先，倘欲有其他因素政府無法推動時，仍得保留給予土地所有權人自行辦理的機制，免於再次淪為無止盡的等待，再次懇請市長接納此一建議。		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。 為解決本案長期未能開發，無法落實都市計畫規劃與發展，且嚴重影響民眾權益，透過本次都市計畫變更以調整為可行方案，並提供物流產業發展用地，故於本市都委會審議時，本府地政局以公辦市地重劃方式開發，期能加速本案開發時程。有關本案陳情保留自辦市地重劃方式開發，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。	有關市地重劃開發事項，請市政府依平均地權條例相關規定辦理，以資妥適。

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：電子公文
2019/05/29 16:32:21
交換章

A060700_都市計108/05/29 11:34



191080016719 無附件

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 辦	
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