

公开展覽草案

變 更 中 壢 平 鎮 主 要 計 畫
(公 共 設 施 用 地 專 案 通 盤 檢 討) 書

桃 園 市 政 府

中 華 民 國 112 年 3 月

公开展覽草案

桃園市變更都市計畫審核摘要表		
項 目	說 明	
都市計畫名稱	變更中壢平鎮主要計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案	
變更都市計畫法令依據	1. 都市計畫法第 26 條 2. 都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 14 條第 4 款	
變更都市計畫機關	桃園市政府	
申請變更都市計畫之機關名稱或土地權利關係人姓名	桃園市政府	
本案公开展覽之起訖日期	公告徵求意見	自民國 102 年 12 月 25 日起公告 30 天，刊登民國 102 年 12 月 25 日聯合報。
	公 展 開 覽	第 1 次：自民國 106 年 4 月 28 日起公告 30 日，刊登 106 年 4 月 28、29、30 日中國時報。 第 2 次：
	公 開 說明會	第 1 次：民國 106 年 5 月 12、17、19 日假平鎮區、八德區及中壢區公所舉辦說明會。 第 2 次：
人民團體對本案之反映意見	詳附件一及附件二之公民或團體陳情意見綜理表	
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 108 年 3 月 8 日第 30 次、108 年 6 月 10 日第 32 次會議審議修正通過
	內政部	內政部都市計畫委員會 112 年 1 月 17 日第 1026 次會議審議通過

公開展覽草案

目 錄

第一章 緒論

壹、緣起與目的	1
貳、檢討範圍	2

第二章 現行都市計畫概述

壹、辦理歷程	5
貳、現行計畫概要	9

第三章 桃園市各都市計畫公共設施用地專案通盤檢討案摘要

壹、桃園市整體環境概要	13
貳、都市生活圈之劃分	24
參、都市計畫人口推估與檢討	27
肆、公共設施用地檢討變更原則	32
伍、檢討為適宜分區之變更原則	42
陸、開發方式辦理原則	43

第四章 計畫區公共設施用地檢討規劃構想

壹、計畫區公共設施用地開闢及取得情形	46
貳、公共設施用地需求分析	52
參、公共設施用地檢討規劃構想	60
肆、本次涉及用地變更概況	78
伍、檢討成果與效益	83

第五章 實質計畫檢討

壹、變更內容	85
貳、檢討後計畫內容	99

第六章 實施進度與經費

壹、公共設施用地取得方式	111
貳、市地重劃可行性評估	114

附件一 內政部都市計畫委員會會議紀錄

附件二 桃園市都市計畫委員會會議紀錄

附件三 變1~6案之發展現況、土地權屬資料及相關同意文件

公开展覽草案

圖 目 錄

圖 1-1	桃園市各都市計畫公共設施用地專案通盤檢討案範圍示意圖.....	3
圖 1-2	計畫區位置及範圍示意圖.....	4
圖 2-1	現行都市計畫示意圖.....	12
圖 3-1	桃園市地形及斷層位置示意圖.....	14
圖 3-2	桃園市已公告實施之都市更新地區分布示意圖.....	18
圖 3-3	桃園市人口分布示意圖.....	21
圖 3-4	都市生活圈劃定內容示意圖.....	26
圖 3-5	桃園市人口增量分派流程示意圖.....	28
圖 3-6	本案公共設施用地通案性檢討原則示意圖.....	36
圖 3-7	學校用地涉及埤塘檢討原則示意圖.....	38
圖 3-8	公園用地涉及埤塘檢討原則示意圖.....	38
圖 4-1	計畫區公共設施開闢取得情形示意圖.....	51
圖 4-2	中壢都會生活圈國小用地分布示意圖.....	53
圖 4-3	中壢都會生活圈國中用地分布示意圖.....	55
圖 4-4	本次涉及用地變更之使用概況說明圖.....	78
圖 5-1	變更位置示意圖.....	91
圖 5-2	變更內容示意圖.....	92
圖 6-1	本案重劃範圍及計畫內容示意圖.....	116

表 目 錄

表 2-1	計畫區都市計畫辦理歷程一覽表	5
表 2-2	現行都市計畫土地使用面積表	10
表 3-1	上位及相關計畫彙整表	15
表 3-2	桃園市都市更新計畫(含劃定都市更新地區)案件一覽表.....	16
表 3-3	全國、桃園市歷年人口數與成長率一覽表	19
表 3-4	桃園市各行政區 110 年底人口數一覽表	20
表 3-5	桃園市歷年人口結構一覽表	22
表 3-6	都市計畫及非都市計畫地區歷年人口成長概況一覽表	23

公開展覽草案

表 3-7	桃園市預估人口總量一覽表	27
表 3-8	桃園市各行政區 125 年人口分派一覽表	29
表 3-9	桃園市各都市計畫區人口分派一覽表	30
表 3-10	內政部訂定之公共設施用地檢討變更原則一覽表	32
表 3-11	都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 17 條第 2 項但書 「情形特殊」審議原則	39
表 4-1	計畫區公共設施開闢取得情形彙整表	46
表 4-2	中壢都會生活圈國小用地需求推估表	52
表 4-3	中壢都會生活圈國中用地需求推估表	54
表 4-4	中壢都會生活圈公共設施需求檢討彙整表	57
表 4-5	公共設施用地整體檢討處理樣態彙整表	60
表 4-6	計畫區公共設施用地檢討構想表	70
表 4-7	計畫區公共設施檢討成果統計表	83
表 5-1	變更內容明細表	85
表 5-2	變更內容面積增減表	97
表 5-3	檢討前後土地使用計畫面積表	101
表 5-4	檢討後公共設施用地需求分析表	104
表 5-5	變更前後平均每人享有公園綠地、廣場、兒童遊戲場 及體育場實際開闢面積一覽表	105
表 5-6	檢討後公共設施用地明細表	105
表 6-1	實施進度與經費表	111
表 6-2	本案重劃範圍公私有土地面積統計表	114
表 6-3	本案重劃範圍土地使用計畫面積表	115
表 6-4	列入共同負擔之公共設施用地面積表	117
表 6-5	重劃總費用估算表	117

第一章 緒論

壹、緣起與目的

都市計畫公共設施用地係根據人口、土地使用、交通及產業分布，並預測未來 25 年都市發展需要，選擇適當地點預先劃設供道路、公園、綠地、廣場、學校、機關及體育場等公共使用之土地；惟民國 81 年以前已發布實施之都市計畫，大多未於都市計畫書表明財務計畫或附帶規定公共設施用地採區段徵收或市地重劃方式辦理，致公共設施保留地之取得及興闢需透過一般徵收方式辦理，其費用全由政府負擔。統計全國尚未取得公共設施保留地約 2 萬餘公頃，所需徵購費用計約 7 兆餘元，實非政府財政所能負擔。

監察院於民國 101 年 12 月針對都市計畫公共設施保留地提出「逾數十年不取得又不主動辦理解編之公共設施保留地問題，究應如何解決」問題，內政部於民國 102 年 11 月擬具「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」，積極協助地方政府辦理都市計畫公共設施保留地之檢討變更事宜。

爰此，桃園市政府依據都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 14 條第 4 款規定及內政部頒之「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」辦理全市各都市計畫公共設施用地專案通盤檢討，藉以解決公共設施用地經劃設保留而長期未取得之問題。

公開展覽草案

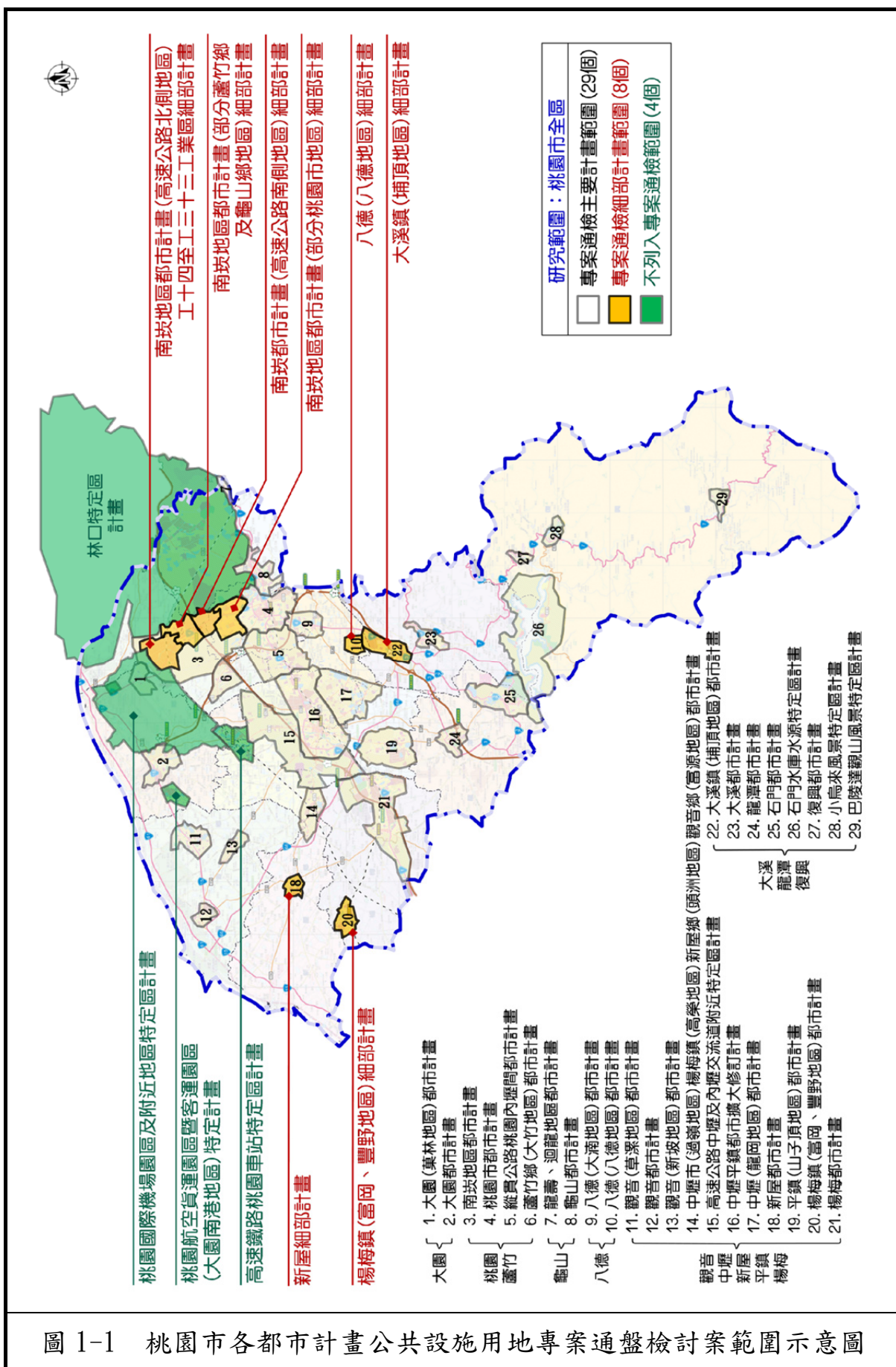
貳、檢討範圍

一、桃園市各都市計畫公共設施用地專案通盤檢討案範圍

桃園市現行都市計畫共計 33 個，其中內政部擬定之「林口特定區計畫」將由內政部辦理專案通盤檢討，另「桃園航空貨運園區暨客運園區(大園南港地區)特定區計畫」及「高速鐵路桃園車站特定區計畫」採區段徵收方式開發，公共設施用地皆已完成用地取得，「桃園國際機場園區及附近地區特定區計畫」刻正辦理區徵開發，故上述 4 處都市計畫區皆不列入本次專案通盤檢討；並桃園市有 8 處都市計畫區採主要計畫及細部計畫分離，亦將其細部計畫納入檢討，故本次專案通盤檢討以 29 個主要計畫區及 8 個細部計畫區為檢討範圍。

二、本都市計畫區位置及範圍

本計畫區東起內壢國小東側約 450 公尺處，西迄高速公路中壢交流道，南至台電普仁變電所南側約 80 公尺處，北臨中福派出所，計畫面積 2,073.12 公頃；行政轄區主要為中壢區與平鎮區，小部分為八德區。



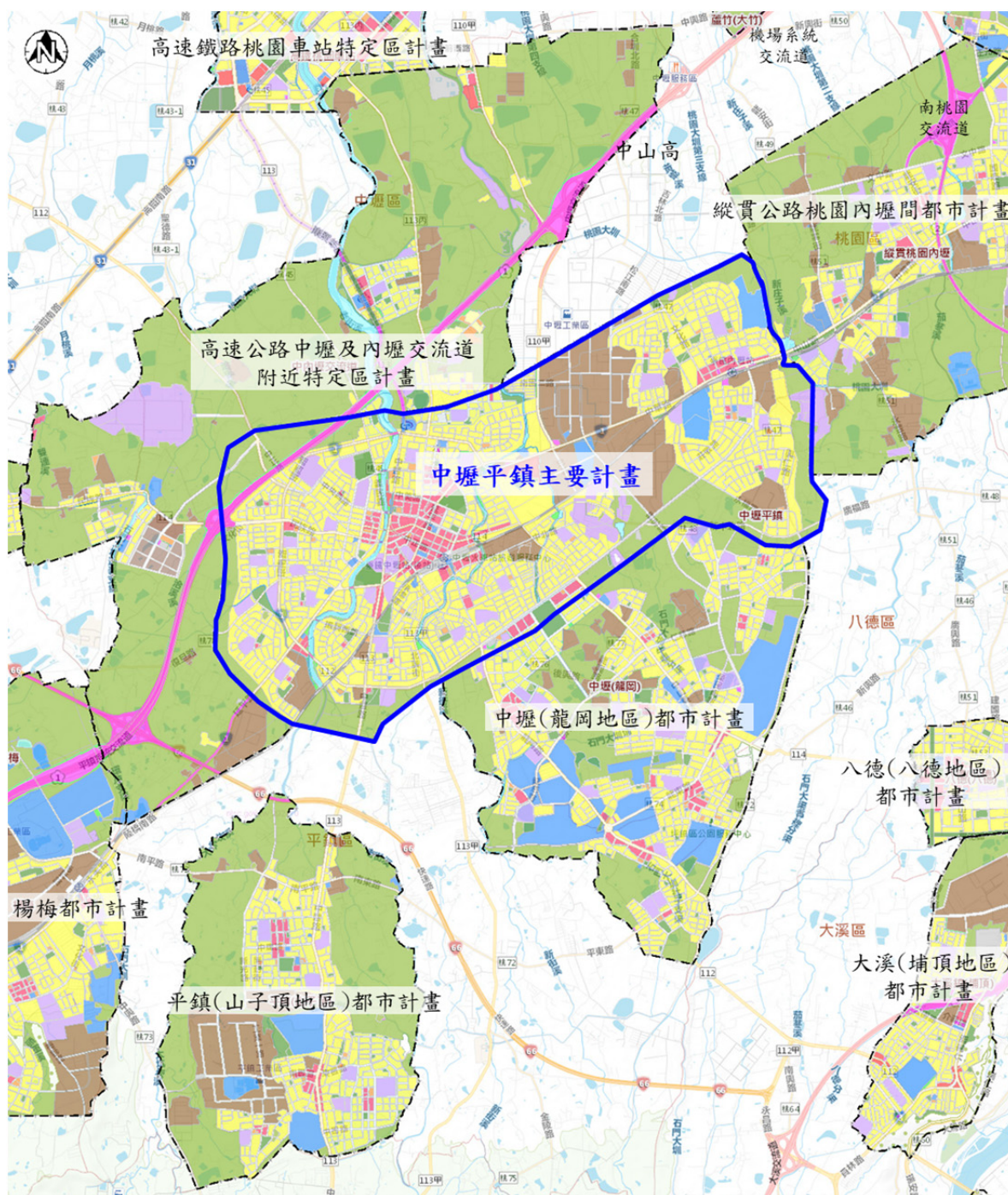


圖 1-2 計畫區位置及範圍示意圖

第二章 現行都市計畫概述

壹、辦理歷程

本計畫區原為民國 45 年發布的中壢街都市計畫，於民國 61 年辦理擴大修訂計畫，並於民國 61 年 2 月公告實施，後續於民國 72 年 4 月公告實施通盤檢討案、民國 82 年 3 月公告實施第二次通盤檢討案、民國 89 年辦理地形重製，民國 109 年 6 月公告實施第三次通盤檢討(第一階段)案、民國 110 年 9 月公告實施第三次通盤檢討(第二階段)案、民國 111 年 1 月公告實施第三次通盤檢討(第三階段)案。

表 2-1 計畫區都市計畫辦理歷程一覽表

編號	變更計畫名稱	發布日期文號
1	中壢平鎮都市擴大修訂計畫	61 年 2 月 26 日 61 府建都字第 15650 號
2	變更中壢平鎮都市擴大修訂計畫(通盤檢討)案	72 年 4 月 26 日 61 府建都字第 40546 號
3	變更中壢平鎮都市擴大修訂計畫部分市場用地(市廿四)為機關用地案	74 年 6 月 26 日 61 府建都字第 79424 號
4	變更中壢平鎮都市擴大修訂主要計畫(第二次通盤檢討)案	82 年 7 月 17 日 82 府工都字 133439 號
5	變更中壢平鎮都市擴大修訂計畫(部份工業區為機關用地)案	83 年 3 月 21 日 83 府工都字 44984 號
6	變更中壢平鎮都市擴大修訂計畫(第二次通盤檢討)案，暫予保留，另案辦理部分案	84 年 8 月 7 日(84)府工都字 163587 號
7	變更中壢平鎮都市計畫(部分農業區為文教區)案	87 年 11 月 21 日(87)府建都字 229825 號
8	變更中壢平鎮都市計畫(部份住宅區為工業區及部份工業區為住宅區)案	87 年 12 月 23 日(87)府工都字 246805 號
9	變更中壢平鎮都市擴大修訂計畫(部份住宅區為機關用地)案	88 年 6 月 16 日(88)府工都字 119091 號
10	變更中壢平鎮都市擴大修訂計畫(部分農業區為私立元智大學用地)案	88 年 8 月 16 日(88)府工都字 163414 號
11	變更中壢平鎮都市計畫(部分住宅區為工商綜合專用區及生態綠地)案	88 年 11 月 4 日(88)府工都字 234272 號
12	變更中壢平鎮都市計畫(部分住宅區、道路用地為中原大學用地及道路用地)案	88 年 12 月 15 日(88)府工都字 258924 號
13	變更中壢平鎮都市擴大修訂計畫(配合高速鐵路桃園站區聯外道路(青埔-中壢)快速道路新闢工程)案	89 年 4 月 18 日(89)府工都字 10644 號
14	變更中壢平鎮都市擴大修訂計畫(部份乙種工業區為機關用地)案	89 年 5 月 11 日(89)府工都字 90434 號
15	變更中壢平鎮都市計畫(部分工業區為倉儲批發業特定專用區)案	89 年 11 月 28 日(89)府工都字 218903 號

公開展覽草案

編號	變更計畫名稱	發布日期文號
16	變更中壢平鎮都市計畫(部份農業區為文教區)案	90 年 3 月 14 日(90)府城鄉字 35546 號
17	變更中壢平鎮都市擴大修訂主要計畫(部分住宅區及公共設施用地恢復為農業區)(第二次通盤檢討案第四十五案附帶條件)案	90 年 8 月 24 日九十府城鄉字 413969 號
18	訂定中壢平鎮都市計畫(土地使用分區管制要點)案	90 年 11 月 12 日九十府城鄉字 214686 號
19	變更中壢平鎮都市擴大修訂計畫(配合中正國際機場聯外捷運系統建設計畫)案	93 年 5 月 25 日府城鄉字第 09301206861 號
20	變更中壢平鎮都市擴大修訂主要計畫(部份農業區為私立有得國小用地)案	95 年 10 月 19 日府城鄉字第 0950302891 號
21	變更中壢平鎮都市擴大修訂主要計畫(部份農業區為變電所用地)案	95 年 11 月 2 日府城鄉字第 0950324957 號
22	變更中壢平鎮都市擴大修訂計畫(部分農業區為道路用地暨部分道路用地為農業區)案	96 年 1 月 29 日府城鄉字第 0960034594 號
23	變更中壢平鎮都市擴大修訂主要計畫(第一次通盤檢討人民團體陳情第 14 案-內壢國中東南側地區)案	96 年 4 月 18 日府城鄉字第 0960121050 號
24	變更中壢平鎮都市擴大修訂計畫(配合臺灣桃園國際機場聯外捷運系統建設計畫第二次變更)	96 年 8 月 24 日府城鄉字第 0960270337 號
25	變更中壢平鎮都市擴大修訂主要計畫(新中北路中原大學附近地區)案	96 年 12 月 21 日府城鄉字第 0960416701 號
26	變更中壢平鎮都市擴大修訂計畫(配合台鐵捷運化桃園段高架化建設計畫沿路土地規劃園林大道)案禁建說明書	97 年 7 月 25 日府城規字第 09702203161 號
27	變更中壢平鎮都市計畫泰豐工商綜合區細部計畫(修訂部分分區名稱及土地使用分區管制要點)書	97 年 9 月 8 日府城規字第 0970289069 號
28	變更中壢平鎮都市擴大修訂計畫(部分住宅區、農業區、綠地、道路用地為高速公路用地)(配合國道 1 號五股至楊梅段拓寬工程)案	98 年 6 月 10 日府城規字第 0980215282 號
29	變更中壢平鎮都市擴大修訂主要計畫(部分農業區為道路用地)(配合普忠路拓寬計畫)案	98 年 6 月 12 日府城規字第 0980218698 號
30	變更中壢平鎮都市擴大修訂計畫(增【修】訂土地使用分區管制要點)案	99 年 1 月 18 日府城規字第 0990014522 號
31	變更中壢平鎮都市擴大修訂主要計畫(電信事業土地專案通盤檢討)案計畫書	100 年 1 月 20 日府城都字第 1000018299 號
32	變更中壢平鎮都市擴大修訂計畫(變更部分住宅區、綠地、停車場用地、道路用地、學校用地、公園用地為河川區)(配合易淹水地區水患治理計畫)案	100 年 3 月 29 日府城都字第 1000113351 號
33	變更中壢平鎮都市擴大修訂計畫(配合臺灣桃園國際機場聯外捷運系統延伸至中壢火車站建設計畫)案	100 年 9 月 28 日府城綜字第 100038630 號
34	變更中壢平鎮都市擴大修訂計畫(部分農業區為道路用地)(配合坎頂路拓寬工程)案	101 年 2 月 23 日府城都字第 1010037133 號
35	擬定桃園縣內壢火車站周邊更新地區都市更新計畫書	101 年 2 月 29 日府城更字第 1010033533 號
36	擬定桃園縣中壢火車站周邊更新地區都市更新計畫書	101 年 2 月 29 日府城更字第 1010033533 號
37	變更中壢平鎮都市擴大修訂計畫(新街國小西北側住宅區)細	103 年 7 月 2 日府城都字

公開展覽草案

編號	變更計畫名稱	發布日期文號
	部計畫(修訂部分土地使用分區管制與都市設計管制要點)案	第 1030153143 號
38	變更中壢平鎮都市擴大修訂計畫(配合老街溪兩側地區都市更新第一期開發計畫)主要計畫	103 年 10 月 24 日府城更字第 1030262531 號
39	擬定中壢平鎮都市擴大修訂計畫(配合老街溪兩側地區都市更新第一期開發計畫)細部計畫	103 年 10 月 24 日府城更字第 1030262531 號
40	變更中壢平鎮都市擴大修訂主要計畫(配合馬祖新村眷村文化保存)案	103 年 12 月 3 日府城都字第 1030290179 號
41	「擬定桃園市中壢家商周邊都市更新地區都更計畫書」案	105 年 2 月 18 日府都住更字第 1050012042 號
42	變更中壢平鎮都市擴大修訂計畫(市場用地『市七』之土地使用規定)(配合中壢區第一公有零售市場新建工程)案	105 年 3 月 29 日府都計字第 1050054773 號
43	變更中壢平鎮都市擴大修訂計畫(部分農業區為滯洪池兼公園用地)(配合中壢區 14A 滯洪池工程)案	105 年 8 月 15 日府都計字第 1050176728 號
44	變更中壢平鎮都市擴大修訂計畫(部分住宅區及綠地用地為河川區)(配合新街溪排水系統-福州橋至美隆橋河道拓寬治理工程)案	106 年 12 月 12 日府都行字第 106029371 號
45	變更中壢平鎮都市擴大修訂主要計畫(市場用地『市十八』之土地使用規定)(配合平鎮新富市場綜合大樓新建工程)案	107 年 3 月 7 日府都計字第 1070044604 號
46	變更中壢平鎮擴大修訂主要計畫(配合老街溪整治計畫)案	107 年 5 月 16 日府都計字第 1070099468 號
47	變更中壢平鎮擴大修訂計畫(配合老街溪兩地區都市更新第一期開發計畫)細部計畫土地使用分區管制要點(配合機場捷運線實施增額容積)案	107 年 7 月 9 日府都綜字第 1070159833 號
48	訂定中壢平鎮擴大修訂計畫(機場捷運線實施增額容積)細部計畫土地使用分區管制要點案	107 年 7 月 9 日府都綜字第 1070159833 號
49	變更中壢平鎮都市擴大修訂計畫(配合老街溪兩側地區都市更新第一期開發計畫)細部計畫土地使用分區管制要點(修訂增額容積規定)案	108 年 8 月 7 日府都綜字第 1080199882 號
50	變更中壢平鎮都市擴大修訂計畫(機場捷運線實施增額容積)細部計畫土地使用	108 年 8 月 27 日府都綜字第 1080199882 號
51	變更中壢平鎮都市擴大修訂計畫(新街國小西北側住宅區)細部計畫(廣場用地為機關用地)案	108 年 9 月 20 日府都計字第 1080200134 號
52	擬定中壢平鎮細部計畫(土地使用分區管制要點)案計畫書	109 年 6 月 17 日府都計字第 1090144803 號
53	變更中壢平鎮主要計畫(第三次通盤檢討)(含都市計畫書圖重製)(第一階)案	109 年 6 月 17 日府都計字第 1090139137 號
54	變更中壢平鎮主要計畫(配合運動公園生活園區整體開發計畫)案	109 年 10 月 13 日府都綜字第 1090230829 號
55	擬定中壢平鎮主要計畫(配合運動公園生活園區整體開發計畫)細部計畫案	109 年 10 月 13 日府都綜字第 1090230829 號
56	變更桃園市捷運場站周邊地區細部計畫土地使用分區管制要點(增修訂增額容積規定)案	109 年 12 月 29 日府都行字第 1090336015 號
57	變更中壢平鎮主要計畫(部分農業區為社會福利專用區、水利事業專用區及公園用地)(供慈濟慈善事業中壢園區使用)案	110 年 6 月 21 日府都計字第 1100138570 號
58	變更中壢平鎮主要計畫(部分農業區為社會福利專用區、水利事業專用區及公園用地)(供慈濟慈善事業中壢園區使用)細部	110 年 6 月 21 日府都計字第 1100138570 號

公開展覽草案

編號	變更計畫名稱	發布日期文號
	計畫案	
59	訂定中壢平鎮主要計畫(臺鐵都會區捷運化桃園段地下化建設計畫車站周邊及沿線地區)(第一階段)細部計畫土地使用分區管制要點及都市設計準則案	110 年 6 月 30 日府都綜字第 1100156708 號
60	變更中壢平鎮主要計畫(原市場用地(市十八)變更為商業區)細部計畫土地使用分區管制要點(配合臺鐵都會區捷運化桃園段地下化建設計畫)案	110 年 6 月 30 日府都綜字第 1100156708 號
61	變更中壢平鎮主要計畫(原「公二十二」公園用地變更為住宅區)細部計畫土地使用分區管制要點(配合臺鐵都會區捷運化桃園段地下化建設計畫)案	110 年 6 月 30 日府都綜字第 1100156708 號
62	變更中壢平鎮主要計畫(原文小十六學校用地變更為住宅區)細部計畫土地使用分區管制要點(配合臺鐵都會區捷運化桃園段地下化建設計畫)案	110 年 6 月 30 日府都綜字第 1100156708 號
63	變更中壢平鎮主要計畫(新中北路中原大學附近地區)細部計畫土地使用分區管制要點(配合臺鐵都會區捷運化桃園段地下化建設計畫)案	110 年 6 月 30 日府都綜字第 1100156708 號
64	變更中壢平鎮主要計畫(原工十七部份地區變更為住宅區)細部計畫土地使用分區管制要點(配合臺鐵都會區捷運化桃園段地下化建設計畫)案	110 年 6 月 30 日府都綜字第 1100156708 號
65	變更中壢平鎮主要計畫(原市場用地(市三)變更為商業區)細部計畫土地使用分區管制要點(配合臺鐵都會區捷運化桃園段地下化建設計畫)案	110 年 6 月 30 日府都綜字第 1100156708 號
66	變更中壢平鎮主要計畫(原工一、工二變更為住宅區)細部計畫土地使用分區管制要點(配合臺鐵都會區捷運化桃園段地下化建設計畫)案	110 年 6 月 30 日府都綜字第 1100156708 號
67	變更中壢平鎮主要計畫(配合臺鐵都會區捷運化桃園段地下化建設計畫)(第一階段)案	110 年 6 月 30 日府都綜字第 1100156708 號
68	變更中壢平鎮主要計畫(第三次通盤檢討)(含都市計畫圖重製)(第二階段)案	110 年 9 月 1 日府都計字第 1100198843 號
69	擬定中壢平鎮主要計畫(原「工三十一」工業區變更為商業區及公園用地)細部計畫案	110 年 9 月 1 日府都計字第 1100198843 號
70	變更中壢平鎮主要計畫(配合桃園國際機場聯外捷運系統建設計畫 A21 車站周邊土地開發計畫)案	110 年 10 月 22 日府都綜字第 1100255111 號
71	擬定中壢平鎮主要計畫(配合桃園國際機場聯外捷運系統建設計畫 A21 車站周邊土地開發計畫)細部計畫案	110 年 10 月 22 日府都綜字第 1100255111 號
72	變更桃園市捷運及鐵路場站周邊地區細部計畫土地使用分區管制要點增額容積規定(修訂公益性設施設置部分)案	110 年 12 月 27 日府都行字第 11003066951 號
73	變更中壢平鎮主要計畫(第三次通盤檢討)(含都市計畫圖重製)(第三階段)案	111 年 1 月 14 日府都計字第 1110001973 號
74	變更中壢平鎮主要計畫(部分公園用地(公二)、住宅區為文中用地(文中一))案	111 年 2 月 16 日府都計字第 1110021470 號
75	變更中壢平鎮細部計畫(土地使用分區管制要點)(修訂停車場用地(兼供捷運使用)規定)案	111 年 3 月 21 日府都計字第 1110058603 號
76	變更中壢平鎮主要計畫(配合中原營區整體開發)案	111 年 5 月 27 日府都計字第 1110132165 號
77	擬定中壢平鎮主要計畫(配合中原營區整體開發)細部計畫案	111 年 7 月 5 日府都計字

公開展覽草案

編號	變更計畫名稱	發布日期文號
		第 1110176765 號
78	擬定中壢平鎮主要計畫（原部分工二十三工業區變更為住宅區）細部計畫（第一階段）案	111 年 10 月 28 日府都計字第 1110289744 號

註：整理自桃園市政府都市發展局。

貳、現行計畫概要

以下彙整「變更中壢平鎮主要計畫(第三次通盤檢討)(含都市計畫圖重製)(第三階段)案」及其後歷次個案變更後之計畫內容如下：

一、計畫年期及計畫人口

以民國 115 年為計畫目標年，計畫人口為 340,000 人。

二、土地使用計畫

劃設土地使用分區包括：住宅區、住宅區(特)、商業區、商業區(附捷)、乙種工業區、零星工業區、工商綜合專用區、文教區、行政區、加油站專用區、農會專用區、倉儲批發業特定專用區、電信專用區、營區、水利事業專用區、宗教專用區、社會福利專用區、產業專用區、車站專用區、河川區及農業區等。

三、公共設施計畫

劃設公共設施用地包括：機關、文小、文中、文高(職)、文大、公園、兒童遊樂場、體育場、綠地、綠地(附捷)、綠地(兼供道路使用)、生態綠地、市場、停車場、停車場(兼供捷運使用)、廣場兼停車場、廣場、廣場(兼供河川使用)、社區活動中心、變電所、滯洪池兼公園、捷運車站、捷運車站(兼供道路使用)、交通、鐵路、鐵路(兼供園道使用)、鐵路(兼供園道及河川使用)、鐵路(兼供道路使用)、快速道路、高速公路、道路、道路(兼供河川使用)、道路(兼供捷運車站使用)、道路(兼供捷運系統使用)、園道、園道(兼供河川使用)等用地。

四、交通系統計畫

包括鐵路、快速道路、高速公路及計畫道路等，計畫道路依機能可分為聯外道路、次要聯外道路、區內道路(主要、次要及服務道路等)。

公開展覽草案

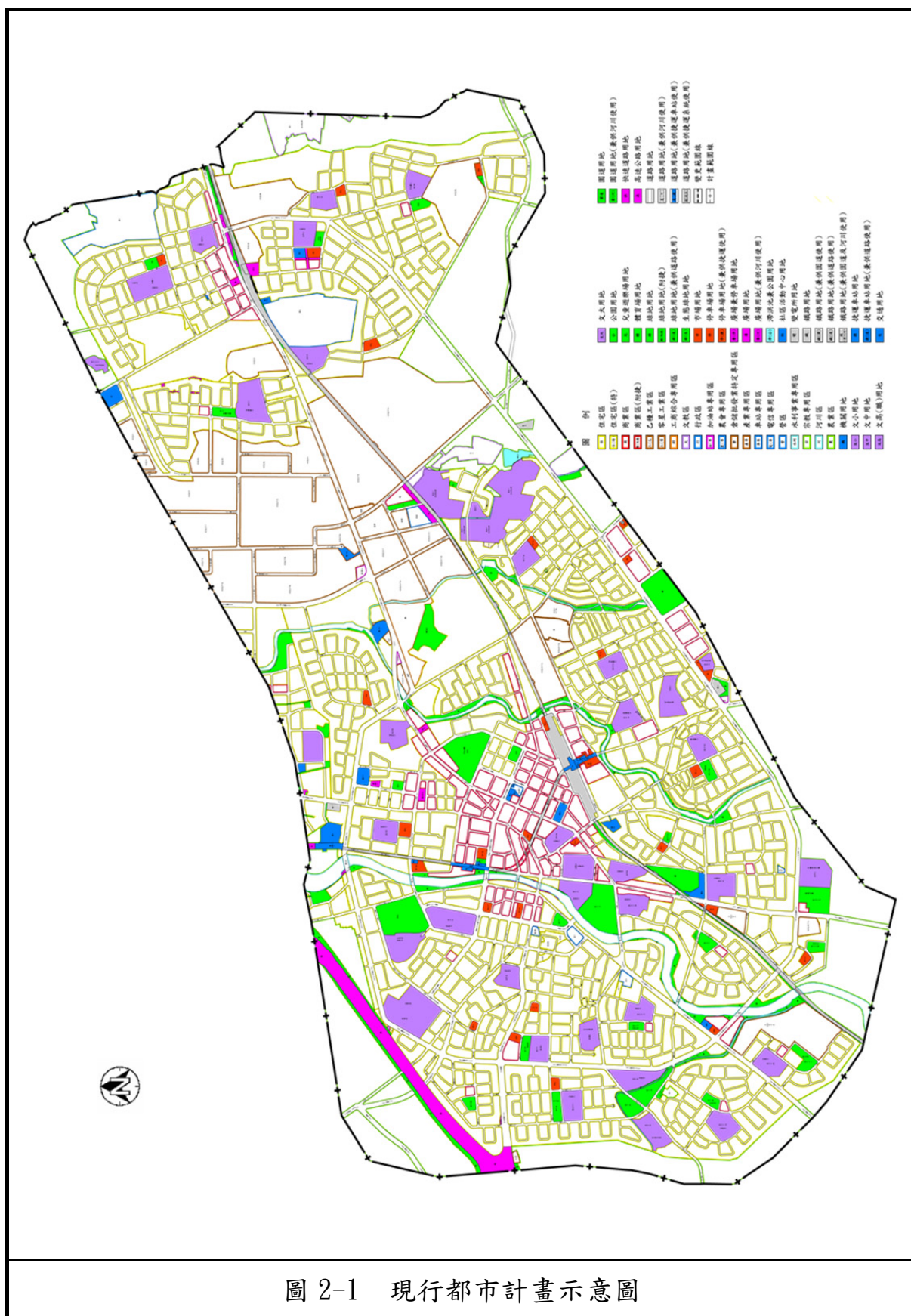
表 2-2 現行都市計畫土地使用面積表

項 目		計畫面積 (公頃)	百分比(1) (%)	百分比(2) (%)
土地 使用 分區	住宅區	802.00	45.71	38.69
	住宅區(特)	1.61	0.09	0.08
	商業區	84.41	4.81	4.07
	商業區(附捷)	0.44	0.03	0.02
	乙種工業區	248.96	14.19	12.01
	零星工業區	0.30	0.02	0.01
	工商綜合專用區	7.05	0.40	0.34
	文教區	11.79	0.67	0.57
	行政區	1.43	0.08	0.07
	加油站專用區	0.94	0.05	0.05
	農會專用區	0.29	0.02	0.01
	倉儲批發業特定專用區	2.66	0.15	0.13
	電信專用區	0.52	0.03	0.03
	營區	30.29	1.73	1.46
	水利事業專用區	0.33	0.02	0.02
	宗教專用區	0.84	0.05	0.04
	社會福利專用區	2.49	0.14	0.12
	產業專用區	5.32	0.30	0.26
	車站專用區	1.38	0.08	0.07
	河川區	36.90	—	1.78
	農業區	281.50	—	13.58
	小計	1,521.45	68.56	73.39
公共 設施 用地	機關用地	6.28	0.36	0.30
	學校 用地	文小用地	43.42	2.47
		文中用地	28.55	1.63
		文高(職)用地	19.99	1.14
		文大用地	23.51	1.34
	公園用地	41.67	2.37	2.01
	兒童遊樂場用地	0.93	0.05	0.04
	體育場用地	7.64	0.44	0.37
	綠地用地	18.71	1.07	0.90
	綠地用地(附捷)	0.01	0.00	0.00
	綠地用地(兼供道路使用)	0.07	0.00	0.00
	生態綠地用地	3.07	0.17	0.15
	市場用地	7.56	0.43	0.36
	停車場用地	2.86	0.16	0.14

公開展覽草案

項 目	計畫面積 (公頃)	百分比(1) (%)	百分比(2) (%)
停車場用地(兼供捷運使用)	0.44	0.03	0.02
廣場兼停車場用地	0.56	0.03	0.03
廣場用地	3.26	0.19	0.16
廣場用地(兼供河川使用)	0.06	0.00	0.00
社區活動中心用地	1.26	0.07	0.06
變電所用地	1.41	0.08	0.07
連接站用地	0.04	0.00	0.00
滯洪池兼公園用地	1.25	0.07	0.06
捷運車站用地	1.94	0.11	0.09
捷運車站用地(兼供道路使用)	0.78	0.04	0.04
交通用地	0.36	0.02	0.02
鐵路用地	6.81	0.39	0.33
快速道路用地	0.18	0.01	0.01
高速公路用地	16.74	0.95	0.81
道路用地	292.54	16.67	14.11
道路用地(兼供河川使用)	1.14	0.06	0.05
道路用地(兼供捷運車站使用)	0.88	0.05	0.04
道路用地(兼供捷運系統使用)	2.36	0.13	0.11
園道用地	2.62	0.15	0.13
園道用地(兼供河川使用)	0.09	0.01	0.00
鐵路用地(兼供道路使用)	0.44	0.03	0.02
鐵路用地(兼供園道使用)	12.14	0.69	0.59
鐵路用地(兼供園道及河川使用)	0.10	0.01	0.00
小計	551.67	31.44	26.61
合計(1)都市發展用地面積	1,754.72	100.00	—
合計(2)計畫總面積	2,073.12	—	100.00

註：1. 都市發展用地不包括河川區及農業區。2. 表內面積應依核定圖實地分割測量面積為準。



第三章 桃園市各都市計畫公共設施用地 專案通盤檢討案摘要

壹、桃園市整體環境概要

一、自然地形環境

桃園市位於臺灣本島西北部，東南以達觀山與新北市及宜蘭縣分界，西南以雪白山、李棟山與新竹縣之尖石鄉接壤，林口台地和龜崙嶺突起於市境東北，為臺北盆地與桃園台地之天然區劃。本市中心位置為龍潭區三林里，極東為復興區棲蘭山，極西為新屋區蠔殼港，極南為復興區西丘斯山，極北為蘆竹區坑子口，總面積為122,095.40公頃。

本市地形呈西北、東南走向，自石門起經大溪區東北出境的大漢溪，將本市劃分為東南與西北兩大部分，東南部為標高300公尺以上的丘陵地、階地及山岳，愈向東南地勢愈高，山形峻峭，河谷穿狹，桃園市大致可分為山地、台地及海濱沖積平原等三區，本市東南為山地區，山地區的地勢由東南向西北遞降，至中部及北部而為一寬廣的台地區，達西北濱海一帶則為沖積平原。楊梅區、龍潭區、大溪區及復興區之標高在320公尺以上，桃園區、龜山區、中壢區、蘆竹區、八德區及平鎮區之標高為30~320公尺，西北沿海地區的大園區、觀音區及新屋區之標高在30公尺以下。地形主要褶皺構造包括新埔向斜、平鎮背斜、楊梅向斜、圓山背斜、觀音背斜及中壢向斜等。活動斷層主要為第二類活動斷層之湖口斷層，通過楊梅區及平鎮區。

二、上位及相關計畫

彙整全國國土計畫、修正全國區域計畫、桃園市國土計畫、桃園縣區域計畫(草案)、桃園航空城計畫等計畫摘要與對本案之影響如後表所示。

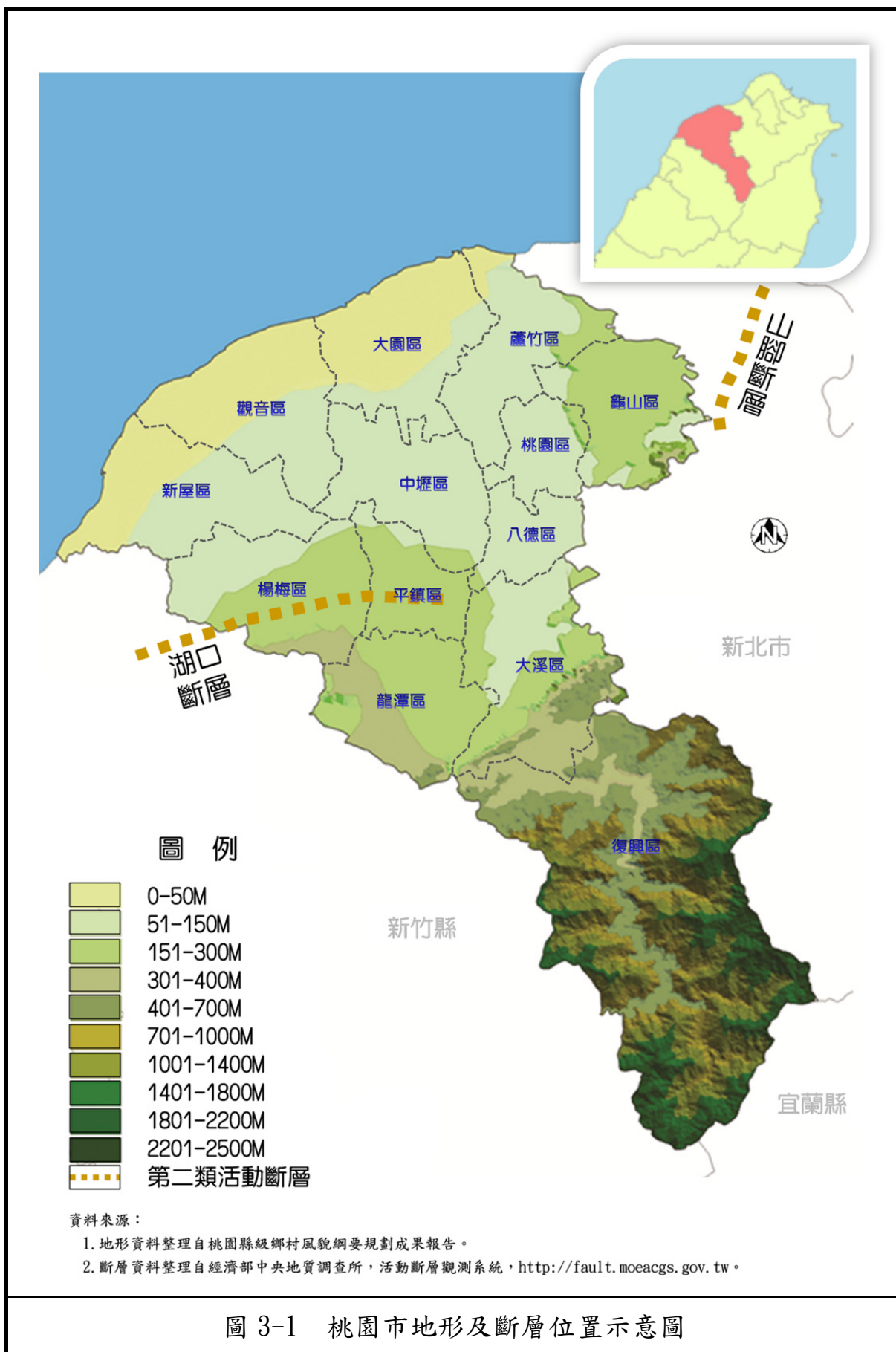
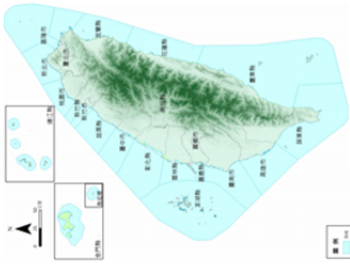
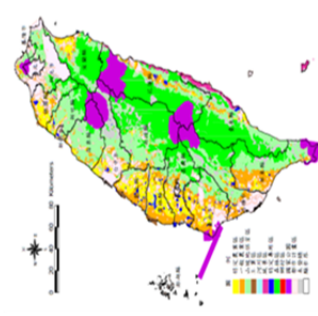
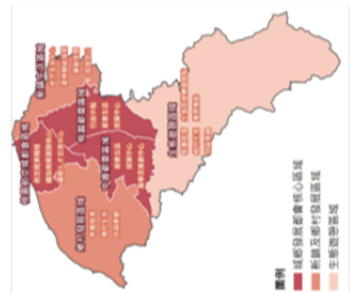
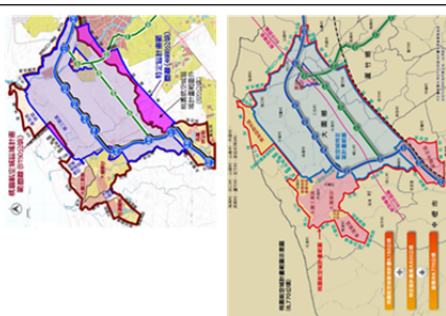


表3-1 上位及相關計畫彙整表

計畫名稱	全國國土計畫	修正全國區域計畫	桃園市國土計畫	桃園縣區域計畫(草案)	桃園航空城計畫
說明	● 研擬氣候變遷調適策略，並指明適宜發展與不適宜發展的區位及研訂土地使用原則。 ● 計畫年期：民國125年。 ● 計畫重點 1. 加強國土保育保安 2. 加強農地維護管理 3. 因應未來發展需求 4. 強化空間計畫指導 5. 尊重原民傳統文化 	● 配合國土計畫法之空間架構，整併為「全國區域計畫」，並調整為政策計畫性質，研擬各類型土地利用基本原則。 ● 計畫年期：民國115年。 ● 以國土資源保育觀點全面落實土地使用管理。 	● 依循全國國土計畫指示事項，提出綜合性與前瞻性之空間發展目標與計畫，指導全市實質空間發展及使管用管制。 ● 計畫年期：民國125年。 ● 計畫人口：250萬人。 ● 桃園市空間發展將朝三核心大都會發展。 	● 計畫年期：短程-民國110年，長程-民國130年。 ● 將「生態城鄉」納入市境發展基礎考量，整合全市地理、人口、資源、經濟等面向，提出具前瞻性之願景、目標與部門計畫，推動桃園市成為具國際競爭力城市。 	● 由原「桃園航空城區域計畫」6,150公頃(含機場用地、大園都計、菓林都計、高鐵桃園站特定區及大園工業區等已開發地區)，加上「新訂桃園國際機場園區及附近地區特定區計畫」擴大620公頃，面積共6,770公頃。 
對本案之影響	● 評估合理公共設施服務水準，明定優先開發之公共設施之區位及開發期程，多元方式確保公共設施提供。 ● 不符發展所需之公共設施保留地，應予檢討及變更，並透過整體開發方式，加速土地活化。	● 桃園市屬主要核心。 ● 桃園市每人平均享有公設面積35平方公尺/人，低於全國平均。 ● 桃園市計約73萬住宅數位居第5，空間住宅率位居第4。 ● 預估115年桃園市人口為222萬人。	● 適性規劃六大生活圈： 1. 桃園都會生活圈 2. 中壢都會生活圈 3. 桃園航空城都會生活圈 4. 新鎮生活圈 5. 鄉村發展生活圈 6. 生態遊憩生活圈	● 共分為三個發展區與四大都心： 1. 北政經科教都心 2. 南政經科教都心 3. 生態休閒都心 4. 航空物產都心	● 桃園航空城之開發，將形塑創新區域核心價值之國際門戶，並促進同邊地區人口及產業活動之活絡。

公開展覽草案

三、桃園市都市更新計畫

桃園市多處早期發展地區因建物老舊、商業活動型態改變等因素，面臨環境品質降低、產業活動逐漸沒落及土地低度使用等狀況，對都市景觀與安全皆造成極大傷害。為達桃園市升格後「創意、永續、桃花園」的發展願景，落實多元防災、文化保存、生態節能、創意服務等都市發展目標，將桃園市翻轉為以人為本的樂活適居城市(Lohas city)，期透過公共投資與建設之挹注，以及再發展策略方案之導入，重新塑造市中心空間多元機能、景觀美化、提升土地利用價值及整體發展潛力，故積極辦理市區整體更新活化工作。

表 3-2 桃園市都市更新計畫(含劃定都市更新地區)案件一覽表

編號	都市更新計畫案名	發布日期
1	擬定桃園市正發大樓及永和市場周邊更新地區都市更新計畫案	民國 97 年 1 月 29 日
2	擬定中壢市新明市場更新地區都市更新計畫案	民國 97 年 4 月 11 日
3	擬定桃園市東門市場更新地區都市更新計畫案	民國 97 年 4 月 11 日
4	擬定桃園縣中壢平鎮老街溪(環北路至延平路)兩側更新地區都市更新計畫案	民國 100 年 10 月 27 日
5	擬定桃園縣桃園火車站周邊更新地區都市更新計畫案	民國 101 年 2 月 29 日
6	擬定桃園縣內壢火車站周邊更新地區都市更新計畫案	民國 101 年 2 月 29 日
7	擬定桃園縣中壢火車站周邊更新地區都市更新計畫案	民國 101 年 2 月 29 日
8	擬定桃園縣楊梅市草湳坡段埔心小段 33-114 地號等 11 筆土地(埔心營區)都市更新地區都市更新計畫案	民國 102 年 11 月 6 日
9	擬定桃園市桃園地方法院及正光街警察宿舍周邊地區都市更新計畫案	民國 104 年 9 月 18 日
10	擬定桃園市中壢家商周邊更新地區都市更新計畫案	民國 105 年 2 月 18 日
11	擬定桃園市桃園火車站周邊(桃園區東門段 177-1 地號等 167 筆土地)更新地區都市更新計畫案	民國 106 年 1 月 23 日
12	劃定桃園市龜山區陸光段 361 地號等 36 筆土地(金山、光峰社區)都市更新地區計畫案	民國 107 年 1 月 4 日
13	劃定桃園市桃園區中平段 716 地號等 9 筆土地(集賢社區大樓)都市更新地區計畫案	民國 107 年 1 月 4 日
14	擬定桃園市龜山區建國一村周邊地區都市更新計畫案	民國 108 年 2 月 27 日
15	擬定桃園市桃園區舊城區周邊地區都市更新計畫案	民國 108 年 10 月 18 日
16	擬定桃園市桃園區埔子段埔子小段 2039-6 地號及埔子段埔子小段 4-33 地號等 27 筆土地都市更新計畫案	民國 109 年 6 月 9 日
17	擬定桃園都會區大眾捷運系統航空城捷運線【綠線】G31	民國 109 年 12 月 31 日

公開展覽草案

編號	都市更新計畫案名	發布日期
	都市更新計畫案	
18	擬定桃園都會區大眾捷運系統航空城捷運線【綠線】G09 都市更新計畫案	民國 109 年 12 月 31 日
19	擬定桃園都會區大眾捷運系統航空城捷運線【綠線】G04-1、G04-3、G05 都市更新計畫案	民國 109 年 12 月 31 日
20	變更桃園市桃園地方法院及正光路警察宿舍周邊地區都市更新計畫(配合正光路警察宿舍公辦更新)案	民國 110 年 1 月 11 日

資料來源：整理自桃園市政府住宅發展處。

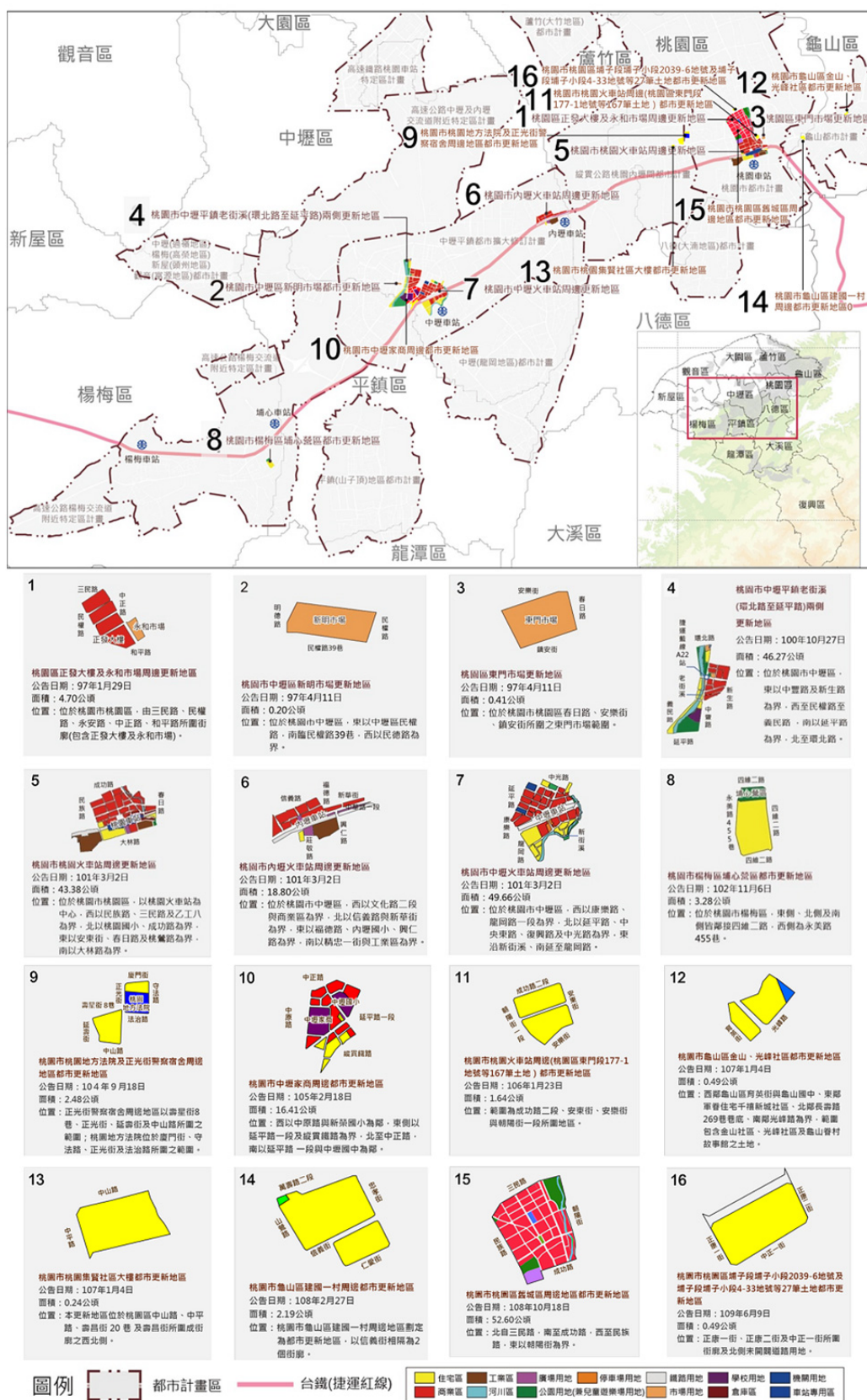


圖 3-2 桃園市已公告實施之都市更新地區分布示意圖

公開展覽草案

四、人口發展

(一)人口分析

1. 桃園市人口成長

桃園市近年人口均呈現穩定增加，總人口數截至 110 年底已達 2,272,391 人(約為全國人口數之 9.72%)，人口密度約 1,861 人/平方公里，民國 91 年至 110 年間人口平均成長率為 1.36%，高於全國(0.23%)。

表 3-3 全國、桃園市歷年人口數與成長率一覽表

年度 (民國)	全 國		桃園市	
	人口數(人)	成長率(%)	人口數(人)	成長率(%)
91	22,520,776	0.51	1,792,603	1.65
92	22,604,550	0.37	1,822,075	1.62
93	22,689,122	0.37	1,853,029	1.67
94	22,770,383	0.36	1,880,316	1.45
95	22,876,527	0.46	1,911,161	1.61
96	22,958,360	0.36	1,934,968	1.23
97	23,037,031	0.34	1,958,686	1.21
98	23,119,772	0.36	1,978,782	1.02
99	23,162,123	0.18	2,002,060	1.16
100	23,224,912	0.27	2,013,305	0.56
101	23,315,822	0.39	2,030,161	0.83
102	23,373,517	0.25	2,044,023	0.68
103	23,433,753	0.26	2,058,328	0.69
104	23,492,074	0.25	2,105,780	2.25
105	23,539,816	0.20	2,147,763	1.95
106	23,571,227	0.13	2,188,017	1.84
107	23,588,932	0.08	2,220,872	1.48
108	23,603,121	0.06	2,249,037	1.25
109	23,561,236	-0.18	2,268,807	0.87
110	23,375,314	-0.80	2,272,391	0.16
平均	-	0.23	-	1.36

資料來源：整理自內政部統計年報。

2. 桃園市各行政區人口概況

桃園市行政區劃為 13 個區，主要發展核心為桃園區、中壢區及平鎮區。桃園區為桃園市政府所在地區，歷年來人

公開展覽草案

口居桃園市之冠，人口數約為全市五分之一(至民國 110 年底人口數為 458,847 人，占桃園市 20.19%)。中壢區、平鎮區為桃園市發展歷程較早之行政區，至民國 110 年底人口數為分別為 422,529 人及 228,203 人，占桃園市 18.59%、10.04%。

以民國 110 年底桃園市各行政區比較，性別比以復興區 114.62 為高，新屋區 113.16 居次，最低者為桃園區 93.29，次低為中壢區 95.98，再次為平鎮區 97.82 及蘆竹區 97.90。性別比高之地區，以偏遠及沿海地區較多；反之，都市發展程度較高之地區，性別比明顯較低。

表 3-4 桃園市各行政區 110 年底人口數一覽表

地 區	人口數(人)	占全市比例	性別比
桃園區	458,847	20.19%	93.29
中壢區	422,529	18.59%	95.98
平鎮區	228,203	10.04%	97.82
八德區	209,665	9.23%	98.70
大溪區	94,870	4.17%	103.39
楊梅區	176,757	7.78%	100.49
蘆竹區	166,394	7.32%	97.90
大園區	92,172	4.06%	103.13
龜山區	166,767	7.34%	98.41
龍潭區	124,442	5.48%	99.44
新屋區	49,094	2.16%	113.16
觀音區	69,995	3.08%	107.26
復興區	12,656	0.56%	114.62

資料來源：整理自桃園市政府主計處及各區戶政事務所。

(二)人口密度

110 年底桃園市人口密度約為 1,861 人/平方公里，高於臺灣地區的 645 人/平方公里。其中桃園區人口密度最高，為 13,184 人/平方公里，相較於復興區人口密度僅 36 人/平方公里，約為其 366 倍。都市化程度較高之地區，人口密度亦高於偏遠或沿海地區。

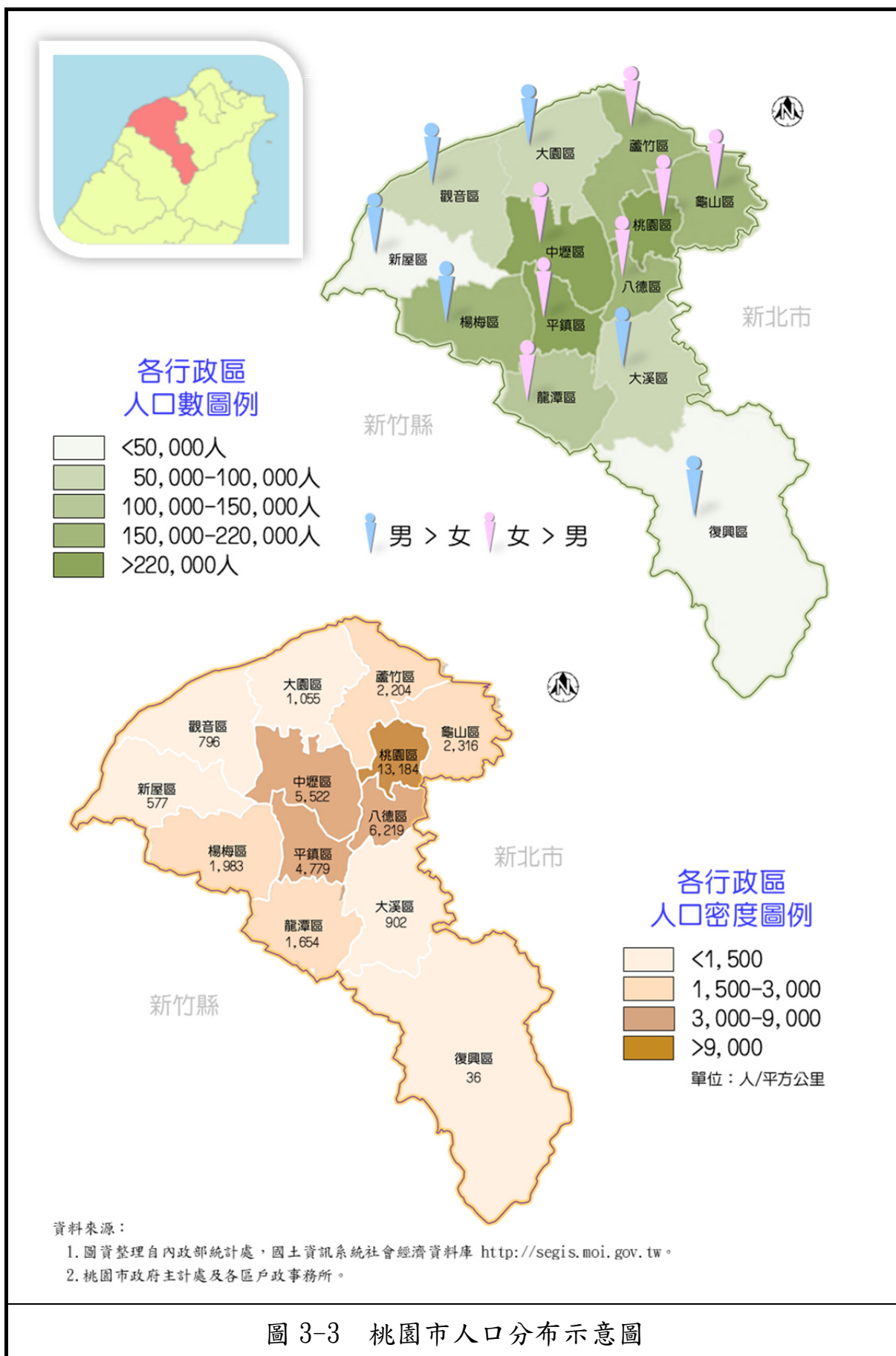


圖 3-3 桃園市人口分布示意圖

公開展覽草案

(三)人口組成

桃園市 91 年底幼年人口數(0~14 歲)計 419,807 人，占總人口數之 23.42%，至民國 110 年底幼年人口數計 326,025 人，占總人口數之 14.35%，顯示全市幼年人口呈減少之趨勢。91 年底青壯年人口數(15~64 歲)計 1,238,135 人，占總人口數之 69.07%，至民國 110 年底青壯年人口數計 1,637,326 人，占總人口數之 72.05%，顯示桃園市現階段勞動力資源充沛。另 91 年老年人口數(65 歲以上)計 134,661 人，占總人口數之 7.51%，至民國 110 年老年人口數計 309,040 人，占總人口數之 13.60%，同全國邁入老年化人口結構之趨勢。

現況桃園市人口扶養比〔每 100 位青壯年人口所扶養的依賴人口(幼年人口+老年人口)數〕為 38.79，即每 100 位青壯年人口所扶養的依賴人口約 38 位。老化指數則逐年增加，顯示桃園市已邁入高齡化都市結構趨勢發展。

表 3-5 桃園市歷年人口結構一覽表

年度 (民國)	桃園市 人口數 (人)	幼年人口 (0~14 歲)		青壯年人口 (15~64 歲)		老年人口 (65 歲以上)		扶養比	老化 指數 (%)
		人口數 (人)	占全市 比例 (%)	人口數 (人)	占全市 比例 (%)	人口數 (人)	占全市 比例 (%)		
91	1,792,603	419,807	23.42	1,238,135	69.07	134,661	7.51	44.78	32.08
92	1,822,075	415,934	22.83	1,268,339	69.61	137,802	7.56	43.66	33.13
93	1,853,029	413,397	22.31	1,298,465	70.07	141,167	7.62	42.71	34.15
94	1,880,316	406,910	21.64	1,328,155	70.63	145,251	7.72	41.57	35.70
95	1,911,161	401,456	21.01	1,359,807	71.15	149,898	7.84	40.55	37.34
96	1,934,968	394,093	20.37	1,387,612	71.71	153,263	7.92	39.45	38.89
97	1,958,686	386,146	19.71	1,414,937	72.24	157,603	8.05	38.43	40.81
98	1,978,782	375,565	18.98	1,441,272	72.84	161,945	8.18	37.29	43.12
99	1,976,441	363,341	18.38	1,448,084	73.27	165,016	8.35	36.49	45.42
100	2,013,305	350,658	17.42	1,494,077	74.21	168,570	8.37	34.75	48.07
101	2,030,161	340,982	16.80	1,514,913	74.62	174,266	8.58	34.01	51.11
102	2,044,023	333,658	16.32	1,528,505	74.78	181,860	8.90	33.73	54.50
103	2,058,321	326,256	15.85	1,540,482	74.84	191,590	9.31	33.62	58.72
104	2,105,780	326,854	15.52	1,575,296	74.81	203,630	9.67	33.68	62.30

公開展覽草案

年度 (民國)	桃園市 人口數 (人)	幼年人口 (0~14 歲)		青壯年人口 (15~64 歲)		老年人口 (65 歲以上)		扶養比	老化 指數 (%)
		人口數 (人)	占全市 比例 (%)	人口數 (人)	占全市 比例 (%)	人口數 (人)	占全市 比例 (%)		
105	2,147,763	329,307	15.33	1,599,031	74.45	219,425	10.22	34.32	66.63
106	2,188,017	331,649	15.16	1,620,364	74.06	236,004	10.79	35.03	71.16
107	2,220,872	334,424	15.06	1,633,235	73.54	253,213	11.40	35.98	75.72
108	2,249,037	334,572	14.88	1,642,117	73.01	272,348	12.11	36.96	81.40
109	2,268,807	331,764	14.62	1,644,984	72.50	292,059	12.87	37.92	88.03
110	2,272,391	326,025	14.35	1,637,326	72.05	309,040	13.60	38.79	94.79

資料來源：整理自桃園市政府主計處。

(四)都市計畫地區人口發展

桃園市共計有 33 處都市計畫區，民國 91 年都市計畫地區現況人口數為 1,298,260 人，截至民國 110 年人口成長至 1,707,163 人。

表 3-6 都市計畫及非都市計畫地區歷年人口成長概況一覽表

年度 (民國)	桃園市 人口數 (人)	都市計畫地區		非都市計畫地區	
		現況人口數 (人)	占全市比例 (%)	現況人口數 (人)	占全市比例 (%)
91	1,792,603	1,298,260	72.42	494,343	27.58
92	1,822,075	1,298,260	71.25	523,815	28.75
93	1,853,029	1,305,644	70.46	547,385	29.54
94	1,880,316	1,329,620	70.71	550,696	29.29
95	1,911,161	1,349,825	70.63	561,336	29.37
96	1,934,968	1,368,439	70.72	566,529	29.28
97	1,958,686	1,402,394	71.60	556,292	28.40
98	1,978,782	1,457,166	73.64	521,616	26.36
99	1,976,441	1,465,977	74.17	510,464	25.83
100	2,013,305	1,484,756	73.75	528,549	26.25
101	2,030,161	1,516,385	74.69	513,776	25.31
102	2,044,023	1,521,533	74.44	522,490	25.56
103	2,058,321	1,530,256	74.34	528,065	25.66
104	2,105,780	1,607,956	76.36	497,824	23.64
105	2,147,763	1,602,067	74.59	545,696	25.41
106	2,188,017	1,632,050	74.59	555,967	25.41
107	2,220,872	1,659,078	74.70	561,794	25.30

公開展覽草案

年度 (民國)	桃園市 人口數 (人)	都市計畫地區		非都市計畫地區	
		現況人口數 (人)	占全市比例 (%)	現況人口數 (人)	占全市比例 (%)
108	2,249,037	1,628,330	72.40	620,707	27.60
109	2,268,807	1,704,539	75.13	564,268	24.87
110	2,272,391	1,707,163	75.13	565,228	24.87

資料來源：內政部統計年報及本計畫整理。

貳、都市生活圈之劃分

為避免功能、規模相近之公共設施重覆留設或開闢後閒置之情形，依內政部頒「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」揭示，應以生活圈模式檢討公共設施用地。

依「桃園市國土計畫」之指導，對於全市未來發展願景及各都市計畫區之空間與核心發展策略，並考量捷運路網與各都市計畫區間之交通、產業、人文等條件之連結情形，本市空間發展將朝三核心大都會發展，適性規劃六大生活圈，說明如下：

一、桃園都會生活圈

以桃園區為都會核心，八德區及部分龜山區(龜山都市計畫區)為衛星市鎮，除行政及商業服務機能完備外，未來藉由大眾捷運系統及高快速公路系統，形成快速便捷的交通生活圈，又因鄰近雙北的區位優勢，將因與雙北緊密連結而持續發展，成為桃園行政中樞、都會生活與經貿中心。

二、中壢都會生活圈

以中壢區為都會核心，平鎮區及楊梅區為衛星市鎮，未來利用厚實的產業基礎，豐沛的高等教育人力資源，並藉由「亞洲矽谷計畫」，提升產業發展能量，成為新創產業群聚基地。本區域將透過大眾捷運系統及高快速公路系統，提供便捷的交通服務，加上原有生活及商業機能，使中壢都會區域成為都會生活、經貿中心及產學與青創中心。

三、桃園航空城都會生活圈

以大園區與蘆竹區為發展核心，規劃有機能完整的產業、金融服務及生活圈域，並結合青埔特區、亞洲矽谷創新交流中心等，發

公開展覽草案

展新創產業及航空經濟。未來藉由大眾捷運系統及完善聯外道路系統與桃園區、中壢區二個都會核心串連，成為航空經濟樞紐、觀旅商貿服務核心及國際人才交流中心。

四、新鎮生活圈

以龜山區(林口新市鎮特定區)為發展核心，係以林口工業區、華亞科技園區及長庚醫學中心等產業發展需求而形成新市鎮。因與鄰近的新北市林口、新莊等地區較為緊密，具有成為銜接北臺的新市鎮之發展潛力。未來藉由大眾捷運系統，作為連貫桃園都會核心與航空城，並快速到達雙北的中介節點，成為產業及生活新據點，進而使新鎮生活區域成為地方生活中心、產業鏈結發展、運動休閒及宜居郊山據點。

五、鄉村發展生活圈

以觀音區、新屋區為發展核心，特有的農田景觀及海岸生態資源已成為休閒觀光特色區域。此區都市活動集中在現有行政中心附近，各自形成地方生活圈，機能以提供地方性住商服務機能為主，未來配合鄉村地區整體規劃，將投入資源至鄉村發展區域，配合農村再生合併發展新農經濟、鄉村生活及田園景觀區域。

六、生態遊憩生活圈

大溪區、龍潭區與復興區為發展核心，位處大漢溪上游、石門水庫水源特定區及原住民族部落及優美山林地區，因地形限制與大桃園都會核心區域相距較遠，進而保留豐富多元的文化特色與天然的生態景觀資源，未來以發展觀光遊憩產業與生態保育並重都市發展特色，規劃大眾運輸轉運及低碳旅遊，以保區域永續發展與城鄉魅力。

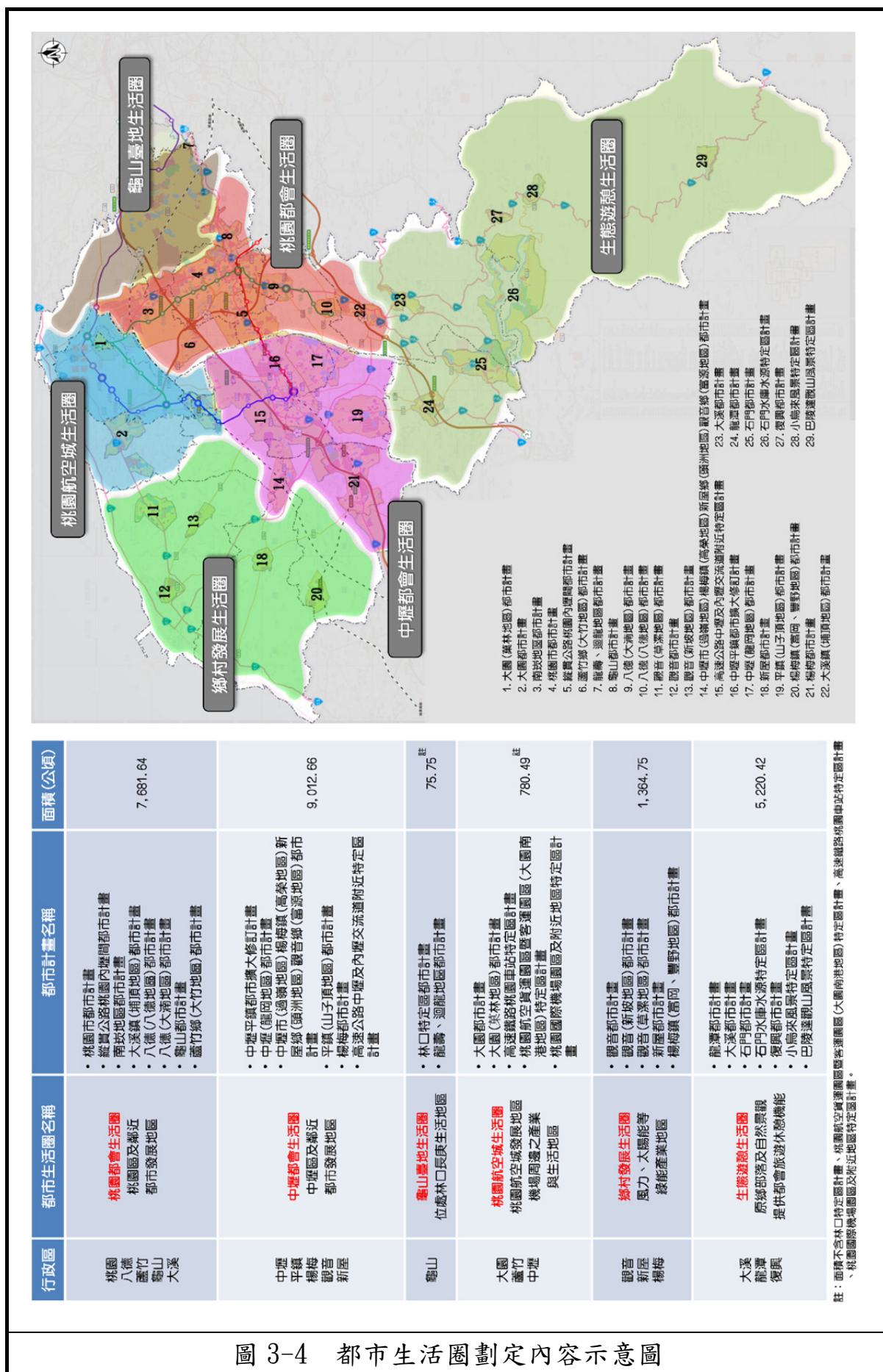


圖 3-4 都市生活圈劃定內容示意圖

公開展覽草案

參、都市計畫人口推估與檢討

一、桃園市人口總量推計

本案依參照「桃園市國土計畫」推計結果，作為檢討調整計畫人口之依據，說明如下：

(一)桃園市人口總量推計

「桃園市國土計畫」係以世代生存法、12 種人口預測數學模式及重大產業建設吸引遷入人口之推計結果，作為桃園市人口總量之依據。依推計結果，計畫目標年 125 年人口為 242.3 萬至 256.4 萬人，故採中推計並取整數，訂定目標年計畫人口為 250 萬人。

表 3-7 桃園市預估人口總量一覽表

項 目 (萬人)	低推計 (世代生存 法，社會增加率 4.73%)	中推計 (12 種趨勢預 測法)	高推計 (世代生存 法，社會增加率 7.78%)
人口推計	239.2	245.1	253.3
重大建設 引入人口	3.1		
合 計	242.3	248.2	256.4
建議目標 年人口	250 (採中推計，取整數)		

資料來源：「桃園市國土計畫」，110 年 4 月。

(二)住宅用地供需總量

推計本市 125 年 250 萬人，其中位於都市計畫地區有 192.5 萬人，其住宅用地需求總量約為 8,117.08 公頃，而現行住宅用地供給總量約為 6,867.03 公頃（不含都市計畫農業區及工業區變更），顯示部分都市計畫之住宅用地供給無法滿足住宅用地需求。依本計畫桃園、中壢、航空城三大都會生活圈集約發展構想，集約發展地區內都市計畫住宅用地缺額為 1,354.78 公頃，經估算本市 8 項重大開發計畫發展期程預估，至 125 年僅能提供約 797.86 公頃之住宅用地(含 40%公共設施)，補足集約發展

公開展覽草案

地區內都市計畫區之部分居住需求，但仍有 556.92 公頃之缺額。

(三)計畫人口分派(增量分派)

桃園市目標年 125 年人口總量為 250 萬人，故於不減少現行人口條件下，採增量分派方式將人口分派至都市計畫地區及各行政區，分派流程，詳圖 3-5。



圖 3-5 桃園市人口增量分派流程示意圖

公开展覽草案

二、各行政區及都市計畫區分派

(一)各行政區人口分派

彙整現況人口及人口增量分派結果，並納入重大建設影響各行政區人口情形後，分派後各行政區增量前 3 名(受重大建設影響)：桃園區、中壢區及蘆竹區。各行政區人口分派結果，如表 3-8 所示。

表 3-8 桃園市各行政區 125 年人口分派一覽表

行政區	106 年 現況人口	現況人口及 人口增量分 派彙整結果	重大建設 對於各行 政區人口 影響	修正後 250 萬人口分派 結果	250 萬人口 分派增量 情形
桃園區	440,840	504,561	-185	504,376	+63,536
中壢區	405,216	453,252	+2,228	455,479	+50,263
平鎮區	224,219	249,458	-3,121	246,336	+22,117
八德區	198,074	226,739	-1,210	225,529	+27,455
楊梅區	167,639	188,423	-1,828	186,595	+18,956
大溪區	94,451	102,347	-1,461	100,885	+6,434
蘆竹區	161,912	199,268	+8,147	207,415	+45,503
大園區	89,281	119,470	+2,828	122,298	+33,017
龜山區	157,633	182,571	-1,967	180,605	+22,972
龍潭區	121,822	134,620	-1,393	133,227	+11,405
新屋區	48,953	52,716	-710	52,006	+3,053
觀音區	66,472	73,585	-1,065	72,521	+6,049
復興區	11,505	11,505	-262	12,728	+1,223
合計	2,188,017	2,500,000	--	2,500,000	+311,983

資料來源：「桃園市國土計畫規劃技術報告」，110 年 4 月。

(二)都市計畫區人口分派

考量各都市計畫之人口發展現況、都市發展用地面積、及公共設施規劃面積等因素，合理推計各都市計畫區之增量人口數。

其中桃園、中壢及航空城為本市都會發展三大核心，位於都會生活圈範圍內之都市計畫區為集約發展都市計畫；位於都會生活圈範圍外者，為穩定發展都市計畫，而本計畫區位於中

公開展覽草案

壠都會生活區，屬集約發展地區之都市計畫區。各都市計畫區人口分派結果，如表 3-9 所示。

表 3-9 桃園市各都市計畫區人口分派一覽表

編號	都市計畫區	現行計畫人口	106 年現況人口	250 萬人分派 (都市土地)		本次專案 檢討基準 人口
				分派結果	增量情形	
集約發展地區	1 大園(菓林地區)都市計畫	18,000	5,775	15,295	9,520	15,300
	2 大園都市計畫	28,000	21,922	28,026	6,104	28,000
	3 桃園航空城貨運暨客運園區(大園南港地區)特定區計畫	27,000	2,278	21,823	19,545	21,800
	4 南崁地區都市計畫	280,000	284,150	302,837	18,687	302,800
	5 蘆竹(大竹地區)都市計畫	32,000	23,285	31,603	8,318	31,600
	6 高速鐵路桃園車站特定區計畫	60,000	12,531	50,847	38,316	50,800
	7 龜山都市計畫	50,000	61,040	64,524	3,484	64,500
	8 桃園都市計畫	200,000	163,934	199,551	35,617	199,600
	9 縱貫公路桃園內壠間都市計畫	120,000	116,519	122,984	6,465	130,000
	10 中壠平鎮都市計畫	300,000	329,318	346,008	16,690	346,000
	11 高速公路中壠及內壠交流道附近特定區計畫	30,000	32,985	37,611	4,626	37,600
	12 八德(大湳地區)都市計畫	80,000	78,122	82,826	4,704	82,800
	13 中壠(龍岡地區)都市計畫	120,000	125,128	130,927	5,799	130,900
	14 八德(八德地區)都市計畫	22,000	17,746	22,449	4,703	22,400
	15 四行政轄區(中壠、楊梅、新屋、觀音)都市計畫	25,000	18,570	25,165	6,595	25,200
	16 大溪(埔頂地區)都市計畫	42,000	32,433	41,966	9,533	42,000
	17 平鎮(山子頂地區)都市計畫	63,000	52,555	63,630	11,075	63,600
	18 楊梅都市計畫	135,000	86,801	129,965	43,164	130,000
	19 高速公路楊梅交流道附近特定區計畫	7,000	7,551	8,369	818	8,400
	合計	1,639,000	1,472,643	1,726,406	253,763	1,733,300

公開展覽草案

編號		都市計畫區	現行計畫人口	106 年現況人口	250 萬人分派 (都市土地)		本次專案 檢討基準 人口
					分派結果	增量情形	
穩定發展地區	20	大溪都市計畫	22,500	19,958	22,366	2,408	22,400
	21	楊梅(富岡、豐野地區)都市計畫	15,000	7,851	10,266	2,415	10,300
	22	林口特定區計畫(桃園市部分)	78,700	62,108	72,265	10,157	72,300
	23	龍潭都市計畫	30,000	22,610	26,011	3,482	26,000
	24	新屋都市計畫	9,500	9,356	10,079	723	10,100
	25	觀音都市計畫	11,000	3,632	5,582	1,950	5,600
	26	觀音(新坡地區)都市計畫	6,000	4,780	5,440	660	5,400
	27	觀音(草漯地區)都市計畫	63,000	10,852	22,252	11,400	22,300
	28	復興都市計畫	1,500	783	1,124	341	1,100
	29	石門都市計畫	12,000	5,223	7,949	2,726	7,900
	30	石門水庫水源特定區計畫	4,000	1,432	2,534	1,102	2,500
	31	小烏來風景特定區計畫	1,600	431	1,087	656	1,100
	32	龍壽、迴龍地區都市計畫(桃園市部分)	10,800	10,553	11,145	592	11,100
	33	巴陵達觀山風景特定區計畫	1,570	118	495	377	500
合 計		267,170	159,687	198,594	38,907	198,600	
總 計		1,906,170	1,632,330	1,925,000	292,670	1,925,000	

資料來源：「桃園市國土計畫規劃技術報告」，110 年 4 月。

公開展覽草案

肆、公共設施用地檢討變更原則

內政部為協助地方政府辦理都市計畫公共設施保留地之檢討變更事宜，訂定「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」，俾作為各該都市計畫擬定機關辦理檢討作業之參據。

表 3-10 內政部訂定之公共設施用地檢討變更原則一覽表

項 目		檢討變更原則	本次專案檢討處理原則
機關用地及其他公民營事業用地		1. 未徵收之機關用地，除該指定用途機關仍有具體事業財務計畫及預算者外，其餘均檢討變更為其他適當分區或用地。 2. 現有使用中之機關用地應按每人合理辦公空間檢討，屬閒置或低度利用者應多目標使用以活化機能，並考量優先騰出部分空間提供其他單位進駐使用；空間不足或新成立之機關單位應優先利用現有閒置廳舍。 3. 未取得之公用事業用地，如已無取得計畫或使用需求者，應予以檢討變更。	1. 本次專案檢討由各機關參酌左列原則，予以評估土地使用需求，如已無取得計畫或使用需求者，再由本府宏觀調控，予以檢討變更為其他適當分區或用地。 2. 仍有使用需求者，後續由各該目的主管機關擬具事業財務計畫及預算，予以徵收、價購取得或透過整體開發、容積移轉、獎勵投資、促進民間參與等多元開發方式辦理。 3. 經檢討無使用需求，予以變更為其他適當分區或用地者，優先以政府公辦方式辦理重劃整體開發；惟屬特殊情形者，得以個別變更辦理回饋。
學校用地	中小學用地	1. 應會同主管教育行政機關核實依據學齡人口數占總人口數之比例或出生率之人口發展趨勢，推計計畫目標年學童人數，參照國民教育法第 8 條之 1 授權訂定之規定檢討學校用地之需求。 2. 檢討原則： (1) 依教育部「國民中小學設備基準」規定，以半徑不超過 1.5 公里，通學時間半小時內為原則估算服務範圍。 (2) 服務範圍內現有國民中小學校面積已超過或達教育部訂頒國民中小學設備基準之國中、國小每人樓地板面積服務水準時，服務範圍內之學校用地應依實際需求予以檢討變更。其中未徵收學校用地、已徵收未開闢學校用地，除教育主管機關有具體之開發財務計畫，經各級都市計畫委員會審議同意後維持原學校用地，否則應檢討變更為其他適當分區或用地。 (3) 配合高齡少子女化趨勢及 12 年國	1. 早期都市計畫規劃即將「埤塘」劃設為學校及公園等公共設施用地，考量私有土地所有人權益及維護埤塘景觀、灌溉及滯洪防災等功能，需依本案「埤塘檢討原則」辦理。 2. 本次專案檢討由本府教育局參酌左列原則，予以評估學校用地使用需求，如已無取得計畫或使用需求者，再由本府宏觀調控，予以檢討變更為其他適當分區或用地。 3. 仍有使用需求者，後續由各該目的主管機關擬具事業財務計畫及預算，予以徵收、價購取得或透過整體開發、容積移轉、獎勵投資、促進民間參與等多元開發方式辦理。 4. 經檢討無使用需求，予以變更為其他適當分區或用地者，優先以政府公辦方式辦理重劃整體開發；惟屬特殊情形者，得以個別變更辦理回饋。

公開展覽草案

項 目		檢討變更原則	本次專案檢討處理原則
		教政策，學校用地之調整應優先採垂直整併方式檢討(如國中小用地、國高中用地)。	
	高中職及大專院校用地	未徵收及已徵收未開闢之高中(職)用地、大專院校用地均應檢討變更為其他適當分區或用地。如因教育政策之配置需求而需保留時，應由教育主管機關及各需地學校提出具體之開發財務計畫，經各級都市計畫委員會審議同意後始得保留。	
市場用地		1. 未開闢之私有市場用地應評估鄰近地區市場需求，以 BOT 或多目標使用方式，鼓勵私人投資興辦；無實際需求者(發布實施已逾 25 年仍未開闢者優先辦理)應以檢討變更為其他適當分區或用地為原則。 2. 已開闢之私有市場用地得配合舊市區再發展政策，優先劃定為都市更新地區，辦理都市更新。	1. 本次專案檢討由本府經發局參酌左列原則，予以評估市場土地使用需求，如已無取得計畫或使用需求者，再由本府宏觀調控，予以檢討變更為其他適當分區或用地。 2. 仍有使用需求者，後續由各該目的主管機關擬具事業財務計畫及預算，予以徵收、價購取得或透過整體開發、容積移轉、獎勵投資、促進民間參與等多元開發方式辦理。 3. 經檢討無使用需求，予以變更為其他適當分區或用地者，優先以政府公辦方式辦理重劃整體開發；惟屬特殊情形者，得以個別變更辦理回饋。
停車場用地		1. 未徵收之停車場用地應依各該地區都市發展情形，核實檢討其實際停車需求，如無取得計畫或使用需求者，應予以檢討變更。 2. 停車需求較高區位應優先利用現有公共設施用地以多目標使用方式設置停車場，以及透過各土地使用分區使用管制規定，要求開發者規劃設置足夠之停車空間，以滿足因土地開發所衍生之停車需求。 3. 現有已開闢之停車場如屬閒置或低度利用者，應以多目標使用及都市更新方式活化機能，或考量釋出空間變更為其它使用。	1. 本次專案檢討由本府交通局參酌左列原則，並訂定停車場用地評估釋出基準如下： (1)基地面積過小，不利規劃停車空間者(原則以 2,000 平方公尺為基準)。 (2)用地周邊已規劃有其他停車場或該區域無停車需求者。 (3)土地現況已有建物或其他使用者。 2. 停車場用地經評估已無取得計畫或使用需求者，再由本府宏觀調控，予以檢討變更為其他適當分區或用地。 3. 仍有使用需求者，後續由各該目的主管機關擬具事業財務計畫及預算，予以徵收、價購取得或透過整體開發、容積移轉、獎勵投資、促進民間參與等多元開發方式辦理。 4. 經檢討無使用需求，予以變更為其他適當分區或用地者，優先以政府

公开展覽草案

項 目	檢討變更原則	本次專案檢討處理原則
		公辦方式辦理重劃整體開發；惟屬特殊情形者，得以個別變更辦理回饋。
公園、綠地、廣場、兒童遊戲場用地	未徵收之公園、綠地、廣場、兒童遊戲場用地，應依照各該都市計畫地區之特性及人口集居、使用需求及都市發展情形，核實檢討之。例如：風景特定區計畫外圍已有空曠之山林或農地者，即可核實檢討其現況人口集居情形及使用需求，予以檢討變更。	1. 早期都市計畫規劃即將「埤塘」劃設為學校及公園等公共設施用地，考量私有土地所有人權益及維護埤塘景觀、灌溉及滯洪防災等功能，需依本案「埤塘檢討原則」辦理。 2. 本次專案檢討由本府宏觀調控，予以檢討變更為其他適當分區或用地。 3. 仍有使用需求者，後續由各該目的主管機關擬具事業財務計畫及預算，予以徵收、價購取得或透過整體開發、容積移轉、獎勵投資、促進民間參與等多元開發方式辦理。
體育場用地	體育場係區域性公共設施，應將全直轄市、縣(市)轄內各都市計畫區納入整體考量分析其區位分布及服務範圍人口規模；服務範圍具重疊性者，應考量投資效益，取消較不具效益之公共設施；服務範圍內有規模相近之學校運動設施可替代其功能者，應考量檢討變更。	1. 本次專案檢討由本府體育局參酌左列原則，予以評估體育場用地使用需求，如已無取得計畫或使用需求者，再由本府宏觀調控，予以檢討變更為其他適當分區或用地。 2. 仍有使用需求者，後續由各該目的主管機關擬具事業財務計畫及預算，予以徵收、價購取得或透過整體開發、容積移轉、獎勵投資、促進民間參與等多元開發方式辦理。 3. 經檢討無使用需求，予以變更為其他適當分區或用地者，優先以政府公辦方式辦理重劃整體開發；惟屬特殊情形者，得以個別變更辦理回饋。
河道用地	1. 河川及區域排水流經都市計畫區之使用分區劃定原則應依據經濟部、本部 92 年 12 月 26 日經水字第 09202616140 號、台內營字第 0920091568 號會銜函及經濟部 93 年 1 月 13 日經授水字第 09720207480 號函規定辦理：地理形勢自然形成之河川及因而依水利法公告之行水區土地流經都市計畫區者，予以劃定為使用分區，名稱統一為「河川區」，其範圍境界線由水利主管機關依大法官會議釋字第 326 號解釋之精神認定；至原非河道經都市計畫之設置始成為河道之公共設施用地，則予以劃定為「河道用地」。區域排水比照上開認定原則劃設之。	(同左)

公開展覽草案

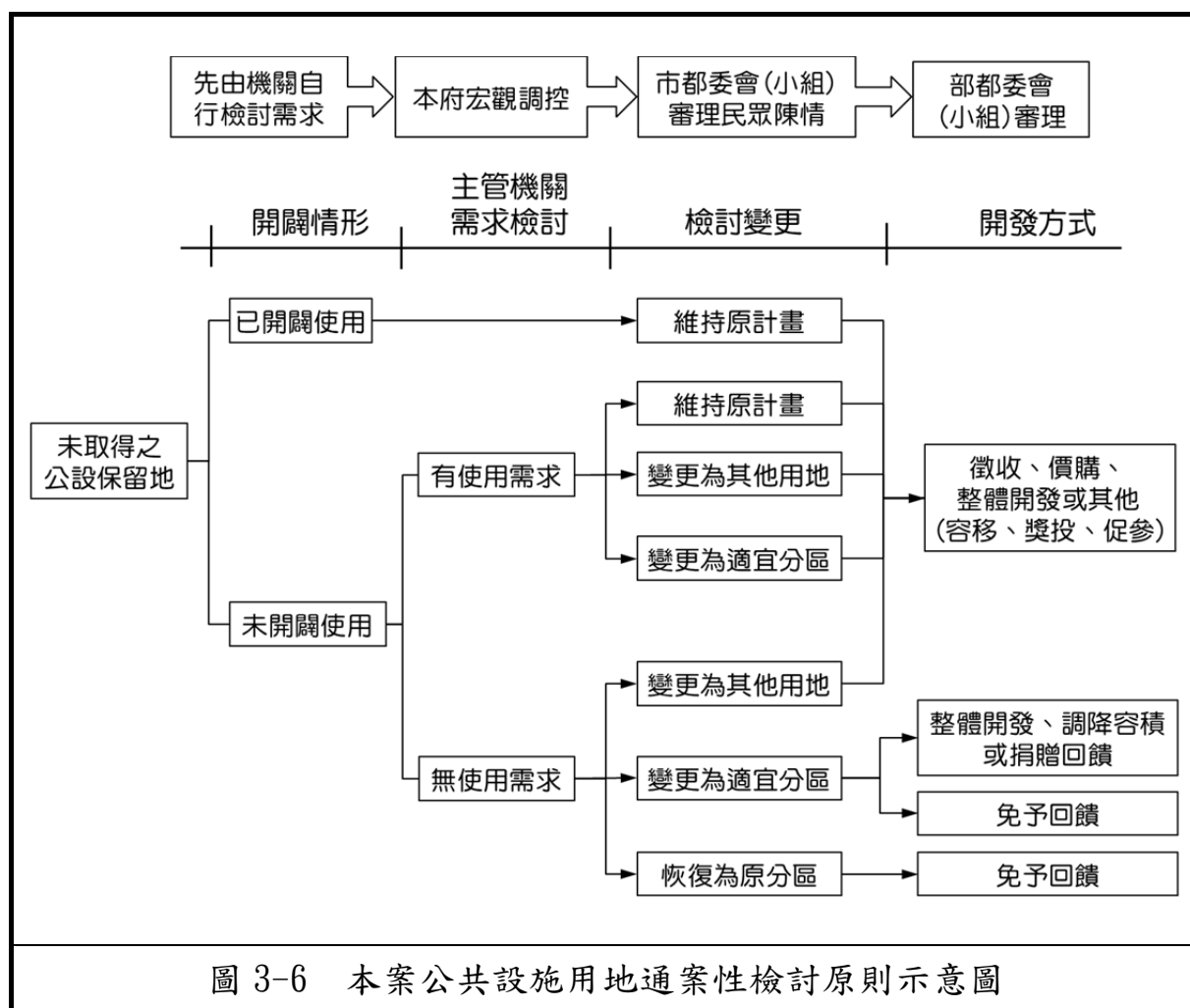
項 目	檢討變更原則	本次專案檢討處理原則
	2. 至河川及區域排水流經都市計畫區之使用分區認定作業程序依經濟部 97 年 9 月 26 日經授水字第 09720207480 號函辦理。 3. 另區域排水外其他各類排水流經都市計畫區之使用分區劃定原則，應依本部 93 年 5 月 20 日內授營都字第 09300006944 號函辦理。	
港埠用地	配合港埠主管機關之商(漁)港整體建設計畫檢討之。	(同左)
鐵路用地、車站用地或交通用地	配合交通主管機關之整體建設計畫檢討之。	(同左)
社教機構用地	配合社會教育目的事業主管機關之整體建設計畫檢討之。	(同左)
殯儀館、火葬場、墓地用地	1. 殯儀館用地：依據該設施之供需分布、人口集居、交通便利及都市發展情形，核實檢討之。 2. 火化場用地：考量該設施供給明顯不足，用地最為難覓，須充裕時間取得計畫、編列預算及開發期程，除納入殯葬設施專用區整體開發外，不予檢討變更。 3. 公墓用地：配合殯葬管理主管機關之整體建設檢討之，如無取得計畫或使用需求者，應予檢討變更。	(同左)
垃圾處理場、污水處理廠用地	垃圾處理場、廢棄物回收、清除、處理設施、污水處理廠用地，配合環境保護及汙水處理主管機關之整體建設計畫檢討之。	(同左)
道路用地	1. 道路系統之檢討調整應配合交通主管機關之交通建設計畫及預算，調整後應不影響交通系統之完整性。 2. 計畫道路之縮小或撤銷應以無具體事業及財務計畫且不影響建築線之指定者優先處理。 3. 整體開發地區周邊未取得之道路用地，得配合整體開發地區道路系統及建築基地情形，予以檢討；並視整體財務可行性，納入開發一併開闢取得。	(同左)
其他公共設施	配合各目的事業主管機關之整體建設計畫、各計畫地區之特性、使用需求及都市發展情形，核實檢討之。	(同左)

公开展覽草案

一、公共設施用地通案性檢討原則

本專案檢討係以解決公共設施保留地為目標，故優先就一般徵收地區尚未取得之公共設施用地進行檢討，並依其用地開闢使用情形、主管機關檢討需求，研提都市計畫變更方案。

經檢討後公共設施如涉及變更為其他分區者，依其分區性質得採整體開發、調降容積、捐贈回饋或免予回饋等方式辦理；如維持原計畫或變更為其他公共設施用地者，得以一般徵收、協議價購、有償或無償撥用、跨區整體開發或其他方式取得(如：容移、獎投、促參等)。



公開展覽草案

二、公共設施用地涉及埤塘之檢討原則

埤塘是桃園重要的水資源，早年因農漁牧興盛，物產富饒，造就了桃園「千塘之鄉」之美名，隨著農業發展逐漸沒落及因應都市人口成長需求，早期都市計畫規劃即將「埤塘」劃設為學校及公園等公共設施用地。

桃園境內之埤塘、水圳等灌溉系統，其產權大多屬(改制前)臺灣省桃園農田水利會及臺灣省石門農田水利會等所有，為配合農田水利會改制為農田水利署，並考量私有土地所有人權益及維護埤塘景觀生態，以達水利、滯洪、灌溉、景觀、文化、休閒遊憩、生態保育及防災等功能，研擬本案公共設施用地涉及埤塘之檢討原則如下。

(一)學校用地涉及埤塘檢討原則

1. 屬灌溉保留池

教育主管機關仍有使用需求，經本府宏觀調控評估未影響灌溉使用，予以維持學校用地；惟評估無法維持灌溉使用者，則變更為公園用地，並由教育局另覓校地。另教育主管機關已無使用需求者，予以變更為公園用地。

2. 非屬灌溉保留池

教育主管機關仍有使用需求者，予以維持學校用地。若已無學校使用需求，得檢討釋出變更為適宜分區。

(二)公園用地涉及埤塘檢討原則

1. 屬灌溉保留池

予以維持公園用地，以維持灌溉使用功能。

2. 非屬灌溉保留池

主管機關仍有使用需求者，予以維持公園用地。若已無公園使用需求，得檢討釋出變更為適宜分區。

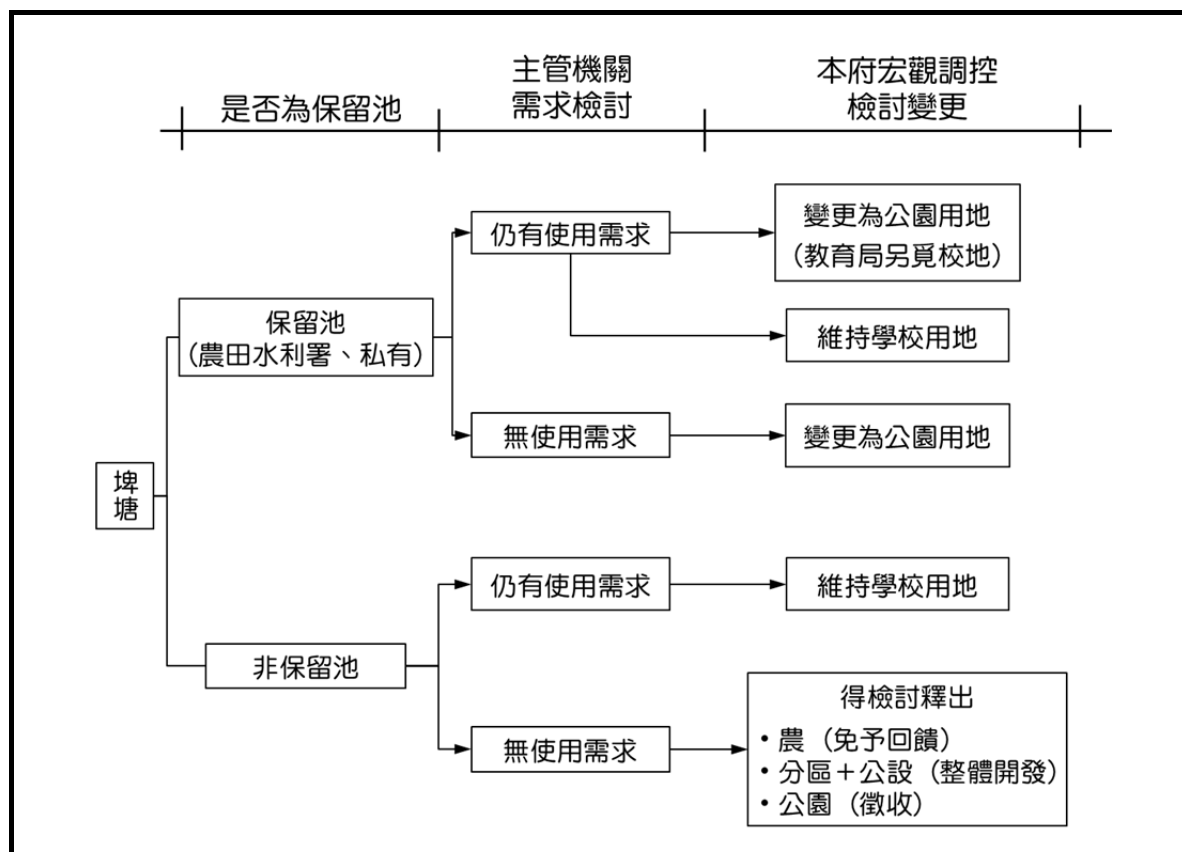


圖 3-7 學校用地涉及埤塘檢討原則示意圖

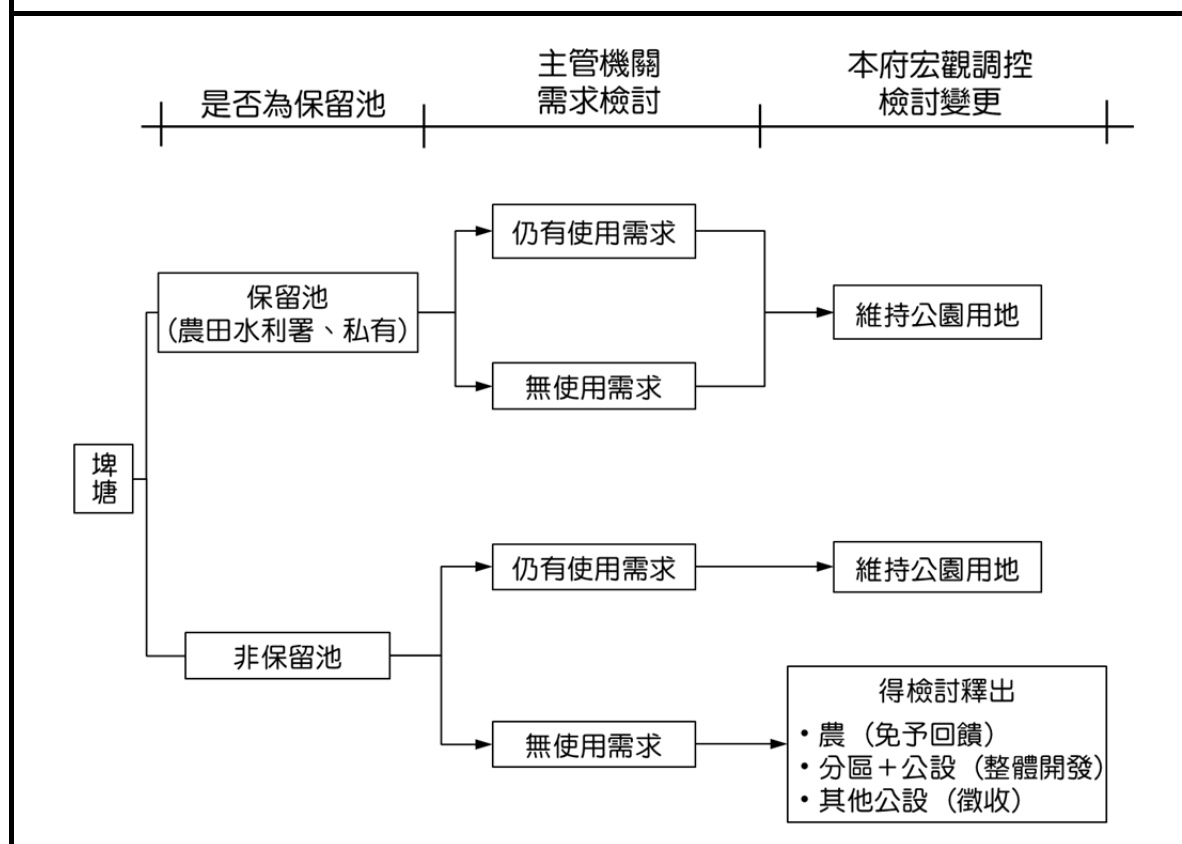


圖 3-8 公園用地涉及埤塘檢討原則示意圖

公開展覽草案

三、5 項公共設施用地檢討原則

都市計畫辦理通盤檢討時，有關都市計畫法第 45 條列舉之 5 項公共設施用地應依照各都市計畫地區之特性及人口集居、使用需求及都市發展情形，核實予以檢討，以避免重複投資作相同公共建設之浪費等情形。都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 17 條第 2 項但書「情形特殊」得不受通盤檢討後 5 項公共設施用地計畫面積不得低於通盤檢討前計畫劃設面積限制之情形，內政部為利都市計畫委員會審議通盤檢討案有通案性審議原則，特訂定審議原則明列上開辦法「情形特殊」，並於 106 年 4 月 25 日經內政部都市計畫委員會第 898 次會議同意在案。

表 3-11 都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 17 條第 2 項但書「情形特殊」審議原則

規 定	說 明
一、為都市計畫委員會審議通盤檢討案有通案性審議原則，以加速審議時程，特訂定本審議原則。	揭示本審議原則之訂定目的。
二、都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 17 條第 2 項但書「情形特殊」，指下列各款情形之一：	為提供都市計畫委員會審議時通案性原則加速審議，予以列舉並說明都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 17 條第 2 項但書「情形特殊」。
(一)依都市計畫法第 12 條，為發展工業、保持優美風景、水源保護及其他非以居住為目的而劃設之特定區計畫。	為保持優美風景或工業、產業發展所擬定之特定區計畫，以及水源保護之水源特定區計畫，其計畫目的與一般之市鎮計畫及鄉街計畫為集居人口之都市均衡發展目的並不相同，爰予明列。
(二)都市計畫風景區、河川區等闢建有登山景觀步道、河濱親水公園等設施，及都市計畫計畫範圍內之國家公園地區闢建具有公共設施開放空間及設施，已兼具公園用地之休閒遊憩功能。	多處都市計畫之風景區及河川區等使用分區，以及國家公園地區，已由地方政府投入公共建設，佈設登山步道、各類球場、河濱公園，營造親山親水環境，提供地區居民休閒遊憩之空間，爰列為特殊情形之一。
(三)毗鄰都市計畫範圍之非都市土地闢建有公園、綠地、廣場、體育場所等公共設施開放空間及設施。	為避免重複投入資源作相同公共建設之浪費，毗鄰都市計畫區之非都市土地，闢建有大型運動公園、體育場(例如：羅東運動公園、屏東運動公園)，功能相近於都市計畫劃設之公園用地及體育場所

公开展覽草案

規 定	說 明
	用地，且服務範圍涵蓋鄰近之都市計畫區，爰列為特殊情形之一。（非都市土地闢建公共設施開放空間及設施，應就毗鄰都市計畫距離、規模、類型，檢討評估是否具有提供都市計畫區居民休閒遊憩之功能）
(四)都市計畫已開闢學校用地，校園設施提供社區民眾活動使用，以及其他公共設施用地政府設立運動中心，兼具體育場所用地之運動遊憩功能。	目前國中、國小之田徑場、各類運動場、球場，在不影響學生就學及教學情形下，增進學校與社區互動，多已開放供社區居民使用，且部分直轄市、縣(市)政府於機關用地等公共設施用地設立公立運動中心，此類公共設施用地已兼具體育場所提供運動遊憩活動空間之功能。
(五)計畫區內都市發展用地未達計畫總面積百分之五十，且計畫人口未達一萬人。	考量都市發展用地面積未達 50%及計畫人口未達一萬人之都市計畫特性，不同於以居住商業發展型態之都市計畫，爰予以列為特殊情形之一。
(六)通盤檢討後公共設施用地實際取得面積較通盤檢討前增加。	公共設施保留地長達 30、40 年久未徵收開闢，僅止於劃設保留而遲未實質開闢，似無助益實質環境之提升，倘通盤檢討後評估有需要保留之 5 項公共設施用地，且財務可行採跨區整體開發，未來檢討後可實質取得之面積應有增加，有助於提升居民生活環境品質。是以，通盤檢討後公共設施用地實際取得面積較通盤檢討前增加，列為特殊情形之一。
(七)其他經都市計畫委員會審議通過之情形特殊者。	明列其他情形提經都市計畫委員會審議通過後依照辦理，以避免無列舉到之特殊情形適用規定疑義。

本次檢討涉及開放空間型公共設施用地(公園綠地等)變更者，為減少對周邊環境之衝擊，研擬檢討變更調整策略及衝擊減緩措施如下：

(一)檢討變更調整策略

1. 未開闢之公園、兒童遊樂場用地，其毗鄰周邊地區已有同質性之用地或設施，可替代其功能性者，得檢討變更為其他適當分

公开展覽草案

區或用地者，優先以政府公辦方式辦理重劃整體開發；惟屬特殊情形者，得以個別變更辦理回饋。

2. 未開闢之公園、兒童遊樂場用地，其毗鄰周邊地區無同質性之用地或設施者，為實質提升居住環境品質，並維持服務水準，除保留一定規模公園綠地面積，其餘得檢討變更為其他適當分區或用地者，優先以政府公辦方式辦理重劃整體開發。
3. 具隔離緩衝之綠地或綠帶，其毗鄰周邊地區已有空曠之山林或農地，可替代其功能性者，得檢討變更為毗鄰分區（農業區、保護區），免予回饋。

（二）檢討變更之衝擊減緩措施

1. 未開闢之學校用地，經評估已無使用需求者，優先檢討劃設為公園綠地，補充 5 項公共設施用地之不足。
2. 已取得之機關用地，經評估已無使用需求者，優先檢討劃設為公園綠地，補充 5 項公共設施用地之不足。
3. 透過本次跨區整體開發，優先開闢取得 5 項公共設施用地，實質提升住環境品質。
4. 闢建登山景觀步道、河濱親水公園、埤塘生態公園、石門大圳景觀步道等已兼具公園休閒遊憩設施，提供地區居民休閒遊憩之空間。
5. 透過公共設施用地多目標使用，興闢國民運動中心，提供市民運動遊憩活動空間。

公开展覽草案

伍、檢討為適宜分區之變更原則

依「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」之計畫目標，檢討變更不必要之公共設施保留地，促使土地資源合理利用，並透過政府公辦整體開發方式取得興闢仍有需要之公共設施用地，減輕政府財務負擔。爰此，為確保土地使用之合理性及整體開發財務之可行性，經本案檢討已無使用需求之公共設施用地，研擬變更原則如下：

一、變更為住宅區、商業區或其他適宜分區

- (一)土地範圍完整可供建築使用者。
- (二)劃設之使用分區原則宜與毗鄰土地相同。
- (三)依循都市空間發展紋理，適宜供居住使用者劃設為住宅區，具備商業活動機能者劃設為商業區。
- (四)配合特定使用需求者，劃設為適宜分區(如：文教區、電信專用區等)。

二、變更為農業區或保護區、水庫保護區

- (一)土地畸零狹小無法建築使用，且土地權屬與毗鄰之農業區或保護區、水庫保護區土地相同者，予以劃設為毗鄰之使用分區。
- (二)位於都市外圍地區或空曠農地，且毗鄰土地亦為農業區或保護區、水庫保護區者，予以劃設為毗鄰之使用分區。
- (三)上開土地因非供建築使用，故不予納入整體開發範圍。

公開展覽草案

陸、開發方式辦理原則

一、以政府公辦方式辦理重劃整體開發

(一)負擔比例

1. 重劃總負擔比例以不超過 45% 為原則。部分轄區具特殊情形者(如：涉及坡地或埤塘重劃工程複雜、需維持公設服務水準、負擔比例需與辦竣重劃區一致等)，超過 45% 部分，後續需取得過半同意書。
2. 早期已參與重劃負擔者，為避免重複負擔，以不超過 45% 為原則(屬特殊情形者依該轄區實際比例為準)，計算剩餘應負擔之比例，並以同一重劃開發單元為宜。

(二)整體開發範圍

1. 於整體開發財務可行前提下，將檢討變更為可建築之土地，併同檢討後仍保留為公共設施用地之土地，納入整體開發範圍。
2. 考量可建築土地之區位零散及併同取得公共設施用地之開闢效益，以同一都市計畫區辦理跨區整體開發為原則；惟為重劃開發執行之彈性，得於都市計畫再公開展覽後，視實際需要予以劃分開發單元，並提送內政部都市計畫委員會審議通過後再行辦理。
3. 為避免影響整體重劃財務及開發時程，具特殊情形者，得單獨辦理整體開發。
 - (1) 為實質提升居住品質，需併同開闢取得大型(或一定規模)公園用地者。
 - (2) 配合公設通檢及本府政策推動需優先興闢取得設施，為避免超過 45% 重劃總負擔(或減輕超過 45% 部分之重劃負擔)，將部分公共設施列為重劃非共同負擔，並以公有地及抵費地優先支配者。

(三)公共設施用地納入整體開發原則

1. 考量地價差異性、土地分配公平性及合理性，納入之公共設施用地宜毗鄰或鄰近檢討後之可建築土地。
2. 為實質提升居住環境品質，以尚未開闢使用之公園、兒童遊樂

公開展覽草案

場、綠地、廣場等開放性用地為優先。

3. 基於整體開發地區出入通行及指定建築線之需要，面臨之計畫道路納入原則：

(1) 未開闢未取得之計畫道路

A. 面臨寬度未達 8 公尺者，以全路寬納入。(原則 1-1)

B. 面臨寬度 8 公尺以上者，以道路中心線為界納入；並得視整體財務可行性、道路系統完整性，以全路寬(或將全路段)予以納入。(原則 1-2)

(2) 已開闢未取得之計畫道路(產權為公私共有者除外)，以面臨未取得部分之全路寬納入。(原則 2)

(3) 部分開闢部分未開闢之計畫道路，以面臨未開闢部分之全路寬納入；並得視整體財務可行性、道路系統完整性，將全路段予以納入。(原則 3)

(4) 其他特殊情形者，依各級都市計畫委員會之決議辦理。(原則 4)

4. 未能納入整體開發範圍開闢取得之計畫道路，建請主管單位配合整體開發作業時程，優先編列經費進行開闢。

二、以個別變更辦理回饋原則

(一) 免予回饋

1. 本次檢討變更為農業區、保護區、水庫保護區或回復為原分區者，故免予回饋。
2. 本次檢討變更為文教區、電信專用區者，原為私立學校用地、機關用地，係屬調整分區名稱，仍維持既有容積率且未作商業使用，故免予回饋。

(二) 採調降容積(或繳交代金)方式辦理

1. 因建物密集難以納入重劃整體開發，依重劃負擔比例(45%)調降容積；若全數土地所有權人同意以土地市價總額 45%折算代金繳納，則維持原容積。
2. 早期已參與重劃負擔且僅單一坵塊難以辦理重劃整體開發，以不超過 45%為原則(屬特殊情形者依該轄區實際比例為準)，

公开展覽草案

計算其剩餘應負擔比例調降容積；若土地所有權人其土地面積達一定規模以上且同意以土地市價總額乘以其應負擔比例折算代金繳納，則維持原容積。

(三)採回饋捐贈公共設施用地(或繳交代金)方式辦理

屬道路系統調整為毗鄰分區、土地畸零或袋地無法建築等難以納入整體開發，辦理方式如下：

1. 依重劃負擔比例(45%)，由土地所有權人無償捐贈變更後之公共設施用地予桃園市政府，否則維持原計畫。
2. 由土地所有權人無償捐贈變更後之公共設施用地及回饋一定比例之代金捐贈予桃園市政府，合計回饋比例依重劃負擔比例不得少於 45%，否則維持原計畫。
3. 依重劃負擔比例(45%)，全數土地所有權人同意以土地市價總額 45%折算代金繳納，否則維持原計畫。

(四)其他特殊情形

如有其他特殊情形者，依各級都市計畫委員會之決議辦理。

第四章 計畫區公共設施用地檢討規劃構想

壹、計畫區公共設施用地開闢及取得情形

本計畫面積 2,073.12 公頃，劃設公共設施用地面積合計為 551.67 公頃，現已開闢 454.95 公頃，整體使用率為 82.47%。未取得及未完全取得之公共設施用地面積為 73.36 公頃，未取得比例為 13.30%。

表 4-1 計畫區公共設施開闢取得情形彙整表

公共設施 用地名稱	劃設情形		開闢情形		取得情形				備註
	編號	面積 (公頃)	已開闢 (公頃)	使用率 (%)	已取得		未取得		
					已開闢 (公頃)	未開闢 (公頃)	已開闢 (公頃)	未開闢 (公頃)	
機關 用地	機一	0.48	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.48	國稅局中壢第二辦公室、台電公司 警察局中壢分局 標準檢驗局新竹分局 郵局 平鎮區公所、衛生所、清潔隊、戶政事務所、圖書館、臺灣菸酒公司 郵局 興國派出所、興國消防分隊 青年事務局、中壢區公所 桃園地方法院中壢簡易庭 公路總局中壢工務段 軍事機關 刻正辦理區段徵收開發(中壢運動公園開發案) 刻正辦理區段徵收開發(機場捷運 A21 站開發案)
	機二	0.33	0.30	90.91	0.30	0.00	0.00	0.03	
	機三	0.62	0.62	100.00	0.57	0.00	0.05	0.00	
	機五	0.62	0.62	100.00	0.62	0.00	0.00	0.00	
	機六	0.27	0.13	48.15	0.13	0.00	0.00	0.14	
	機七	0.99	0.99	100.00	0.99	0.00	0.00	0.00	
	機九	0.05	0.05	100.00	0.05	0.00	0.00	0.00	
	機十	0.09	0.09	100.00	0.09	0.00	0.00	0.00	
	機十一	0.86	0.86	100.00	0.86	0.00	0.00	0.00	
	機十二	1.02	1.02	100.00	1.02	0.00	0.00	0.00	
	機十三	0.48	0.48	100.00	0.48	0.00	0.00	0.00	
	機十五	0.21	0.21	100.00	0.21	0.00	0.00	0.00	
	機	0.01	0.00	0.00	0.00	0.01	0.00	0.00	
	機	0.25	0.00	0.00	0.00	0.25	0.00	0.00	
	合計	6.28	5.37	85.51	5.32	0.26	0.05	0.65	
變電所 用地	變一	0.38	0.38	100.00	0.38	0.00	0.00	0.00	台電公司興國變電所
	變二	0.54	0.22	40.74	0.22	0.32	0.00	0.00	1. 台電公司普仁變電所 2. 刻正辦理區段徵收開發(中壢運動公園開發案)
	變三	0.49	0.49	100.00	0.49	0.00	0.00	0.00	台電公司中原變電所
	合計	1.41	1.09	77.30	1.09	0.32	0.00	0.00	
連接站 用地	連	0.04	0.00	0.00	0.00	0.04	0.00	0.00	刻正辦理區段徵收開發(中壢運動公園開發案)
學校 用地	文小一	2.36	2.36	100.00	2.36	0.00	0.00	0.00	內壢國小
	文小二	2.64	2.64	100.00	2.64	0.00	0.0019	0.00	自立國小
	文小三	1.80	1.80	100.00	1.80	0.00	0.00	0.00	興仁國小
	文小四	2.08	2.08	100.00	2.08	0.00	0.00	0.00	中正國小
	文小五	2.85	2.85	100.00	2.85	0.00	0.0020	0.00	新街國小
	文小六	2.08	2.08	100.00	2.08	0.00	0.00	0.00	興國國小
	文小七	4.04	4.04	100.00	4.04	0.00	0.00	0.00	新明國小
	文小八	2.54	2.54	100.00	2.53	0.00	0.01	0.00	新榮國小
	文小九	1.77	1.77	100.00	1.77	0.00	0.00	0.00	中壢國小
	文小十	2.03	2.03	100.00	2.03	0.00	0.00	0.00	復旦國小
	文小十一	2.46	2.46	100.00	2.46	0.00	0.00	0.00	文化國小

公開展覽草案

公共設施 用地名稱	劃設情形		開闢情形		取得情形				備註
	編號	面積 (公頃)	已開闢 (公頃)	使用率 (%)	已取得		未取得		
					已開闢 (公頃)	未開闢 (公頃)	已開闢 (公頃)	未開闢 (公頃)	
	文小十二	2.10	2.10	100.00	2.10	0.00	0.00	0.00	義興國小
	文小十三	2.63	2.63	100.00	2.63	0.00	0.00	0.00	平興國小
	文小十四	2.41	2.41	100.00	2.41	0.00	0.00	0.00	宋屋國小
	文小十五	2.32	2.32	100.00	2.32	0.00	0.00	0.00	新勢國小
	文小十七	2.09	2.09	100.00	2.09	0.00	0.00	0.00	林森國小
	文小十八	2.08	2.08	100.00	2.08	0.00	0.00	0.00	信義國小
	文小十九	2.14	2.14	100.00	2.14	0.00	0.00	0.00	中原國小
	文小二十	1.00	1.00	100.00	1.00	0.00	0.00	0.00	私立有得國小
	小計	43.42	43.42	100.00	43.41	0.00	0.01	0.00	
	文中一	4.61	4.61	100.00	4.61	0.00	0.00	0.00	內壢國中
	文中二	2.33	2.33	100.00	2.33	0.00	0.00	0.00	自強國中
	文中三	1.96	1.96	100.00	1.96	0.00	0.0038	0.00	新明國中
	文中四	3.04	3.04	100.00	3.04	0.00	0.00	0.00	平興國中
	文中五	2.30	2.30	100.00	2.30	0.00	0.00	0.00	中壢國中
	文中六	2.90	2.82	97.24	2.82	0.00	0.00	0.08	平鎮國中
	文中七	2.57	2.57	100.00	2.47	0.00	0.10	0.00	東興國中
	文中八	3.50	3.50	100.00	3.50	0.00	0.00	0.00	平鎮高中
	文中九	2.84	2.84	100.00	2.84	0.00	0.00	0.00	私立復旦中學
	文中	2.50	0.00	0.00	0.00	2.50	0.00	0.00	刻正辦理區段徵收開發(機場捷運 A21 站開發案)
	小計	28.55	25.97	90.96	25.87	2.50	0.10	0.08	
	文高一	4.10	4.10	100.00	4.10	0.00	0.00	0.00	內壢高中
	文高二	3.05	1.01	33.11	1.25	0.15	0.00	1.65	中壢家商
	文高三	3.41	3.41	100.00	3.26	0.00	0.15	0.00	中壢高商
	文高四	7.23	7.23	100.00	7.23	0.00	0.00	0.00	中大附中
	文高五	2.20	2.20	100.00	2.20	0.00	0.00	0.00	私立育達高中
	小計	19.99	17.95	89.79	17.80	0.39	0.15	1.65	
	文大一	19.42	19.23	99.02	19.09	0.00	0.14	0.19	私立中原大學
	文大二	4.09	4.09	100.00	4.09	0.00	0.00	0.00	私立健行科技大學
	小計	23.51	23.32	99.19	23.18	0.00	0.14	0.19	
	合計	115.48	111.67	96.70	110.26	2.89	0.41	1.92	
體育場 用地	體一	3.09	3.02	97.73	3.02	0.00	0.00	0.07	
	體	4.55	0.00	0.00	0.00	4.55	0.00	0.00	刻正辦理區段徵收開發(中壢運動公園開發案)
	合計	7.64	3.02	39.53	3.02	4.55	0.00	0.07	
社區活動 中心用地	社	1.26	1.26	100.00	1.26	0.00	0.00	0.00	文化里里民集會所、托兒所、文化公園
市場 用地	市一	0.35	0.35	100.00	0.03	0.00	0.32	0.00	已興建集合住宅大樓使用
	市二	0.62	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.62	
	市三	0.40	0.40	100.00	0.01	0.00	0.39	0.00	已興建店鋪住宅使用
	市四	0.30	0.30	100.00	0.12	0.00	0.18	0.00	已興建店鋪住宅使用
	市五	0.43	0.43	100.00	0.00	0.00	0.43	0.00	已興建店鋪住宅使用
	市六	0.70	0.70	100.00	0.01	0.00	0.69	0.00	已興建店鋪住宅使用
	市七	0.23	0.23	100.00	0.23	0.00	0.00	0.00	中壢第一公有零售市場
	市八	0.24	0.24	100.00	0.00	0.00	0.24	0.00	已興建店鋪住宅使用
	市九	0.42	0.42	100.00	0.00	0.00	0.42	0.00	已興建店鋪住宅使用
	市十	0.30	0.30	100.00	0.00	0.00	0.30	0.00	已興建店鋪住宅使用
	市十一	0.46	0.46	100.00	0.00	0.00	0.46	0.00	已興建店鋪住宅使用
	市十二	0.27	0.27	100.00	0.00	0.00	0.27	0.00	已興建店鋪住宅使用
	市十三	0.32	0.32	100.00	0.00	0.00	0.32	0.00	已興建店鋪商場使用
	市十四	0.54	0.54	100.00	0.50	0.00	0.04	0.00	中壢興國公有零售市場
	市十五	0.42	0.42	100.00	0.00	0.00	0.42	0.00	已興建百貨商場大樓使用
	市十六	0.29	0.29	100.00	0.00	0.00	0.29	0.00	已興建店鋪住宅使用

公開展覽草案

公共設施 用地名稱	劃設情形		開闢情形		取得情形				備註
	編號	面積 (公頃)	已開闢 (公頃)	使用率 (%)	已取得		未取得		
					已開闢 (公頃)	未開闢 (公頃)	已開闢 (公頃)	未開闢 (公頃)	
公共設施 用地名稱	市十七	0.18	0.18	100.00	0.18	0.00	0.00	0.00	平鎮第一公有零售市場
	市十八	0.41	0.00	0.00	0.00	0.41	0.00	0.00	平鎮新富市場綜合大樓
	市十九	0.35	0.35	100.00	0.35	0.00	0.00	0.00	中壢新明公有零售市場
	市二十	0.33	0.33	100.00	0.04	0.00	0.29	0.00	民營萬利市場
	合計	7.56	6.53	86.38	1.47	0.41	5.06	0.62	
停車場 用地	停一	0.53	0.53	100.00	0.53	0.00	0.00	0.00	
	停二	0.18	0.18	100.00	0.18	0.00	0.00	0.00	
	停四	0.24	0.24	100.00	0.24	0.00	0.00	0.00	
	停五	0.35	0.35	100.00	0.35	0.00	0.00	0.00	
	停六	0.26	0.00	0.00	0.00	0.01	0.00	0.25	
	停八	0.06	0.00	0.00	0.00	0.02	0.00	0.04	
	停九	0.35	0.12	34.29	0.12	0.00	0.00	0.23	
	停	0.48	0.00	0.00	0.00	0.48	0.00	0.00	刻正辦理區段徵收開發(中 壢運動公園開發案)
	停	0.21	0.00	0.00	0.00	0.21	0.00	0.00	
	停	0.20	0.00	0.00	0.00	0.20	0.00	0.00	
	合計	2.86	1.42	49.65	1.42	0.92	0.00	0.52	
停車場用 地(兼供 捷運使 用)	停(捷)	0.44	0.44	100.00	0.44	0.00	0.00	0.00	捷運 A23 車站
廣場 用地	廣一	0.24	0.24	100.00	0.24	0.00	0.00	0.00	道路廣場
	廣二	0.53	0.10	18.87	0.00	0.04	0.10	0.39	內壢火車站沿線道路廣場
	廣三	0.59	0.59	100.00	0.59	0.00	0.00	0.00	莊敬廣場
	廣四	0.35	0.35	100.00	0.35	0.00	0.00	0.00	人行廣場
	廣五	0.20	0.20	100.00	0.20	0.00	0.00	0.00	
	廣六	0.04	0.04	100.00	0.04	0.00	0.0004	0.00	
	廣七	0.22	0.22	100.00	0.09	0.00	0.13	0.00	
	廣八	0.0020	0.0020	100.00	0.0020	0.00	0.00	0.00	
	廣九	0.04	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.04	
	廣十	0.05	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.05	
	廣十一	0.03	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.03	
	廣十二	0.02	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.02	
	廣十三	0.06	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.06	
	廣	0.06	0.00	0.00	0.00	0.06	0.00	0.00	刻正辦理區段徵收開發(機 場捷運 A21 站開發案)
	廣	0.36	0.00	0.00	0.00	0.36	0.00	0.00	刻正辦理區段徵收開發(中 原營區開發案)
	廣	0.47	0.00	0.00	0.00	0.47	0.00	0.00	
	合計	3.26	1.74	53.41	1.51	0.93	0.23	0.59	
廣場兼停 車場用地	廣停一	0.22	0.22	100.00	0.22	0.00	0.00	0.00	
	廣停二	0.34	0.34	100.00	0.34	0.00	0.00	0.00	銀河廣場
	合計	0.56	0.56	100.00	0.56	0.00	0.00	0.00	
廣場用地 (兼供河 川使用)	廣(河)	0.06	0.00	0.00	0.00	0.05	0.00	0.01	老街溪
鐵路用地	鐵	6.81	6.67	97.94	6.27	0.04	0.40	0.10	臺鐵都會區捷運化桃園段 地下化設計畫變更案(第 一階段)
鐵路用地 (兼供園 道及河 川使 用)	鐵 (園)(河)	0.09	0.00	0.00	0.00	0.09	0.00	0.00	
鐵路用地 (兼供園 道使 用)	鐵(園)	12.14	0.00	0.00	0.00	11.56	0.00	0.58	
鐵路用地	鐵(道)	0.44	0.44	100.00	0.44	0.00	0.00	0.00	

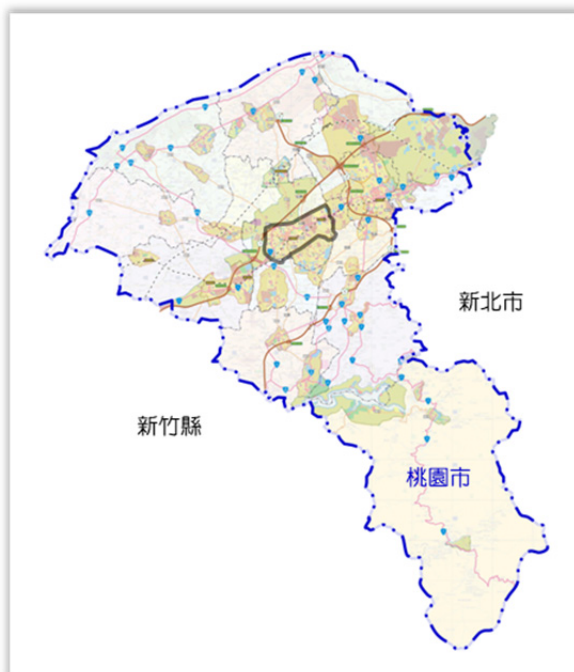
公開展覽草案

公共設施 用地名稱	劃設情形		開闢情形		取得情形				備註	
	編號	面積 (公頃)	已開闢 (公頃)	使用率 (%)	已取得		未取得			
					已開闢 (公頃)	未開闢 (公頃)	已開闢 (公頃)	未開闢 (公頃)		
(兼供道 路使用)										
公園 用地	公一	0.56	0.56	100.00	0.55	0.00	0.01	0.00	成功公園	
	公二	0.87	0.87	100.00	0.87	0.00	0.00	0.00	復興公園	
	公三	0.50	0.50	100.00	0.50	0.00	0.00	0.00	自強公園	
	公四	0.71	0.71	100.00	0.71	0.00	0.00	0.00	夢幻公園	
	公五	0.14	0.14	100.00	0.14	0.00	0.00	0.00	篤行公園	
	公六	5.37	5.37	100.00	5.37	0.00	0.00	0.00	中正公園	
	公七	0.60	0.60	100.00	0.60	0.00	0.00	0.00	公七公園	
	公八	0.16	0.00	0.00	0.00	0.16	0.00	0.00	原為永興公園，現為捷運工 地	
	公九	6.12	6.12	100.00	6.12	0.00	0.00	0.00	光明公園	
	公十一	0.57	0.57	100.00	0.57	0.00	0.00	0.00	舊社公園	
	公十二	5.59	5.59	100.00	5.58	0.00	0.01	0.00	新勢公園	
	公十三	0.88	0.88	100.00	0.88	0.00	0.00	0.00	廣達公園	
	公十四	0.59	0.59	100.00	0.59	0.00	0.00	0.00	五權公園	
	公十五	1.08	1.08	100.00	1.08	0.00	0.00	0.00	復旦公園	
	公十六	1.50	1.50	100.00	1.50	0.00	0.00	0.00	復興親子公園	
	公十七	1.88	1.88	100.00	1.88	0.00	0.00	0.00	乙未戰爭紀念公園	
	公十八	0.51	0.51	100.00	0.51	0.00	0.00	0.00	義興公園	
	公十九	0.69	0.69	100.00	0.69	0.00	0.00	0.00	宋屋公園	
	公二十	0.93	0.93	100.00	0.93	0.00	0.00	0.00	新榮公園	
	公二十一	1.33	1.32	100.00	1.33	0.00	0.00	0.00	廣仁公園	
	公二十三	2.92	2.76	100.00	2.76	0.16	0.00	0.00	新富公園、平鎮圖書館	
	公二十四	0.90	0.90	100.00	0.90	0.00	0.00	0.00	新興公園	
	公二十五	0.74	0.74	100.00	0.74	0.00	0.00	0.00	新寶公園	
	公二十六	0.10	0.10	100.00	0.10	0.00	0.00	0.00		
	公二十七	0.12	0.12	100.00	0.12	0.00	0.00	0.00		
	公二十八	0.27	0.27	100.00	0.27	0.00	0.00	0.00	和平公園	
	公二十九	0.20	0.20	100.00	0.20	0.00	0.00	0.00		
	公三十	0.16	0.16	100.00	0.16	0.00	0.00	0.00	市民幸福廣場	
	公三十一	1.49	1.49	100.00	1.49	0.00	0.00	0.00	莒光公園	
		公	0.53	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.53	110 年 6 月 21 日個案變 更，回饋捐贈。
		公	0.85	0.00	0.00	0.00	0.85	0.00	0.00	刻正辦理區段徵收開發(機 場捷運 A21 站開發案)
		公	0.42	0.00	0.00	0.00	0.42	0.00	0.00	
		公	1.84	0.00	0.00	0.00	1.84	0.00	0.00	
	公	0.55	0.00	0.00	0.00	0.55	0.00	0.00	刻正辦理區段徵收開發(中 原營區開發案)	
	合計	41.67	37.16	89.18	37.14	3.98	0.02	0.53		
滯洪池兼 公園用地	滯(公)	1.25	1.25	100.00	1.25	0.00	0.00	0.00	中原埤塘生態公園	
兒童遊樂 場用地	兒一	0.14	0.14	100.00	0.14	0.00	0.00	0.00	普忠公園	
	兒二	0.38	0.38	100.00	0.38	0.00	0.00	0.00	六和兒童公園	
	兒三	0.13	0.13	100.00	0.13	0.00	0.00	0.00		
	兒	0.13	0.00	0.00	0.00	0.13	0.00	0.00	刻正辦理區段徵收開發(機 場捷運 A21 站開發案)	
	兒	0.15	0.00	0.00	0.00	0.15	0.00	0.00		
	合計	0.93	0.65	69.89	0.65	0.28	0.00	0.00		
綠地用地	綠	18.71	5.54	29.61	3.98	4.04	1.56	9.13	河川區及高速公路旁	
綠地用地 (附捷)	綠(附捷)	0.01	0.01	100.00	0.01	0.00	0.00	0.00		
生態綠地 用地	綠(生)	3.07	3.07	100.00	3.07	0.00	0.00	0.00		

公開展覽草案

公共設施 用地名稱	劃設情形		開闢情形		取得情形				備註
	編號	面積 (公頃)	已開闢 (公頃)	使用率 (%)	已取得		未取得		
					已開闢 (公頃)	未開闢 (公頃)	已開闢 (公頃)	未開闢 (公頃)	
道路用地 (兼供捷 運系統使 用)	道(捷系)	2.36	2.36	100.00	2.36	0.00	0.00	0.00	機場捷運系統
道路用地 (兼供捷 運車站使 用)	道(捷)一	0.49	0.49	100.00	0.49	0.00	0.00	0.00	捷運 A23 車站
	道(捷)二	0.39	0.39	100.00	0.39	0.00	0.00	0.00	捷運 A23 車站
	合計	0.88	0.88	100.00	0.88	0.00	0.00	0.00	
交通用地	交	0.36	0.36	100.00	0.36	0.00	0.00	0.00	捷運 A23 車站
捷運車站 用地	捷一	1.57	1.57	100.00	1.57	0.00	0.00	0.00	捷運 A21 車站
	捷二	0.27	0.27	100.00	0.27	0.00	0.00	0.00	捷運 A22 車站
	捷三	0.10	0.10	100.00	0.10	0.00	0.00	0.00	捷運 A23 車站
	合計	1.94	1.94	100.00	1.94	0.00	0.00	0.00	
捷運車站 用地(兼 供道路使 用)	捷(道)一	0.72	0.72	100.00	0.72	0.00	0.00	0.00	捷運 A21 車站
	捷(道)二	0.06	0.06	100.00	0.06	0.00	0.00	0.00	捷運 A22 車站
	合計	0.78	0.78	100.00	0.78	0.00	0.00	0.00	
快速道路 用地	快	0.18	0.18	100.00	0.18	0.00	0.00	0.00	
高速公路 用地	高	16.74	16.74	100.00	16.63	0.00	0.11	0.00	
道路用地 (兼供河 川使用)	道(河)	1.14	1.14	100.00	1.14	0.00	0.00	0.00	
園道用地	園道	2.62	0.00	0.00	0.00	1.29	0.00	1.33	臺鐵都會區捷運化桃園段 地下化建設計畫變更案(第 一階段)
園道用地 (兼供河 川使用)	園(河)	0.09	0.00	0.00	0.00	0.09	0.00	0.00	
道路用地	道	292.54	243.44	83.22	202.24	40.83	41.20	8.27	
總 計		551.67	454.95	82.47	405.91	72.40	49.04	24.32	

註：表內面積應依核定圖實地分割測量面積為準。



中壢平鎮主要計畫

- 計畫面積：2,073.12公頃
- 公共設施用地面積：551.67公頃
- 尚未開闢公設面積：96.72公頃
- 尚未取得公設面積：73.36公頃

取得情形	類別	開闢情形
已 取 得	A1	未 開 闢
	A2	部分開闢
未 取 得	B1	未 開 闢
	B2	部分開闢
	B3	已 開 闢
部分取得	C1	未 開 闢
	C2	部分開闢
	C3	已 開 闢

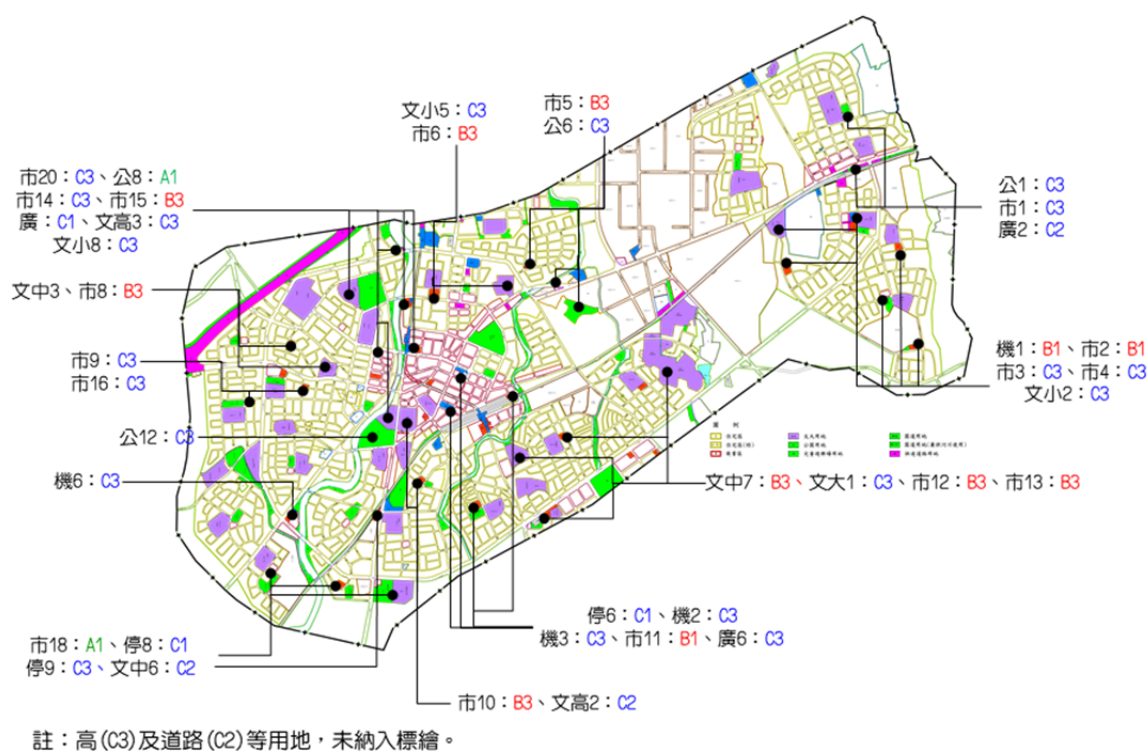


圖 4-1 計畫區公共設施開闢取得情形示意圖

公開展覽草案

貳、公共設施用地需求分析

參據都市計畫法及都市計畫定期通盤檢討實施辦法相關規定，彙整本計畫區所處「中壢都會生活圈」之公共設施需求檢討如下。

一、學校用地

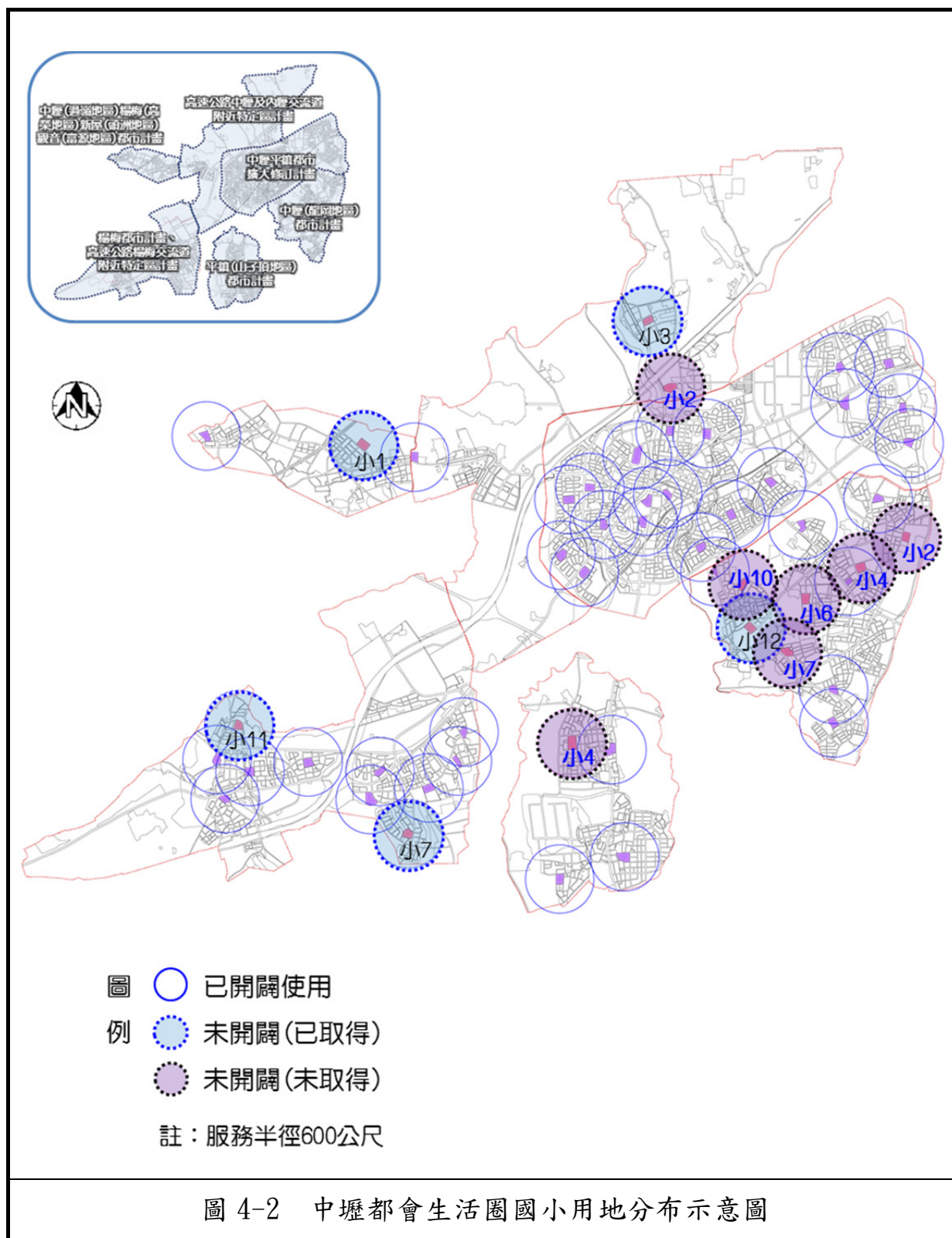
(一)國小用地

本案以各行政區學齡人口比例推估 125 年國小學生數，並依教育部頒「國民小學及國民中學設施設備基準」推估所需之國小用地面積。經檢討本生活圈整體劃設之國小用地面積無法滿足需求面積；惟就個別都市計畫區檢視，「中壢(龍岡地區)都市計畫」及「高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫」之國小用地面積可滿足現行檢討標準。

表 4-2 中壢都會生活圈國小用地需求推估表

都市計畫區	劃設面積 (公頃)	依教育部「國民小學及國民中學 設施設備基準」計算面積(公頃)	
		需求面積	超過或 不足面積
中壢平鎮主要計畫	43.42	62.40	-18.98
中壢(龍岡地區) 都市計畫	23.61	22.68	0.93
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	4.93	5.28	-0.35
平鎮(山子頂地區) 都市計畫	11.33	12.16	-0.83
楊梅都市計畫	24.04	29.04	-5.00
高速公路中壢及內壢 交流道附近特定區計畫	6.81	6.56	0.25
合 計	114.14	138.12	-23.98

資料來源：「桃園市各都市計畫公共設施用地專案通盤檢討案生活圈整體發展研究規劃報告」。



公開展覽草案

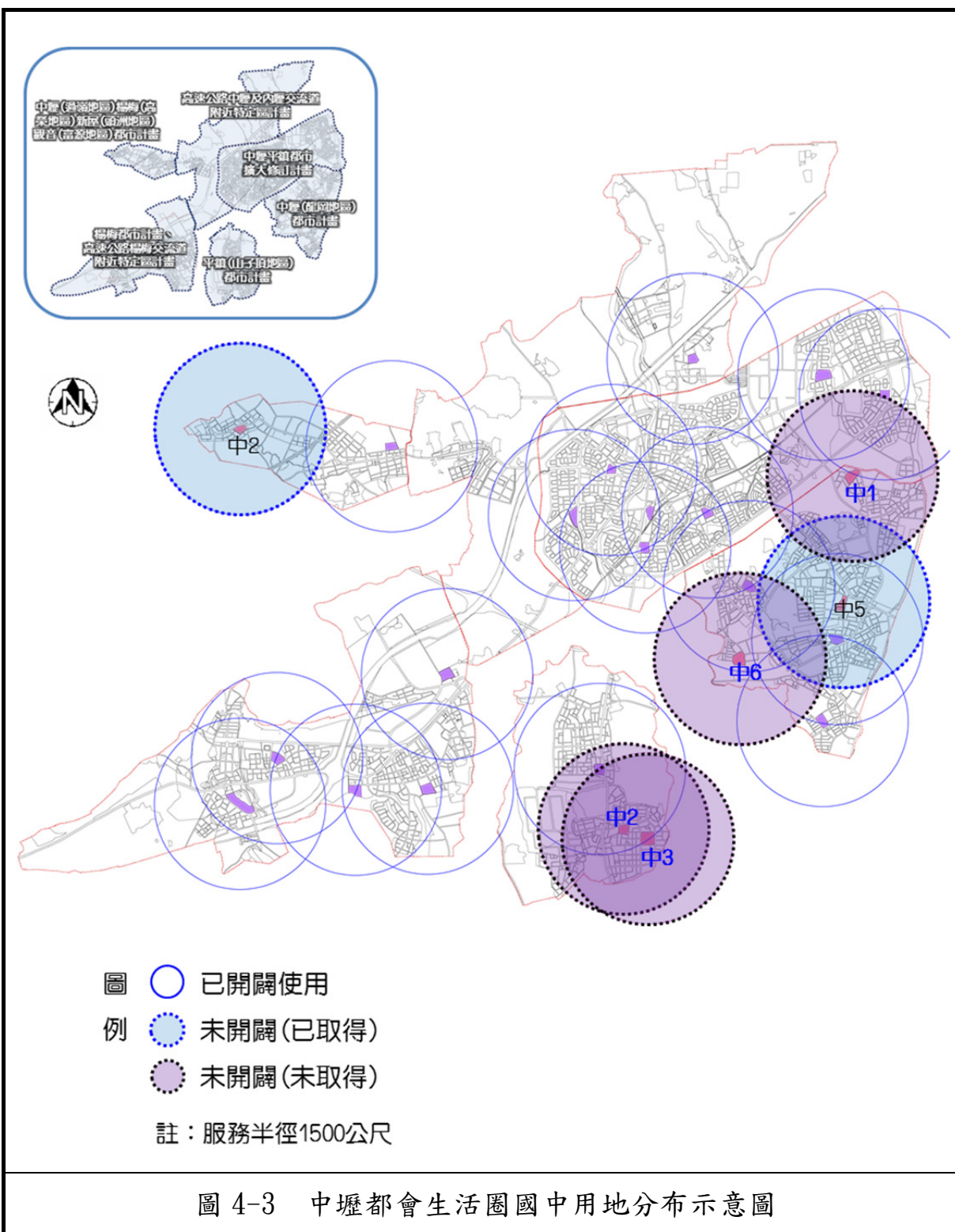
(二)國中用地

本案以各行政區學齡人口比例推估 125 年國中學生數，並依教育部頒「國民小學及國民中學設施設備基準」推估所需之國中用地面積。經檢討本生活圈整體劃設之國中用地面積無法滿足需求面積；惟就個別都市計畫區檢視，「中壢(龍岡地區)都市計畫」、「平鎮(山子頂地區)都市計畫」及「楊梅都市計畫」之國中用地面積可滿足現行檢討標準。

表 4-3 中壢都會生活圈國中用地需求推估表

都市計畫區	劃設面積 (公頃)	依教育部「國民小學及國民中學 設施設備基準」計算面積(公頃)	
		需求面積	超過或 不足面積
中壢平鎮主要計畫	28.55	40.50	-11.95
中壢(龍岡地區) 都市計畫	19.49	15.80	3.69
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	4.68	5.30	-0.62
平鎮(山子頂地區) 都市計畫	10.68	9.90	0.78
楊梅都市計畫	20.91	15.60	5.31
高速公路中壢及內壢 交流道附近特定區計畫	2.44	4.30	-1.86
合 計	86.75	91.40	-4.65

資料來源：「桃園市各都市計畫公共設施用地專案通盤檢討案生活圈整體發展研究規劃報告」。



公開展覽草案

二、公園及兒童遊樂場用地

本案依各都市計畫區範圍內各里之分布情形，並以行政轄區之里作為閭鄰單位。經檢討本生活圈整體之公園及兒童遊樂場用地面積可滿足現行檢討標準；惟就個別都市計畫區檢視，「中壢平鎮主要計畫」之兒童遊樂場用地面積尚有不足。

三、停車場用地

經檢討各都市計畫區之停車場用地劃設面積皆無法滿足現行檢討標準。

後續處理策略應透過公共設施用地作多目標使用或劃設路邊公有停車格，提供公共所需之停車空間。

四、公園、體育場所、綠地、廣場及兒童遊樂場等 5 項公共設施用地

經檢討各都市計畫區之 5 項公共設施用地皆無法滿足都市計畫法第 45 條之規定(不得少於全部計畫面積 10%)。

後續處理策略除透過其他實質可提供運動休憩使用之空間或設施，補現行計畫面積之不足外，未來若有新增都市發展用地之需求時，再予補充劃設。

公开展覽草案

表 4-4 中壢都會生活圈公共設施需求檢討彙整表

項目	用地劃設標準 (面積：公頃)		中壢平鎮主要計畫			中壢(龍岡地區)都市計畫		
			檢核總量：346,000 人 (計畫區涵蓋 74 個里)			檢核總量：130,900 人 (計畫區涵蓋 31 個里)		
			用地 需求	劃設 面積	超過或 不足	用地 需求	劃設 面積	超過或 不足
公園	按閭鄰單位設置，每一計畫處所面積不得小於 0.5 公頃。		37.00	41.67	4.67	15.50	24.18	8.68
	社區公園每一計畫處所最少設置一處，人口在 10 萬人以上，最小面積不少於 4 公頃。							
兒童遊樂場	按閭鄰單位設置，每一計畫處所面積不得小於 0.1 公頃。		7.40	0.93	-6.47	3.10	10.45	7.35
停車場	不低於計畫區內車輛預估數 20%。		76.05	3.86	-72.19	28.77	4.93	-23.84
公園、兒童遊樂場、綠地、廣場、體育場等用地	不低於計畫區總面積 10%		207.31	76.67	-130.64	125.64	41.98	-83.66
	不低於都市發展用地總面積 10%		175.47		-98.80	87.75		-45.77
平均每人享有公園、綠地、兒童遊樂場、體育場所及廣場面積			2.22 (m ² /人)			3.21 (m ² /人)		

資料來源：「桃園市各都市計畫公共設施用地專案通盤檢討案生活圈整體發展研究規劃報告」。

註：檢核人口應以各都市計畫區實際檢討及各級都委會審議內容為準。

公開展覽草案

(續)表4-4 中壢都會生活圈公共設施需求檢討彙整表

項目	用地劃設標準 (面積：公頃)		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			平鎮(山子頂地區) 都市計畫		
			檢核總量：25,200 人 (計畫區涵蓋 5 個里)			檢核總量：63,600 人 (計畫區涵蓋 12 個里)		
			用地 需求	劃設 面積	超過或 不足	用地 需求	劃設 面積	超過或 不足
公園	按閭鄰單位設置，每一計畫處所面積不得小於 0.5 公頃。		2.50	3.57	1.07	6.00	12.26	6.26
	社區公園每一計畫處所最少設置一處，人口在 10 萬人以上，最小面積不少於 4 公頃。							
兒童遊樂場	按閭鄰單位設置，每一計畫處所面積不得小於 0.1 公頃。		0.50	1.92	1.42	1.20	4.25	3.05
停車場	不低於計畫區內車輛預估數 20%。		5.54	0.87	-4.67	13.98	2.30	-11.68
公園、兒童遊樂場、綠地、廣場、體育場等用地		不低於計畫區總面積 10%	46.62	6.84	-39.78	100.03	16.78	-83.25
		不低於都市發展用地總面積 10%	27.62		-20.78	54.18		-37.40
平均每人享有公園、綠地、兒童遊樂場、體育場所及廣場面積			2.71 (㎡/人)			2.64 (㎡/人)		

資料來源：「桃園市各都市計畫公共設施用地專案通盤檢討案生活圈整體發展研究規劃報告」。

註：檢核人口應以各都市計畫區實際檢討及各級都委會審議內容為準。

公開展覽草案

(續)表4-4 中壢都會生活圈公共設施需求檢討彙整表

項目	用地劃設標準 (面積：公頃)		楊梅都市計畫			高速公路中壢及內壢交流道 附近特定區計畫		
			檢核總量：138,400 人 (計畫區涵蓋 25 個里)			檢核總量：37,600 人 (計畫區涵蓋 13 個里)		
			用地 需求	劃設 面積	超過或 不足	用地 需求	劃設 面積	超過或 不足
公園	按閭鄰單位設置，每一計畫處所面積不得小於 0.5 公頃。		12.50	19.84	7.34	6.50	14.19	7.69
	社區公園每一計畫處所最少設置一處，人口在 10 萬人以上，最小面積不少於 4 公頃。							
兒童遊樂場	按閭鄰單位設置，每一計畫處所面積不得小於 0.1 公頃。		2.50	3.44	0.94	1.30	0.49	-0.81
停車場	不低於計畫區內車輛預估數 20%。		30.42	2.14	-28.28	8.26	5.99	-2.27
公園、兒童遊樂場、綠地、廣場、體育場等用地	不低於計畫區總面積 10%		196.74	58.73	-138.01	221.22	33.75	-187.47
	不低於都市發展用地總面積 10%		113.48		-54.75	56.33		-22.58
平均每人享有公園、綠地、兒童遊樂場、體育場所及廣場面積			4.24 (m ² /人)			8.98 (m ² /人)		

資料來源：「桃園市各都市計畫公共設施用地專案通盤檢討案生活圈整體發展研究規劃報告」。

註：檢核人口應以各都市計畫區實際檢討及各級都委會審議內容為準。

公开展覽草案

參、公共設施用地檢討規劃構想

為協調各使用或管理機關，經本府召開公共設施用地機關協調會議，並依各機關評估使用需求，辦理後續公共設施用地檢討作業。本次專案檢討共可歸納以下 13 種處理樣態：

表 4-5 公共設施用地整體檢討處理樣態彙整表

公共設施檢討處理樣態			備 註
多元開發方案	樣態 1	維持原計畫，依整體開發規定辦理。	都市計畫已指定採市地重劃、區段徵收或其他方式取得用地。
	樣態 2	維持原計畫，依獎勵投資興建計畫內容辦理。	申請多目標興建店鋪住宅、住宅或商場大樓或客運轉運站等使用。
	樣態 3	維持原計畫，依附帶條件規定辦理。	自行申請變更案指定採捐贈回饋方式，興闢提供公共設施用地。
	樣態 4	維持原計畫，依定期通檢計畫內容辦理。	已納入定期通檢案檢討辦理。
	樣態 5	維持原計畫，依專案變更計畫內容辦理。	已納入專案檢討變更，以市地重劃、區段徵收或其他方式取得用地。
	樣態 6	維持原計畫或調整為公園用地，依水利會灌溉保留池檢討原則辦理。	因應農田水利會改制為公務機關之資產管理，檢討興闢公共設施。
跨區整體開發	樣態 7	變更為可建築土地，納入整體開發。	
	樣態 8	維持公共設施用地，納入整體開發併同開闢取得。	
變調降容積	樣態 9	現況建物密集難以納入整體開發，採調降容積率。	
變更回饋捐贈	樣態 10	土地畸零或特殊分區(湖濱遊憩專用區)難以納入整體開發，採回饋捐贈土地或代金。	
變更免予回饋	樣態 11	恢復原分區或變更為毗鄰農業區、保護區、水庫保護區，免予回饋。	
	樣態 12	變更為適宜分區(如：文教區、電信專用區…)，免予回饋。	
協議價購徵收取得	樣態 13	維持公共設施用地，目的主管機關編列經費取得土地。	

公开展覽草案

依上述處理樣態本計畫區各項公共設施用地檢討情形如下：

一、機關用地

劃設 14 處，其中 2 處刻正辦理區段徵收開發(中壢運動公園開發案及機場捷運 A21 站開發案)、8 處已開闢使用，本次檢討維持原計畫，其餘檢討情形如下：

(一)機一用地

劃設面積 0.48 公頃，尚未開闢取得。經檢討該用地各單位皆無使用需求，本次檢討予以變更為商業區。(樣態 7)

(二)機二用地

劃設面積 0.33 公頃，已開闢供國稅局中壢第二辦公室、台電公司等單位使用，惟尚有 0.03 公頃土地未取得。經檢討該用地各單位皆無使用需求，惟該用地已領有公共設施保留地臨時建築執照，且土地所有權人無意願參與跨區重劃整體開發，本次檢討維持原計畫。(樣態 13)

(三)機三用地

劃設面積 0.62 公頃，已開闢供桃園市警察局中壢分局使用，惟尚有 0.05 公頃土地未取得。經檢討未取得土地，已劃入中壢火車站周邊更新地區範圍，以都市更新方式取得，本次檢討維持原計畫。(樣態 1)

(四)機六用地

劃設面積 0.27 公頃，已開闢 0.14 公頃供中華郵政公司使用，惟尚有 0.14 公頃土地未取得。經檢討未取得土地中華郵政公司已無使用需求，本次檢討予以變更為商業區。(樣態 7)

二、變電所用地

劃設 3 處，已開闢供台電公司使用，用地皆已取得，本次檢討維持原計畫。

三、連接站用地

劃設 1 處，刻正辦理區段徵收開發(中壢運動公園開發案)，本次檢討維持原計畫。

四、學校用地

(一)文小用地

劃設 19 處，皆已開闢使用，惟文小二、文小五、文小八用

公开展覽草案

地，尚有零星土地未取得(共計 0.0114 公頃)，經檢討上開未取得土地畸零狹小，本次檢討維持原計畫。(樣態 13)

(二)文中用地

劃設 10 處，除 1 處刻正辦理區段徵收開發(機場捷運 A21 站開發案)，其餘 9 處皆已開闢使用；惟文中三、文中六、文中七用地，尚有零星土地未取得(共計 0.1838 公頃)，經檢討上開未取得土地畸零狹小，本次檢討維持原計畫。(樣態 13)

(三)文高用地

劃設 5 處，其中 3 處皆已開闢使用，本次檢討維持原計畫，其餘檢討情形如下：

1. 文高二用地：劃設 3.05 公頃，已開闢中壢家商使用，惟尚有 1.65 公頃土地未取得。經檢討未取得土地，已於「變更中壢平鎮主要計畫(第三次通盤檢討)(含都市計畫圖重製)案」檢討變更為商業區，指定以市地重劃或區段徵收方式辦理整體開發，本次檢討維持原計畫。(樣態 1)
2. 文高三用地：劃設 3.41 公頃，已開闢中壢高商使用，惟尚有 0.15 公頃土地未取得。經檢討未取得土地畸零狹小且分散，本次檢討維持原計畫。(樣態 13)

(四)文大用地

劃設 2 處，檢討情形如下：

1. 文大一用地：劃設 19.42 公頃，已開闢私立中原大學使用，惟尚有 0.33 公頃土地未取得。經檢討前開未取得土地，其中 0.19 公頃未開闢使用，經私立中原大學出席與會代表說明，該校已無使用需求，本次檢討予以變更為住宅區(樣態 10)；其餘 0.14 公頃已開闢使用且土地畸零分散，本次檢討維持原計畫(樣態 13)。
2. 文大二用地：劃設 4.09 公頃，已開闢私立健行科技大學使用，用地皆已取得，本次檢討維持原計畫。

五、社區活動中心用地

劃設面積 1.26 公頃，已開闢供文化里里民集會所、托兒所及文

公開展覽草案

化公園等使用，用地皆已取得，本次檢討維持原計畫。

六、市場用地

劃設 20 處，其中 4 處用地已取得且開闢公有零售市場使用，本次檢討維持原計畫，其餘檢討情形如下：

(一)市一用地

劃設面積0.35公頃，已申請多目標興建集合住宅大樓使用，本次檢討維持原計畫。(樣態2)

(二)市二用地

劃設面積0.62公頃，刻正申請公用事業辦理獎勵投資計畫案；惟部分土地(面積0.01公頃)，現況為住宅社區圍牆及受電設備等設施，屬土地畸零難以納入併同申請市場用地獎勵投資計畫。故為利該市場開發利用，本次檢討變更部分為住宅區(樣態10)，其餘則維持原計畫(樣態2)。

(三)市三用地

劃設面積0.40公頃，已申請多目標興建店鋪住宅使用，本次檢討維持原計畫。(樣態2)

(四)市四用地

劃設面積0.30公頃，已申請多目標興建店鋪住宅使用，本次檢討維持原計畫。(樣態2)

(五)市五用地

劃設面積0.43公頃，已申請多目標興建店鋪住宅使用，本次檢討維持原計畫。(樣態2)

(六)市六用地

劃設面積0.70公頃，已申請多目標興建店鋪住宅使用，本次檢討維持原計畫。(樣態2)

(七)市八用地

劃設面積0.24公頃，已申請多目標興建店鋪住宅使用，本次檢討維持原計畫。(樣態2)

(八)市九用地

劃設面積0.42公頃，已申請多目標興建店鋪住宅使用，本

公開展覽草案

次檢討維持原計畫。(樣態2)

(九)市十用地

劃設面積0.30公頃，已申請多目標興建店舖住宅使用，本次檢討維持原計畫。(樣態2)

(十)市十一用地

劃設面積0.46公頃，已申請多目標興建店舖住宅使用，本次檢討維持原計畫。(樣態2)

(十一)市十二用地

劃設面積0.27公頃，已申請多目標興建店舖住宅使用，本次檢討維持原計畫。(樣態2)

(十二)市十三用地

劃設面積0.32公頃，已申請多目標興建店舖商場使用，本次檢討維持原計畫。(樣態2)

(十三)市十四用地

劃設面積0.54公頃，已開闢中壢興國公有零售市場使用，惟尚有0.04公頃尚未取得。經檢討未取得土地，本府經發局評估仍有使用需求，本次檢討維持原計畫。(樣態13)

(十四)市十五用地

劃設面積0.42公頃，已申請多目標興建百貨商場大樓使用，本次檢討維持原計畫。(樣態2)

(十五)市十六用地

劃設面積0.29公頃，已申請多目標興建店舖住宅使用，本次檢討維持原計畫。(樣態2)

(十六)市二十用地

劃設面積0.33公頃，已開闢民營萬利市場使用，本府經發局評估仍有使用需求，本次檢討維持原計畫。(樣態13)

七、停車場用地

劃設10處，其中3處刻正辦理區段徵收開發(中壢運動公園開發案)、4處用地已取得且開闢使用，本次檢討維持原計畫，其餘檢討情形如下：

公開展覽草案

(一)停六用地

劃設面積 0.26 公頃，其中 0.25 公頃尚未取得。經檢討未取得土地，本府交通局評估仍有使用需求，本次檢討維持原計畫。(樣態 13)

(二)停八用地

劃設面積 0.06 公頃，其中 0.04 公頃已納入「臺鐵都會區捷運化桃園段地下化建設計畫案」檢討變更，本次檢討維持原計畫(樣態 5)；其餘部分配合上開計畫之園道設施規劃，本次檢討予以變更為綠地用地(樣態 8)。

(三)停九用地

劃設面積 0.35 公頃，其中 0.12 公頃已取得開闢停車場使用，其餘 0.23 公頃尚未取得。經檢討未取得土地，本府交通局評估仍有使用需求，本次檢討維持原計畫。(樣態 13)

八、停車場用地(兼供捷運使用)

劃設面積 0.44 公頃，用地已取得刻正開闢供捷運 A23 車站使用，本次檢討維持原計畫。

九、廣場用地

劃設 14 處，其中 1 處刻正辦理區段徵收開發(機場捷運 A21 站開發案)、5 處已開闢取得，本次檢討維持原計畫，其餘檢討情形如下：

(一)廣二用地

劃設面積 0.53 公頃，已取得土地面積為 0.04 公頃，未取得土地面積為 0.49 公頃。經檢討該用地已納入「臺鐵都會區捷運化桃園段地下化建設計畫案」檢討變更，並以區段徵收方式辦理整體開發，本次檢討維持原計畫。(樣態 5)

(二)廣六用地

劃設面積 0.03 公頃，已併同平鎮第一公有零售市場開闢使用，惟尚有 0.0004 公頃尚未取得。經檢討未取得土地，土地畸零狹小無法使用，本次檢討維持原計畫。(樣態 13)

(三)廣七用地

劃設面積 0.22 公頃，已開闢老街溪河岸公園使用，惟尚有 0.13 公頃尚未取得。經檢討該用地係配合老街溪整治計畫及河岸景觀改造工程計畫等所需使用而劃設，本次檢討維持原計畫。(樣

公開展覽草案

態 13)

(四)廣九用地

劃設面積 0.04 公頃，原屬住宅區後經「變更中壢平鎮主要計畫(第三次通盤檢討)(含都市計畫圖重製)案」變更為廣場用地；惟該土地所有權人業依原住宅區合法興建住宅使用，且本府工務局無開闢需求，為保障民眾權益，本次檢討回復為住宅區。(樣態 11)

(五)廣十～十三用地

劃設面積 0.16 公頃，係屬「變更中壢平鎮主要計畫(第三次通盤檢討)(含都市計畫圖重製)案」新增劃設，本次檢討維持原計畫。(樣態 13)

十、廣場兼停車場用地

劃設 2 處，用地皆已取得且開闢使用，本次檢討維持原計畫。

十一、廣場用地(兼供河川使用)

劃設面積 0.06 公頃，已取得土地面積為 0.05 公頃，未取得土地面積為 0.01 公頃。經檢討該用地緊近老街溪仍有使用需求，本次檢討維持原計畫。(樣態 13)

十二、公園用地

劃設 34 處，其中 4 處刻正辦理區段徵收開發(機場捷運 A21 站開發案、中原營區開發案)、27 處已開闢取得，本次檢討維持原計畫，其餘檢討情形如下：

(一)公一用地

劃設面積 0.56 公頃，已開闢成功公園，惟尚有 0.01 公頃尚未取得。經檢討上開未取得土地畸零狹小，本次檢討維持原計畫。(樣態 13)

(二)公十二用地

劃設面積 5.59 公頃，已開闢新勢公園，惟尚有 0.01 公頃尚未取得。經檢討上開未取得土地畸零狹小，本次檢討維持原計畫。(樣態 13)

(三)公園用地

「變更中壢平鎮主要計畫(部分農業區為社會福利專用區、水利事業專用區及公園用地)(供慈濟慈善事業中壢園區使用)案」

公开展覽草案

劃設 1 處公園用地，面積 0.53 公頃，係採回饋捐贈方式辦理，本次檢討維持原計畫。(樣態 3)

十三、兒童遊樂場用地

劃設 5 處，其中 2 處刻正辦理區段徵收開發(機場捷運 A21 站開發案)、3 處已開闢取得，本次檢討維持原計畫。

十四、綠地用地

(一)高速公路二側之綠地

劃設面積 4.27 公頃，國道 1 號高速公路串聯桃園及中壢都會生活圈，而二側綠地部分現況已作道路使用，提供地區交通聯繫功能。而本市人口持續成長，為因應地區日益增加之交通需求，本府刻就高速公路二側綠地及既有道路系統進行路網規劃。故本次檢討配合未來交通路網闡建之用地需求，予以變更為綠地用地(兼供道路使用)。(樣態 13)

另部分現況已開闢取得之志廣路，本次檢討予以變更為道路用地。

(二)河川二側之綠地

包括新街溪、老街溪、石門大圳過嶺分渠等二側之綠地，劃設面積 13.43 公頃。經檢討除配合中原商圈周邊停車需求，檢討變更部分綠地用地為停車場用地(樣態 13)，並另配合現況區排水路，變更部分河川區為綠地用地(樣態 13)，以補公共開放空間面積之不足；其餘為形塑都市藍綠景觀風貌，提升都市居住環境品質，本次檢討維持原計畫。(樣態 13)

(三)中壢運動公園開發範圍之綠地

劃設面積 0.42 公頃，刻正辦理區段徵收開發，本次檢討維持原計畫。

(四)機場捷運 A21 站開發範圍之綠地

劃設面積 0.59 公頃，刻正辦理區段徵收開發，本次檢討維持原計畫。

十五、綠地用地(兼供道路使用)

劃設面積 0.07 公頃，刻正辦理區段徵收開發(機場捷運 A21 站開發案)，本次檢討維持原計畫。

公开展覽草案

十六、綠地用地(附捷)

劃設面積 0.01 公頃，供桃園國際機場聯外捷運系統使用，本次檢討維持原計畫。

十七、生態綠地用地

劃設面積 3.07 公頃，用地皆已取得且開闢使用，本次檢討維持原計畫。

十八、體育場用地

劃設 2 處，其中 1 處刻正辦理區段徵收開發(中壢運動公園開發案)、1 處已開闢作棒球場、射箭場、籃球場及公園等使用，惟尚有 0.07 公頃土地未取得。經檢討上開未取得土地仍有使用需求，本次檢討維持原計畫。(樣態 13)

十九、滯洪池兼公園用地

劃設面積 1.25 公頃，用地已取得且開闢中原埤塘生態公園使用，本次檢討維持原計畫。

二十、道路用地(兼供捷運系統使用)

劃設面積 2.36 公頃，供桃園國際機場聯外捷運系統使用，本次檢討維持原計畫。

二十一、道路用地(兼供捷運車站使用)

劃設 2 處，面積 0.88 公頃，供桃園國際機場聯外捷運系統 A23 車站使用，本次檢討維持原計畫。

二十二、捷運車站用地

劃設 3 處，皆已開闢取得，本次檢討維持原計畫。

二十三、捷運車站用地(兼供道路使用)

劃設 2 處，面積 0.78 公頃，供桃園國際機場聯外捷運系統 A21、A22 車站使用，本次檢討維持原計畫。

二十四、交通用地

劃設 1 處，面積 0.36 公頃，供桃園國際機場聯外捷運系統 A23 車站使用，本次檢討維持原計畫。

二十五、鐵路用地

劃設面積 6.81 公頃，供臺鐵都會區捷運化桃園段地下化

公開展覽草案

建設計畫使用，已取得土地面積為 6.31 公頃，未取得土地面積為 0.50 公頃，本次檢討維持原計畫。(樣態 13)

二十六、鐵路用地(兼供園道及河川使用)

劃設面積 0.09 公頃，供臺鐵都會區捷運化桃園段地下化建設計畫使用，用地已取得，本次檢討維持原計畫。

二十七、鐵路用地(兼供園道使用)

劃設面積 12.14 公頃，供臺鐵都會區捷運化桃園段地下化建設計畫使用，已取得土地面積為 11.56 公頃，未取得土地面積為 0.58 公頃，本次檢討維持原計畫。(樣態 13)

二十八、鐵路用地(兼供道路使用)

劃設面積 0.44 公頃，供臺鐵都會區捷運化桃園段地下化建設計畫使用，用地已取得，本次檢討維持原計畫。

二十九、園道用地

劃設面積 2.62 公頃，供臺鐵都會區捷運化桃園段地下化建設計畫使用，已取得土地面積為 1.29 公頃，未取得土地面積為 1.33 公頃，本次檢討維持原計畫。(樣態 13)

三十、園道用地(兼供河川使用)

劃設面積 0.09 公頃，供臺鐵都會區捷運化桃園段地下化建設計畫使用，用地已取得，本次檢討維持原計畫。

三十一、快速道路用地

劃設面積 0.18 公頃，已開闢使用，本次檢討維持原計畫。

三十二、高速公路用地

劃設面積 16.74 公頃，已開闢供國道 1 號高速公路使用，本次檢討維持原計畫。(樣態 13)

公开展覽草案

表 4-6 計畫區公共設施用地檢討構想表

公共設施用地	編號	面積 (公頃)	取得 情形	面積 (公頃)	本案檢討 變更建議	檢討處 理態樣	備 註
機關用地	機一	0.48	未取得	0.48	變更為商業區 (變 2 案)	樣態 7	尚未開闢已無使用需求。
	機二	0.33	已取得	0.30	維持原計畫	樣態 13	1. 已開闢使用。 2. 已領有公共設施保留地臨時 建築執照，且土地所有權人 無意願參與重劃整體開發。
			未取得	0.03			
	機三	0.62	已取得	0.57	維持原計畫	樣態 1	1. 已開闢供警察局中壢分局使 用。 2. 已劃入中壢火車站周邊更新 地區範圍，以都市更新方式 取得。
			未取得	0.05			
	機五	0.62	已取得	0.62	維持原計畫	--	已開闢供標準檢驗局新竹分局 使用。
	機六	0.27	已取得	0.13	維持原計畫	--	已開闢供中華郵政公司使用。
			未取得	0.14	變更為商業區 (變 2 案)	樣態 7	尚未開闢已無使用需求。
	機七	0.99	已取得	0.99	維持原計畫	--	已開闢供平鎮區公所、衛生 所、清潔隊、戶政事務所、臺 灣菸酒公司使用。
	機九	0.05	已取得	0.05	維持原計畫	--	已開闢供中華郵政公司使用。
	機十	0.09	已取得	0.09	維持原計畫	--	已開闢為興國派出所及興國消 防分隊。
	機十一	0.86	已取得	0.86	維持原計畫	--	已開闢供青年事務局及中壢區 公所使用。
	機十二	1.02	已取得	1.02	維持原計畫	--	已開闢供桃園地方法院中壢簡 易庭使用。
	機十三	0.48	已取得	0.48	維持原計畫	--	已開闢供交通部公路總局使 用。
	機十五	0.21	已取得	0.21	維持原計畫	--	已開闢供軍事設施使用。
	機	0.01	已取得	0.01	維持原計畫	--	刻正辦理區段徵收開發(中壢 運動公園開發案)。
	機	0.25	已取得	0.25	維持原計畫	--	刻正辦理區段徵收開發(機場 捷運 A21 站開發案)。
變電所 用地	變一	0.38	已取得	0.38	維持原計畫	--	已開闢供興國變電所使用。
	變二	0.54	已取得	0.54	維持原計畫	--	已開闢供普仁變電所使用。
	變三	0.49	已取得	0.49	維持原計畫	--	已開闢供中原變電所使用。
連接站 用地	連	0.04	已取得	0.04	維持原計畫	--	刻正辦理區段徵收開發(中壢 運動公園開發案)。
學校 用地	文小一	2.36	已取得	2.36	維持原計畫	--	已開闢供內壢國小使用。
	文小二	2.64	已取得	2.64	維持原計畫	樣態 13	1. 已開闢供自立國小使用。 2. 未取得土地畸零狹小。
			未取得	0.0019			
	文小三	1.80	已取得	1.80	維持原計畫	--	已開闢供興仁國小使用。

公開展覽草案

公共設施 用地	編號	面積 (公頃)	取得 情形	面積 (公頃)	本案檢討 變更建議	檢討處 理態樣	備 註
	文小四	2.08	已取得	2.08	維持原計畫	--	已開闢供中正國小使用。
	文小五	2.85	已取得	2.85	維持原計畫	樣態 13	1. 已開闢供新街國小使用。 2. 未取得土地畸零狹小。
			未取得	0.0020			
	文小六	2.08	已取得	2.08	維持原計畫	--	已開闢供興國國小使用。
	文小七	4.04	已取得	4.04	維持原計畫	--	已開闢供新明國小使用。
	文小八	2.54	已取得	2.53	維持原計畫	樣態 13	1. 已開闢供新榮國小使用。 2. 未取得土地屬公私共有，且畸零狹小。
			未取得	0.01			
	文小九	1.77	已取得	1.77	維持原計畫	--	已開闢供中壢國小使用。
	文小十	2.03	已取得	2.03	維持原計畫	--	已開闢供復旦國小使用。
	文小十一	2.46	已取得	2.46	維持原計畫	--	已開闢供文化國小使用。
	文小十二	2.10	已取得	2.10	維持原計畫	--	已開闢供義興國小使用。
	文小十三	2.63	已取得	2.63	維持原計畫	--	已開闢供平興國小使用。
	文小十四	2.41	已取得	2.41	維持原計畫	--	已開闢供宋屋國小使用。
	文小十五	2.32	已取得	2.32	維持原計畫	--	已開闢供新勢國小使用。
	文小十七	2.09	已取得	2.09	維持原計畫	--	已開闢供林森國小使用。
	文小十八	2.08	已取得	2.08	維持原計畫	--	已開闢供信義國小使用。
	文小十九	2.14	已取得	2.14	維持原計畫	--	已開闢供中原國小使用。
	文小二十	1.00	已取得	1.00	維持原計畫	--	已開闢供私立有得國小使用。
	文中一	4.61	已取得	4.61	維持原計畫	--	已開闢供內壢國中使用。
	文中二	2.33	已取得	2.33	維持原計畫	--	已開闢供自強國中使用。
	文中三	1.96	已取得	1.96	維持原計畫	樣態 13	1. 已開闢供新明國中使用。 2. 未取得土地畸零狹小。
			未取得	0.0038			
	文中四	3.04	已取得	3.04	維持原計畫	--	已開闢供平興國中使用。
	文中五	2.30	已取得	2.30	維持原計畫	--	已開闢供中壢國中使用。
	文中六	2.90	已取得	2.82	維持原計畫	樣態 13	1. 已開闢供平鎮國中使用。 2. 土地畸零狹小無法。
			未取得	0.08			
	文中七	2.57	已取得	2.47	維持原計畫	樣態 13	1. 已開闢供東興國中使用。 2. 教育局評估有使用需求。
			未取得	0.10			
	文中八	3.50	已取得	3.50	維持原計畫	--	已開闢供平鎮高中使用。
	文中九	2.84	已取得	2.84	維持原計畫	--	已開闢供私立復旦中學使用。
	文中	2.50	已取得	2.50	維持原計畫	--	刻正辦理區段徵收開發(機場捷運 A21 站開發案)。
	文高一	4.10	已取得	4.10	維持原計畫	--	已開闢供內壢高中使用。

公开展覽草案

公共設施 用地	編號	面積 (公頃)	取得 情形	面積 (公頃)	本案檢討 變更建議	檢討處 理態樣	備 註
	文高二	1.25	已取得	1.25	維持原計畫	--	已開闢供中壢家商使用。
		1.80	已取得	0.15	維持原計畫	樣態 1	「變更中壢平鎮主要計畫(第三次通盤檢討)(含都市計畫圖重製)案」已檢討變更為商業區，指定以市地重劃或區段徵收方式辦理整體開發。
			未取得	1.65			
	文高三	3.41	已取得	3.26	維持原計畫	--	已開闢供中壢高商使用。
			未取得	0.15	維持原計畫	樣態 13	土地畸零分散無法使用。
	文高四	7.23	已取得	7.23	維持原計畫	--	已開闢供中大附中使用。
	文高五	2.20	已取得	2.20	維持原計畫	--	已開闢供私立育達高中使用。
	文大一	19.42	已取得	19.07	維持原計畫	樣態 13	已開闢供私立中原大學使用。
			未取得	0.14			
			已取得	0.02	變更為住宅區 (變 4 案)	樣態 10	經私立中原大學出席與會代表說明，該校已無使用需求。
			未取得	0.19			
	文大二	4.09	已取得	4.09	維持原計畫	--	已開闢私立健行科技大學使用。
社區活動 中心用地	社	1.26	已取得	1.26	維持原計畫	--	已開闢供文化里里民集會所、托兒所及文化公園等使用。
市場用地	市一	0.35	已取得	0.03	維持原計畫	樣態 2	已興建集合住宅大樓使用。
			未取得	0.32			
	市二	0.62	未取得	0.61	維持原計畫	樣態 2	刻正申請公用事業辦理獎勵投資計畫。
			未取得	0.01	變更為住宅區 (變 5 案)	樣態 10	現況為現有住宅社區圍牆及受電設備等設施，屬土地畸零難以納入併同申請市場用地獎勵投資計畫。
	市三	0.40	已取得	0.01	維持原計畫	樣態 2	已興建店舖住宅使用。
			未取得	0.39			
	市四	0.30	已取得	0.12	維持原計畫	樣態 2	已興建店舖住宅使用。
			未取得	0.18			
	市五	0.43	未取得	0.43	維持原計畫	樣態 2	已興建店舖住宅使用。
	市六	0.70	已取得	0.01	維持原計畫	樣態 2	已興建店舖住宅使用。
			未取得	0.69			
	市七	0.23	已取得	0.23	維持原計畫	--	已開闢中壢第一公有零售市場使用。
	市八	0.24	未取得	0.24	維持原計畫	樣態 2	已興建店舖住宅使用。
	市九	0.42	未取得	0.42	維持原計畫	樣態 2	已興建店舖住宅使用。
	市十	0.30	未取得	0.30	維持原計畫	樣態 2	已興建店舖住宅使用。

公开展覽草案

公共設施 用地	編號	面積 (公頃)	取得 情形	面積 (公頃)	本案檢討 變更建議	檢討處 理態樣	備 註
	市十一	0.46	未取得	0.46	維持原計畫	樣態 2	已興建店舖住宅使用。
	市十二	0.27	未取得	0.27	維持原計畫	樣態 2	已興建店舖住宅使用。
	市十三	0.32	未取得	0.32	維持原計畫	樣態 2	已興建店舖商場使用。
	市十四	0.54	已取得	0.50	維持原計畫	樣態 13	1. 開闢中壢興國公有零售市場使用。 2. 經發局仍有使用需求。
			未取得	0.04			
	市十五	0.42	未取得	0.42	維持原計畫	樣態 2	已興建百貨商場大樓使用。
	市十六	0.29	未取得	0.29	維持原計畫	樣態 2	已興建店舖住宅使用。
	市十七	0.18	已取得	0.18	維持原計畫	樣態 2	已開闢平鎮第一公有零售市場使用。
	市十八	0.41	已取得	0.41	維持原計畫	--	已開闢平鎮新富市場綜合大樓使用。
	市十九	0.35	已取得	0.35	維持原計畫	--	已開闢中壢新明公有零售市場使用。
停車場 用地	市二十	0.33	已取得	0.04	維持原計畫	樣態 13	1. 已開闢為萬利市場(民有)使用。 2. 經發局仍有使用需求。
			未取得	0.29			
	停一	0.53	已取得	0.53	維持原計畫	--	已開闢使用。
	停二	0.18	已取得	0.18	維持原計畫	--	已開闢使用。
	停四	0.24	已取得	0.24	維持原計畫	--	已開闢使用。
	停五	0.35	已取得	0.35	維持原計畫	--	已開闢使用。
	停六	0.26	已取得	0.01	維持原計畫	樣態 13	交通局仍有使用需求。
			未取得	0.25			
	停八	0.06	已取得	0.02	維持原計畫	樣態 5	已納入「臺鐵都會區捷運化桃園段地下化建設計畫案」檢討變更。
			未取得	0.02			
			未取得	0.02	變更為綠地用地(變 2 案)	樣態 8	配合上開計畫之園道設施規劃，變更為綠地用地。
	停九	0.35	已取得	0.12	維持原計畫	樣態 13	1. 已開闢 0.12 公頃作停車場使用。 2. 交通局仍有使用需求。
			未取得	0.23			
	停	0.49	已取得	0.49	維持原計畫	--	刻正辦理區段徵收開發(中壢運動公園開發案)。
	停	0.20	已取得	0.21	維持原計畫	--	
	停	0.20	已取得	0.20	維持原計畫	--	
停車場用 地(兼供捷 運使用)	停(捷)	0.44	已取得	0.44	維持原計畫	--	供桃園機場捷運系統 A23 車站使用。
廣場用地	廣一	0.24	已取得	0.24	維持原計畫	--	已開闢使用。
	廣二	0.53	已取得	0.04	維持原計畫	樣態 5	已納入「臺鐵都會區捷運化桃園段地下化建設計畫」檢討變更。
			未取得	0.49			

公开展覽草案

公共設施 用地	編號	面積 (公頃)	取得 情形	面積 (公頃)	本案檢討 變更建議	檢討處 理態樣	備 註
	廣三	0.59	已取得	0.59	維持原計畫	--	已開闢使用。
	廣四	0.35	已取得	0.35	維持原計畫	--	已開闢使用。
	廣五	0.20	已取得	0.20	維持原計畫	--	已開闢使用。
	廣六	0.04	已取得	0.04	維持原計畫	樣態 13	1. 已併同平鎮第一公有零售市場開闢使用。 2. 未取得土地畸零狹小。
			未取得	0.0004	維持原計畫		
	廣七	0.22	已取得	0.09	維持原計畫	樣態 13	1. 已開闢老街溪河岸公園。 2. 該用地係配合老街溪整治計畫及河岸景觀改造工程計畫劃設，仍有使用需求。
			未取得	0.13			
	廣八	0.0020	已取得	0.0020	維持原計畫	--	已開闢使用。
	廣九	0.04	未取得	0.04	變更為住宅區 (變 6 案)	樣態 11	本案土地已合法興建住宅使用，本府工務局無開闢需求，予以回復為住宅區。
	廣十	0.05	未取得	0.05	維持原計畫	樣態 13	工務局仍有使用需求。
	廣十一	0.03	未取得	0.03	維持原計畫	樣態 13	工務局仍有使用需求。
	廣十二	0.02	未取得	0.02	維持原計畫	樣態 13	工務局仍有使用需求。
	廣十三	0.06	未取得	0.06	維持原計畫	樣態 13	工務局仍有使用需求。
	廣	0.06	已取得	0.06	維持原計畫	--	刻正辦理區段徵收開發(機場捷運 A21 站開發案)。
	廣	0.36	已取得	0.36	維持原計畫	--	刻正辦理區段徵收開發(中原營區開發案)。
	廣	0.47	已取得	0.47	維持原計畫	--	
廣場兼停車場用地	廣停一	0.22	已取得	0.22	維持原計畫	--	已開闢使用。
	廣停二	0.34	已取得	0.34	維持原計畫	--	已開闢使用。
廣場用地 (兼供河川使用)	廣(河)	0.06	已取得	0.05	維持原計畫	樣態 13	1. 緊近老街溪仍有使用需求。 2. 未取得土地畸零狹小。
			未取得	0.01			
公園用地	公一	0.56	已取得	0.55	維持原計畫	樣態 13	1. 已開闢成功公園使用。 2. 未取得土地畸零狹小。
			未取得	0.01			
	公二	0.87	已取得	0.87	維持原計畫	--	已開闢為復興公園使用。
	公三	0.50	已取得	0.50	維持原計畫	--	已開闢為自強公園使用。
	公四	0.71	已取得	0.71	維持原計畫	--	已開闢為夢幻公園使用。
	公五	0.14	已取得	0.14	維持原計畫	--	已開闢為篤行公園使用。
	公六	5.37	已取得	5.37	維持原計畫	--	已開闢為中正公園使用。
	公七	0.60	已取得	0.60	維持原計畫	--	已開闢為公七公園使用。
	公八	0.16	已取得	0.16	維持原計畫	--	暫供捷運工務所使用。
	公九	6.12	已取得	6.12	維持原計畫	--	已開闢為光明公園使用。

公开展覽草案

公共設施 用地	編號	面積 (公頃)	取得 情形	面積 (公頃)	本案檢討 變更建議	檢討處 理態樣	備 註
	公十一	0.57	已取得	0.57	維持原計畫	--	已開闢為舊社公園使用。
	公十二	5.59	已取得	5.38	維持原計畫	樣態 13	1. 已開闢新勢公園使用。 2. 未取得土地畸零狹小。
			未取得	0.01			
	公十三	0.88	已取得	0.88	維持原計畫	--	已開闢為廣達公園使用。
	公十四	0.59	已取得	0.59	維持原計畫	--	已開闢為五權公園使用。
	公十五	1.08	已取得	1.08	維持原計畫	--	已開闢為復旦公園使用。
	公十六	1.50	已取得	1.50	維持原計畫	--	已開闢為復興親子公園使用。
	公十七	1.88	已取得	1.88	維持原計畫	--	乙未戰爭紀念公園。
	公十八	0.51	已取得	0.51	維持原計畫	--	已開闢為義興公園使用。
	公十九	0.69	已取得	0.69	維持原計畫	--	已開闢為宋屋公園使用。
	公二十	0.93	已取得	0.93	維持原計畫	--	已開闢為新榮公園使用。
	公二十一	1.33	已取得	1.33	維持原計畫	--	已開闢為廣仁公園使用。
	公二十三	2.92	已取得	2.92	維持原計畫	--	已開闢為新富公園使用。
	公二十四	0.90	已取得	0.90	維持原計畫	--	已開闢為新興公園使用。
	公二十五	0.74	已取得	0.74	維持原計畫	--	已開闢為新寶公園使用。
	公二十六	0.10	已取得	0.10	維持原計畫	--	已開闢使用。
	公二十七	0.12	已取得	0.12	維持原計畫	--	已開闢使用。
	公二十八	0.27	已取得	0.27	維持原計畫	--	已開闢為和平公園使用。
	公二十九	0.20	已取得	0.20	維持原計畫	--	已開闢使用。
	公三十	0.16	已取得	0.16	維持原計畫	--	已開闢為市民幸福廣場使用。
	公三十一	1.49	已取得	1.49	維持原計畫	--	已開闢為莒光公園使用。
	公	0.53	未取得	0.53	維持原計畫	樣態 3	110 年 6 月 21 日個案變更，回饋捐贈。
	公	0.85	已取得	0.85	維持原計畫	--	刻正辦理區段徵收開發(機場捷運 A21 站開發案)。
	公	0.42	已取得	0.42	維持原計畫	--	
	公	1.84	已取得	1.84	維持原計畫	--	
	公	0.55	已取得	0.55	維持原計畫	--	刻正辦理區段徵收開發(中原營區開發案)。
兒童遊樂 場用地	兒一	0.14	已取得	0.14	維持原計畫	--	已開闢為普忠公園使用。
	兒二	0.38	已取得	0.38	維持原計畫	--	已開闢為六和兒童公園使用。
	兒三	0.13	已取得	0.13	維持原計畫	--	已開闢使用。
	兒	0.13	已取得	0.13	維持原計畫	--	刻正辦理區段徵收開發(機場捷運 A21 站開發案)。
	兒	0.15	已取得	0.15	維持原計畫	--	
綠地用地	高速公路	4.27	已取得	0.06	變更為道路用	--	現況為志廣路。

公開展覽草案

公共設施 用地	編號	面積 (公頃)	取得 情形	面積 (公頃)	本案檢討 變更建議	檢討處 理態樣	備 註
	二側 之綠地				地(變1案)		
			已取得	0.30	變更為綠地用 地(兼供道路 使用)(變1案)	樣態 13	配合未來交通路網闢建之用地 需求，並考量綠地已供既有道 路使用之地主權益，變更為綠 地用地(兼供道路使用)，並可 透過逐年編列預算及容積移轉 方式取得。
			未取得	3.91			
	河川二側 之綠地	13.43	已取得	6.65	維持原計畫	樣態 13	屬配合都市藍綠景觀風貌設置 之綠帶。
			未取得	6.30			
			未取得	0.18	維持原計畫 (變2案)	樣態 8	供中原商圈周邊停車使用。
			未取得	0.30	變更為停車場 用地(變3案)	樣態 13	
	中壢運動 公園開發 範圍之綠 地	0.42	已取得	0.42	維持原計畫	--	刻正辦理區段徵收開發(中壢 運動公園開發案)。
	機場捷運 A21 站開 發範圍之 綠地	0.59	已取得	0.59	維持原計畫	--	刻正辦理區段徵收開發(機場 捷運 A21 站開發案)。
綠地用地 (兼供道路 使用)	綠(道)	0.07	已取得	0.07	維持原計畫	--	刻正辦理區段徵收開發(機場 捷運 A21 站開發案)。
生態綠地 用地	綠(生)	3.07	已取得	3.07	維持原計畫	--	已開闢使用。
體育場 用地	體一	3.09	已取得	3.02	維持原計畫	樣態 13	1. 已開闢作棒球場、射箭場、 籃球場及公園等使用。 2. 仍有使用需求。
	體		未取得	0.07			
		4.55	已取得	4.55	維持原計畫	--	刻正辦理區段徵收開發(中壢 運動公園開發案)。
滯洪池兼 公園用地	滯(公)	1.25	已取得	1.25	維持原計畫	--	中原埤塘生態公園。
綠地用地 (附捷)	綠(附捷)	0.01	已取得	0.01	維持原計畫	--	供桃園國際機場聯外捷運系統 使用。
道路用地 (兼供捷運 系統使用)	道(捷系)	2.36	已取得	2.36	維持原計畫	--	供桃園國際機場聯外捷運系統 使用。
捷運車站 用地	捷一	1.57	已取得	1.57	維持原計畫	--	供桃園機場捷運系統 A21 車站 使用。
	捷二	0.27	已取得	0.27	維持原計畫	--	供桃園機場捷運系統 A22 車站 使用。
	捷三	0.10	已取得	0.10	維持原計畫	--	供桃園機場捷運系統 A23 車站 使用。
捷運車站 用地(兼供 道路使用)	捷(道)一	0.72	已取得	0.72	維持原計畫	--	供桃園機場捷運系統 A21 車站 使用。
	捷(道)二	0.06	已取得	0.06	維持原計畫	--	供桃園機場捷運系統 A22 車站 使用。

公开展覽草案

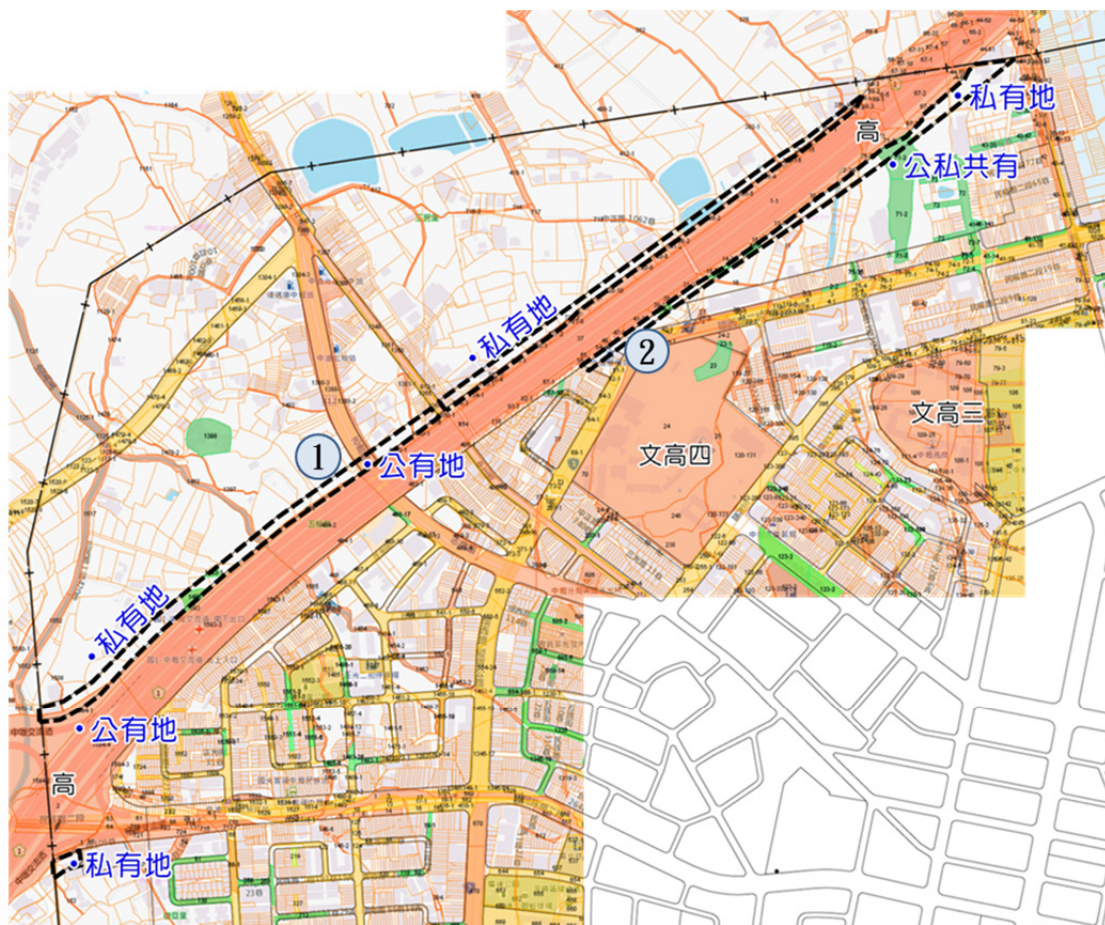
公共設施 用地	編號	面積 (公頃)	取得 情形	面積 (公頃)	本案檢討 變更建議	檢討處 理態樣	備 註
道路用地 (兼供捷運 車站使用)	道(捷)一	0.49	已取得	0.49	維持原計畫	--	供桃園機場捷運系統 A22 車站 使用。
	道(捷)二	0.39	已取得	0.39	維持原計畫	--	供桃園機場捷運系統 A23 車站 使用。
道路用地 (兼供河川 使用)	道(河)	1.14	已取得	1.14	維持原計畫	--	已開闢為道路橋樑使用。
交通用地	交	0.36	已取得	0.36	維持原計畫	--	供桃園機場捷運系統 A23 車站 使用。
鐵路用地	鐵	6.81	已取得	6.31	維持原計畫	樣態 13	供臺鐵都會區捷運化桃園段地 下化建設計畫使用。
			未取得	0.50			
鐵路用地 (兼供園道 及河川使 用)	鐵 (園)(河)	0.09	已取得	0.09	維持原計畫	--	
鐵路用地 (兼供園道 使用)	鐵(園)	12.14	已取得	11.56	維持原計畫	--	
			未取得	0.58	維持原計畫	樣態 13	
鐵路用地 (兼供道路 使用)	鐵(道)	0.44	已取得	0.44	維持原計畫	--	
園道用地	園道	2.62	已取得	1.29	維持原計畫	--	
			未取得	1.33	維持原計畫	樣態 13	
園道用地 (兼供河川 使用)	園(河)	0.09	已取得	0.09	維持原計畫	--	
快速道路 用地	快	0.18	已取得	0.18	維持原計畫	--	已開闢供中豐北路使用。
高速公路 用地	高	16.74	已取得	16.63	維持原計畫	樣態 13	已開闢國道 1 號高速公路使 用。
			未取得	0.11			

資料來源：本案整理。

公開展覽草案

肆、本次涉及用地變更概況

有關綠地用地、機關用地(機一、機六)、停車場用地(停八)、文大用地(文大一)、市場用地(市二)、廣場用地(廣九)等使用概況如下圖 4-4 所示，其他相關內容詳附件三。



□ 變1案(綠地)土地權屬



□ 變1案(綠地)土地使用現況

圖 4-4 本次涉及用地變更之使用概況說明圖

公開展覽草案



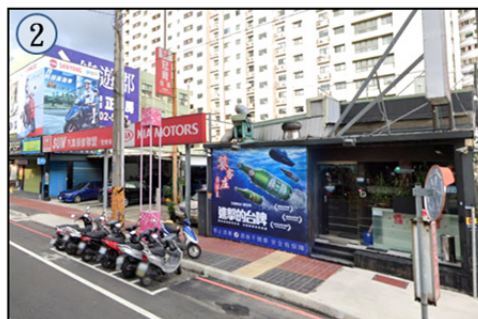
□ 變2案(機六、綠地)土地權屬



□ 變2案(停八)土地權屬



□ 變2案(綠地)土地使用現況



□ 變2案(機六)土地使用現況



□ 變2案(綠地)土地使用現況



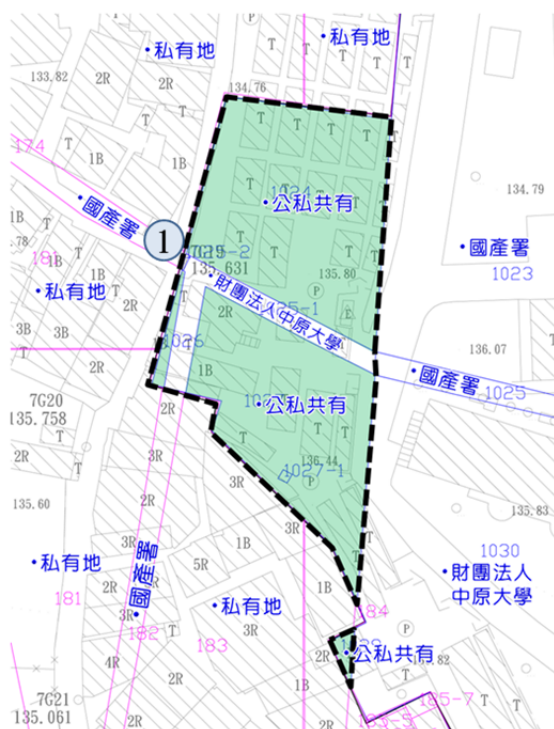
□ 變2案(停八)土地使用現況

(續)圖 4-4 本次涉及用地變更之使用概況說明圖

公開展覽草案



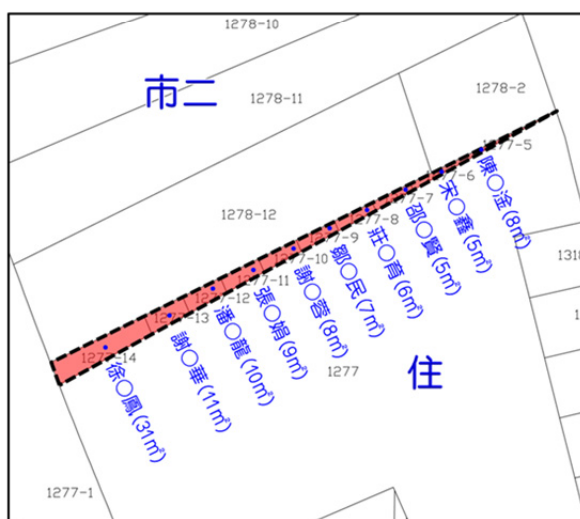
公開展覽草案



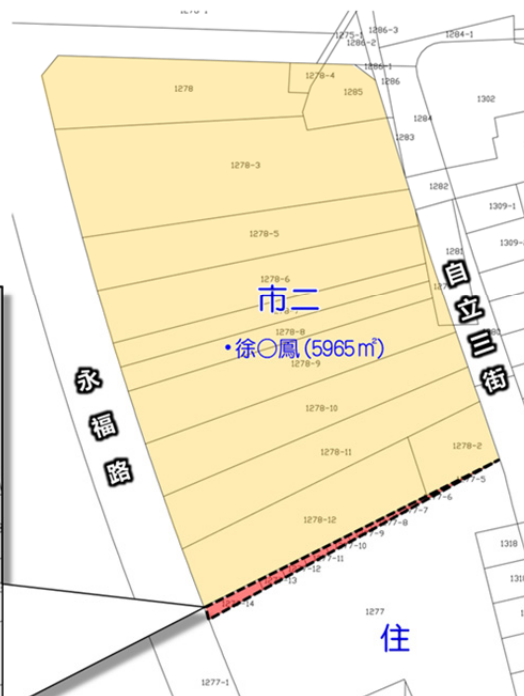
□ 變4案(文大一)土地權屬



□ 變4案(文大一)土地使用現況



□ 變5案(市二)土地權屬



□ 變5案(市二)土地使用現況

(續)圖 4-4 本次涉及用地變更之使用概況說明圖

公開展覽草案



□ 變6案(廣九)土地權屬



□ 變6案(廣九)土地使用現況

(續)圖 4-4 本次涉及用地變更之使用概況說明圖

公開展覽草案

伍、檢討成果與效益

一、整體檢討成果

依檢討結果，扣除系統性(道路、鐵路、高速公路、綠地)公設用地面積(61.99公頃)後，私有公設保留地僅餘17.73%(2.02公頃)待目的主管機關編列預算徵收及協議價購取得，其餘82.27%(9.35公頃)私有公設保留地可獲解決。

表 4-7 計畫區公共設施檢討成果統計表

公共設施檢討處理樣態			面積 (公頃)	百分比 (1)	百分比 (2)
多元開發方案	樣態 1	屬整體開發地區	1.70	14.96%	2.32%
	樣態 2	申請獎勵投資	5.34	46.98%	7.28%
	樣態 3	回饋捐贈	0.53	4.66%	0.72%
	樣態 4	定期通檢已納入檢討	--	--	--
	樣態 5	專案變更已納入檢討	0.51	4.49%	0.70%
	樣態 6	涉及水利會灌溉保留池檢討	--	--	--
	小 計		8.08	71.09%	11.02%
跨區整體開發	樣態 7	變更為可建築土地，納入整體開發	0.62	5.46%	0.85%
	樣態 8	維持公設用地，納入整體開發併同開闢取得	0.41	3.61%	0.56%
	小 計		1.03	9.07%	1.41%
變更調降容積	樣態 9	建物密集，採調降容積率	--	--	-
變更回饋捐贈	樣態 10	土地畸零或特殊分區，採捐贈土地或代金	0.20	1.76%	0.27%
變更免予回饋	樣態 11	恢復原分區或變更為農業區、保護區、水庫保護區	0.04	0.35%	0.05%
	樣態 12	變更為適宜分區(如：文教區、電信專用區…)	--	--	--
	小 計		0.04	0.35%	0.05%
協議價購 徵收取得	樣態 13	維持公設用地(非系統性)編列經費	2.02	17.73%	2.75%
		維持公設用地(系統性)編列經費	61.99	--	84.50%
合 計(1) (不含系統性公設)			11.37	100.00%	--
合 計(2) (含系統性公設)			73.36	--	100.00%

公開展覽草案

二、整體開發地區劃設情形

本計畫區經檢討劃設 1 處整體開發區，開發面積 1.0361 公頃，劃設商業區面積 0.6221 公頃，並透過重劃開發開闢取得綠地用地面積 0.1986 公頃、道路用地面積 0.2154 公頃。

本次檢討透過整體開發可併同開闢取得之五項公設用地，面積計 0.1986 公頃，可實質提升計畫區居住環境品質。

三、整體檢討效益

- (一)公共設施保留地久未徵收開闢，長期限限制民眾財產及土地使用，造成民怨及對政府施政之信賴，故透過核實檢討公共設施用地劃設需求，釋出無使用需求之公共設施用地，還地於民，減少公共設施保留地，可降低民怨及提升政府威信。
- (二)檢討釋出無使用需求之公共設施用地大幅減輕政府財政負擔，有助於政府將財源及預算運用於其他政策之推動(如：文化教育、社會福利、老年照顧中心等)，提升政府整體施政效能。

第五章 實質計畫檢討

壹、變更內容

依據前述公共設施用地檢討構想，擬具變更內容如下：

表 5-1 變更內容明細表

新 編 號	原 編 號	位 置	變更內容(公頃)		變更理由	備 註
			原計畫	新計畫		
1	1	計畫區西北側，高速公路用地二側之綠地用地（圖幅 19、20、35、36、37、38、52、53、70）	綠地用地 (4.27)	綠地用地 (兼供道路使用) (4.21)	1. 國道 1 號高速公路串聯桃園及中壢都會生活圈，本府為有效改善區域路網運輸效益，解決交通壅塞問題，提升市民通勤品質，已辦理「生活圈二號道路延伸至中壢區五權段道路新闢工程計畫」，刻於部都會審議中。本案國道 1 號高速公路二側綠地因部分現況已作道路使用，故未來道路層級規劃係以提供地區性之交通聯繫功能為主，並藉以串連至都市計畫道路系統。 2. 配合未來交通路網闢建之用地需求，並考量綠地已供既有道路使用之地主權益，本次檢討變更綠地用地為綠地(兼供道路使用)，並透過逐年編列預算及容積移轉方式取得。另依土地稅法相關規定，都市計畫公共設施保留地，尚未被徵收前之移轉，免徵土地增值稅；在保留期間未作任何使用並與使用中之土地隔離者，地價稅或田賦全免。	(檢討處理樣態 13)
				道路用地 (0.06)	配合志廣路使用現況，本次檢討變更為道路用地。	
2	2	(1) 計畫區西側之機六用地及其東北、東南側之綠	機關用地 (機六) (0.14)	商業區(附) (0.14)	1. 經召開公共設施用地機關協調會議，機六用地尚未取得部分已無使用需求，本次檢討變更為商業區。 2. 停八用地部分已納入臺鐵都會區捷運化桃園段地下化建	(檢討處理樣態 7、8)
			停車場用地(停八) (0.02)	綠地用地(附) (0.02)		

公開展覽草案

新 編 號	原 編 號	位 置	變更內容(公頃)		變更理由	備 註
			原計畫	新計畫		
3	3	地；計畫區南側之停八用地（圖幅89、101、103）	綠地用地 (0.18)	綠地用地(附) (0.18)	設計畫，變更為鐵路用地(兼園道使用)，剩餘面積不利停車使用，本次檢討配合該園道設施規劃，予以變更為綠地用地。 3. 依公共設施用地納入整體開發原則，本案透過整體開發方式，併同取得興關綠地用地。	
			—	附帶條件： 應以政府公辦方式辦理跨區市地重劃整體開發。		
			機關用地 (機一) (0.48)	商業區(附) (0.48)		
		(2) 計畫區東側之機一及道路用地(圖幅31)	道路用地 (0.21)	道路用地(附) (0.21)	1. 經召開公共設施用地機關協調會議，機一用地已無使用需求，本次檢討變更為商業區。 2. 基於整體開發地區出入通行及指定建築線之需要，並依面臨之計畫道路納入整體開發原則，將面臨之道路用地納入整體開發範圍，併同開闢取得。	(檢討處理樣態7、8)
			—	附帶條件： 應以政府公辦方式辦理跨區市地重劃整體開發。		
			綠地用地 (0.30)	停車場用地 (停十) (0.30)		
3	3	計畫區中央，文小十九用地北側之綠地用地及河川區（圖幅61、62）	河川區 (0.11)	綠地用地 (0.11)	1. 經本府交通局(109年3月9日桃交停字第1090009196號函)評估，本案基地位處中原商圈，周邊土地以住宅區為主，現況小型商店及餐廳小吃店居多，停車需求甚高，附近私人停車場及中原國小地下停車場遇尖峰時段常有供不應求情形，致違規停車嚴重，影響當地交通狀況，有急需增設停車空間之必要。 2. 配合現況區排水路，變更部分河川區為綠地用地，以補公共開放空間面積之不足，且經本府水務局(109年3月10日桃水綜字第1090013496號函)同意本案變更。 3. 經評估整體重劃財務可行性，無法併同取得本案變更後之公共設施用地，後續由各該目的主管機關，以逐年編列預算方式予以徵收取得。	(檢討處理樣態13)

公开展覽草案

新 編 號	原 編 號	位 置	變更內容(公頃)		變更理由	備 註
			原計畫	新計畫		
4	-	計畫區中 央之文大 一用地 (圖幅 62)	文大用地 (文大一) (0.21)	住宅區(附) (0.21)	1. 文大一用地係民國 61 年初始都市計畫所劃設，供私立中原大學使用，本案 5 筆尚未取得之土地(中壢區中原段 1024、1026、1027、1027-1、1029 地號)，經私立中原大學列席代表說明該用地已無使用需求，本次檢討變更為毗鄰之住宅區。另考量變更範圍之完整性，上述土地間夾雜之畸零土地(中壢區中原段 1025-1 地號)，一併納入變更。 2. 本案基地未臨接計畫道路，且現況出入通道約 2~3 公尺，將無法指定建築線申請建築使用；惟土地所有權人表示，本案鄰近土地已進行整合完成，可一併進行開發使用。 3. 考量本案基地屬裏地，因未臨接計畫道路無法指定建築，難以執行重劃開發及土地分配，改以回饋繳交代金方式辦理，且後續應由土地所有權人自行協調整合未來基地進出通路、指定建築等相關事宜，並保留中原大學所屬土地之進出通路。	(檢討處理樣態 10)
			—	附帶條件： 1. 本案應回饋比例參照本次通案之重劃負擔比例(45%)辦理。 2. 土地所有權人應提供變更範圍總面積 45%土地，折算捐贈代金予桃園市政府。 3. 前項回饋代金之計算，以變更後之市價為原則，其計算方式及數額，依「桃園市都市計畫土地變更負擔回饋審議原則」規定辦理。 4. 土地所有權人應與市政府簽訂協議書並納入計畫書內，再行檢具變更計畫書、圖，報由內政部核定。		
5	-	計畫區東側，文小二(自立)	市場用地(市二) (0.01)	住宅區(附) (0.01)	1. 本案市場用地(市二)土地所有權人於 109 年 8 月 14 日向本府經發局申請公用事業辦	(檢討處理樣態 10)

公开展覽草案

新 編 號	原 編 號	位 置	變更內容(公頃)		變更理由	備 註
			原計畫	新計畫		
		國小)南側之市二用地 (圖幅 47)	—	附帶條件： 1. 本案應回饋比例參照本次通案之重劃負擔比例(45%)辦理。 2. 土地所有權人應提供變更範圍總面積 45%土地，折算捐贈代金予桃園市政府。 3. 前項回饋代金之計算，以變更後之市價為原則，其計算方式及數額，依「桃園市都市計畫土地變更負擔回饋審議原則」規定辦理。 4. 土地所有權人應與市政府簽訂協議書並納入計畫書內，再行檢具變更計畫書、圖，報由內政部核定。	理獎勵投資計畫案，惟部分土地面積約 100 平方公尺，依陳情人說明該陳情範圍現況為現有住宅社區圍牆及受電設備等設施，屬土地畸零難以納入併同申請市場用地獎勵投資計畫。 2. 本案依本市公共設施用地整體檢討處理樣態 10，故改以回饋繳交代金方式辦理。	
6	—	計畫區東側，文中一(內壠國中)北側之廣九用地 (圖幅 13)	廣場用地 (廣九) (0.04)	住宅區 (0.04)	1. 本府於民國 67 年間委託亞美玩具公司以興建國宅方案申請興建勞工住宅共 496 戶。該社區共規劃 4 處兒童遊憩區(土地使用分區為住宅區)，依當時法規定應登記為本府所有。惟當年亞美公司未依規定將兒童遊戲區移轉登記予本府，致該等土地陸續發生產權移轉，後因土地所有權人債務問題，4 處兒童遊憩區陸續遭	(檢討處理樣態 11)

公開展覽草案

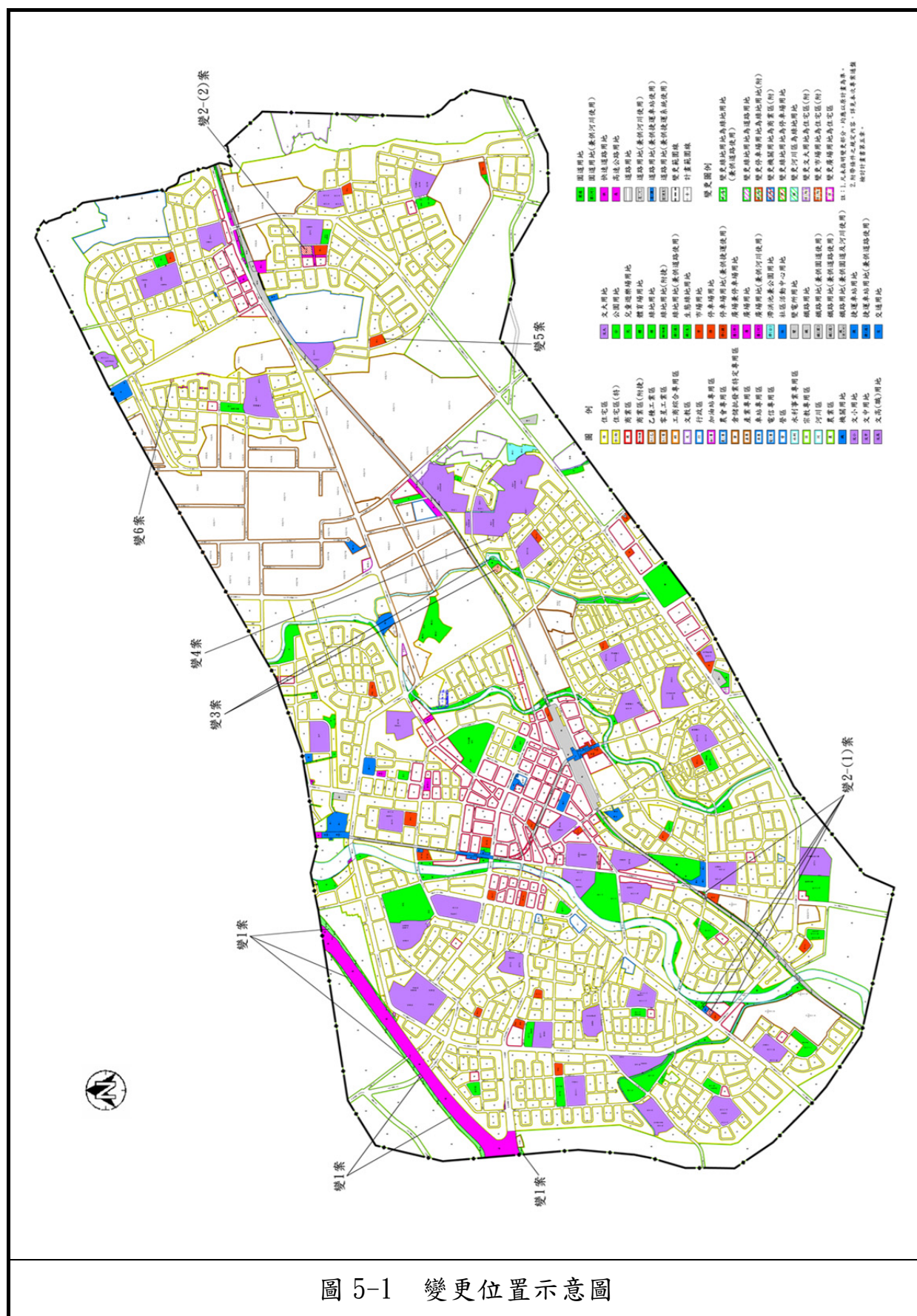
新 編 號	原 編 號	位 置	變更內容(公頃)		變更理由	備 註
			原計畫	新計畫		
					法院拍賣，由其他私人取得。86 年本府向亞美公司求償損害金額，惟損害賠償請求權因已逾法定時效 15 年被桃園地方法院駁回，並於 88 年經最高法院判決駁回本府上訴確定，故本府已無法限制該 4 處土地作為兒童遊憩區使用。 2. 爰本府於 100 年間為維護仁愛勞宅社區內居住品質及解決法院拍賣後所衍生民眾權益問題，陳情將本案土地等四處納入中壢平鎮都市計畫(第三次通盤檢討)，並由住宅區變更為廣場用地，以維持供公共開放空間使用之規劃原意，案經 108 年 10 月 8 日內政部都委會審議通過，並於 109 年 6 月 20 日公告實施。 3. 本家中壢區復興段 1769-1、1769-3、1769-4 及 1796-5 地號土地，於 108 年 7 月 11 日提出建造執照申請，本府於 108 年 8 月 13 日依當時土地使用分區住宅區依法核發建築執照，並於 109 年 6 月 24 日辦理屋頂版勘驗，後於 110 年 5 月 19 日依建築法等相關規定核發使用執照。 4. 本案土地已興建民宅，如徵收土地及地上物約需花費 7,000 萬元，且嚴重損害土地建物所有權人及利害關係人權益。依原提案單位(本府住宅發展處)110 年 10 月 26 日桃住服字第 1100025547 號函及本府工務局 110 年 10 月 13 日桃工景字第 1100040510 號函皆表示，本案土地已無需維持廣場用地且無開闢需求，爰建議由廣場用地變更為住宅區，以維	

公開展覽草案

新 編 號	原 編 號	位 置	變更內容(公頃)		變更理由	備 註
			原計畫	新計畫		
					護民眾權益。另本案初始都市計畫於 61 年即劃設為住宅區，本次檢討變更係屬回復為原分區使用，故免予回饋。 5. 其餘 3 處廣場用地經本府建管處確認並無核發建造執照，且通盤檢討已於 109 年 6 月 20 日公告實施，該土地使用分區已為廣場用地，不會再發生前述建築使用及橫向聯繫失當等情形，未來將由目的事業主管機關以逐年編列預算方式予以徵收取得外，亦可依「都市計畫容積移轉辦法」等相關規定辦理。另依土地稅法相關規定，都市計畫公共設施保留地，尚未被徵收前之移轉，免徵土地增值稅；在保留期間未作任何使用並與使用中之土地隔離者，地價稅或田賦全免。	

註：1. 表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。

2. 「原編號」係依市都委會審議通過修正後之編號；「新編號」係依部都委會歷次專案小組初步建議意見修正後之編號。

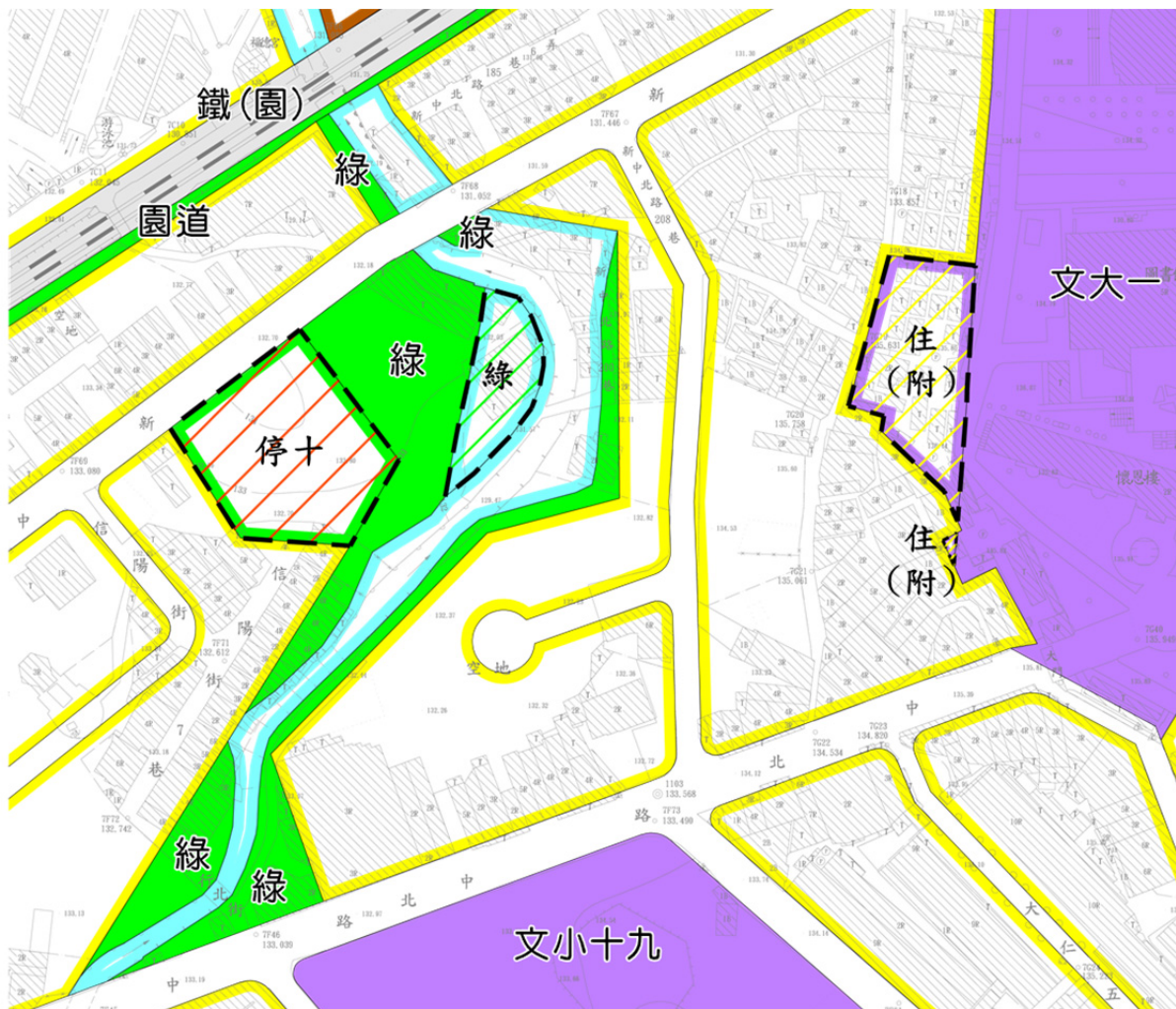




公开展覽草案



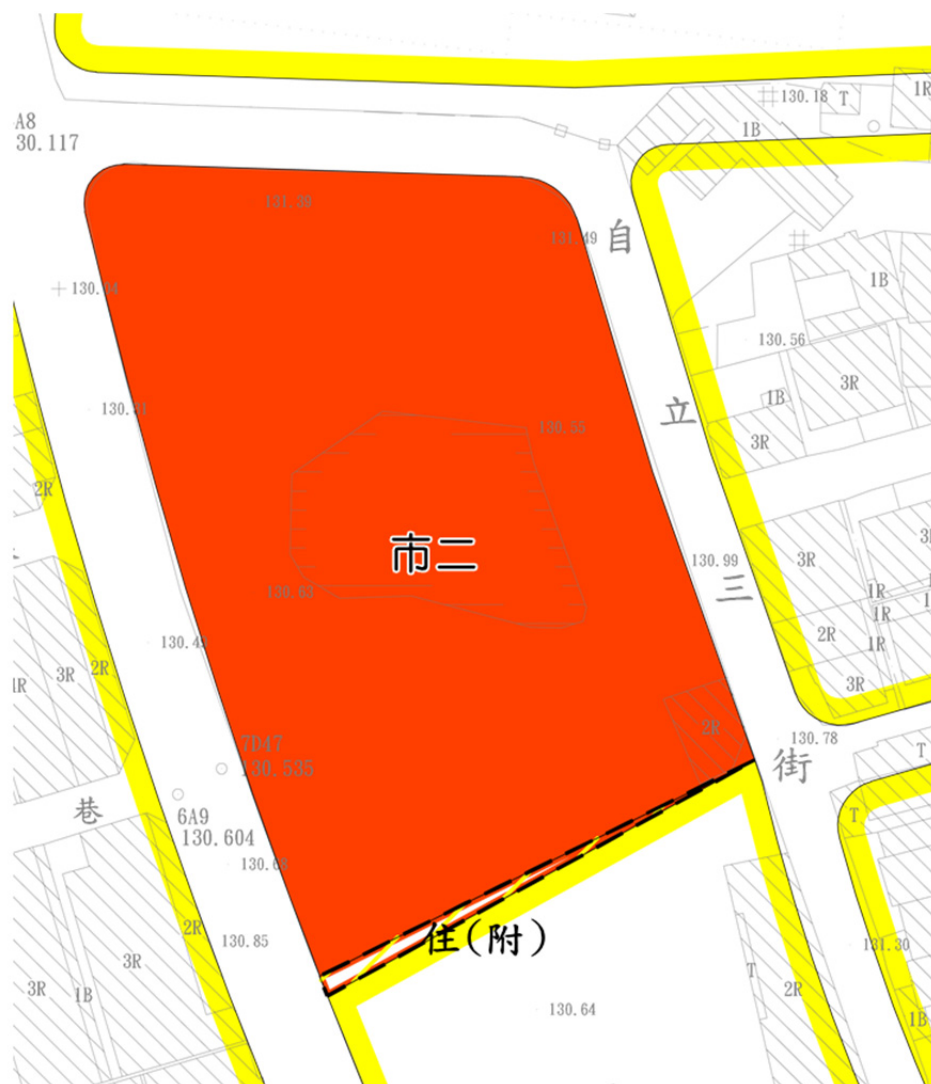
公開展覽草案



變更圖例

- 綠 變更綠地用地為停車場用地
- 綠 變更河川區為綠地用地
- 住(附) 變更文大用地為住宅區(附)

(續)圖 5-2 變更內容示意圖(變 3、4 案)



變更圖例

住(附) 變更市場用地為住宅區(附)

(續)圖 5-2 變更內容示意圖(變 5 案)

公開展覽草案



公开展覽草案

表 5-2 變更內容面積增減表

新編號		1	2-(1)	2-(2)	3	4	5	6	合 計
原編號		1	2-(1)	2-(2)	3	-	-	-	
土地 使用 分區	住宅區					0.21	0.01	0.04	0.26
	住宅區(特)								
	商業區		0.14	0.48					0.62
	商業區(附捷)								
	工業區	乙種工業區							
		零星工業區							
	工商綜合專用區								
	文教區								
	行政區								
	加油站專用區								
	農會專用區								
	倉儲批發業特定專用區								
	電信專用區								
	營區								
	水利事業專用區								
	宗教專用區								
	社會福利專用區								
	河川區				-0.11				-0.11
	農業區								
	小計	0.00	0.14	0.48	-0.11	0.21	0.01	0.04	0.77
公共 設施 用地	機關用地		-0.14	-0.48					-0.62
	學校用地	文小用地							
		文中用地							
		文高(職)用地							
		文大用地				-0.21			-0.21
	公園用地								
	兒童遊樂場用地								
	體育場用地								
	綠地用地	-4.27	0.02		-0.19				-4.44
	綠地用地(附捷)								
	綠地用地(兼供道路使用)	4.21							4.21
	生態綠地用地								
	市場用地						-0.01		-0.01
	停車場用地		-0.02		0.30				0.28
	停車場用地(兼供捷運使用)								
	廣場兼停車場用地								
	廣場用地							-0.04	-0.04
	廣場用地(兼供河川								

公開展覽草案

新編號		1	2-(1)	2-(2)	3	4	5	6	合 計
原編號		1	2-(1)	2-(2)	3	-	-	-	
	使用)								
	社區活動中心用地								
	變電所用地								
	連接站用地								
	滯洪池兼公園用地								
	捷運車站用地								
	捷運車站用地(兼供道路使用)								
	交通用地								
	鐵路用地								
	快速道路用地								
	高速公路用地								
	道路用地	0.06		-					0.06
	道路用地(兼供河川使用)								
	道路用地(兼供捷運車站使用)								
	道路用地(兼供捷運系統使用)								
	園道用地								
	園道用地(兼供河川使用)								
	鐵路用地(兼供道路使用)								
	鐵路用地(兼供園道使用)								
	鐵路用地(兼供園道及河川使用)								
	小計	0.00	-0.14	-0.48	0.11	-0.21	-0.01	-0.04	-0.77
合 計		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

註：1. 表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。

2. 「原編號」係依市都委會審議通過修正後之編號；「新編號」係依部都委會歷次專案小組初步建議意見修正後之編號。

公開展覽草案

貳、檢討後計畫內容

本次檢討變更後之土地使用計畫內容詳表 5-3 所示。

一、土地使用分區

本次檢討除下列分區外，其餘各分區面積皆未增減。

(一)住宅區

本次檢討變更部分文大用地為住宅區(變4案)；變更部分市場用地為住宅區(變5案)；變更部分廣場用地為住宅區(變6案)，檢討後住宅區面積增加0.26公頃。

(二)商業區

本次檢討變更部分機關用地為商業區，檢討後商業區面積增加0.62公頃。(變2案)

(三)河川區

本次檢討變更部分河川區為綠地用地，檢討後河川區面積減少0.11公頃。(變3案)

二、公共設施用地

本次檢討除下列用地外，其餘各用地面積皆未增減。

(一)機關用地

本次檢討變更部分機關用地為商業區，檢討後機關用地面積減少0.62公頃。(變2案)

(二)文大用地

本次檢討變更部分文大用地為住宅區，檢討後文大用地面積減少0.21公頃。(變4案)

(三)綠地用地

本次檢討變更部分綠地用地為綠地用地(兼供道路使用)、道路用地(變1案)；變更部分停車場用地為綠地用地(變2案)；變更部分綠地用地為停車場用地(變3案)，檢討後綠地用地面積減少4.44公頃。

(四)綠地用地(兼供道路使用)

本次檢討變更部分綠地用地為綠地用地(兼供道路使用)，檢討後新增綠地用地(兼供道路使用)面積4.21公頃。(變1案)

公開展覽草案

(五)市場用地

本次檢討變更部分市場用地為住宅區，檢討後市場用地面積減少0.01公頃。(變5案)

(六)停車場用地

本次檢討變更部分停車場用地為綠地用地(變2案)；變更部分綠地用地為停車場用地(變3案)，檢討後停車場用地面積增加0.28公頃。

(七)廣場用地

本次檢討變更部分廣場用地為住宅區(變6案)，檢討後廣場用地面積減少0.04公頃。

(八)道路用地

本次檢討變更部分綠地用地為道路用地，檢討後道路用地面積增加0.06公頃。(變1案)

公開展覽草案

表 5-3 檢討前後土地使用計畫面積表

項 目		檢討前 計畫面積 (公頃)	本次變更 增減面積 (公頃)	檢討後 計畫面積 (公頃)	占都市發展 面積百分比 (1)	占計畫總面 積百分比 (2)	
土 地 使 用 分 區	住宅區		802.00	0.26	802.26	45.72%	38.70%
	住宅區(特)		1.61		1.61	0.09%	0.08%
	商業區		83.41	0.62	85.03	4.85%	4.10%
	商業區(附捷)		0.44		0.44	0.03%	0.02%
	工業區	乙種工業區	248.96		248.96	14.19%	12.01%
		零星工業區	0.30		0.30	0.02%	0.01%
	工商綜合專用區		7.05		7.05	0.40%	0.34%
	文教區		11.79		11.79	0.67%	0.57%
	行政區		1.43		1.43	0.08%	0.07%
	加油站專用區		0.94		0.94	0.05%	0.05%
	農會專用區		0.29		0.29	0.02%	0.01%
	倉儲批發業特定專用區		2.66		2.66	0.15%	0.13%
	電信專用區		0.52		0.52	0.03%	0.03%
	營區		30.29		30.29	1.73%	1.46%
	水利事業專用區		0.33		0.33	0.02%	0.02%
	宗教專用區		0.84		0.84	0.05%	0.04%
	社會福利專用區		2.49		2.49	0.14%	0.12%
	產業專用區		5.32		5.32	0.30%	0.26%
	車站專用區		1.38		1.38	0.08%	0.07%
	河川區		36.90	-0.11	36.79	—	1.77%
	農業區		281.50		281.50	—	13.58%
	小 計		1,521.45	0.77	1,522.22	68.61%	73.43%
公 共 設 施 用 地	機關用地		6.28	-0.62	5.66	0.32%	0.27%
	學校 用地	文小用地	43.42		43.42	2.47%	2.09%
		文中用地	28.55		28.55	1.63%	1.38%
		文高(職)用地	19.99		19.99	1.14%	0.96%
		文大用地	23.51	-0.21	23.30	1.33%	1.12%
	公園用地		41.67		41.67	2.37%	2.01%
	兒童遊樂場用地		0.93		0.93	0.05%	0.04%
	體育場用地		7.64		7.64	0.44%	0.37%
	綠地用地		18.71	-4.44	14.27	0.81%	0.69%
	綠地用地(附捷)		0.01		0.01	0.00%	0.00%
	綠地用地(兼供道路使用)		0.07	4.21	4.28	0.24%	0.21%
	生態綠地用地		3.07		3.07	0.18%	0.15%
	市場用地		7.56	-0.01	7.55	0.43%	0.36%
	停車場用地		2.86	0.28	3.14	0.18%	0.15%
	停車場用地(兼供捷運使用)		0.44		0.44	0.03%	0.02%
	廣場兼停車場用地		0.56		0.56	0.03%	0.03%
	廣場用地		3.26	-0.04	3.22	0.18%	0.16%
	廣場用地(兼供河川使用)		0.06		0.06	0.00%	0.00%

公開展覽草案

項 目	檢討前 計畫面積 (公頃)	本次變更 增減面積 (公頃)	檢討後 計畫面積 (公頃)	占都市發展 面積百分比 (1)	占計畫總面 積百分比 (2)
社區活動中心用地	1.26		1.26	0.07%	0.06%
變電所用地	1.41		1.41	0.08%	0.07%
連接站用地	0.04		0.04	0.00%	0.00%
滯洪池兼公園用地	1.25		1.25	0.07%	0.06%
捷運車站用地	1.94		1.94	0.11%	0.09%
捷運車站用地(兼供道路 使用)	0.78		0.78	0.04%	0.04%
交通用地	0.36		0.36	0.02%	0.02%
鐵路用地	6.81		6.81	0.39%	0.33%
快速道路用地	0.18		0.18	0.01%	0.01%
高速公路用地	16.74		16.74	0.95%	0.81%
道路用地	292.54	0.06	292.60	16.67%	14.11%
道路用地(兼供河川使用)	1.14		1.14	0.06%	0.05%
道路用地(兼供捷運車站 使用)	0.88		0.88	0.05%	0.04%
道路用地(兼供捷運系統 使用)	2.36		2.36	0.13%	0.11%
園道用地	2.62		2.62	0.15%	0.13%
園道用地(兼供河川使用)	0.09		0.09	0.01%	0.00%
鐵路用地(兼供道路使用)	0.44		0.44	0.03%	0.02%
鐵路用地(兼供園道使用)	12.14		12.14	0.69%	0.59%
鐵路用地(兼供園道及河 川使用)	0.10		0.10	0.01%	0.00%
小 計	551.67	-0.77	550.90	31.39%	26.57%
合 計 (1)	1,754.72	0.11	1,754.83	100.00%	—
合 計 (2)	2,073.12	-	2,073.12	—	100.00%

註1：都市發展用地面積不包括農業區、河川區面積。

註2：表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。

公開展覽草案

二、檢討後公共設施用地需求分析

(一)學校用地

經檢討計畫區之文小、文中用地皆已開闢使用，惟該地區人口持續成長學校用地面積嚴重不足，未來仍有增設之使用需求。

(二)公園及兒童遊樂場用地

經檢討計畫區整體劃設之公園及兒童遊樂場用地面積尚有不足。

(三)停車場用地

本次檢討後之停車場用地面積較檢討前增加 0.28 公頃，惟計畫區整體停車空間仍有不足，後續處理措施及改善對策如下：

1. 於主要道路規劃設置路邊公有停車格，提供停車使用需求。
2. 透過公共設施用地作多目標使用，補充公共所需之停車空間。
3. 本市通案性之土地使用管制要點設置停車空間規定(每戶至少留設一部汽車及機車停車空間)，相較建築技術規則之規定更加嚴格，可降低建築開發停車空間外部化。

(四)五項公共設施用地

本計畫區檢討後之五項公共設施用地面積較檢討前減少 0.23 公頃，係配合中原商圈周邊停車需求，檢討變更部分綠地用地為停車場用地。另本次檢討劃設 1 處整體開發區，透過市地重劃開發實際開闢取得之五項公共設施用地面積較檢討前增加 0.1986 公頃，屬都市計畫定期通盤檢討辦法第 17 條第 2 項但書「特殊情形」之第(六)款情形。

本計畫區檢討後之五項公共設施用地面積合計為 76.40 公頃(占計畫區總面積 3.69%)，無法滿足不得少於全部計畫面積 10% 之規定，後續補充措施如下：

1. 本計畫區外圍尚劃設有大面積之農業區，面積計 281.50 公頃，未來若有新增都市發展用地之需求時，再予補充劃設。
2. 本計畫區其他實質可提供運動休憩使用之空間或設施(類五項公共設施)，合計面積約 46.97 公頃，可補現行計畫面積之不足。包括國中及國小之學校操場面積(以校地面積 30% 計算)約 21.59 公頃；老街溪及新街溪河濱公園面積約 24.28 公頃；石門

公開展覽草案

大圳景觀步道面積約1.10公頃。若加計上述類五項公共設施之面積，計畫區五項公共設施用地面積合計約123.37公頃，約占計畫區總面積5.95%，較檢討前增加2.26%之服務水準。

表 5-4 檢討後公共設施用地需求分析表

項目	用地劃設標準 (人口 346,000 人) (計畫區涵蓋 74 個里)	面積(公頃)			備 註
		用地需求	劃設面積	超過或不足	
文小	依據學齡人口數占總人口數之比例或出生率之人口發展趨勢，推計計畫目標年學童人數，參照國民教育法第八條之一授權訂定之規定檢討學校用地之需求。	62.40	43.42	-18.98	
文中		40.50	28.55	-11.95	
公園	按閭鄰單位設置，每一計畫處所面積不得小於 0.5 公頃。	37.00	41.67	4.67	
	社區公園每一計畫處所最少設置一處，人口在 10 萬人以上，最小面積不少於 4 公頃。				
兒童遊樂場	按閭鄰單位設置，每一計畫處所面積不得小於 0.1 公頃。	7.40	0.93	-6.47	
停車場	不得低於計畫區內車輛預估數 20%之停車需求。	76.05	4.14	-71.91	本次檢討後停車場用地面積較檢討前增加 0.28 公頃，惟整體停車空間仍有不足。
公園、兒童遊樂場、綠地、廣場、體育場等用地	檢討後之計畫面積，不得低於檢討前計畫劃設之面積。	76.67	76.40	-0.27	本次檢討後實際取得之五項公共設施用地面積較檢討前增加 0.1986 公頃，屬都市計畫定期通盤檢討辦法第 17 條地 2 項但書「特殊情形」之第(六)款情形。
	不低於計畫區總面積 10%。	207.31	76.40 (123.37) (註)	-207.31 (-83.94)	

註：計畫區其他實質可提供運動休憩使用之空間或設施，合計面積約 46.97 公頃，可補現行計畫面積之不足。

公開展覽草案

表 5-5 變更前後平均每人享有公園綠地、廣場、兒童遊戲場及體育場實際開闢面積一覽表

項 目		人口總量：346,000 人		
		變更前 面積	變更後 面積	增減 面積
公園、兒童遊樂場、綠地、廣場、體育場等用地	計畫劃設面積(公頃)	76.67	76.40	-0.27
	平均每人享有五項用地面積(劃設面積)(m ² /人)	2.2159	2.2081	-0.0078
	實際開闢面積(公頃)	52.44	52.64	+0.20
	平均每人享有五項用地面積(實際開闢面積)(m ² /人)	1.5156	1.5214	+0.0058

註：表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。

表 5-6 檢討後公共設施用地明細表

項 目	編 號	計畫面積 (公頃)	位 置	備 註
機關用地	機二	0.33	鐵路北側、公六南側	國稅局中壢第二辦公室、台電公司
	機三	0.62	鐵路北側、文小九東側	警察局中壢分局
	機五	0.62	文小十六北側	標準檢驗局新竹分局
	機六	0.13	停四北側	郵局
	機七	0.99	鐵路東南側、鄰體育場用地	平鎮區公所、衛生所、清潔隊、戶政事務所、圖書館、臺灣菸酒公司
	機九	0.05	文高一西南側	郵局
	機十	0.09	市十四東北側	興國派出所、興國消防分隊
	機十一	0.86	文小六東側	青年事務局、中壢區公所
	機十二	1.02	生態綠地北側	桃園地方法院中壢簡易庭
	機十三	0.48	機十四北側、油(專)二東側	公路總局中壢工務段
	機十五	0.21	營二東北側	軍事機關
	機	0.01	公三十一東側	刻正辦理區段徵收開發(中壢運動公園開發案)
	機	0.25	變一東北側	刻正辦理區段徵收開發(機場捷運 A21 站開發案)
	合計	5.66		
變電所用地	變一	0.38	文小六北側	台電公司興國變電所
	變二	0.54	文小十七東南側	台電公司普仁變電所
	變三	0.49	中原大學南側	台電公司中原變電所
	合計	1.41		

公開展覽草案

項 目	編 號	計畫面積 (公頃)	位 置	備 註
連接站 用地	連	0.04	公三十一東側	刻正辦理區段徵收開發 (中壢運動公園開發案)
學校用地	文小一	2.36	計畫區東側、鐵路北側	內壢國小
	文小二	2.64	鐵路南側、營區西側	自立國小
	文小三	1.80	計畫區東側、市三北側	興仁國小
	文小四	2.08	計畫區東南側、公四東側	中正國小
	文小五	2.85	公六北側	新街國小
	文小六	2.08	公六西北側、鄰市六	興國國小
	文小七	4.03	公九南側	新明國小
	文小八	2.54	公十二北側	新榮國小
	文小九	1.77	鐵路北側、機三西側	中壢國小
	文小十	2.03	公十三南側	復旦國小
	文小十一	2.46	公十五南側	文化國小
	文小十二	2.10	老街溪以東、公十八東側	義興國小
	文小十三	2.63	計畫區西南側、公十九西南側	平興國小
	文小十四	2.41	計畫區西南側、公二一北側	宋屋國小
	文小十五	2.32	公十二南側	新勢國小
	文小十七	2.09	計畫區西南側、文大二西南側	林森國小
	文小十八	2.08	文大二西北側	信義國小
	文小十九	2.14	文大一西南側、鄰市十三	中原國小
	文小二十	1.00	計畫區東北側	私立有得國小
	小計	43.42		
	文中一	4.61	公二南側、中壢工業區東側	內壢國中
	文中二	2.33	計畫區東側、鄰公三	自強國中
	文中三	1.96	公九西南側	新明國中
	文中四	3.04	公十七東側	平興國中
	文中五	2.30	體育場北側	中壢國中
	文中六	2.90	鐵路東側、機七南側	平鎮國中
	文中七	2.57	文大二北側	東興國中
	文中八	3.50	計畫區西南側、鄰公二十三	平鎮高中
	文中九	2.84	公十六西側	私立復旦中學
	文中	2.50	變一東側	刻正辦理區段徵收開發 (機場捷運 A21 站開發案)
	小計	28.55		
	文高一	4.10	計畫區東北側、鄰公一及市一	內壢高中
	文高二	3.05	鐵路北側、鄰文小八	中壢家商
	文高三	3.41	鄰公九	中壢高商
	文高四	7.23	高速公路南側	中大附中
	文高五	2.20	公十八北側	私立育達高中
	小計	19.99		
	文大一	19.21	工十八西側	私立中原大學
	文大二	4.09	計畫區南側、文中七南側	私立健行科技大學
	小計	23.30		
	合計	115.26		
體育場	體一	3.09	鐵路東南側，鄰機七	

公開展覽草案

項 目	編 號	計畫面積 (公頃)	位 置	備 註
用地	體	4.55	公三十一南側	刻正辦理區段徵收開發 (中壢運動公園開發案)
	合計	7.64		
社區活動 中心用地	社	1.26	計畫區東北側、文小二十西側	文化里里民集會所、托兒 所、文化公園
市場用地	市一	0.35	文高一東側	
	市二	0.61	文小二南側	
	市三	0.40	計畫區東側、鄰文小三	
	市四	0.30	計畫區東南側、鄰公五	
	市五	0.43	文小五東北側	
	市六	0.70	文小六南側	
	市七	0.23	機二西南側、文小九北側	中壢第一公有零售市場
	市八	0.24	文高四南側	
	市九	0.42	公十五東側	
	市十	0.30	文小十六西側	
	市十一	0.46	公二十四北側	
	市十二	0.27	鄰文小十八東側	
	市十三	0.32	文大一西南側、鄰文小十九	
	市十四	0.54	公九東南側	中壢興國公有零售市場
	市十五	0.42	鄰公八	
	市十六	0.29	文小十東側	
	市十七	0.18	文高二東側	平鎮第一公有零售市場
	市十八	0.41	計畫區西南側、文中八西側	刻正興建中
	市十九	0.35	公十一北側	中壢新明公有零售市場
	市二十	0.33	文小七東南側	民營萬利市場
	合計	7.55		
停車場 用地	停一	0.53	營二東側、鄰廣四	
	停二	0.18	中壢火車站後站	
	停四	0.24	文小十二南側、鄰機六	
	停五	0.35	公十三北側	
	停六	0.26	鐵路北側	
	停八	0.04	機七西側	
	停九	0.35	機七西側	
	停十	0.30	文小十九北側	本次檢討新增劃設
	停	0.49	變二東側	
	停	0.20	公三十一東側	刻正辦理區段徵收開發 (中壢運動公園開發案)
	停	0.20	公三十一東側	
	合計	3.14		
停車場用 地(兼供捷 運使用)	停(捷)	0.44	中壢火車站後站	捷運 A23 車站
廣場 用地	廣一	0.24	鐵路北側、文小一西南側	道路廣場
	廣二	0.53	鐵路北側、鄰公二六	內壢火車站沿線道路廣場
	廣三	0.59	鐵路南側、鄰工(乙)三	莊敬廣場
	廣四	0.35	鄰機一、停一	人行廣場

公開展覽草案

項 目	編 號	計畫面積 (公頃)	位 置	備 註
	廣五	0.20	文小五南側	
	廣六	0.04	文小九西南側、鄰市十七	
	廣七	0.22	老街溪兩側	中央橋至中正橋南側之間
	廣八	0.0020	文中四東側	
	廣十	0.05	文中一北側、廣十一北側	
	廣十一	0.03	文中一北側、廣十二北側	
	廣十二	0.02	文中一北側、廣十一南側	
	廣十三	0.06	文中一北側、廣十一東側	
	廣	0.06	變一東北側	刻正辦理區段徵收開發 (機場捷運 A21 站開發案)
	廣	0.36	文大一北側	刻正辦理區段徵收開發
	廣	0.47	文大一北側	(中原營區開發案)
	合計	3.22		
廣場兼停車場用地	廣停一	0.22	文小五西側	
	廣停二	0.34	公六西北側	銀河廣場
	合計	0.56		
廣場用地 (兼供河川使用)	廣(河)	0.06	捷一西南側	
公園用地	公一	0.56	計畫區東北側、鄰市一	成功公園
	公二	0.87	工(乙)七東側、鄰文中一	復興公園
	公三	0.50	計畫區東側、鄰文中二	自強公園
	公四	0.71	計畫區東南側、鄰文小四	夢幻公園
	公五	0.14	計畫區東南側、鄰市四	篤行公園
	公六	5.37	鐵路北側、文小五南側	中正公園
	公七	0.60	鐵路北側、公六南側	公七公園
	公八	0.16	老街溪東側、鄰市十五	原為永興公園，現為捷運工地
	公九	6.12	計畫區西北側、鄰文高三	光明公園
	公十一	0.57	老街溪西側、行一東北側	舊社公園
	公十二	5.59	老街溪東側、鄰文小八	新勢公園
	公十三	0.88	停五南側、鄰文小十	廣達公園
	公十四	0.59	高速公路南側、文高四西南側	五權公園
	公十五	1.08	計畫區西側、鄰文小十一	復旦公園
	公十六	1.50	計畫區西側、鄰文中九	復興親子公園
	公十七	1.88	計畫區西側、鄰文中四	開闢中
	公十八	0.51	文小十二西側	義興公園
	公十九	0.69	文小十三東北側	宋屋公園
	公二十	0.93	鐵路西側、文小十五南側	新榮公園
	公二十一	1.33	計畫區西南側、文小十四南側	廣仁公園
	公二十三	2.92	計畫區西南側、鄰文中八	新富公園、平鎮圖書館
	公二十四	0.90	計畫區南側、文小十七西側	新興公園
	公二十五	0.74	計畫區西南側、鄰市十八	新寶公園
	公二十六	0.10	計畫區東側、文小一東側	
	公二十七	0.12	文小五東南側	

公開展覽草案

項 目	編 號	計畫面積 (公頃)	位 置	備 註
	公二十八	0.27	體育場用地東側	和平公園
	公二十九	0.20	公十七南側、宗(專)一北側	
	公三十	0.16	文小五東南側	市民幸福廣場
	公三十一	1.49	計畫區南側、工(乙)二九東南側	莒光公園
	公	0.53	變三西南側	
	公	0.85	捷一西側	
	公	0.42	捷一東側	刻正辦理區段徵收開發 (機場捷運 A21 站開發案)
	公	1.84	捷一東側	
	公	0.55	文大一北側	刻正辦理區段徵收開發 (中原營區開發案)
	合計	41.67		
滯洪池兼 公園用地	滯(公)	1.25	中原大學東側、環中東路北側	中原埤塘生態公園
兒童遊樂 場用地	兒一	0.14	文大一南側	普忠公園
	兒二	0.38	文小六東側	六和兒童公園
	兒三	0.13	文小十五南側	
	兒	0.13	捷一東側	刻正辦理區段徵收開發 (機場捷運 A21 站開發案)
	兒	0.15	捷一東側	
	合計	0.93		
綠地用地	綠	14.27		
綠地用地 (附捷)	綠(附捷)	0.01	公八西南側	
綠地用地 (兼供道路 使用)	綠(道)	4.28		
生態綠地 用地	綠(生)	3.07	公六東側	
道路用地 (兼供捷運 系統使用)	道(捷系)	2.36	與部分 I-8 號道路、部分 I-6 號 道路共線	機場捷運系統
道路用地 (兼供捷運 車站使用)	道(捷)一	0.49	捷二車站之間	捷運 A23 車站
	道(捷)二	0.39	捷三車站之間	捷運 A23 車站
	合計	0.88		
交通用地	交	0.36	鄰鐵路用地(供臺鐵中壢火車站與 捷運車站之共站使用)	捷運 A23 車站
捷運車站 用地	捷一	1.57	計畫區北側、鄰老街溪	捷運 A21 車站
	捷二	0.27	公八西側及西北側	捷運 A22 車站
	捷三	0.10	中壢火車站後站、鄰停二	捷運 A23 車站
	合計	1.94		
捷運車站 用地(兼供 道路使用)	捷(道)一	0.72	鄰捷一車站	捷運 A21 車站
	捷(道)二	0.06	鄰捷二車站	捷運 A22 車站
	合計	0.78		
快速道路 用地	快	0.18	計畫區北側、鄰捷運車站用地	
高速公路	高	16.74	呈東南方向穿越計畫區西北側	國道 1 號高速公路

公開展覽草案

項 目	編 號	計畫面積 (公頃)	位 置	備 註
用地				
鐵路用地	鐵	6.81	自計畫區西南端穿越計畫區中央地帶至計畫區東端	供臺鐵都會區捷運化桃園段地下化建設計畫使用
鐵路用地 (兼供園道 及河川使 用))	鐵 (園)(河)	0.09		
鐵路用地 (兼供園道 使用)	鐵(園)	12.14		
鐵路用地 (兼供道路 使用)	鐵(道)	0.44		
園道用地	園道	2.62		
園道用地 (兼供河川 使用)	園(河)	0.09		
道路用地 (兼供河川 使用)	道(河)	1.14	老街溪之環北橋、新明橋、中央橋、中興橋、中正橋，平鎮區延平橋、三崇橋及其南側崇德街 24 巷、環鄉橋	
道路用地	道	292.60		
總 計		550.90		

註：表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。

第六章 實施進度與經費

壹、公共設施用地取得方式

本次檢討後仍待公共設施主管機關以協議價購、徵收、市地重劃或其他方式開闢之公共設施用地，其土地取得方式、預估開發經費、主辦單位、經費來源及實施進度詳如表 6-1 所示。

本計畫區內其他未取得之公共設施用地經檢討後維持原計畫，且無納入其他專案變更或跨區市地重劃整體開發取得者，應由目的事業主管機關編列經費，並依主管機關之興闢計畫開闢，或透過容積移轉等方式取得。

表 6-1 實施進度與經費表

項目	編號	面積 (公頃)	用地取得方式					土地徵購 費用(萬元)	開闢費用 (萬元)	主辦 單位	預定 期程	
			徵 購	區段 徵收	市地 重劃	撥 用	其 他					
機關 用地	機二	0.03	✓				✓	12,761	240	桃園 市政府	民國 125年	
	機三	0.05	✓				✓	12,878	400			
	機	0.01		✓				已納入中壢運動公園開發案辦理				
	機	0.25		✓				已納入機場捷運A21站開發案辦理				
變電所 用地	變二	0.54		✓				已納入中壢運動公園開發案辦理				
連接站 用地	連	0.04		✓								
學校 用地	文小二	0.0019	✓				✓	118	—	桃園 市政府	民國 125年	
	文小五	0.0020	✓				✓	331	—			
	文小八	0.0075	✓				✓	581	—			
	文中三	0.0038	✓				✓	368	—			
	文中六	0.08	✓				✓	5,709	640			
	文中七	0.10	✓				✓	7,056	800			
	文中	2.50		✓				已納入機場捷運 A21 站開發案辦理				
	文高二	1.80		✓	✓			依區段徵收或市地重劃規定辦理				
	文高三	0.15	✓				✓	15,601	1,200	桃園 市政府	民國 125年	
市場 用地	市十四	0.04	✓				✓	8,528	320			
	市二十	0.29	✓				✓	57,770	2,320			
停車場	停六	0.26	✓				✓	32,720	390			

公開展覽草案

項目	編號	面積 (公頃)	用地取得方式					土地徵購 費用(萬元)	開闢費用 (萬元)	主辦 單位	預定 期程		
			徵 購	區段 徵收	市地 重劃	撥 用	其 他						
用地	停八	0.04	✓				✓	2,850	60				
	停九	0.23	✓				✓	16,368	345				
	停十	0.30	✓			✓	✓	12,144	450				
	停	0.49		✓				已納入中壢運動公園開發案辦理					
	停	0.20		✓									
	停	0.20		✓									
	廣場 用地	廣二	0.53		✓				已納入臺鐵地下化建設計畫案辦理				
廣六		0.0004	✓				✓	70	—	桃園 市政府	民國 125年		
廣七		0.13	✓				✓	13,110	195				
廣十		0.05	✓				✓	3,236	75				
廣十一		0.03	✓				✓	1,675	45				
廣十二		0.02	✓				✓	1,315	30				
廣十三		0.06	✓				✓	4,159	90				
廣		0.06		✓				已納入機場捷運A21站開發案辦理					
廣		0.36		✓				已納入中原營區開發案辦理					
廣		0.47		✓									
廣場用地 (兼供河 川使用)	廣(河)	0.06	✓			✓	✓	935	90	桃園 市政府	民國 125年		
公園 用地	公一	0.01	✓				✓	627	25				
	公十二	0.01	✓				✓	1,808	25				
	公	0.53					✓	依110年6月21日公告之個案變更辦理					
	公	0.85		✓				已納入機場捷運A21站開發案辦理					
	公	0.42		✓									
	公	1.84		✓									
公	0.55		✓				已納入中原營區開發案辦理						
綠地 用地	綠	6.30	✓				✓	34,268	6,300	桃園 市政府	民國 125年		
	綠	0.20			✓			依市地重劃計畫書為準					
綠地用地 (兼供道 路使用)	綠(道)	3.49	✓				✓	94,828	10,470				
體育場 用地	體一	0.07	✓				✓	5,174	210				

公开展覽草案

項目	編號	面積 (公頃)	用地取得方式					土地徵購 費用(萬元)	開闢費用 (萬元)	主辦 單位	預定 期程
			徵 購	區段 徵收	市地 重劃	撥 用	其 他				
鐵路用地	鐵	0.54	√			√	√	已納入臺鐵地下化建設計畫辦理			
鐵路用地 (兼供園 道及河川 使用)	鐵 (園)(河)	0.09				√					
鐵路用地 (兼供園 道使用)	鐵(園)	12.14	√			√	√				
園道用地	園道	2.62	√			√	√				
園道用地 (兼供河 川使用)	園(河)	0.09				√					
高速公路 用地	高	0.11	√				√	2,308	6,785	交通部 高速公路 路局	民國 125年
道路 用地	道	79.68	√			√	√	5,239,203	147,780	桃園 市政府	民國 125年
		0.21			√			依市地重劃計畫書為準			
		4.28		√				已納入中壢運動公園開發案辦理			
		4.98		√				已納入機場捷運A21站開發案辦理			
		1.15		√				已納入中原營區開發案辦理			

註：1. 表內面積應依據徵收或開闢計畫實際面積為準。

2. 表列經費及預定期程得視主辦單位財務狀況酌予調整，並以實際完成為準。

公开展覽草案

貳、市地重劃可行性評估

為利重劃業務推展，本案如涉及排水計畫、水土保持計畫、環境影響評估等應辦事項者，應於本案報請內政部核定前，依規定完成相關審查作業。另為保障重劃後民眾配回土地可立即建築居住使用之權益，本案重劃區內公共設施與區外各項既有道路、排水、污水等設施無法銜接者，建請本府工務局配合本案重劃期程，於道路興闢時同步完成公共管線工程。

本案市地重劃可行性評估相關評估內容說明如下。(註：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、土地交易價格及物價指數變動等相關因素影響而有所修正，故實際數值仍應以未來內政部核定之重劃計畫書為準。)

一、重劃範圍及計畫內容

(一)重劃範圍

本案重劃範圍計有5個坵塊，併同辦理跨區市地重劃開發，面積約1.0361公頃。(詳圖6-1)

(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0.0878公頃，占總面積8.47%，私有地面積為0.9483公頃，占總面積91.53%。詳如下表：

表6-2 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)	0.0093	0.90%
	桃園市(桃園市政府工務局、桃園市政府養護工程處、桃園市政府交通局、桃園市政府環境清潔稽查大隊、桃園市中壢區公所)	0.0267	2.57%
	望安鄉(桃園市中壢區公所)	0.0518	5.00%
	小計	0.0878	8.47%
	私有地	0.9483	91.53%
合計		1.0361	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。

公開展覽草案

(三)原公有道路、溝渠、河川及未登記等抵充土地面積

依據市地重劃實施辦法第 31 條第 4 項規定，重劃前政府已取得之公共設施用地，已依計畫闢建使用，且符合本條例施行細則第 82 條第 1 項規定之道路、溝渠、河川等用地，依本條例第 60 條第 1 項規定辦理抵充；其餘不屬該條款用地仍辦理原位置、原面積分配，不得辦理抵充。

本案重劃前之公有道路土地(中壢區自立段 357、405-2 地號，現況為富林街)，面積為 0.0758 公頃，故依上述規定列入抵充。

(四)變更後計畫內容

本案變更後土地使用計畫內容如下：商業區面積 0.6221 公頃、綠地用地面積 0.1986 公頃、道路用地面積 0.2154 公頃。(詳表 6-3、圖 6-1)

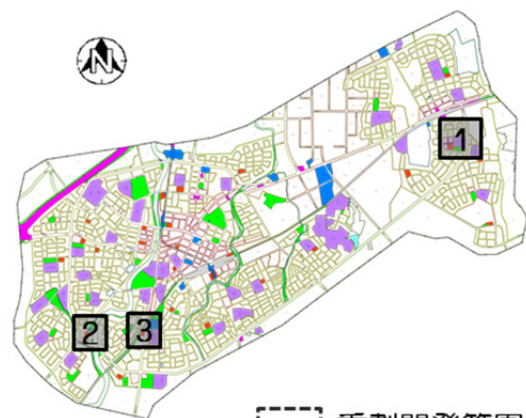
表 6-3 本案重劃範圍土地使用計畫面積表

項 目		面積(公頃)	百分比
土地使用 分區	商業區	0.6221	60.04%
	小計	0.6221	60.04%
公共設施 用地	綠地用地	0.1986	19.17%
	道路用地	0.2154	20.79%
	小計	0.4140	39.96%
合 計		1.0361	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。

公開展覽草案



編號	原計畫	檢討後
1	機1	商業區
	道路	道路
2	機6	商業區
	綠地	綠地
3	停8	綠地

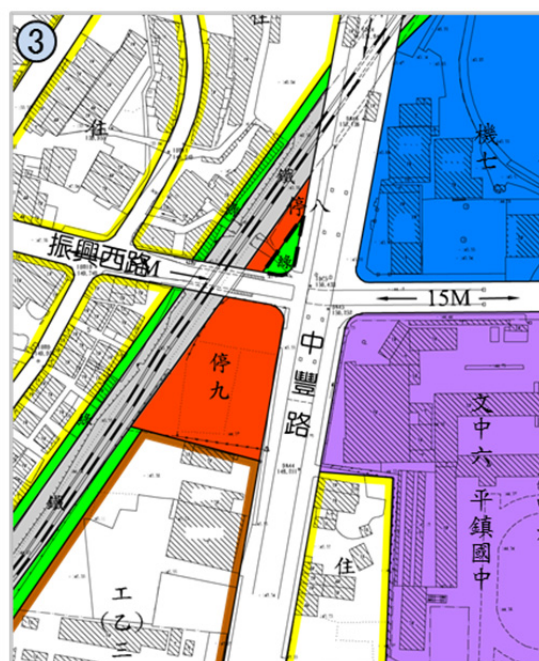
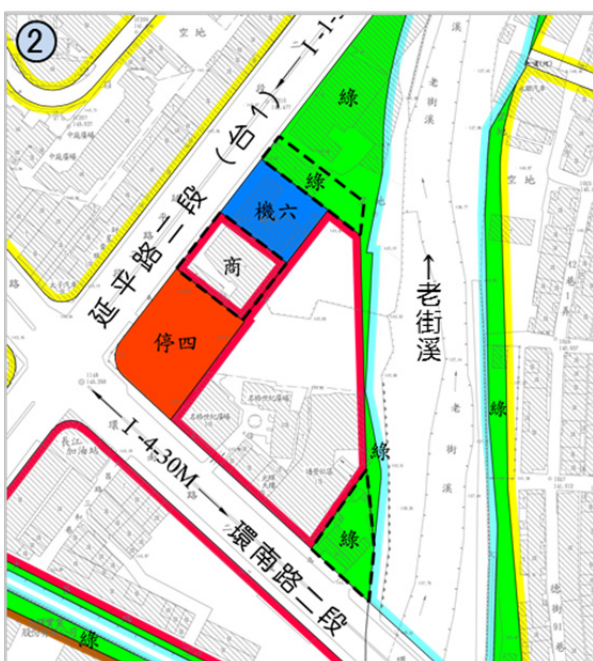
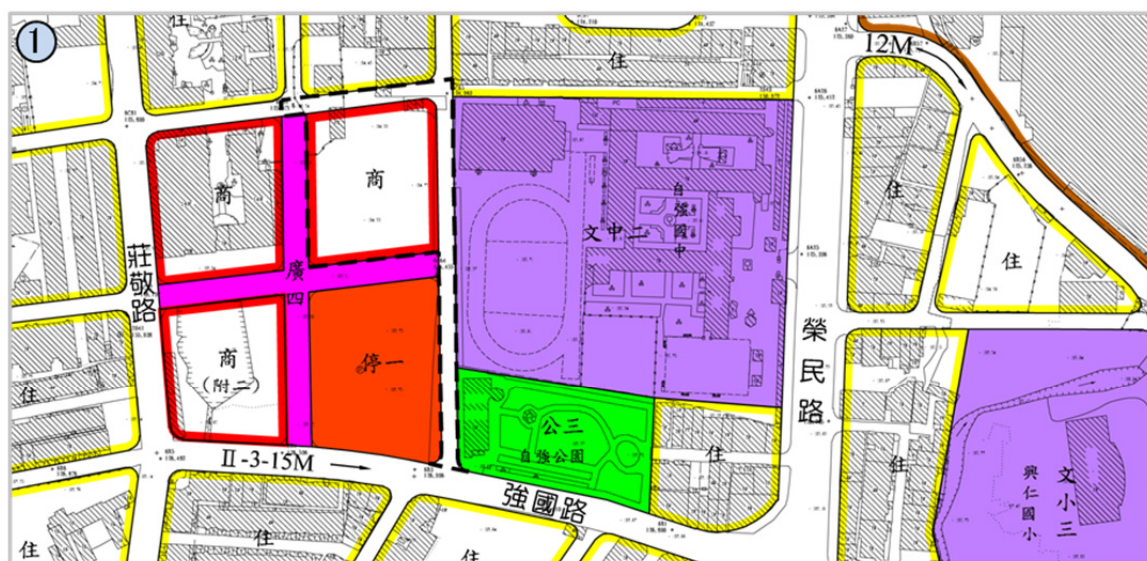


圖 6-1 本案重劃範圍及計畫內容示意圖

公開展覽草案

二、預估公共設施用地負擔

(一)本重劃區共同負擔之公共設施用地面積計有 0.4140 公頃，各項面積如下表：

表 6-4 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
綠地用地	0.1986	19.17%
道路用地	0.2154	20.79%
小計	0.4140	39.96%

(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＝0.4140－0.0758＝0.3382 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－重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積)×100%＝(0.4140－0.0758)/(1.0361－0.0758)×100%＝35.22%。(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 11,185 萬元。

表 6-5 重劃總費用估算表

項 目		金額(元)
一、工程費	工程費	37,237,260
	代辦管線費	6,283,200
	其他費用	13,679,523
二、重劃費用	地上物拆遷補償費	40,270,600
	重劃業務費	4,932,613
三、貸款利息 (貸款期間 3 年，以年利率 2.944% 計算。)		9,443,568
合 計		111,846,764

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。

公开展覽草案

(二)費用平均負擔比率=9.54%

1. 依桃園市政府「桃園住宅及不動產資訊桃寶網」實價登錄查詢之交易資料顯示，本重劃區周邊土地交易價格為 88,940～235,040 元/m²(29.4～77.7 萬元/坪)，預估本重劃區周邊之熟地合理平均市價約 133,250 元/m²(44.05 萬元/坪)。本案預估開發期程約 3 年，距重劃完成尚有一段期程，考量開發風險，並以風險貼水概念，用折現方式將價格日期當時預估全區熟地合理平均市價值反推本案重劃後平均價格約 122,150 元/m²(40.38 萬元/坪)，則本重劃區費用平均負擔比率為 9.54%。(註：計算至小數點以下 4 位，小數點以下第 5 位四捨五入。)

2. 費用平均負擔比率計算如下：

$$\begin{aligned} & \text{工程費用總額} + \text{重劃費用總額} + \text{貸款利息總額} \\ = & \frac{\quad}{\text{重劃後平均地價} \times (\text{重劃區總面積} - \text{重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積})} \times 100\% \\ = & 111,846,764 / 122,150 \times [(1.0361 - 0.0758) \times 10,000] \times 100\% \\ = & 9.54\%。 \end{aligned}$$

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 = 35.22% + 9.54% = 44.76%。

五、財務計畫

本重劃區預估取得抵費地面積約 916 平方公尺(0.9603 公頃×9.54%)，若以平均價格每平方公尺 122,150 元(40.38 萬元/坪)辦理土地標售，預估土地處分收入約 11,188 萬元，抵付重劃負擔總費用(約 11,185 萬元)後，本案重劃財務得以自償尚屬可行。

公開展覽草案

附 件 一

內政部都市計畫委員會會議紀錄

內政部都市計畫委員會第 1026 次會議紀錄

一、時間：中華民國 112 年 1 月 17 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：花兼主任委員敬群

吳委員堂安代

（依各級都市計畫委員會組織規程第 7 條規定，主任委員及副主任委員不克出席會議時，由出席委員互推吳委員堂安代理主席；核定案件第 9 案因與陳委員玉雯有利害關係，故依前開組織規程第 11 條規定自行迴避。）

紀錄彙整：王靜雯

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 1025 次會議紀錄。

決 定：確定。

七、報告案件

第 1 案：本會自 111 年 1 月至 12 月底審議案件情形報告案。

第 2 案：各直轄市、縣（市）都市計畫委員會 111 年度召開委員會及專案小組會議次數、審議情形報告案。

審議案件一覽表

八、核定案件

第 1 案：南投縣政府函為「變更八卦山脈風景特定區計畫（部分非都市土地納入為道路用地、部分道路用地劃出都市計畫範圍）案」。

第 2 案：臺中市政府函為「變更臺中市大坑風景特定區計畫（第一次通盤檢討）案」再提會討論案。

第 3 案：臺中市政府函為「變更臺中市大平霧地區（霧峰區）都市計畫主要計畫（第一次通盤檢討）案」再提會討論案。

第 4 案：高雄市政府函為「變更美濃都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）案」再提會討論案。

- 第 5 案：高雄市政府函為「變更原高雄市主要計畫（左營區）部分住宅區、機關用地、學校用地、體育場用地為道路用地（配合左營區翠華路（明潭路至世運大道）拓寬工程）案」。
- 第 6 案：高雄市政府函為「變更原高雄市主要計畫道路用地為批發市場用地（配合高雄果菜批發市場重建）案」。
- 第 7 案：嘉義市政府函為「變更嘉義市都市計畫（部分住宅區、學校用地為商業區）（配合民族國小西側國有學產地暨公私有土地更新計畫）案」再提會討論案。
- 第 8 案：桃園市政府函為「變更中壢平鎮主要計畫（公共設施用地專案通盤檢討）案」。
- 第 9 案：新竹縣政府函為「變更竹東（頭重、二重、三重地區）都市計畫（第三次通盤檢討）（含都市計畫圖重製）案」。
- 第 10 案：嘉義縣政府函為「變更中埔（和睦地區）都市計畫（農業區為機關用地）案」。
- 第 11 案：臺南市政府函為「變更新營都市計畫（第三次通盤檢討）（含計畫圖重製）報部編號第 16-2 案申請展延開發期程」再提會討論案

九、散會：下午 12 時 34 分

第 8 案：桃園市政府函為「變更中壢平鎮主要計畫（公共設施用地專案通盤檢討）案」。

說 明：

一、本案業經桃園市都市計畫委員會108年3月8日第30次會議及108年6月10日第32次會議審議通過，並准桃園市政府108年8月14日府都計字第1080195719號函檢附計畫書、圖報請核定等由到部。

二、法令依據：都市計畫法第26條。

三、變更計畫範圍：詳計畫圖示。

四、變更計畫內容及理由：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，由本會彭前委員光輝（召集人）、張前委員梅英、陳委員永森、蘇前委員瑛敏、王前委員秀娟、王前委員靚琇及王委員成機組成專案小組，於108年9月19日、108年12月18日、109年1月8日、109年3月11日、109年6月18日、110年10月7日、110年12月24日及111年5月19日召開8次專案小組會議，獲致具體建議意見，案經桃園市政府111年8月5日府都計字第1110206373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計畫書、圖到部，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111年8月5日府都計字第1110206373號函送修正計畫書、圖通過，並退請該府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定。

一、公共設施用地專案通盤檢討辦理之目標係在檢討變更不

必要之公共設施保留地，並透過政府公辦整體開發方式取得興闢仍有需要之公共設施用地，以提升都市居民生活環境品質，請再加強檢討分析增加五項公共設施用地，以確保都市生活環境品質。

二、本案公共設施用地已完成徵收尚未開闢使用部分，請釐清變更後有無涉及土地徵收條例廢止徵收之情事，並請市政府相關主管機關提出具體開闢時程以及預算經費編列等內容，納入計畫書敘明，以利查考。

三、本案變更內容涉及以市地重劃方式開發部分，考量所附之市地重劃可行性評估資料為 108 年，為利推動爾後作業，故請市政府重新核算並檢附地政單位認可之市地重劃可行性評估證明文件，納入計畫書敘明。

四、有關逾期及逕向內政部陳情意見綜理表編號逕入 8，變更廣場用地為住宅區且得免回饋部分，請市政府詳予補充都市計畫變更歷程、發照過程及行政疏失查處等內容，再行提會討論。

【附錄】本會專案小組出席委員初步建議意見(彙整歷次會議)

本計畫區係屬桃園市政府函報中壢生活圈 7 處都市計畫範圍，經本會專案小組聽取全案變更通案性原則及態樣，陸續將已完成審議之都市計畫區提請大會審議，本案建議除下列各點外，其餘照桃園市政府核議意見通過，並請市政府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，提請委員會審議。

一、依本部 102 年 11 月 29 日「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」，首要工作應核實檢討計畫人口，故請就上位計畫人口分派、人口成長趨勢預測、開發總量容納人口等檢討分析後，

詳予補充本案計畫人口之合理性，作為檢討調整計畫人口之依據。

二、有關本案檢討變更通案性原則，請依下列意見修正納入計畫書。

- (一)請依「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」列表補充說明本次檢討各類公共設施用地處理原則，跨區整體開發辦理原則以及個別變更回饋原則，納入計畫書敘明，以為後續辦理依循。
- (二)本次檢討採整體開發方式辦理，又分為跨區整體開發及單獨整體開發，除請補充說明整體開發範圍劃設策略外，並將納入跨區整體開發辦理原則詳予敘明。
- (三)考量各整體開發區負擔之公平性，請詳予補充說明本次檢討整體開發總負擔比例評估原則。
- (四)有關未開闢之計畫道路納入整體開發部分，除因應整體開發區出入通行及指定建築線需要外，請考量納入道路範圍合理性、公益性、必要性及地主權益等面向後研擬具體可行策略，並納入跨區整體開發辦理原則敘明。
- (五)整體開發範圍劃設：整體開發單元第2點修改如下：「考量可建築土地之區位零散及併同取得公共設施用地之開闢效益，以同一都市計畫區辦理跨區整體開發為原則；惟為重劃開發執行之彈性，得於都市計畫再公開展覽後，視實際需要予以劃分開發單元，並提送內政部都市計畫委員會審議通過後再行辦理。」
- (六)另為加速整體開發地區之發展，劃設整體開發範圍周邊未開闢之計畫道路，建議請主管單位配合整體開發作業時程，優先編列經費進行開闢。

三、為減少對周邊環境之衝擊，請詳予補充說明本次開放空間型之公共設施用地(公園綠地等)檢討變更之衝擊減緩措施及調整策略。並請補充變更前後平均每人享有公園綠地、廣場、兒童遊戲場及體育場實際開闢面積等資料，以瞭解居住水準之變化。

四、請補充檢討成果與效益、整體開發地區劃設情形、整體檢討效益等內容，納入計畫書敘明。

五、本案計畫書載明待徵收取得公共設施保留地預定期程為130年，

該段文字除請修正「本案計畫書載明待徵收及協議價購取得公共設施保留地預定期程為 130 年」，另為確保土地所有權人權益，有關預定期程部分請配合國土計畫修正，並請該用地主管機關確認，避免主管機關無明確事業及財務計畫，再次造成無限期保留之情形。

六、本案擬以市地重劃方式開發之變更內容，請依下列各點辦理：

- (一)請檢附地政單位認可之市地重劃可行性評估相關證明文件，納入計畫書敘明。
- (二)為確保都市計畫具體可行，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；未能依照上開意見辦理者，則維持原計畫。

七、其他及應補充事項：

- (一)變更編號第 3 案涉及河川區調整以及停車場設置等事宜，請補充水利主管機關同意文件以及交通主管機關停車需求說明等資料。
- (二)文大一用地係供私立中原大學使用，學校現況使用範圍涉及文大用地及文教區等使用分區，為利日後該區土地之合理使用，請市府與中原大學研提學校用地整體規劃構想及後續調整方案。
- (三)有關公共設施取得開闢情形，請補充未取得已開闢資料。
- (四)有關簽訂協議書及回饋執行等規範，考量係屬地方政府權責，建議修改為依市府所定之通案性規範辦理，無需納入主要計畫之規定，以利因地制宜並兼顧可行。
- (五)本案如經本會審決通過後，變更內容超出原公開展覽範圍者，應另案辦理公開展覽及說明會，公開展覽期間無任何公民或團體陳情意見者，則報由內政部逕予核定，免再提會審議；公開展覽期間公民或團體提出陳情意見，則應再提會討論。
- (六)因本計畫部分變更案件涉及整體開發或附帶條件之執行事宜，為避免影響地方發展，本計畫案經委員會審議通過後，市政府

得視實際發展需要，分階段報由內政部核定後，依法公告發布實施。

八、變更內容明細表：詳如表 1。逾期及逕向內政部陳情意見綜理表：詳如后表 2。

表 1、變更內容明細表

新 編號	編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	附帶條件或說明	本會專案小組初步建議意見
			原計畫	新計畫			
1	1	計畫區西北側，高速公路用地二側之綠地用地	綠地用地 (4.09)	綠地用地 (兼供道路使用) (4.03)	1. 國道 1 號高速公路串聯桃園及中壢都會生活圈，而二側綠地部分現況已作道路使用，提供地區交通聯繫功能。 2. 本市人口持續成長，為因應地區日益增加之交通需求，本府刻就高速公路二側綠地及既有道路系統進行路網規劃。 3. 配合未來交通路網關建之用地需求，並考量綠地已供既有道路使用之地主權益，調整綠地用地為綠地(兼供道路使用)，並可透過逐年編列預算及容積移轉方式取得。	變更範圍：中壢區三座屋段三座屋小段 1 地號等 20 筆土地；中壢區三座屋段舊社小段 43-5 地號等 14 筆土地；中壢區三民段 378 地號等 39 筆土地；中壢區五權段 1355-1 地號等 46 筆土地；平鎮區復旦段 65 地號等 5 筆土地。	照市政府核議意見通過。
				道路用地 (0.06)	配合志廣路使用現況，本次檢討變更為道路用地。		
2	2	(1) 計畫區西側之機六用地及其東北、東南側之綠地；計畫區南	機關用地 (0.14)	商業區 (0.14)	1. 經召開公共設施用地機關協調會議，機六用地尚未取得部分已無使用需求，本次檢討變更為商業區。 2. 停八用地部分已納入臺鐵都會區捷運化桃園段地下化建設計畫，變更為鐵路用地(兼園道使用)，剩餘面積不利停車使用，本次檢討配合該園道設施規劃，予以變	附帶條件： 應以政府公辦方式辦理跨區市地重劃整體開發。	本案除請補充跨區重劃範圍一致性外其餘照市政府核議意見通過。
			停車場 用地 (0.02)	綠地用地 (0.02)			
			綠地用地 (0.19)	綠地用地 (0.19)			

公開展覽草案

新 編號	編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	附帶條件或說明	本會專案小組初步建議意見
			原計畫	新計畫			
3	-	側之停車用地			更為綠地用地。 3. 為減輕政府財政負擔，並提升都市生活品質，透過整體開發方式，併同取得興闢綠地用地。		
		(2) 計畫區東側之機一及道路用地	機關用地 (0.48)	商業區 (0.48)	1. 經召開公共設施用地機關協調會議，機一用地已無使用需求，本次檢討變更為商業區。		
			道路用地 (0.21)	道路用地 (0.21)	2. 配合重劃配地需求，透過整體開發方式，併同取得興闢毗鄰之道路用地。		
		計畫區中央，文小十九用地北側之綠地用地及河川區	綠地用地 (0.30)	停車場用地 (0.30)	1. 中壢區第6公墓已於106年9月遷葬完成，為提供中原商園周邊停車需求，檢討變更部分綠地用地為停車場用地，且為符交通局停車場設置規模，劃設面積為0.30公頃。	變更範圍：中壢區中北段258、258-1、261、262、262-1、265地號等6筆部分土地。	除併專案小組初步建議意見七(一)辦理，並請交通主管機關儘速編列預算徵收開闢外，其餘照市政府核議意見通過。
			河川區 (0.11)	綠地用地 (0.11)	2. 配合現況區排水路，變更部分河川區為綠地用地，以補公共開放空間面積之不足。 3. 經評估整體重劃財務可行性，無法併同取得本案變更後之公共設施用地，後續由各該目的主管機關，以逐年編列預算方式予以徵收取得。		

註：1. 表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。

2. 「原編號」為公展草案之編號；「新編號」係依市都委會審議通過修正後之編號。

表 2、逾期及逕向內政部陳情意見綜理表

編號	陳情人及陳情位置	陳情內容	桃園市政府研析意見	本會專案小組初步建議意見
逕人 1	彭○銀 陳情位置： 中壢區中原段 1024、1026、1027、1027-1、1029 地號	主旨：為代理當事人函知貴府，請查照。 說明： 1. 本件係依當事人彭○銀女士委任意旨辦理。 2. 茲據當事人來所委稱： (1)緣桃園市中壢區中原段 1024、1026、1027、1027-1、1029 地號等 5 筆土地(見附件 1，下稱系爭土地)於民國(下同) 61 年 2 月發布中壢市平鎮都市擴大修訂計畫中遭劃分為中原大學之學校用地，系爭土地遭列管將近五十年，中原大學卻從未有效利用系爭土地之資源，使系爭土地閒置至今而未有充分使用之機會。是以系爭土地之使用現況是否合理使用以及是否發揮土地經濟效能，將直接影響系爭土地之土地持分所有人之財產權益以及系爭土地周邊居民之生活環境品質，至為灼然。 (2)經查：中原大學於民國 44 年創校至今，因歷史悠久，帶動周圍地區之商業發展，使校區周邊實踐路、日新路一帶形成頗具規模之商圈而吸引大量住民居住。然系爭土地遭劃分為中原大學之學校用地後，列管至今已近半世紀，遲遲未見中原大學對系爭土地資源有效利用，而僅僅作為校園毫無使用之一角，平日更未對外開放，使是系爭土地未能因中原大學之發展而	建議酌予採納。 理由： 1. 經查本計畫區文大一用地係民國 61 年初始都市計畫所劃設，供私立中原大學使用，而本案陳情 5 筆尚未取得之土地(中壢區中原段 1024、1026、1027、1027-1、1029 地號)，經私立中原大學出席與會代表說明，上開未取得之土地該校已無使用需求。 2. 另查陳情土地無法臨接計畫道路，且現況出入通道僅 2~3 公尺，有無法指定建築線之情形；惟依陳情意見所述，本案鄰近土地已由土地所有權人進行整合完成，可一併進行開發使用。 3. 綜上，本案文大一用地私立中原大學使用已無使用需求，依本次檢討原則宜變更為毗鄰之住宅區，並以政府公辦方式辦理重劃整體開發；惟本案基地位屬裏地，無法臨接計畫道路，難以執行重劃開發，故建議依本案開發方式辦理原則二之(三)，採繳交代金方式辦理，並應由土地所有權人自行協調整合未來基地進出通路及指定建築等相關事項；另考量變更範圍之完整性，前開土地間夾雜之畸零土地(中壢區中原段 1025-1 地號)，一併納入變更。 4. 新增變更內容，詳附表	採納市政府列席人員說明(酌予採納)及所提變更內容，考量本案經中原大學列席代表說明該用地已無使用需求，故除請市政府於變更內容補充保留中原大學所屬土地之進出通路外，其餘照市政府研析意見通過。變更內容如附表 1、附圖 1。

編號	陳情人及陳情位置	陳情內容	桃園市政府研析意見	本會專案小組初步建議意見
		共同享有利益。現今系爭土地之使用現況因未能有效開發，外開放，使系爭土地未能因中原大學之發展而共同享有利益。現今系爭土地之使用現況因未能有效開發，處於荒煙蔓草之境，而為大片雜草所覆蓋。平日除有零星之學生停放交通工具外，因現場並無健全之照明設施或商家經營，日落後即呈現昏暗之景，使得行人 偶爾通行均須小心謹慎以免遭遇不法之徒，系爭土地儼然成為治安死角，使得來往行人與周遭居民深受治安隱憂之苦。足證系爭土地之資源未合理使用，並直接影響周遭居民之生活環境品質，以及系爭土地之土地持分所有人之財產權益。 (3)次查：系爭土地遭劃分為學校用地，中原大學本應積極開發、利用土地之資源。況系爭土地位於市區內，並無環境評估開發等之難處，且依系爭土地之地籍圖示可知僅有系爭土地為學校用地(見附件 1，綠色處)周邊鄰近大片土地，即中壢區中北段 151、152、181、183、188、199 地號均為住宅區(見附件 1，橘色處)。然中原大學怠於積極開發利用，致使系爭土地鄰近居民生活環境品質受有上述種種情事之危害；更使系爭土地之土地所有權人因無法及時利用土地獲得對價，另謀	1、附圖 1。	

編號	陳情人及 陳情位置	陳情內容	桃園市政府研析意見	本會專案小組 初步建議意見
		其他發展，又限於學校用地原由而不能撤銷使用之管制，致土地所有權人財產之不利益將隨時間延長而擴大。益證中原大學對系爭土地之使用，未能合理使用以及無法發揮土地經濟效能。 (4)再查：系爭土地之鄰近土地，如桃園市中壢區中北段 181 地號已由土地所有權人進行整合完成，而系爭土地現今亦由土地所有權人彼此間協商、溝通而達到整合完成，是系爭土地如與鄰近大片土地一併進行開發使用將得以提升土地利用價值，使系爭土地得以為完整區塊之利用，則上述關於系爭土地現況之種種困境即得以迎刃而解，使得鄰近住民、中原大學之學生對於系爭土地開發後之便利性以及經濟性利益均能雨露均霑。因此系爭土地唯有變更為住宅區方得以順利有效利用土地資源無虞，此更加突顯系爭土地之變更使用存在有必要性、急迫性。故系爭土地應以「變更中壢平鎮都市擴大修訂主要計畫(公共設施地專案通盤檢討)案計劃書」進行通盤檢討變更為住宅區使用，進而提升居民生活品質，並減輕政府之財務負擔。 (5)末查：內政部所訂頒之「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」(下稱變更作業原則)第		

編號	陳情人及 陳情位置	陳情內容	桃園市政府研析意見	本會專案小組 初步建議意見
		五點第 2 項第 2 款「(二)高中職及大專院校用地部分:未徵收及已徵收未開闢之高中(職)用地、大專院校用地均應檢討變更為其他適當分區或用地。如因教育政策之配置需求而需保留時,應由教育主管機關及各需地學校提出具體之開發財務計畫,經各級都市計畫委員會審議同意後始得保留」,是現今大專院校用地即須檢討變更為其他適當分區或用地,而系爭土地既遭劃分為中原大學學校用地,依變更作業原則第伍點第 2 項第 2 款規定,即使中原大學對系爭土地因教育政策配置需求而須保留,亦應由中原大學先提出具體之開發財務計畫並經各級都市計畫委員會審議同意後始得保留,否則系爭土地遭不當限制使用近半世紀,即應優先檢討變更為其他適當分區或用地,方能落實系爭土地之資源合理使用以及發揮效能之目的。 (6)綜上,系爭土地遭劃分為中原大學之學校用地近半世系均未曾合理使用以發揮土地資源之效能。而直接影響周遭居民之生活環境品質與土地所有權人之財產權益。依變更作業原則第伍點第 2 項第 2 款規定,應由中原大學先提出其體之開發財務計畫並經各級都市計畫委員會審議同意後		

公开展覽草案

編號	陳情人及 陳情位置	陳情內容	桃園市政府研析意見	本會專案小組 初步建議意見
		始得保留，否則系爭土地即應優先檢討變更為其他適當分區或用地。是系爭土地基於上述對於土地資源合理使用之需求，應將系爭土地變更為住宅區，以使周邊居民之生活環境品質與土地所有權人之財產權益受法律所保障。 為此，特委請 貴大律師函知內政部、桃園市政府、中原大學，請本於職責詳予查明系爭土地之使用現況是否有合理使用、發揮土地資源之效能，促使系爭土地從學校用地變更為權益，善盡內政部、桃園市政府身為主管機關維護國家社會公益之重責。」等語。 三、合代函達如上，惠請依函旨辦理。		
逕人 2	曾○蘭 陳情位置： 平鎮區義民段段 724 地號	主旨：桃園市平鎮區義民段 724 地號，公共設施保留地是否能解編乙事。 說明：本人在平鎮區義民段 724 地號土地持有很長一段時間，因為目前分區是(綠地用地)使用需地機關是工務局，昨天本人前往工務局查詢，經告知目前或往後沒有須地計畫！ 本人是想向貴局查詢是否有解除綠地土地使用管制，恢復一般正常建地使用，才不致侵害百姓權益妨害都市更新發展，如蒙函覆解答，萬分感謝，實感德便！	建議不予採納。 理由： 1. 本案土地係位於中壢外環道(環南路)及石門大圳過嶺支線渠道間之綠地用地，該綠地係為民國 61 年初始都市計畫所劃設，作為美化環境、保護溪岸及預留未來道路拓寬所需使用。 2. 石門大圳過嶺支線渠道及其兩側綠地之土地產權多為臺灣石門農田水利會所有，現況已開闢綠廊步道系統使用，往南可銜接老街溪河濱步道，往北可串聯義民公園(公 17)、復興親子公園(公 16)，經評估該綠地仍有保留之需要，建	除照市政府研析意見外，並請市政府與民眾說明相關建築規定。

公开展覽草案

編號	陳情人及陳情位置	陳情內容	桃園市政府研析意見	本會專案小組初步建議意見
			議維持原計畫。 3. 本計畫區之整體開發財務，無法將上開綠地用地納入整體開發範圍併同取得，未來除由各目的主管機關，以逐年編列預算方式予以徵收取得外，亦可依「都市計畫私有公共設施保留地與公有非公用土地交換辦法」或「都市計畫容積移轉辦法」等相關規定辦理。	
逕人3	范○婷 陳情位置：中壢區石頭段 42-136 地號	陳情理由： 原民國 61 年為建地且有建物登記，民國 68 年都市計畫編訂為綠地用地，現已經過 40 年無任何徵收計畫，且房子老舊需翻修重建故陳情此書，望可否綠地地目解編為建地地目，以免造成百姓困擾。 建議事項： 綠地地目解編為建地地目	建議不予採納。 理由： 1. 本案土地位於新街溪二側之綠地用地，係為民國 61 年初始都市計畫所劃設。 2. 為推展中壢火車站周邊地區實質環境改善，本府於 101 年「擬定中壢火車站周邊更新地區都市更新計畫」，劃定中壢火車站周邊更新地區及指定策略性再開發地區。依該策略指導本案綠地屬新街溪的水岸休閒軸帶，且本府水務局刻正辦理新街溪排水幹線整治計畫，本案部分綠地亦涉及治理計畫用地範圍，後續尚需配合調整，故該綠地仍有保留之需要，建議維持原計畫。 3. 本計畫區之整體開發財務，無法將上開綠地用地納入整體開發範圍併同取得，未來除由各目的主管機關，以逐年編列預算方式予以徵收取得外，亦可依「都市計畫	照市政府研析意見。

公開展覽草案

編號	陳情人及陳情位置	陳情內容	桃園市政府研析意見	本會專案小組初步建議意見
逕人4	梁○由 陳情位置： 中壢區三民段 919 地號	陳情理由： 決議：編號 2：綠地用地變更為園綠地用地及道路用地其決議未考量實際現況及解編還地於民，以利民怨。 在中壢戰備跑道附近之原綠地用地已因道路開發而變成畸零地(附件一)後段又臨樓房未來要用徵收費用龐大(附件二) 建議事項： 其已開道路之外側土地應解編還地於民，這樣才合乎政府解編還地之精神。建請委員諸公了解民意，以利公平。	私有公共設施保留地與公有非公用土地交換辦法」或「都市計畫容積移轉辦法」等相關規定辦理。 建議不予採納，併變 1 案。 理由： 1. 國道 1 號高速公路串聯桃園及中壢都會生活圈，而二側綠地部分現況已作道路通行使用，提供地區交通聯繫功能。 2. 本市人口持續成長，為因應地區日益增加之交通需求，本府刻就高速公路二側綠地及既有道路系統進行路網規劃。 3. 綜上，配合未來交通路網開建之用地需求，並考量綠地已供既有道路使用，將綠地用地變更為綠地用地(兼供道路使用)，並本計畫區之整體開發財務，無法將上開用地納入整體開發範圍併同取得，未來除由目的事業主管機關，以逐年編列預算方式予以徵收取得外，亦可依「都市計畫私有公共設施保留地與公有非公用土地交換辦法」或「都市計畫容積移轉辦法」等相關規定辦理。	除請市政府補充加強說明未來道路系統整體路網規劃、公共設施保留地稅率減免及變更後可透過容積移轉辦法等相關內容外，其餘照市政府研析意見通過。

編號	陳情人及陳情位置	陳情內容	桃園市政府研析意見	本會專案小組初步建議意見
逕人 5	中原大學 陳情位置： 中壢區中原段 1025-1 地號	主旨： 有關中壢區中原段 1024、1026、1027、1027-1、1029 等 5 筆地號土地分區變更案一事，復如說明，請查照。 說明： 1. 依據內政部營建署 109 年 4 月 15 日營授辦審字第 1091077599 號函辦理。 2. 有關旨揭等 5 筆地號土地分區，本校僅表達尊重並配合桃園市政府原規劃土地使用分區變更為文教區，惟會議紀錄第 7 頁，擬建議本校所屬中原段 1025-1 地號一併納入變更一事，如變更為住宅區尚須負擔回饋，因涉及本校權益，請保留中原段 1025-1 地號為「私立中原大學用地」或變更為「文教區」。	建議酌予採納。 理由： 1. 本案中原大學所屬土地（中壢區中原段 1025-1 地號）已依前次專案小組初步建議意見修正，於變更內容明細表補充保留中原大學所屬土地之進出通路。惟考量變更範圍都市計畫之完整性，故將夾雜於中原段 1024、1026、1027、1027-1、1029 之畸零土地（中原段 1025-1 地號），一併納入變更為住宅區（附帶條件）。 2. 附帶條件為：由變更範圍內土地所有權人提供變更範圍總面積 45% 土地，折算捐贈代金予桃園市政府。土地所有權人應與市政府簽訂協議書並納入計畫書內，否則變更為文教區。	照市政府研析意見通過。
逕人 6	劉○玉等 11 人 陳情位置：中壢區三座屋段三座屋小段 41-1 地號	主旨： 民劉秀玉等人申請變更「桃園市中壢區三座屋段三座屋小段 41-1 地號」為建築用地，以利開發使用如說明，陳請同意。 說明： 1. 民劉秀玉、徐香妹、余榮聲、余名聲、余遠諱及余佩雯等 11 人（以下簡稱持有人）持有超過 41-1 地號全部面積的二分之一，持有人數亦超過全員之二分之一，該地係民國 98 年 9 月政府興建五楊高架高速公路拓寬時，同上持有人之『桃園市中壢區三座屋段三座屋小段 41-2 地號』地被徵收後之剩餘公共設施保留地，相關地形圖	建議不予採納。 理由： 1. 國道 1 號高速公路串聯桃園及中壢都會生活圈，而二側綠地部分現況已作道路通行使用，提供地區交通聯繫功能。 2. 本市人口持續成長，為因應地區日益增加之交通需求，本府刻就高速公路二側綠地及既有道路系統進行路網規劃。 3. 綜上，配合未來交通路網闢建之用地需求，並考量綠地已供既有道路使用，將綠地用地變更為綠地用地（兼供道路	除請市政府補充加強說明未來道路系統整體路網規劃、東側住宅區附帶條件內容、公共設施保留地稅率減免及變更後可透過容積移轉辦法等相關內容外，其餘照市政府研析意見通過。

編號	陳情人及陳情位置	陳情內容	桃園市政府研析意見	本會專案小組初步建議意見
		如附件一所示。 2. 依據「都市計畫公共設施保留地檢討作業原則」第五項「公共設施用地檢討變更原則」之十三、(一)條規定「道路系統之檢討調整應配合交通主管機關之交通建設計畫及預算，調整後應不影響交通系統之完整性。」查交通主管機關對五楊高架高速公路已無拓寬需求，亦無編列任何拓寬興建預算，持有人爰依規定申請變更 41-1 地號為建築用地，以利結合相鄰自有土地，規劃使用。 3. 持有人於旨述地段之土地被規劃為公共設施保留地多年，致土地使用受到限制，又配合政府興建五楊高架高速公路妥寬工程，相鄰土地被徵收，徵收價格相較市場價格甚低許多，惟為配合政府推動公共工程政策，持有人亦全力支持，今剩餘零星之 41-1 地號已無法單獨使用，陳請同意持有人申請變更為建築用地，以利整體規劃使用，無任公感。 持有人同意申請旨述變更之簽名、用印及身分證字號資訊如附件二所示，敬請鑒核。	使用)，並本計畫區之整體開發財務，無法將上開用地納入整體開發範圍併同取得，未來除由目的事業主管機關，以逐年編列預算方式予以徵收取得外，亦可依「都市計畫私有公共設施保留地與公有非公用土地交換辦法」或「都市計畫容積移轉辦法」等相關規定辦理。	
逕人 7	徐○鳳 陳情位置： 中壢區自立段 1277-5 等 10 筆地號	主旨：本人開發中壢平鎮擴大修訂都市計畫案第二市場用地，涉及整體開發相關事宜詳如說明。 說明： 一、本人於 105 年間購買中壢區自立段 1278 等 14 筆市場用地乙案(詳附件一)。 二、本人於民國 105 年 6 月 21 日申請中壢區自立段 1277-5、1277-6、1277-7、1277-8、1277-9、1277-	建議予以採納。理由： 1. 查市二用地共 0.6 公頃，陳情範圍 10 筆地號土地占市二用地 1.6%(約 100 平方公尺)，陳情人為所有權人之一，亦為其餘 98.4%之土地所有權人。 2. 陳情人已於 109 年 8 月 14 日向桃園市經濟發展局提出申請公用事業辦理獎勵投資計畫案，依該局審查意見：「本案市	照市政府研析意見(變更內容如附圖 2)。另有關市場用地開發事宜，則請市政府都市發展局聯繫經濟發展局，妥為協助釐清。

編號	陳情人及陳情位置	陳情內容	桃園市政府研析意見	本會專案小組初步建議意見
		10、1277-11、1277-12、1277-13、1277-14 共 10 筆地號土地，使用分區均為住宅區(詳附件二)。 三、今申請建築開發時發現前項土地之使用分區竟變為市場用地，依桃園市獎勵投資興建都市計畫公共設施辦法第 6 條，市場用地需整體開發，本投資因此延宕數年無法開發。 四、本人購買中壢區自立段 1278、1278-2~12、1279、1285 等 14 筆土地面積為 6,116 平方公尺，而 1277-5~14 等 10 筆土地面積僅有 100 平方公尺，且均為所鄰住宅設置圍牆圍畫或放置社區台電受電設備，作為其住宅社區全體共同使用(如圖示照片)。為都市發展之考量不應讓小基地妨害大基地的開發，且 1277-5~14 等 10 筆土地現況亦作住宅使用，礙難與本人土地作合併整體開發，懇請貴府在本次公共設施檢討中能將 1277-5~14 等 10 筆土地變更為住宅區以利本區之都市發展，所衍生之回饋金等費用本人願全部負擔。	場用地應整體規劃開發，請將整筆市場用地納入設置申請書並依『桃園市獎勵投資興建都市計畫公共設施辦法』第 6 條取得全體土地所有權人及他項利同意後，再向本局提出申請。」。 3. 依陳情人說明該陳情範圍現況為現有住宅社區圍牆及受電設備等設施，屬土地畸零難以納入併同申請市場用地獎勵投資計畫。有關陳情人所陳願以代金有償回饋一節，查依本市公共設施用地整體檢討處理樣態 10，應依重劃比例負擔 45%折算代金，倘全體土地所有權人同意繳納，於內政部都市計畫委員會審議通過之會議紀錄送本府 1 年內，與桃園市政府簽訂協議書並納入計畫書，則變更為住宅區，否則維持原計畫。 4. 變更內容，詳附表 2、附圖 2。	
逕人 8	黃○瑄 陳情位置：中壢區復興段 1769-1、1769-3、1769-4、1796-5 等 4 筆地號	主旨：中壢區復興段 1769-1、1769-3、1769-4、1796-5，4 筆土地分區之爭議一案，懇請查察。 說明： 本人於 108 年元月 19 日購買位於中壢區復興段 1769-1、1769-2，2 筆土地，共計 127.87 坪，使用分區為(住宅區)，且前地主已領有(107)建	建議酌予採納。 理由： 1. 本府於 67 年委託亞美玩具公司以興建國宅方案申請興建勞工住宅共 496 戶。該社區共規劃 4 處兒童遊憩區(土地使用分區為住宅區)，依當時法規定應登記為本府所有。惟當年亞美公司	本案採納市政府列席人員說明及所提變更內容(如附表 3、附圖 3)，並請市政府妥為補充開闢需求、與規劃原意是否有所衝突、廣場用地處理方式之

編號	陳情人及陳情位置	陳情內容	桃園市政府研析意見	本會專案小組初步建議意見
		照，因原有建築規劃非本人所需，而變更設計，再於土地分割為 4 筆(復興段 1769-1、1769-3、1769-4、1769-5)，於 108 年 8 月 5 日取得建照後 108 年 11 月申請變更起造人為廣泰興開發有限公司；108 年 12 月 5 日申報開工，於 110 年 5 月 19 日取得使用執照，110 年 7 月 6 日保存登記完成，取得建物所有權狀，因為須辦理一些行政資料，方知我們購買的土地被變更為「廣場用地」，本人於 108 年為土地所有權人，未曾收到任何市府函文通知，建築師說：政府對土地有所規劃時會有區域性通盤檢討、通知地主開會與地主會勘後再行公告徵收，但公告前 6 個月應該會函文通知地主告知公告日期及內文，而分區使用證明也會加註，但府方未在使用分區證明內加註「此地正在通盤檢討中」，也未通知地主我，代書告知我土地被變更為「廣場用地」，我們非常震驚，無法相信會有這種事發生，在我們購地前申請查閱使用分區證明上，確實註寫(住宅區)三個字，備註欄沒有標註說明此地有何問題，我們買地至今也未收到任何府方函文告知地主此地要變更使用地目，府方直接變更我們用積蓄購買的地，我們真的不知該如何申訴備感無助不知所措。我們相信政府所有行政作業…但是想不通的問題點如下： 一、府方變更地目，持所有權狀的地主卻未收到任何函文及通知。 二、府方如有通盤檢討，將此地變更地目，使用分區証	未依規定將兒童遊戲區移轉登記予本府，致該等土地陸續發生產權移轉，後因土地所有權人債務問題，4 處兒童遊戲區陸續遭法院拍賣，由其他私人取得。86 年本府向亞美公司求償損害金額，惟損害賠償請求權因已逾法定時效 15 年被桃園地方法院駁回，本府已無法限制該 4 處土地作為兒童遊戲區使用。 2. 爰本府於 100 年間為維護仁愛勞宅社區內居住品質及解決法院拍賣後所衍生民眾權益問題，陳情將本案土地等四處納入中壢平鎮都市計畫第三次通盤檢討，由住宅區變更為廣場用地。 3. 上開通檢案於 106 年 7 月 18 日經內政部都市計畫委員會第 903 次會議審通過，本府於 107 年 2 月 21 日辦理重新公開展覽，並通知當時土地所有權人(有聯有限公司)。有聯公司表示已提出建照申請希望維持住宅區，案經 108 年 3 月 5 日內政部都委會審議決議不予採納該陳情意見，仍維持由住宅區變更為廣場用地，並於 109 年 6 月 20 日公告實施。 4. 有聯公司於 108 年 4 月與陳情人進行本案土地買賣，陳情人表示對於變更為廣場用地一事完全不知情。另本局核發之土地使用分區證明書	一致性、公平性及回饋事宜以及橫向聯繫改善機制或措施等內容，提請大會討論。

編號	陳情人及陳情位置	陳情內容	桃園市政府研析意見	本會專案小組初步建議意見
		明備註欄應註明已公展將變更為「廣場用地」但府方未任何註記。使得我們善良老百姓深受其害。 三、附近公園、婦幼館活動中心、遊戲區、廣場區都很大、也好幾處，而此地左右前後皆為住宅區，若在此設為廣場用地對附近民眾居家品質造成非常大的困擾。P.S 此地原樣雜草如樹高，地上雜草內藏了很多老鼠，如松鼠大，生活廢棄物、垃圾很多、非常髒亂，現在鄰居們說，我們在這蓋了房子，感覺環境乾淨了，巷道也舒服多了，這塊地不大，四周圍全是住宅，它該是乾淨的住宅用地。 請我們主持正義 ○瑄懇謝	係依據已公告實施之都市計畫核發作為參考，有效期間為四個月，且並無法令依據可加註變更中情形。 5. 陳情人於 108 年 7 月 11 日提出建造執照申請，本府於 108 年 8 月 13 日依當時土地使用分區住宅區 依法核發建照，並於 109 年 6 月 24 日辦理屋頂版勘驗，後於 110 年 5 月 19 日依建築法等相關規定 核發使用執照。 6. 本案土地已興建民宅，如徵收土地及地上物約需花費 7,000 萬元，且嚴重損害土地建物所有權人及利害關係人權益。依原提案單位(本府住宅發展處)110 年 10 月 26 日桃住服字第 1100025547 號函及本府工務局 110 年 10 月 13 日 桃 工 景 字 第 1100040510 號函皆表示，本案土地已無需維持廣場用地且無開闢需求，爰建議由廣場用地變更為住宅區。 7. 其餘三處廣場用地並無核發建造執照，且通盤檢討已於 109 年 6 月 20 日公告實施，自公告實施後此類情形不會再發生，未來由目的事業主管機關以逐年編列預算方式予以徵收取得外，亦可依「都市計畫容積移轉辦法」等相關規定辦理。	

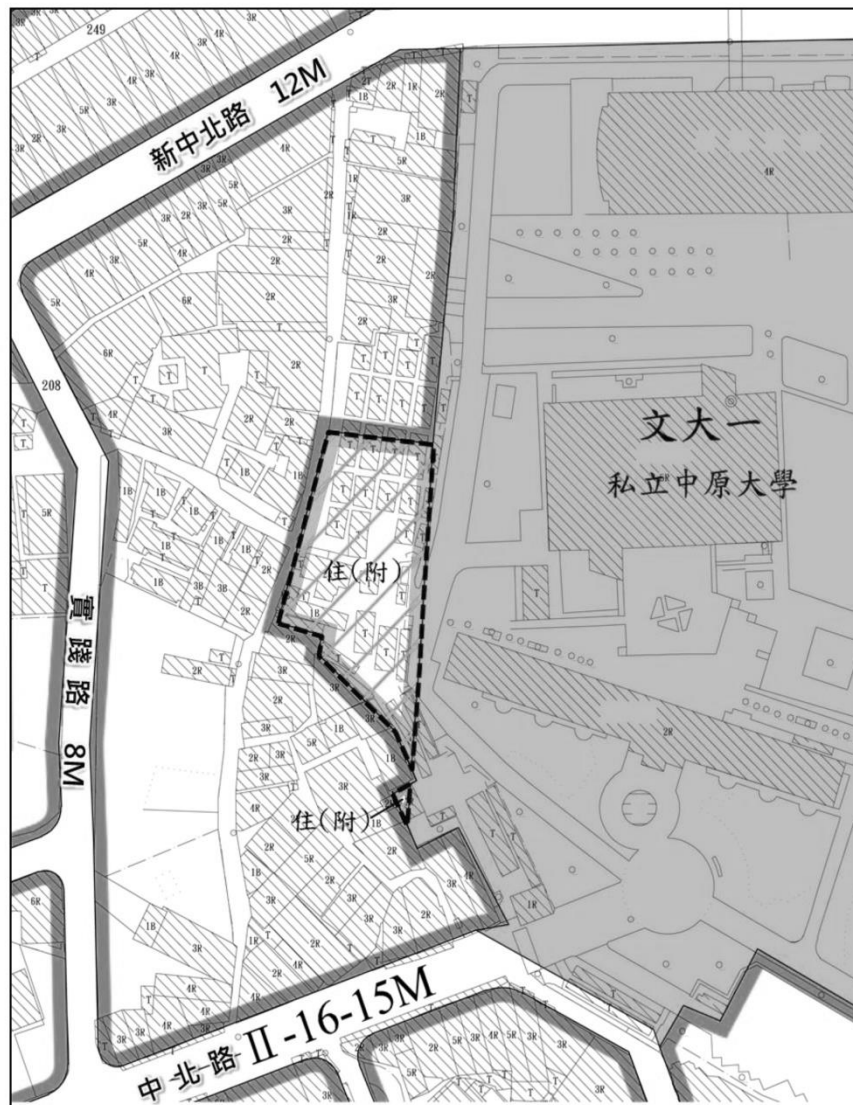
編號	陳情人及陳情位置	陳情內容	桃園市政府研析意見	本會專案小組初步建議意見
逕人 9	范 ○ 博 陳 情 位 置：中壢 區 普 義 段 782、 783 地號	主旨：請就桃園市中壢區普義段 782、783 地號土地予以解編。 說明： 緣本人所有之桃園市中壢區普義段 782、783 地號土地前於民國 61 年 2 月 26 日中壢平鎮都市計畫編為綠地用地(公共設施用地)，然經過數十年未經需地機關徵收，亦未辦理解編。經查，監察院曾於糾正案(非本件)中指出：根據都市計畫法，都市計畫編定公共設施用地，最長應於 25 年內完成，逾 25 年仍未取得開發，應限期檢討，不必要部分應儘速解編，如逾 3、40 年仍不取得使用，則表示已無公共設施保留的必要…嚴重傷害憲法保障人民之生存權與財產權等語。內政部亦因此修訂相關作業原則。前揭兩筆土地編定迄今已有五十餘年，未徵收，足見上開兩筆土地確已無公共設施保留之必要。故請求貴政府就上開兩筆土地予以解編。	建議不予採納。理由： 1. 本案土地位於新街溪二側之綠地用地，係為民國 61 年初始都市計畫所劃設，作為美化環境、保護溪岸所需使用。 2. 本案綠地屬新街溪的水岸休閒軸帶，部分河段本府已完成相關之防災工程、堤防整建、河道拓寬、景觀工程、休閒步道等，另為提高新街溪的親水性，未來也將依計畫分階段辦理用地取得，藉以串聯河濱步道，增加市民休閒遊憩空間。 3. 本府水務局刻正辦理新街溪排水幹線整治計畫，本案部分綠地亦涉及治理計畫用地範圍，後續尚需配合調整，故該綠地仍有保留之需要，建議維持原計畫。 4. 本計畫區之整體開發財務，無法將上開綠地用地納入整體開發範圍併同取得，未來除由各目的主管機關，以逐年編列預算方式予以徵收取得外，亦可依「都市計畫私有公共設施保留地與公有非公用土地交換辦法」或「都市計畫容積移轉辦法」等相關規定辦理。	除請市政府補充具體之開發財務計畫及實施進度等內容外，其餘照市政府研析意見通過。

公開展覽草案

附表 1、逕 1 變更內容明細表

編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	附帶條件及說明
		原計畫	新計畫		
4	計畫區 中央之 文大一 用地	文大用地 (文大一) (0.21)	住宅區(附) (0.21)	1. 文大一用地係民國 61 年 初始都市計畫所劃設,供 私立中原大學使用,本案 5 筆尚未取得之土地(中 壠區中原段 1024、1026、 1027、1027-1、1029 地 號),經私立中原大學評 估,該校已無使用需求, 本次檢討變更為毗鄰之 住宅區。另考量變更範圍 之完整性,上述土地間夾 雜之畸零土地(中壠區中 原段 1025-1 地號),一併 納入變更。 2. 本案基地未臨接計畫道 路,且現況出入通道約 2 ~3 公尺,將無法指定建 築線申請建築使用;惟土 地所有權人表示,本案鄰 近土地已進行整合完成, 可一併進行開發使用。 3. 考量本案基地屬裏地,因 未臨接計畫道路無法指 定建築,難以執行重劃開 發及土地分配,改以回饋 繳交代金方式辦理,且後 續應由土地所有權人自 行協調整合未來基地進 出通路及指定建築等相 關事宜。	附帶條件: 1. 本案應回饋比 例參照本次通 案之重劃負擔 比例(45%)辦 理。 2. 土地所有權人 應提供變更範 圍總面積 45% 土地,折算捐贈 代金予桃園市 政府。 3. 前項回饋代金 之計算,以變更 後之市價為原 則,其計算方式 及數額,依「桃 園市都市計畫 土地變更負擔 回饋審議原則」 規定辦理。 4. 土地所有權人 應與市政府簽 訂協議書並納 入計畫書內,再 行檢具變更計 畫書、圖,報由 內政部核定。

公開展覽草案

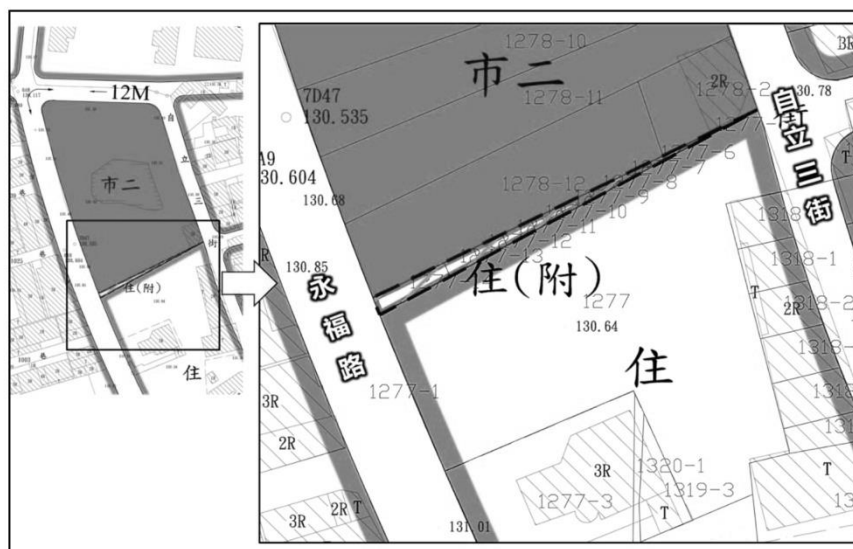


附圖 1、逕 1 案變更內容示意圖

公开展覽草案

附表 2、逕 7 變更內容明細表

位置	變更內容(公頃)		變更理由
	原計畫	新計畫	
計畫區東側，文小二(自立國小)南側市用地	市場用地 (二)(0.01)	住宅區(附) (0.01)	本案市場用地(市二)土地所有權人於 109 年 8 月 14 日向本府經發局申請獎勵投資興建都市計畫公共設施，剩餘土地面積約 100 平方公尺(占 1.61%)，現況已為住宅社區使用，難以納入市場用地併同申請獎勵投資計畫，該土地畸零狹小難以納入辦理重劃整體開發，故改以回饋繳交代金方式辦理。
	—	附帶條件： 1. 本案應由變更範圍內土地所有權人提供變更範圍總面積 45% 土地，折算捐贈代金予桃園市政府。全體土地所有權人應於內政部都市計畫委員會審議通過之會議紀錄送本府 1 年內，與市政府簽訂協議書並納入計畫書，否則維持原計畫。 2. 前項回饋代金之計算，以變更後之市價為原則，其計算方式及數額，依「桃園市都市計畫土地變更負擔回饋審議原則」規定辦理。	



附圖 2、逕 7 案變更內容示意圖

附表 3、逕 8 變更內容明細表

位置	變更內容(公頃)		變更理由
	原計畫	新計畫	
計畫區東側，文中一(內壢國中)北側廣九用地	廣場用地 (廣九) (0.04)	住宅區 (0.04)	1. 本府於民國 67 年間委託亞美玩具公司以興建國宅方案申請興建勞工住宅共 496 戶。該社區共規劃 4 處兒童遊憩區(土地使用分區為住宅區)，依當時法規定應登記為本府所有。惟當年亞美公司未依規定將兒童遊戲區移轉登記予本府，致該等土地陸續發生產權移轉，後因土地所有權人債務問題，4 處兒童遊憩區陸續遭法院拍賣，由其他私人取得。86 年本府向亞美公司求償損害金額，惟損害賠償請求權因已逾法定時效 15 年被桃園地方法院駁回，並於 88 年經最高法院判決駁回本府上訴確定，故本府已無法限制該 4 處土地作為兒童遊憩區使用。 2. 爰本府於 100 年間為維護仁愛勞宅社區內居住品質及解決法院拍賣後所衍生民眾權益問題，陳情將本案土地等四處納入中壢平鎮都市計畫(第三次通盤檢討)，由住宅區變更為廣場用地，案經 108 年 10 月 8 日內政部都委會審議通過，並於 109 年 6 月 20 日公告實施。 3. 本案中壢區復興段 1769-1、1769-3、1769-4 及 1796-5 地號土地，於 108 年 7 月 11 日提出建造執照申請，本府於 108 年 8 月 13 日依當時土地使用分區住宅區依法核發建築執照，並於 109 年 6 月 24 日辦理屋頂版勘驗，後於 110 年 5 月 19 日依建築法等相關規定核發使用執照。 4. 本案土地已興建民宅，如徵收土地及地上物約需花費 7,000 萬元，且嚴重損害土地建物所有權人及利害關係人權益。依原提案單位(本府住宅發展處)110 年 10 月 26 日桃住服字第 1100025547 號函及本府工務局 110 年 10 月 13 日桃工景字第 1100040510 號函皆表示，本案土地已無需維持廣場用地且無開闢需求，爰建議由廣場用地變更為住宅區，以維護民眾權益。

公開展覽草案



附圖 3、逕 8 案變更內容示意圖

公開展覽草案

附 件 二

桃園市都市計畫委員會會議紀錄

桃園市都市計畫委員會第 30 次會議紀錄

壹、時間：108 年 3 月 8 日（星期五）下午 1 時 30 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 28 及 29 次會議紀錄確認情形：

本會 107 年 11 月 9 日第 28 次及 107 年 12 月 10 日第 29 次會議紀錄業分別於 107 年 12 月 14 日及 108 年 1 月 29 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：審議「變更大溪都市計畫(市場用地(市二)為機關用地(機五))案」

第 2 案：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 3 案：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：審議「變更高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」

第 5 案：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 6 案：審議「變更楊梅都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」

第 7 案：審議「變更高速公路楊梅交流道附近特定區計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」

第 8 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」

捌、散會時間：下午 4 時 45 分。

第2案：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」

說明：

一、辦理緣起：

民國 81 年以前已發布實施之都市計畫，大多未於都市計畫書表明財務計畫或附帶規定採區段徵收或市地重劃方式辦理，致公共設施用地之取得及興闢需透過一般徵收方式辦理。為解決公共設施用地經劃設保留而長期未取得之問題，本府依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 14 條第 4 款規定及內政部頒之「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」辦理全市各都市計畫公共設施用地專案通盤檢討。

二、變更機關：桃園市政府。

三、計畫性質：變更主要計畫。

四、法令依據：都市計畫法第 26 條。

五、變更內容：詳附表 1、附表 2。

六、變更位置：詳附圖 1、附圖 2。

七、辦理歷程：

(一)106 年 4 月 28 日起公開展覽 30 天，並於 106 年 5 月 12 日假平鎮區公所、106 年 5 月 17 日假八德區公所、106 年 5 月 19 日假中壢區公所。

(二)106 年 9 月 19 日、106 年 11 月 7 日、107 年 7 月 24 日，共召開 3 次專案小組會議。

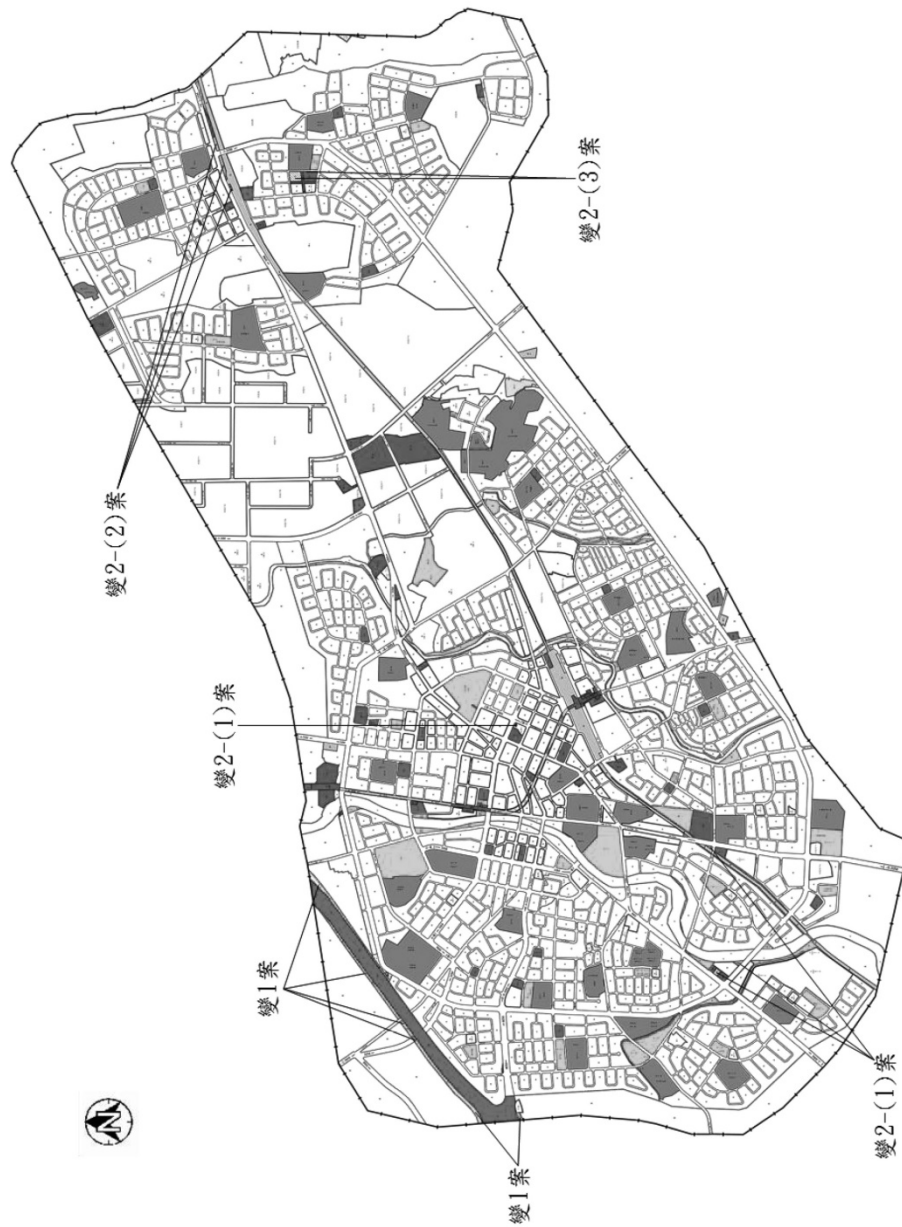
八、公民或團體陳情意見：計 8 件，詳附圖 3、附表 4。

九、依歷次專案小組初步建議意見修正計畫書、圖，市地重劃可行性評估經本府地政局檢視尚屬可行，提請委員會審議。

十、本府刻正就高速公路二側綠地進行路網規劃，為配合未來交通路網闢建之用地需求，並考量部分現況已作道路使用之地主權益，擬調整變 1 案將綠地用地變更為綠地用地(兼供道路使用)，爰併案提會討論。(修正內容詳附表 3)

決議：

- 一、考量本市高速公路二側綠地未來配合交通路網闢建之用地需求，以及部分現況已作道路使用之地主權益，同意該綠地用地變更為綠地用地(兼供道路使用)，爰本計畫區及其餘涉及高速公路二側綠地之都市計畫區，一併檢討修正。
- 二、本案除變更內容綜理表第1案照本次提會內容通過外，其餘照專案小組初步建議意見通過，變更內容綜理表及公民或團體陳情意見綜理表決議詳附表1、附表4。



附圖 1 變更位置示意圖

公開展覽草案

討論事項第 2 案

附表 1 變更內容綜理表

編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	106 年 11 月 7 日專案小組初步建議意見	107 年 7 月 24 日專案小組初步建議意見	市都委會決議
		原計畫	新計畫				
1	計畫區西北側，高速公路用地二側之綠地用地	綠地 (4.09)	農業區 (4.03)	1. 依「公路兩側公私有建築物與廣告物禁建限建辦法」第 3 條規定，高速公路兩側路權邊界外 8 公尺以內地區為禁建範圍，已可管制高速公路二側土地之使用，實無劃設綠地系統之必要性。 2. 現行高速公路路權範圍已設置土堤邊坡，並栽植樹木已具隔離綠帶之功能性，故本次檢討除毗鄰住宅區部分仍有維持必要外，其餘毗鄰農業區部分，予以變更為農業區。	照公展草案通過。	--	照本次提會內容通過，詳附表 3。
			道路用地 (0.06)	配合志廣路使用現況，本次檢討變更為道路用地。			
2	(1) 計畫區西側之機六用地及其東南側之綠地；計畫區南側之停八用地；計畫區西側之機二用地	機關用地 (0.14)	商業區 (0.14)	1. 經召開公共設施用地機關協調會議，機六用地尚未取得部分已無使用需求，本次檢討變更為商業區。 2. 經本府交通局評估，停八用地畸零狹小不符經濟效益，且其南側已設有停九用地可提供停車使用需求，本次檢討變更為毗鄰之綠地。 3. 機二用地尚未取得部分已無使用需求，考量其土地狹小不利建築使用及配合本府推動綠色運輸政策，本次檢討變更為廣場用地，提供 Ubike 租賃站設置使用。 4. 為減輕政府財政負擔，並提升都市生活品質，透過整體開發方式，併同取得興闢綠地及廣場用地。	1. 原則同意公展草案內容。 2. 有關跨區重劃財務可行性請都發局會同本府地政局確認，如有必要得酌予調整計畫內容，提請市都委會大會討論。	1. 經檢討停八用地鄰近平鎮區公所及平鎮棒球場，未來仍有停車使用需求，建議停八用地維持原計畫，納入整體開發併同取得。 2. 機二用地因均領有公共設施保留地臨時建築物使用許可，建議維持原計畫不予變更。	照專案小組初步建議意見通過，修正後內容詳附表 2。
		綠地 (0.11)	綠地 (0.11)				
		停車場用地 (0.06)	綠地 (0.06)				
		機關用地 (0.03)	廣場用地 (0.03)				

公開展覽草案

討論事項第2案

編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	106年11月7日專案小組初步建議意見	107年7月24日專案小組初步建議意見	市都委會決議
		原計畫	新計畫				
(2)	計畫區東側之廣二用地	廣場用地 (0.62)	商業區 (0.51)	1. 經檢討廣二用地未取得部分因建物密集(都市計畫實施前之既有建物)，且未來配合臺鐵立體化建設，現有內壢火車站將往西設置新站，已無劃設廣場之必要，本次檢討變更為商業區。另東側之廣二用地部分，考量無地上物且與公園用地串連，則予以維持廣場用地。 2. 為減輕政府財政負擔，並提升都市生活品質，透過整體開發方式，併同取得興闢廣場用地。	1. 原則同意公展草案內容。 2. 有關跨區重劃財務可行性請都發局會同本府地政局確認，如有必要得酌予調整計畫內容，提請市都委會大會討論。	--	照專案小組初步建議意見通過，修正後內容詳附表2。
			廣場用地 (0.11)				
(3)	計畫區東側之機一及道路用地	機關用地 (0.48)	商業區 (0.48)	1. 經召開公共設施用地機關協調會議，機一用地已無使用需求，本次檢討變更為商業區。 2. 配合重劃配地需求，透過整體開發方式，併同取得興闢毗鄰之道路用地。	1. 原則同意公展草案內容。 2. 有關跨區重劃財務可行性請都發局會同本府地政局確認，如有必要得酌予調整計畫內容，提請市都委會大會討論。	--	照專案小組初步建議意見通過，修正後內容詳附表2。
		道路用地 (0.17)	道路用地 (0.17)				

註：表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。



附圖2 變更位置示意圖(依專案小組初步建議意見修正)

附表2 變更內容綜理表(依專案小組初步建議意見修正)

新 編 號	原 編 號	位 置	變更內容(公頃)		變更理由
			原計畫	新計畫	
2	2	(1) 計畫區西側之機六用地及其東南側之綠地；計畫區南側之停八用地	機關用地 (0.14)	商業區 (0.14)	1. 經召開公共設施用地機關協調會議，機六用地尚未取得部分已無使用需求，本次檢討變更為商業區。 2. 為減輕政府財政負擔，並提升都市生活品質，透過整體開發方式，併同取得興闢綠地及停車場用地。
			綠地 (0.11)	綠地 (0.11)	
			停車場用地 (0.06)	停車場用地 (0.06)	
		(2) 計畫區東側之廣二用地	廣場用地 (0.62)	商業區 (0.51)	1. 經檢討廣二用地未取得部分因建物密集(都市計畫實施前之既有建物)，且未來配合臺鐵立體化建設，現有內壢火車站將往西設置新站，已無劃設廣場之必要，本次檢討變更為商業區。另東側之廣二用地部分，考量無地上物且與公園用地串連，則予以維持廣場用地。 2. 為減輕政府財政負擔，並提升都市生活品質，透過整體開發方式，併同取得興闢廣場用地。
				廣場用地 (0.11)	
		(3) 計畫區東側之機一及道路用地	機關用地 (0.48)	商業區 (0.48)	1. 經召開公共設施用地機關協調會議，機一用地已無使用需求，本次檢討變更為商業區。 2. 配合重劃配地需求，透過整體開發方式，併同取得興闢毗鄰之道路用地。
			道路用地 (0.17)	道路用地 (0.17)	

註：1. 表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。

2. 「原編號」為公展草案之編號；「新編號」係依專案小組意見修正後之編號。

公開展覽草案

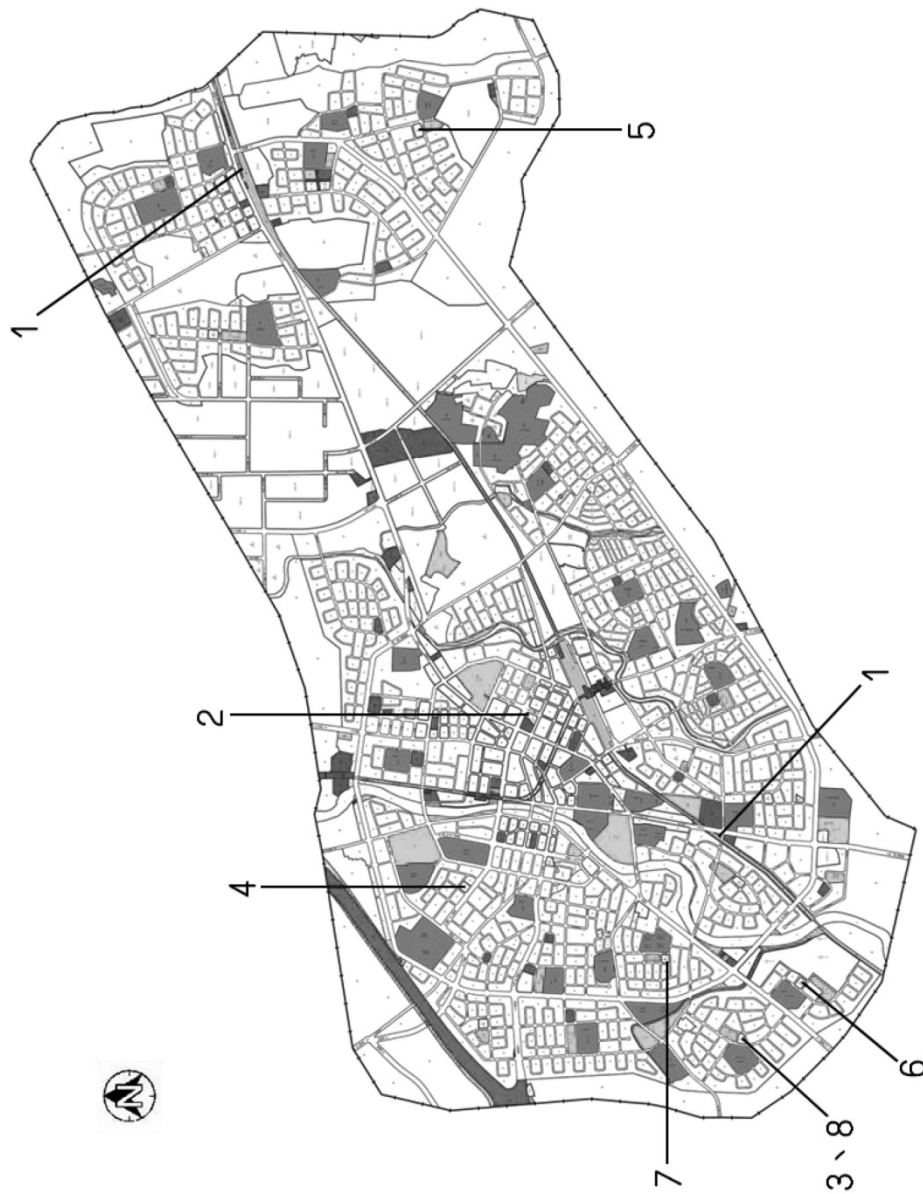
討論事項第 2 案

附表 3 變更內容綜理表(本次提會內容)

新 編 號	原 編 號	位 置	變更內容(公頃)		變更理由	市都委會 決議
			原計畫	新計畫		
1	1	計畫區西北側，高速公路用地二側之綠地用地	綠地用地 (4.09)	綠地用地(兼供道路使用) (4.03)	1. 國道 1 號高速公路串聯桃園及中壢都會生活圈，而二側綠地部分現況已作道路使用，提供地區交通聯繫功能。 2. 本市人口持續成長，為因應地區日益增加之交通需求，本府刻就高速公路二側綠地及既有道路系統進行路網規劃。 3. 配合未來交通路網闢建之用地需求，並考量綠地已供既有道路使用之地主權益，調整綠地用地為綠地(兼供道路使用)，並可透過逐年編列預算及容積移轉方式取得。	照本次提會內容通過。
				道路用地 (0.06)	配合志廣路使用現況，本次檢討變更為道路用地。	

註：1. 表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。

2. 「原編號」為公展草案之編號；「新編號」係依專案小組意見修正後之編號。



附圖 3 公民或團體陳情意見位置示意圖

附表4 公民或團體陳情意見

編號	陳情人	陳情內容	106年11月7日 專案小組初步建議意見	107年7月24日 專案小組初步建議意見	市都委會決議
1	交通部臺灣鐵路管理局 陳情位置： 中壢成功段776、中壢仁愛段427、427-2、427-3、427-5、433、434、437地號、平鎮新富段1、162、163地號	建議事項： P70變更編號2：停8變綠地與P71變更編號4：廣2變商業區，原則無特別意見。 惟前者位平鎮中豐路橋下鐵路旁，後者為內壢車站周遭土地，未來可能與鐵路地下化範圍之界面有關，並請納入考量。	本次變更案範圍尚無涉及鐵路地下化用地範圍。	--	照專案小組初步建議意見通過。
2	土地所有權人：梁○雄、梁○松、梁○德 承租人：張○瑜 陳情位置： 中壢市石頭段11-7、11-8、11-10、11-11、11-15地號	主旨：該地段附近現況商業行為繁盛，為配合周遭環境發展及市民實質生活需求，懇請貴局重新考慮直接變更為商業區。 陳情理由： 1. 該宗土地過去政府雖規劃為機關用地，然而多年來卻沒有任何政府機關有使用需求，土地也因多年來的限制而無法充分利用，致使政府與民間均蒙受損失。 2. 按照目前的計畫草案，該土地若改為廣場用地，由於該宗土地面積不大，使用的效果必定大打折扣。 3. 該宗土地目前已領有建照，也正作為臨時攤販集中場營業中。除了地主和承租人已投入為數不少的資金建設外，亦為地方帶來繁榮市景與方便當地上班族族群餐食、休閒和公務	不予採納變更為商業區，惟需再確認土地所有權人參與跨區重劃意願。 理由： 1. 本案用地面積狹小，經檢視陳情人土地面積約235㎡，若以重劃後分回比例55%估算，領回建築土地面積約129㎡；另該土地二側皆面臨30公尺計畫道路，依規定須退縮4公尺建築，預估剩餘可供建築面積約65㎡（約20坪），不利建築使用。 2. 惟因陳情土地已領有公共設施保留地臨時建築執照，請都發局確認土	不予採納變更為商業區，惟陳情土地已領有公共設施保留地臨時建築執照，無意願參與跨區重劃整體開發，本案維持原計畫（機關用地）。 理由： 1. 本案用地面積狹小，經檢視陳情人土地面積約235㎡，若以重劃後分回比例55%估算，領回建築土地面積約129㎡；另該土地二側皆面臨30公尺計畫道路，依規定須退縮4公尺建築，預估剩餘可供建築面積約65㎡（約20坪），不利建築使用。 2. 機二用地因均有公共設施保	照專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人	陳情內容	106年11月7日 專案小組初步建議意見	107年7月24日 專案小組初步建議意見	市都委會決議
		聚會，同時亦活化了土地達到充分的利用。若是按照目前的草案，將使辛苦建立的商業基礎被迫中止，影響所有權人和承租人正當權益，以及相關消費者生活便利性和桃園市政府長期的稅賦收入。 4. 如依貴局計畫，將本宗土地按都市重劃後，互換區位在他處重新取得部份土地一事，亦為所有權人所難以接受。因為如此將損失原來長期辛苦投入的資金建設和商譽的建立…等情事。何況要在另外區位取得原有收益，還需要重新投入大筆資金建設和客群培養，如此將大費周章傷害人民本來應有的正當權益。 5. 過去桃園市政府曾經幾次通知要求本宗土地地主申請變更為商業區使用。執此一事，亦顯示貴府原先也是認為該區段應該規劃為商業區使用才為最佳方案。 6. 基於上述幾點重要事實陳述，再次懇請貴局能依貴府原先期盼及人民實質需求，直接變更為商業區，如此將能為政府稅收、承租方業者及其員工生計、消費者生活的便利性和地主權益獲得多重互贏的局面。	地所有權人參與跨區重劃整體開發之意願後，再決定是否納入整體開發地區。	留地臨時建築物使用許可，建議維持原計畫不予變更，不參與整體開發。	

公開展覽草案

討論事項第2案

編號	陳情人	陳情內容	106年11月7日 專案小組初步建議意見	107年7月24日 專案小組初步建議意見	市都委會決議
		建議事項： 請准予依上述考量，將上述地段土地變更為商業區為荷。			
3	王小姐 陳情位置： 原市場用地 (市十六)	主旨：有關「中壢平鎮都市計畫(原市場用地(市十六)變更為商業區)細部計畫案」，未能依照細部計畫規定之年限內辦理，仍應維持原土地使用分區。 說明： 1. 依內政部都市計畫委員會第597次會議紀錄「都市計畫規定以市地重劃方式開發案件處理原則第一條第二項規定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。」 2. 依「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」第五條公共設施用地檢討變更原則第三項市場用地第一款無實際需求者應以檢討變更為其他適當分區或用地為原則。 3. 依「都市計畫整體開發處理方案」第三條解決對策第七項土地所有權人配合意願偏低，且當地都市發展無迫切需要者，檢討恢復為原來使用分區。	不予採納。 理由： 1. 本案係「變更中壢平鎮都市擴大修訂計畫(第一期公共設施保留地專案通盤檢討)案」(81.6.22公告實施)，檢討變更為商業區並附帶條件規定：「應另行擬定細部計畫(含配置適當之公共設施用地與擬具具體公平合理之事業及財務計畫)，並俟細部計畫完成法定程序發布實施後始得發照建築。」；本府於93.1.30公告實施該細部計畫，指定開發方式為「市地重劃」，主辦單位為「桃園縣政府或重劃會」。 2. 經檢視上開附帶條件規定市地重劃範圍之公設用地比例為30%，若納入本次專案通盤檢討將提高到	--	照專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人	陳情內容	106年11月7日 專案小組初步建議 意見	107年7月24日 專案小組初步建議 意見	市都委會決議
		4. 本案因區內宋姓大地主重劃配合意願低，整體開發使其困難，因而影響其他地主權益，使不能活化土地發展影響都市發展，為促進都市發展，懇請市政府考量將該案一併納入都市計畫通盤檢討，以政府公辦為開發主體。	45%，又該區域均無密集建物分布，重劃財務應屬可行，且計畫書所載主辦單位可為民間自辦或公辦重劃開發，故本案陳情係屬重劃執行作業事項，無涉都市計畫內容之調整，宜維持原計畫。		
4	莊先生 陳情位置： 原市場用地 (市十一)	主旨：有關「中壢平鎮都市計畫(原市場用地(市十一)變更為商業區)細部計畫案」，未能依照細部計畫規定之年限內辦理，仍應維持原土地使用分區。 說明： 1. 依內政部都市計畫委員會第597次會議紀錄「都市計畫規定以市地重劃方式開發案件處理原則第一條第二項規定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。」 2. 依「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」第五條公共設施用地檢討變更原則第三項市場用地第一款無實際需求者應以檢討變更為其他適當分區或用地為原則。			

公开展覽草案

討論事項第2案

編號	陳情人	陳情內容	106年11月7日 專案小組初步建議意見	107年7月24日 專案小組初步建議意見	市都委會決議
		3. 依「都市計畫整體開發處理方案」第三條解決對策第七項土地所有權人配合意願偏低，且當地都市發展無迫切需要者，檢討恢復為原來使用分區。			
5	莊先生 陳情位置： 原市場用地 (市六)	主旨：有關「中壢平鎮都市計畫(原市場用地(市六)變更為商業區)細部計畫案」，未能依照細部計畫規定之年限內辦理，仍應維持原土地使用分區。 說明： 1. 依內政部都市計畫委員會第597次會議紀錄「都市計畫規定以市地重劃方式開發案件處理原則第一條第二項規定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。」 2. 依「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」第五條公共設施用地檢討變更原則第三項市場用地第一款無實際需求者應以檢討變更為其他適當分區或用地為原則。 3. 依「都市計畫整體開發處理方案」第三條解決對策第七			

公開展覽草案

討論事項第2案

編號	陳情人	陳情內容	106年11月7日 專案小組初步建議意見	107年7月24日 專案小組初步建議意見	市都委會決議
		項土地所有權人配合意願偏低，且當地都市發展無迫切需要者，檢討恢復為原來使用分區。			
6	莊先生 陳情位置： 原市場用地 (市十七)	主旨：有關「中壢平鎮都市計畫(原市場用地(市十七)變更為商業區)細部計畫案」，未能依照細部計畫規定之年限內辦理，仍應維持原土地使用分區。 說明： 1. 依內政部都市計畫委員會第597次會議紀錄「都市計畫規定以市地重劃方式開發案件處理原則第一條第二項規定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。」 2. 依「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」第五條公共設施用地檢討變更原則第三項市場用地第一款無實際需求者應以檢討變更為其他適當分區或用地為原則。 3. 依「都市計畫整體開發處理方案」第三條解決對策第七項土地所有權人配合意願偏低，且當地都市發展無迫切			

討論事項第2案

編號	陳情人	陳情內容	106年11月7日 專案小組初步建議意見	107年7月24日 專案小組初步建議意見	市都委會決議
		需要者，檢討恢復為原來使用分區。			
7	莊先生 陳情位置： 原市場用地 (市十五)	主旨：有關「中壢平鎮都市計畫(原市場用地(市十五)變更為商業區)細部計畫案」，未能依照細部計畫規定之年限內辦理，仍應維持原土地使用分區。 說明： 1. 依內政部都市計畫委員會第597次會議紀錄「都市計畫規定以市地重劃方式開發案件處理原則第一條第二項規定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。」 2. 依「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」第五條公共設施用地檢討變更原則第三項市場用地第一款無實際需求者應以檢討變更為其他適當分區或用地為原則。 3. 依「都市計畫整體開發處理方案」第三條解決對策第七項土地所有權人配合意願偏低，且當地都市發展無迫切需要者，檢討恢復為原來使用分區。			

公開展覽草案

討論事項第2案

編號	陳情人	陳情內容	106年11月7日 專案小組初步建議意見	107年7月24日 專案小組初步建議意見	市都委會決議
8	黃○慈 陳情位置： 平鎮區廣豐段410、403、403-1、402、408、439地號	座落平鎮區廣豐段410土地與鄰地403、403-1、402、408、439，都市計畫劃為商業地，我經手至今已20年了努力過了，都無法辦理重劃，其他地主堅決不願配合，甚至加了約快100位人為地主權利人。 偏偏我家佔了294坪(宋○儂、宋○宏、蔡○謙，與本人黃○慈)，每年要負擔約九萬元的稅額，不能動的地很沉重的稅金，只能做簡單的租地，政府、地主們都卡關。 最重要的是，常被不肖的仲介、開發公司設下騙局、設陷阱，至今無法好好的過日子(假買賣、被詐騙)。請有關單位優先通盤檢討或是公辦重劃，解決這商業地。			

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」

說明：

一、辦理緣起：

民國81年以前已發布實施之都市計畫，大多未於都市計畫書表明財務計畫或附帶規定採區段徵收或市地重劃方式辦理，致公共設施用地之取得及興闢需透過一般徵收方式辦理。為解決公共設施用地經劃設保留而長期未取得之問題，本府依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第14條第4款規定及內政部頒之「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」辦理全市各都市計畫公共設施用地專案通盤檢討。

二、變更機關：桃園市政府。

三、計畫性質：變更主要計畫。

四、法令依據：都市計畫法第26條。

五、變更內容：詳附表1、附表2。

六、變更位置：詳附圖1、附圖2、附圖3。

七、辦理歷程：

(一)106年4月28日起公開展覽30天，並於106年5月12日假平鎮區公所、106年5月17日假八德區公所、106年5月19日假中壢區公所。

(二)106年9月19日、106年11月7日、107年7月24日，共召開3次專案小組會議。

八、公民或團體陳情意見：計8件，詳附圖3、附表3。

九、本案經108年3月8日本市都委會大會決議：一、考量本市高速公路二側綠地未來配合交通路網闢建之用地需求，以及部分現況已作道路使用之地主權益，同意該綠地用地變更為綠地用地(兼供道路使用)，爰本計畫區及其餘涉及高速公路二側綠地之都市計畫區，一併檢討修正。二、本案除變更內容綜理表第1案照本次提會內容通過外，其餘照專案小組初步建議意見通過，變更內容綜理表及公民或團體陳情意見綜理表決議詳附表1、附

表 4。

十、配合臺鐵都會區捷運化桃園段地下化建設計畫，本府刻正辦理地下化建設計畫所需用地變更，並將鐵路沿線兩側公共設施用地一併納入檢討，該計畫內容業於 108 年 3 月 21 日起公告公開展覽 30 日。

十一、經查本案變更內容綜理表第 2 案之廣二用地及部分停八用地，已納入上開個案變更檢討，故為避免計畫競合，建議本案予以剔除廣二用地及部分停八用地。另重新檢視本案市地重劃可行性，尚有財務空間可協助取得公保地，擬調整變 2 案內容，爰再提會討論(修正內容詳附表 2)。

決 議：本案照本次再提會內容通過。變更內容綜理表第 2 案、新增變更內容綜理表決議詳附表 2、附表 3 及附圖 4。



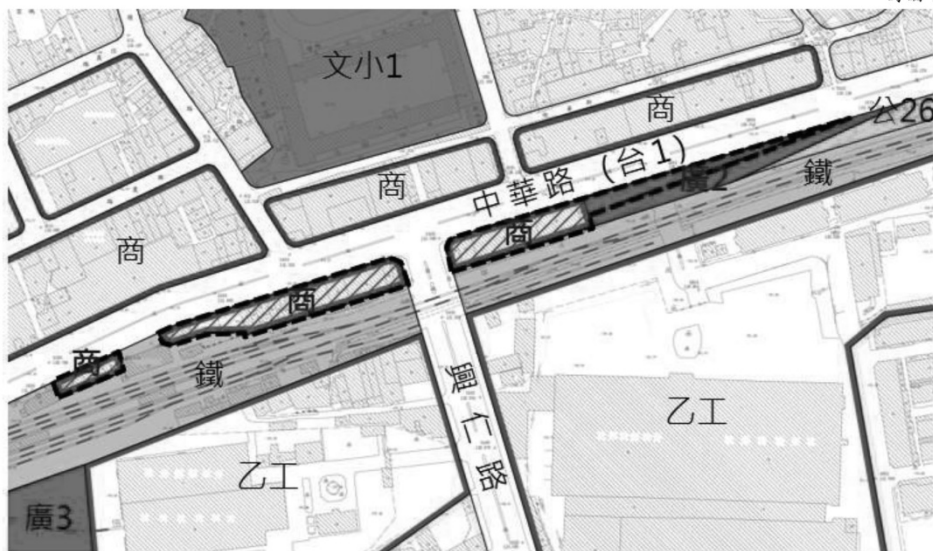
附圖1 變更位置示意圖(108.3.8市都委會審議通過)

附表 1 變更內容綜理表(108.3.8 市都委會審議通過)

新 編號	原 編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由
			原計畫	新計畫	
1	1	計畫區西北側，高速公路用地二側之綠地用地	綠地用地 (4.09)	綠地用地(兼供道路使用) (4.03)	1. 國道 1 號高速公路串聯桃園及中壢都會生活圈，而二側綠地部分現況已作道路使用，提供地區交通聯繫功能。 2. 本市人口持續成長，為因應地區日益增加之交通需求，本府刻就高速公路二側綠地及既有道路系統進行路網規劃。 3. 配合未來交通路網闡建之用地需求，並考量綠地已供既有道路使用之地主權益，調整綠地用地為綠地(兼供道路使用)，並可透過逐年編列預算及容積移轉方式取得。
				道路用地 (0.06)	配合志廣路使用現況，本次檢討變更為道路用地。
2	2	(1) 計畫區西側之機六用地及其東南側之綠地；計畫區南側之停八用地	機關用地 (0.14)	商業區 (0.14)	1. 經召開公共設施用地機關協調會議，機六用地尚未取得部分已無使用需求，本次檢討變更為商業區。 2. 為減輕政府財政負擔，並提升都市生活品質，透過整體開發方式，併同取得興關綠地及停車場用地。
			綠地 (0.11)	綠地 (0.11)	
			停車場用地 (0.06)	停車場用地 (0.06)	
		(2) 計畫區東側之廣二用地	廣場用地 (0.62)	商業區 (0.51)	1. 經檢討廣二用地未取得部分因建物密集(都市計畫實施前之既有建物)，且未來配合臺鐵立體化建設，現有內壢火車站將往西設置新站，已無劃設廣場之必要，本次檢討變更為商業區。另東側之廣二用地部分，考量無地上物且與公園用地串連，則予以維持廣場用地。 2. 為減輕政府財政負擔，並提升都市生活品質，透過整體開發方式，併同取得興關廣場用地。
				廣場用地 (0.11)	
		(3) 計畫區東側之機一及道路用地	機關用地 (0.48)	商業區 (0.48)	1. 經召開公共設施用地機關協調會議，機一用地已無使用需求，本次檢討變更為商業區。 2. 配合重劃配地需求，透過整體開發方式，併同取得興關毗鄰之道路用地。
			道路用地 (0.17)	道路用地 (0.17)	

註：1. 表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。

2. 「原編號」為公展草案之編號；「新編號」係依市都委會決議修正後之編號。



附圖 2 廣二用地變更方案示意圖(108.3.8 市都委會審議通過)



附圖 3 停八用地變更方案示意圖(108.3.8 市都委會審議通過)

附表2 變更內容綜理表(本次再提會內容)

新 編 號	原 編 號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	市都委會決議
			原計畫	新計畫		
2	2	(1) 計畫區西側之機六用地及其東北、東南側之綠地；計畫區南側之停八用地	機關用地 (0.14)	商業區 (0.14)	1. 經召開公共設施用地機關協調會議，機六用地尚未取得部分已無使用需求，本次檢討變更為商業區。 2. 停八用地部分已納入臺鐵都會區捷運化桃園段地下化建設計畫，變更為鐵路用地(兼園道使用)，剩餘面積不利停車使用，本次檢討配合該園道設施規劃，予以變更為綠地用地。 3. 為減輕政府財政負擔，並提升都市生活品質，透過整體開發方式，併同取得興關綠地及停車場用地。	照本 次再 提 會 內 容 通 過。
			停車場用地 (0.02)	綠地 (0.02)		
			綠地 (0.19)	綠地 (0.19)		
		(2) 計畫區東側之廣二用地	廣場用地 (0.62)	商業區 (0.51)	1. 經檢討廣二用地未取得部分因建物密集(都市計畫實施前之既有建物)，且未來配合臺鐵立體化建設，現有內壢火車站將往西設置新站，已無劃設廣場之必要，本次檢討變更為商業區。另東側之廣二用地部分，考量無地上物且與公園用地串連，則予以維持廣場用地。 2. 為減輕政府財政負擔，並提升都市生活品質，透過整體開發方式，併同取得興關廣場用地。	
				廣場用地 (0.11)		
		(3) 計畫區東側之機一及道路用地	機關用地 (0.48)	商業區 (0.48)	1. 經召開公共設施用地機關協調會議，機一用地已無使用需求，本次檢討變更為商業區。 2. 配合重劃配地需求，透過整體開發方式，併同取得興關毗鄰之道路用地。	
			道路用地 (0.21)	道路用地 (0.21)		

註：表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。

附表3 新增變更內容綜理表(本次提會內容)

新 編 號	原 編 號	位 置	變更內容(公頃)		變更理由	市都委會決議
			原計畫	新計畫		
3	-	計畫區中央，文小十九用地北側之綠地用地及河川區	綠地用地 (0.30)	停車場 用地 (0.30)	1. 中壢區第6公墓已於106年9月遷葬完成，為提供中原商圈周邊停車需求，檢討變更部分綠地用地為停車場用地，且為符交通局停車場設置規模，劃設面積為0.30公頃。 2. 配合現況區排水路，變更部分河川區為綠地用地，以補公共開放空間面積之不足。 3. 經評估整體重劃財務可行性，無法併同取得本案變更後之公共設施用地，後續由各該目的主管機關，以逐年編列預算方式予以徵收取得。	照本次再提會內容通過。
			河川區 (0.11)	綠地用地 (0.11)		



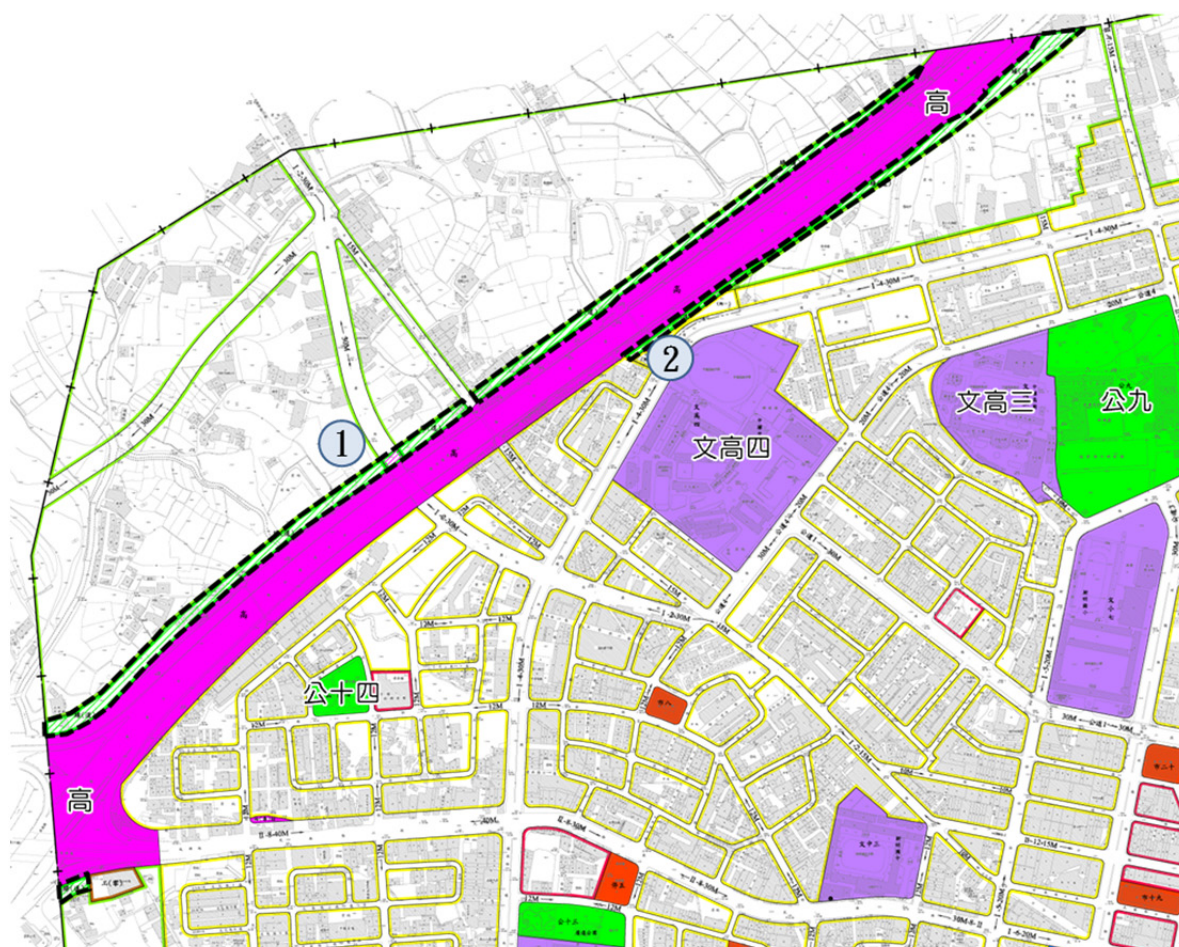
附圖4 新增變更內容第3案變更示意圖(本次提會內容)

公開展覽草案

附 件 三

變 1～6 案之發展現況、土地權屬資料 及相關同意文件

中壢平鎮主要計畫於民國61年2月26日擬定發布實施



□ 變更範圍示意圖



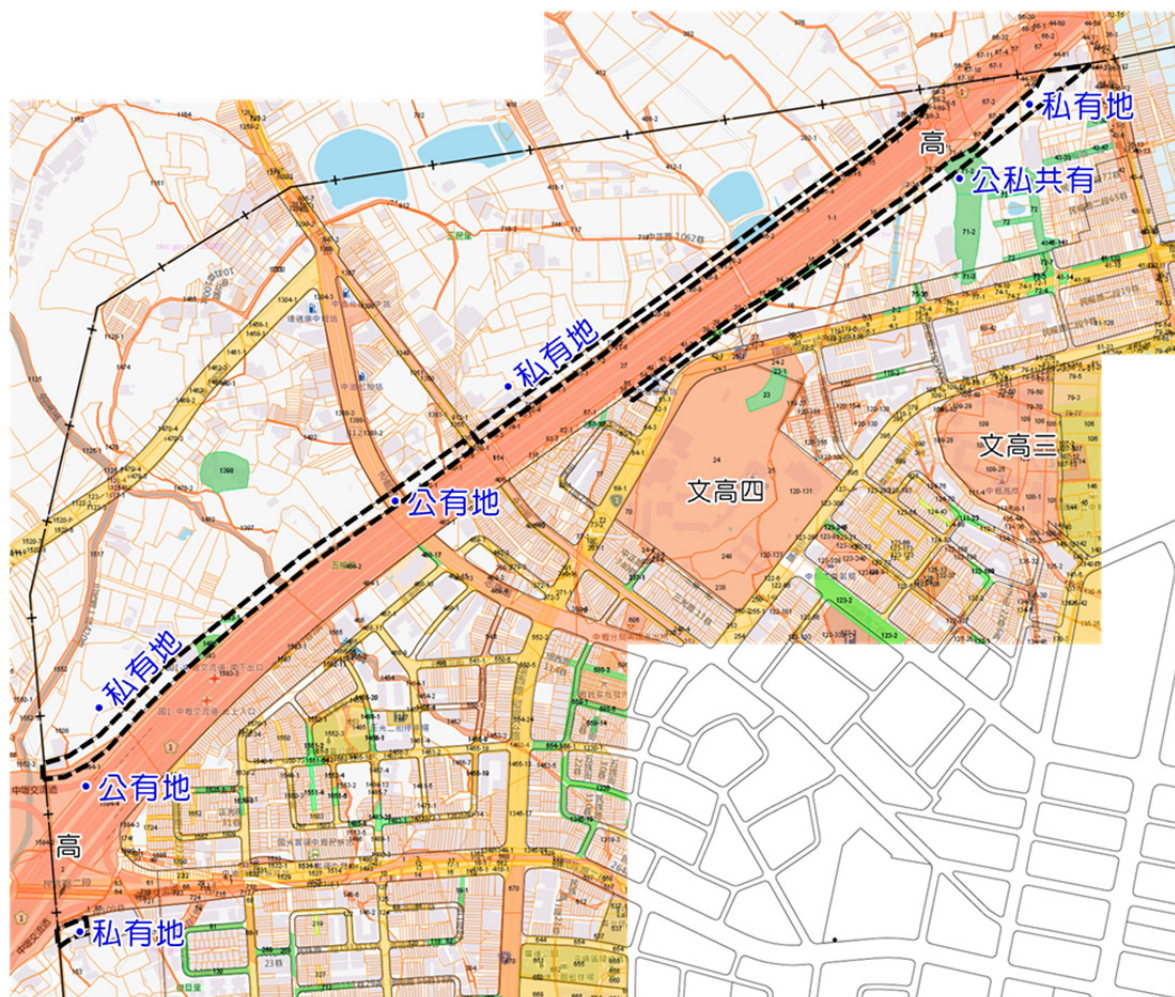
□ 部分綠地現況為道路使用



□ 部分綠地夾雜於高速公路及住宅區之間

公開展覽草案

中壢平鎮主要計畫於民國61年2月26日擬定發布實施



□ 土地權屬分布示意圖

變 1 案之發展現況及土地權屬資料(2/2)

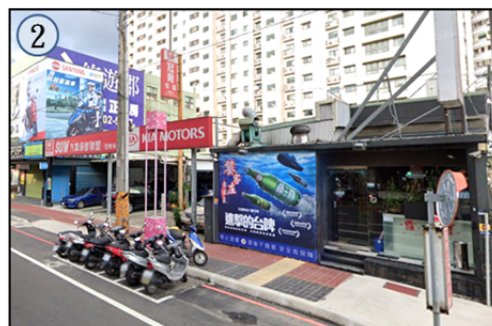
中壢平鎮主要計畫於民國61年2月26日擬定發布實施



□ 變更範圍示意圖



□ 綠地使用現況



□ 機六使用現況



□ 綠地使用現況



□ 停八使用現況

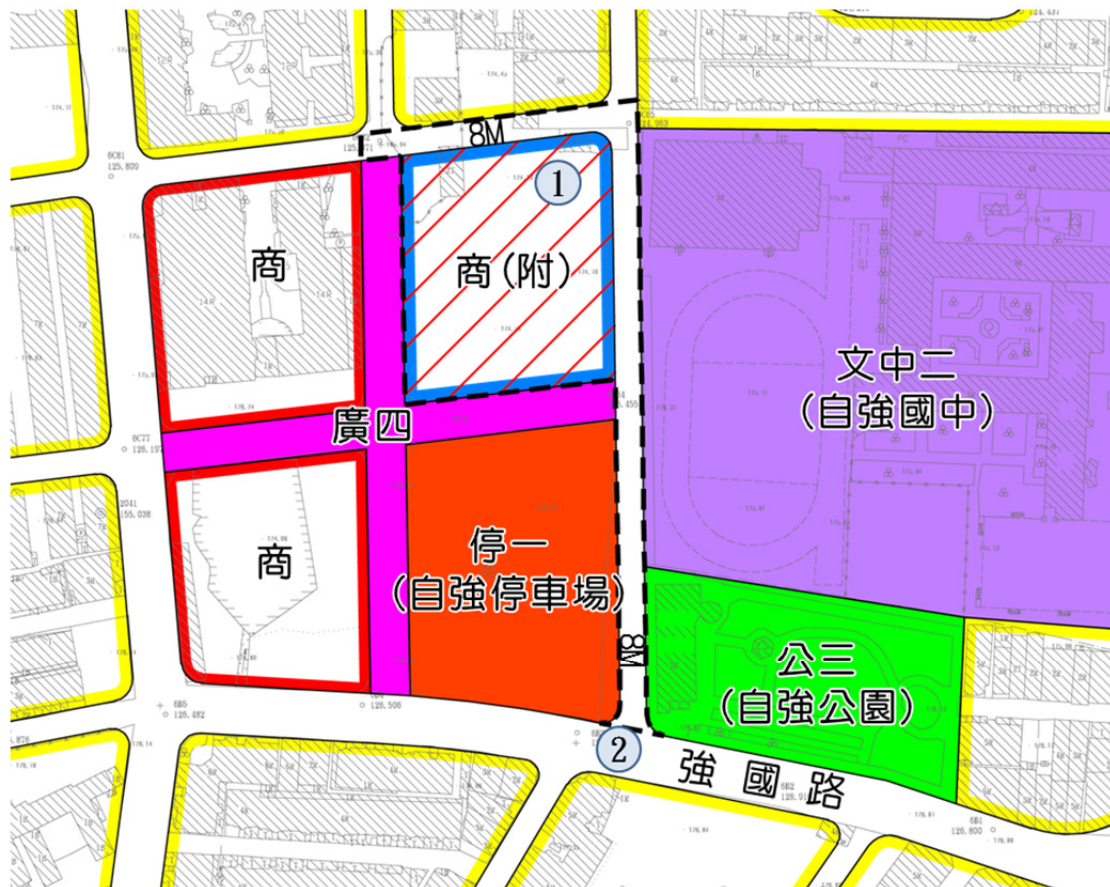
變 2(1)案之發展現況及土地權屬資料(1/2)

中壢平鎮主要計畫於民國61年2月26日擬定發布實施



□ 土地權屬分布示意圖

中壢平鎮主要計畫於民國61年2月26日擬定發布實施



□ 變更範圍示意圖



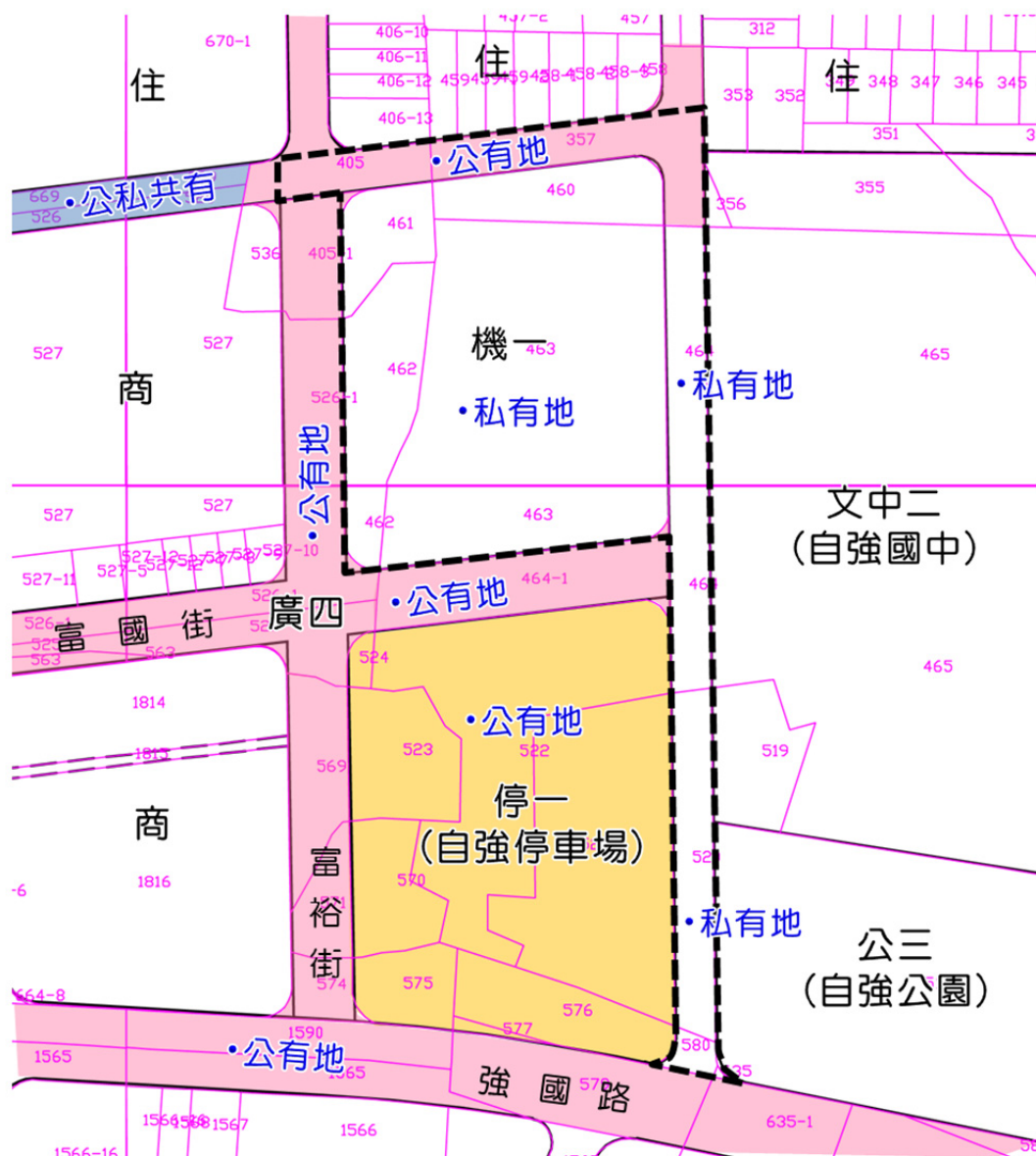
□ 機一使用現況



□ 尚未開闢之計畫道路現況

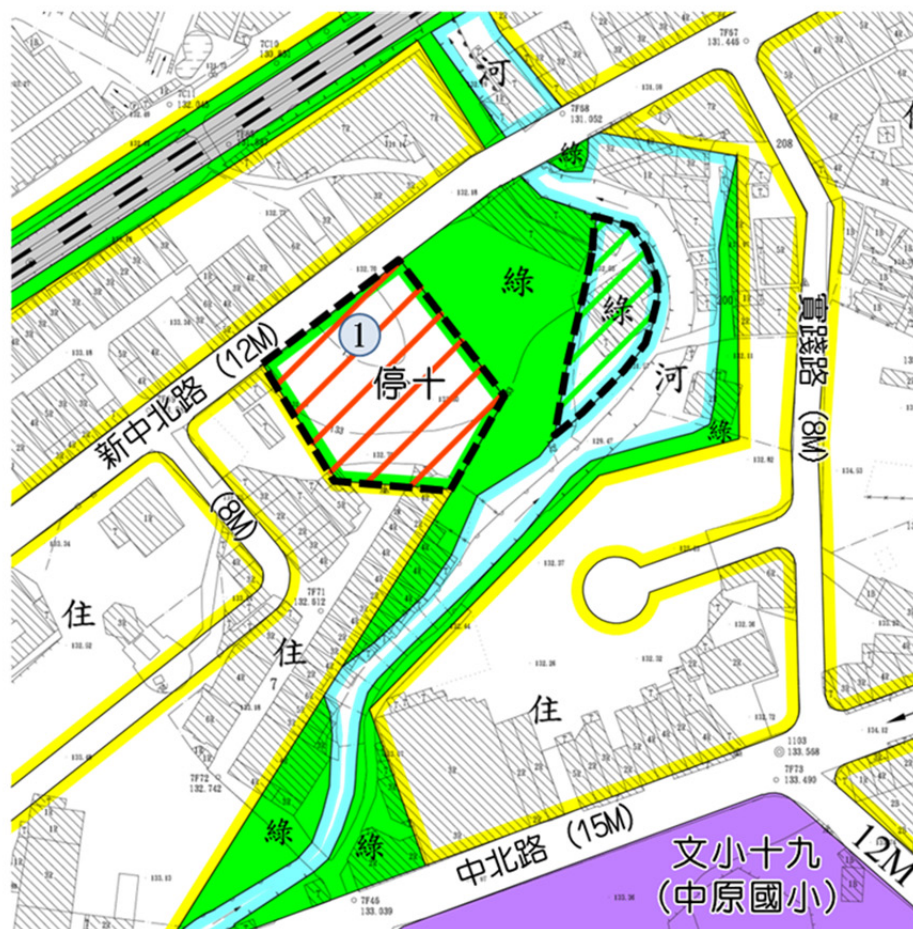
變 2(2)案之發展現況及土地權屬資料(1/2)

中壢平鎮主要計畫於民國61年2月26日擬定發布實施



□ 土地權屬分布示意圖

中壢平鎮主要計畫於民國61年2月26日擬定發布實施



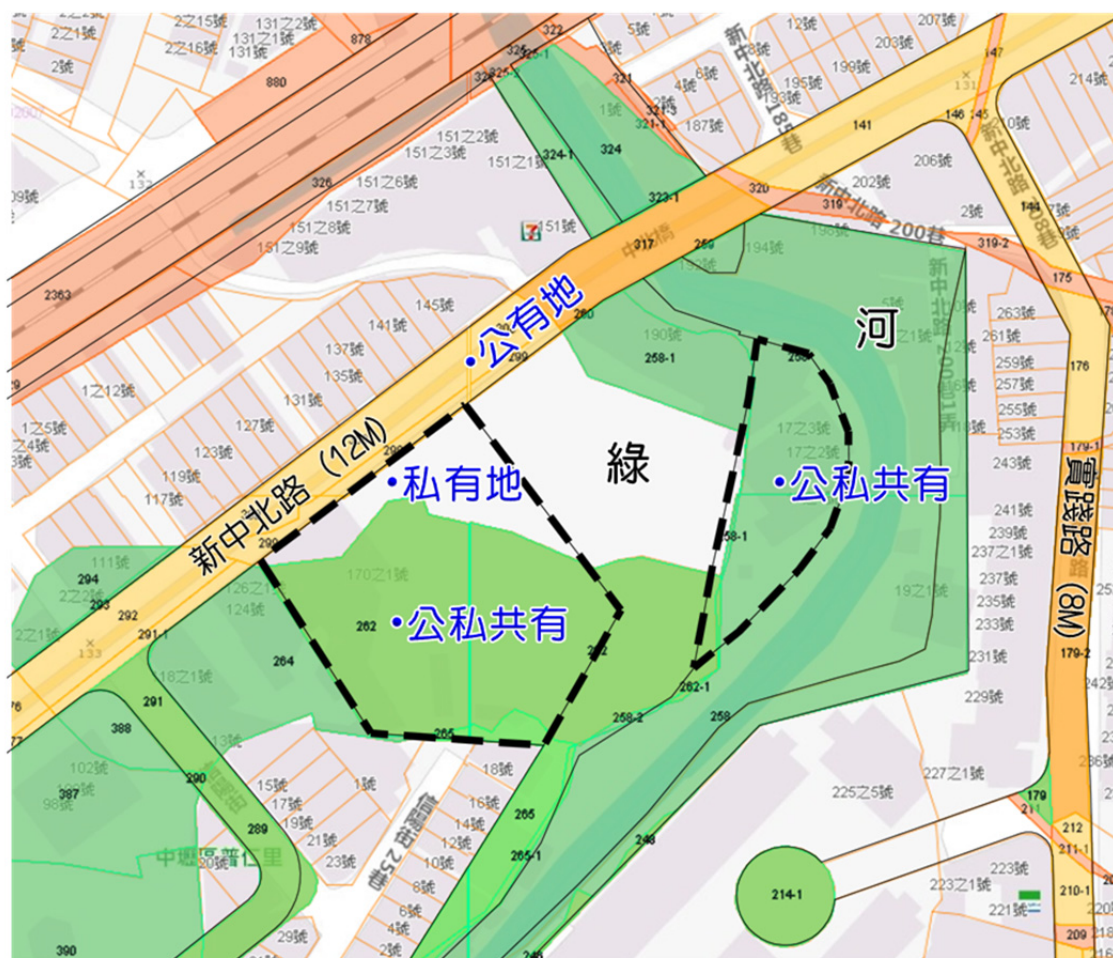
□ 變更範圍示意圖



□ 綠地使用現況

變 3 案之發展現況及土地權屬資料(1/2)

中壢平鎮主要計畫於民國61年2月26日擬定發布實施



□ 土地權屬分布示意圖

檔 號：
保存年限：

桃園市政府交通局 函

地址：33001桃園市桃園區縣府路1號新棟
8樓
承辦人：吳宇函
電話：03-3322101#6866
電子信箱：097053@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109年3月9日
發文字號：桃交停字第1090009196號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：為辦理「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」一案，復如說明，請查照。

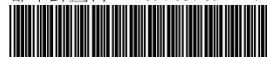
說明：

- 一、復貴局109年2月27日桃都計字第1090005893號函。
- 二、本案基地位處中原商圈，周邊土地以住宅區為主，現況較
小型商店及餐廳小吃店居多，停車需求甚高，附近私人停
車場及中原國小地下停車場遇尖峰時段常有供不應求情
形，致違規停車嚴重，影響當地交通狀況，有急需增設停
車空間之必要。

正本：桃園市政府都市發展局

副本：電 2020/03/09 11:25:48
交 換 章

都市計畫科 109/03/09 11:49



191090007028 無附件

檔 號：
保存年限：

桃園市政府水務局 函

地址：33001桃園市桃園區成功路一段32
號7樓
承辦人：江曜廷
電話：03-3033688-3627
電子信箱：10016978@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109年3月10日
發文字號：桃水綜字第1090013496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」變更部分河川區為綠地用地一案，復如說明，請查照。

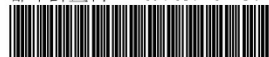
說明：

- 一、復貴局109年2月27日桃都計字第1090005893號函。
- 二、經查旨案區排水路為新街溪排水系統黃屋莊支線，因尚無進行治理計畫相關劃線作業，本局同意旨案變更。另建議變更為綠地用地後續配置評估保留未來供防汛道路搶修搶險之空間。

正本：桃園市政府都市發展局

副本：電
交
2020/03/10
12:10:30
文
章

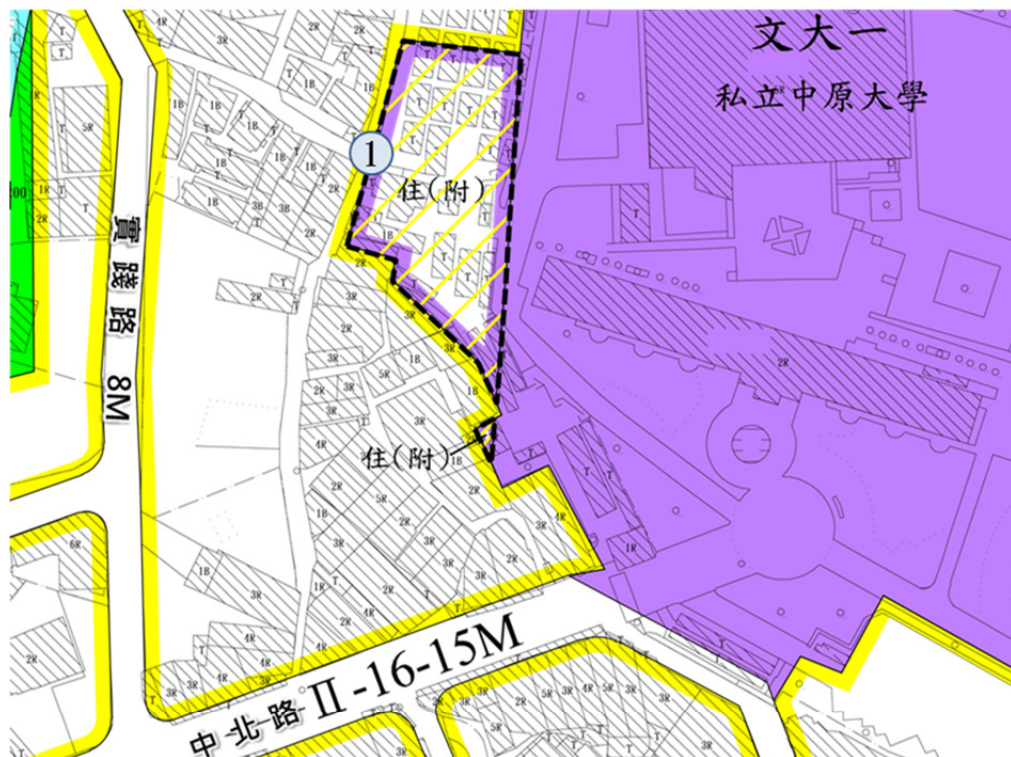
都市計畫科 109/03/10 15:27



191090007264 無附件

公開展覽草案

中壢平鎮主要計畫於民國61年2月26日擬定發布實施



□ 變更範圍示意圖

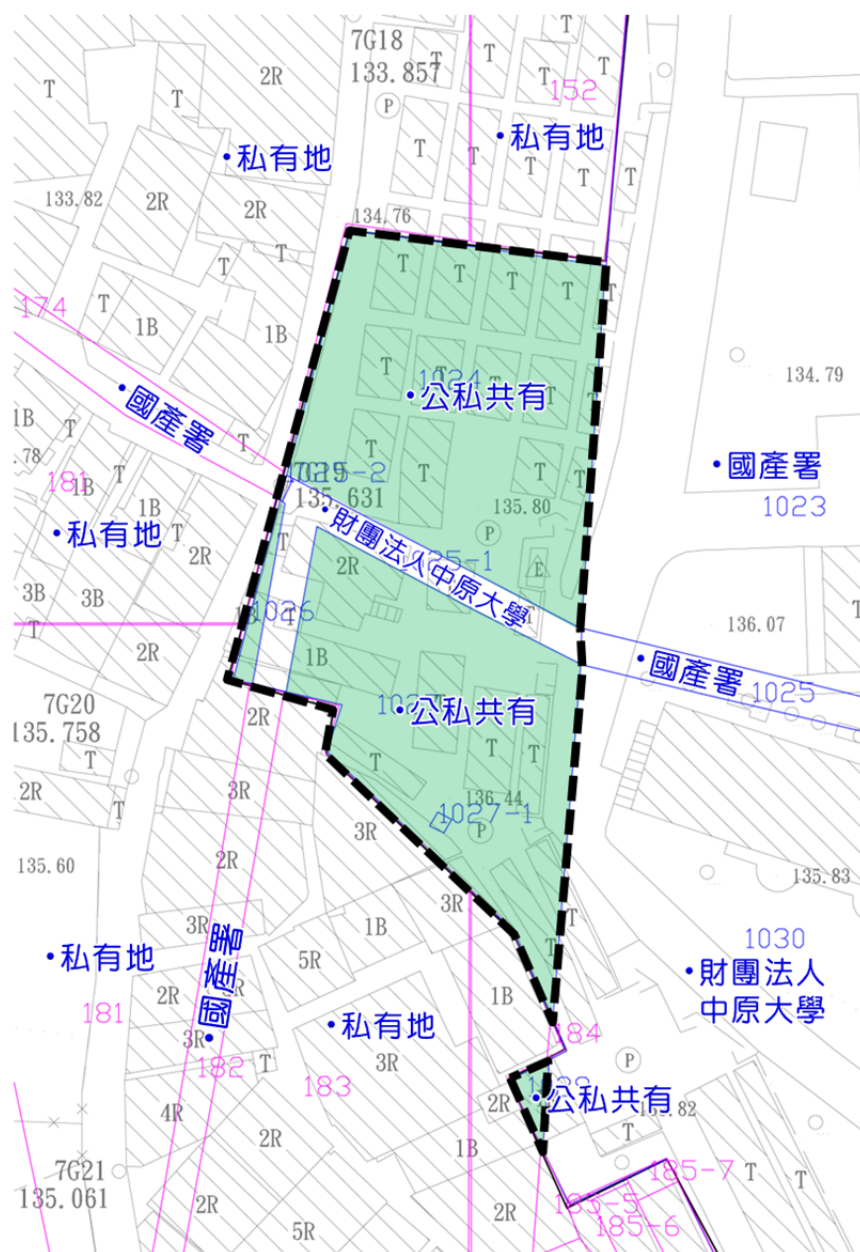


□ 文大一使用現況

變 4 案之發展現況及土地權屬資料(1/2)

公開展覽草案

中壢平鎮主要計畫於民國61年2月26日擬定發布實施

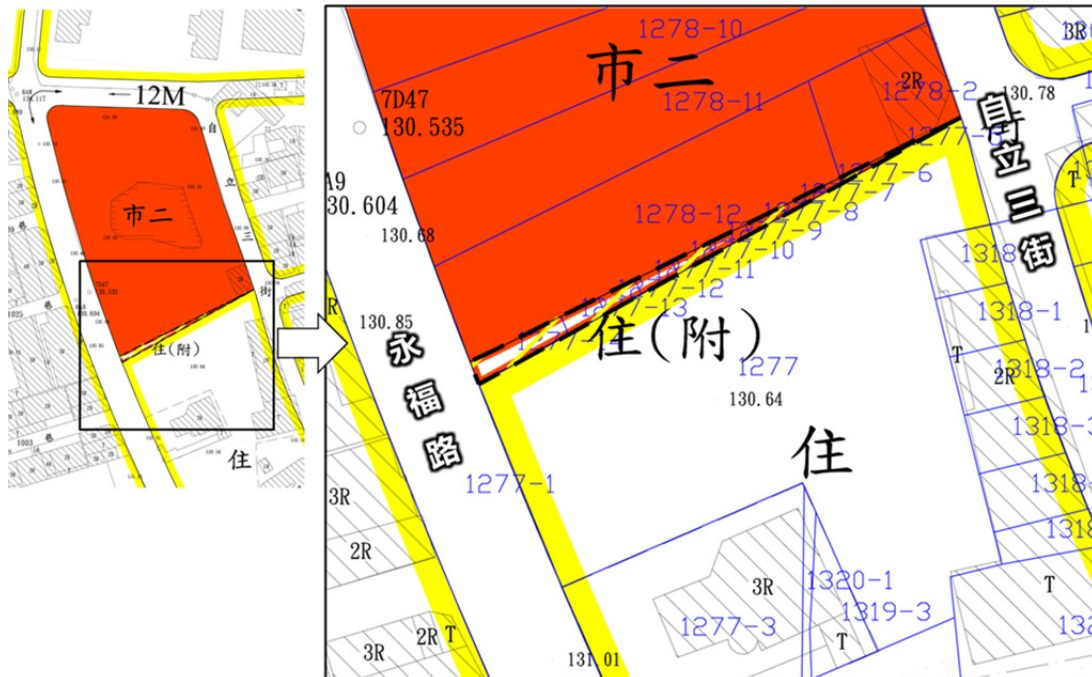


□ 土地權屬分布示意圖

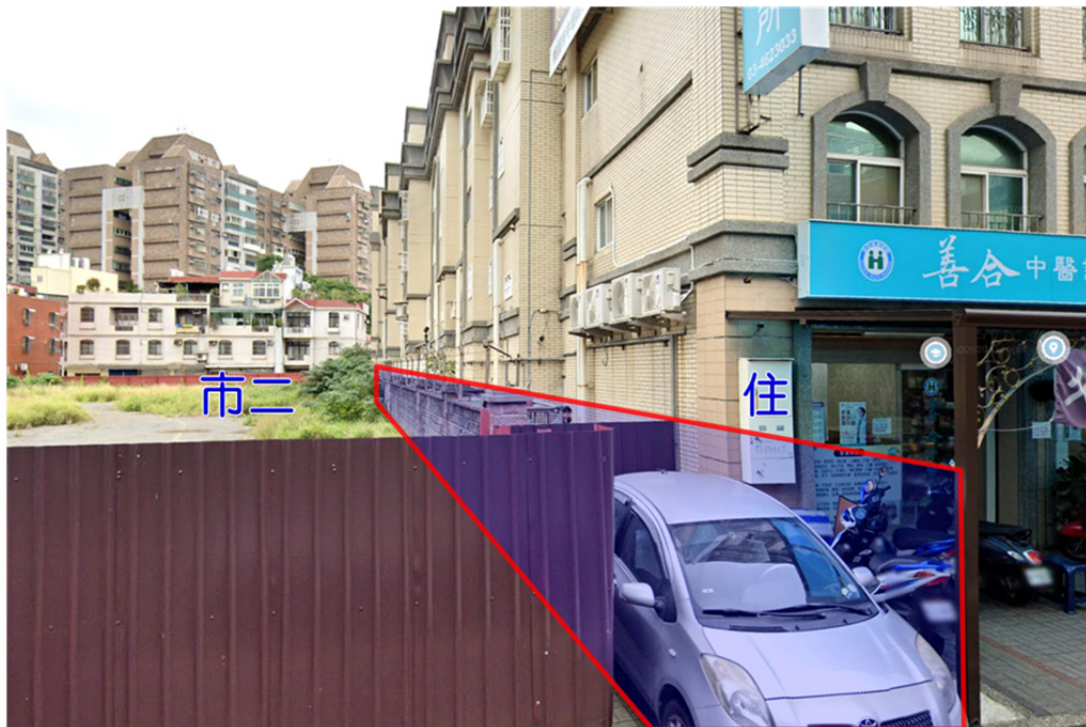
變 4 案之發展現況及土地權屬資料(2/2)

公開展覽草案

中壢平鎮主要計畫於民國61年2月26日擬定發布實施



□ 變更範圍示意圖

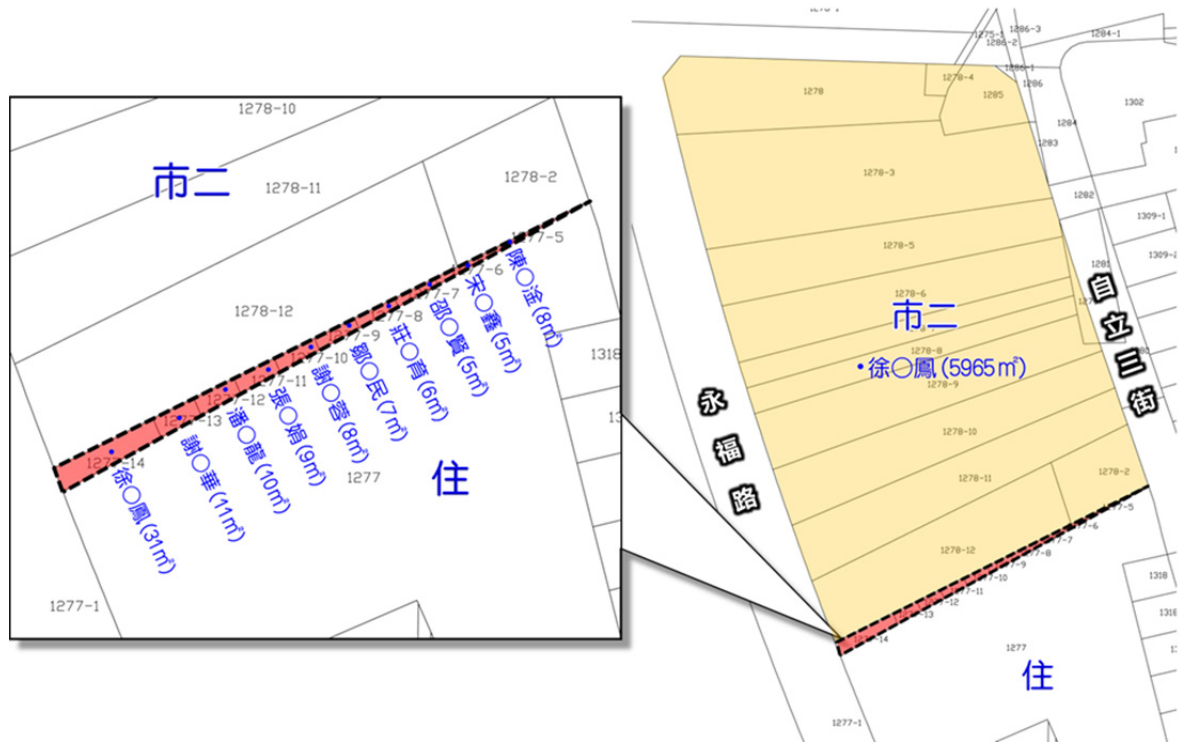


□ 市二使用現況

變 5 案之發展現況及土地權屬資料(1/2)

公開展覽草案

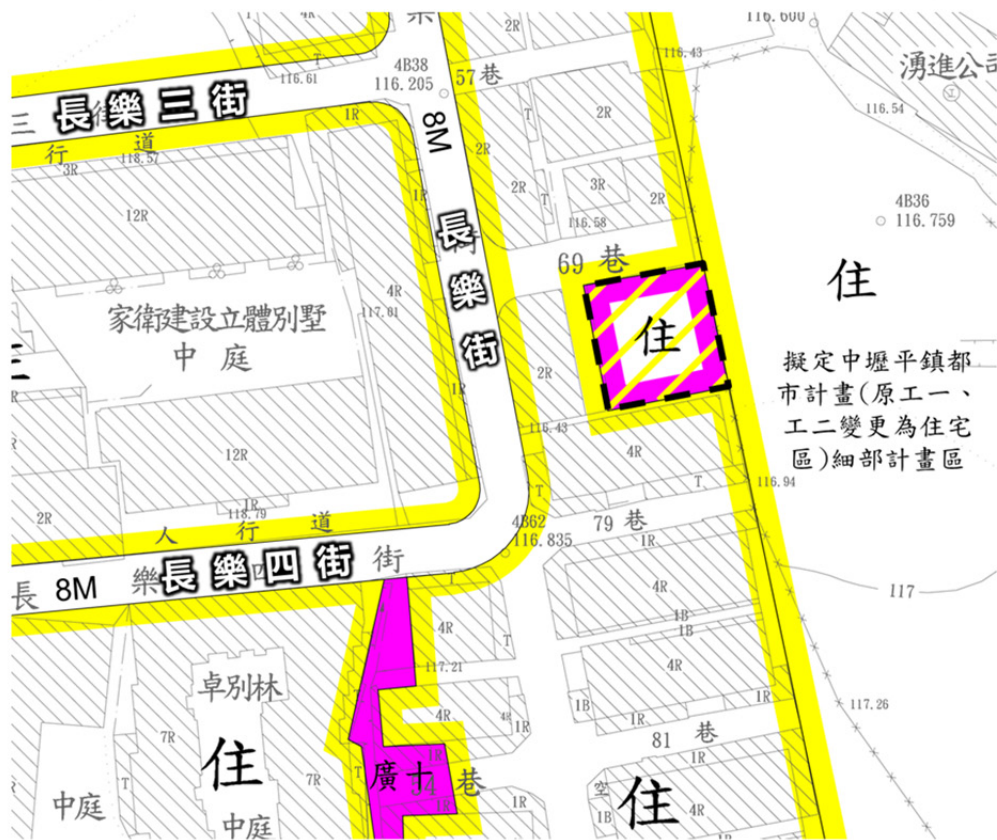
中壢平鎮主要計畫於民國61年2月26日擬定發布實施



變 5 案之發展現況及土地權屬資料(2/2)

公開展覽草案

變更中壢平鎮主要計畫(第三次通盤檢討)(含都市計畫圖重製)(第一階段)案於民國109年6月17日公告實施



□ 變更範圍示意圖



□ 廣九使用現況

變 6 案之發展現況及土地權屬資料(1/2)

公開展覽草案

變更中壢平鎮主要計畫(第三次通盤檢討)(含都市計畫圖重製)(第一階段)案於民國109年6月17日公告實施



□ 土地權屬分布示意圖

變 6 案之發展現況及土地權屬資料(2/2)

檔 號：
保存年限：

桃園市政府工務局 函

地址：330206桃園市桃園區縣府路1號新棟
7樓
承辦人：張緻柔
電話：03-3322101-6794
電子信箱：10018520@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110年10月13日
發文字號：桃工景字第1100040510號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關貴局函詢「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」之需要，評估中壢區廣場用地(九)是否仍有使用需求一案，詳如說明，請查照。

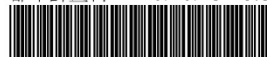
說明：

- 一、復貴局110年10月8日桃都計字第1100035323號函。
- 二、經查本案中壢區復興段1769-1、1769-3、1769-4、1769-54筆地號，土地現況已有建物，並於108年即取得建照。
- 三、承上，本案經查目前無開闢需求，有關中壢區廣場用地(九)之變更事宜，請貴局秉權卓處。

正本：桃園市政府都市發展局

副本：電 2021/10/13 14:32:32 文 章 交 換 章

都市計畫科 110/10/13 16:58



191100036173 無附件

檔 號：
保存年限：

桃園市政府住宅發展處 函

地址：33054桃園市桃園區力行路300號
承辦人：幫工程司 葉家愷
電話：3324700分機1114
傳真：3324668
電子信箱：10026381@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110年10月26日
發文字號：桃住服字第1100025547號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關民眾黃○瑄陳情中壢區復興段1769-1、1769-3、
1769-4及1769-5地號等4筆土地由廣場用地變更為住宅區
一事，本處復如說明，復請查照。

說明：

- 一、復貴局110年10月26日桃都計字第1100036317號函。
- 二、有關仁愛勞宅訴訟案原委，本處說明如下：

(一)仁愛勞宅社區係由桃園縣政府於民國(下同)67年委託亞美玩具工業股份有限公司(下稱亞美公司)辦理興建。仁愛勞宅社區共規劃4塊兒童遊戲區(土地使用分區為住宅區)，依委託約定及當時臺灣省各縣市委託承辦單位集中興建勞工、礦工、農民、漁民、鹽民住宅及專案興建住宅預約申請承購及貸款須知第14點規定，亞美公司應將該兒童遊戲區登記為本府所有。惟亞美公司未取得該4塊兒童遊戲區土地所有權，而未移轉登記予本府，任由原地主張訓海等人以買賣方式輾轉移轉登記所有權予三巨營造有限公司，嗣三巨營造有限公司因債務問題，原規

都市計畫科 110/10/27 09:14



191100037924 無附件



裝

訂

線

劃兒童遊戲區(含旨揭土地)遭桃園行政執行處拍賣，由私人取得所有權。

(二)桃園縣政府原應於70年2月11日對亞美公司起訴請求損害賠償，卻遲至86年1月23日始提起本件損害賠償訴訟，桃園縣政府損害賠償請求權已逾15年之時效期間而消滅，案經最高法院88 年度台上字第 2068 號民事判決定讞。是以，桃園縣政府已無法向亞美公司請求損害賠償。

(三)為維護仁愛勞宅社區內居住品質及解決法院拍賣後所衍生民眾權益問題，原桃園縣政府城鄉發展局都市更新科以府簽准將旨揭土地提案納入中壢平鎮都市擴大修訂計畫第三次通盤檢討，變更為適當公共設施用地。

(四)旨揭土地遭民宅興建事實已於108年8月間發生，陳情民眾於取得建築執照後於同年11月申請變更起造人為廣泰興開發有限公司，並於同年12月5日申報開工，惟陳情民眾於申請項目所取得文件中，分區使用證明皆未註明「此地尚在通盤檢討計畫中」，陳情民眾似對系爭土地將變更為廣場用地一事毫不知情，此時民眾對於相關書面資料具有信賴基礎，民眾本於土地登記資料之登記，信賴其為住宅區，陳情民眾對此應具有一定之信賴保護。且該民宅之興建係合法取得主管機關核發之建築執照，以此觀之，於民宅興建後，原中壢平鎮都市計畫第三次通盤檢討為保有公共設施用地之需求（目的）已不復存在，亦即當時變更為廣場用地之理由已消滅，故旨揭土地變更住宅區，並無不妥。

正本：桃園市政府都市發展局

變 更 中 壢 平 鎮 主 要 計 畫
(公 共 設 施 用 地 專 案 通 盤 檢 討) 書

承 辦	
主 管	

桃 園 市 政 府

中 華 民 國 106 年 3 月 編 訂

中 華 民 國 112 年 3 月 修 訂