

公告實施

中華民國 109 年 10 月 13 日 發文

府都綜字第 1090230829 號

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)細部計畫案計畫書



擬定機關：桃園市政府

中華民國 109 年 9 月

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)細部計畫案計畫書

擬定機關：桃園市政府

中華民國 109 年 9 月



桃園市擬定都市計畫審核摘要表

項 目	說 明	
都市計畫名稱	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	
擬定都市計畫法令依據	都市計畫法第17、22條	
擬定都市計畫機關	桃園市政府	
擬定都市計畫之機關名稱或土地權利關係人姓名	桃園市政府	
本案公開展覽起訖日期	公 開 展 覽	第1次：自民國95年12月6日起公告30日，刊登95年12月6、7、8日自由時報。 第2次：自民國102年4月3日起公告30日，刊登102年4月3、4、5日中國時報。
	公 開 說 明 會	第1次：民國95年12月20日上午10時假改制前中壢市公所。 第2次：民國102年4月16日下午2時30分假改制前中壢市公所。
公民或團體對本案之反映意見	詳人民及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	改制前桃園縣都市計畫委員會 97年10月3日第15屆第19次會議 98年3月6日第15屆第25次會議 102年12月27日第16屆第27次會議 桃園市都市計畫委員會 108年10月21日第39次會議





## 目 錄

壹、計畫緣起.....	1
貳、法令依據.....	1
參、主要計畫與細部計畫關係.....	3
肆、細部計畫範圍及面積.....	4
伍、發展現況分析.....	7
陸、發展定位及計畫目標、構想.....	26
柒、實質發展計畫.....	32
一、計畫年期及人口.....	32
二、土地使用計畫.....	32
三、公共設施計畫.....	33
四、公共設施用地檢討.....	39
五、交通系統計畫.....	43
六、災害防救計畫.....	51
七、排水滯洪規劃.....	55
八、土地使用分區管制要點.....	56
捌、事業及財務計畫.....	62

## 附 件 目 錄

附件一	「中壢平鎮暨中壢(龍岡地區)都市計畫(配合運動公園生活園區 整體開發計畫)細部計畫案」都市設計管制準則
附件二	改制前桃園縣都市計畫委員會第 15 屆第 19 次會議紀錄
附件三	改制前桃園縣都市計畫委員會第 15 屆第 25 次會議紀錄
附件四	改制前桃園縣都市計畫委員會第 16 屆第 27 次會議紀錄
附件五	桃園市都市計畫委員會第 39 次會議紀錄

## 圖目錄

圖 1	地理位置示意圖 .....	2
圖 2	主要計畫內容示意圖 .....	5
圖 3	細部計畫範圍示意圖 .....	6
圖 4	埤塘及灌排水路分布示意圖 .....	8
圖 5	活動斷層分布示意圖 .....	10
圖 6	淹水潛勢地圖(模擬 24 小時累積雨量 350mm).....	11
圖 7	坡地災害潛勢地區示意圖 .....	12
圖 8	土地使用現況示意圖 .....	19
圖 9	耕作現況示意圖 .....	20
圖 10	建築結構現況示意圖 .....	21
圖 11	建築樓層現況示意圖 .....	22
圖 12	計畫區聯外進出動線示意圖 .....	25
圖 13	捷運車站設置區位及設施空間留設示意圖 .....	28
圖 14	藍綠景觀帶規劃構想示意圖 .....	30
圖 15	整體規劃構想示意圖 .....	31
圖 16	細部計畫內容示意圖 .....	35
圖 17	計畫區周邊學校分布示意圖 .....	39
圖 18	中壢地區污水下水道系統示意圖 .....	40
圖 19	體育場用地初步空間規劃構想示意圖 .....	42
圖 20	道路系統示意圖 .....	46
圖 21	計畫區周邊聯外交通改善計畫示意圖 .....	50
圖 22	區域防災資源示意圖 .....	53
圖 23	都市防災計畫示意圖 .....	54
圖 24	排水滯洪規劃方案示意圖 .....	55
圖 25	建築基地最小開發規模示意圖 .....	60
圖 26	建築退縮管制示意圖 .....	61
圖 27	區段徵收範圍示意圖 .....	63
附圖 1-1	公共開放空間示意圖 .....	附 1-3
附圖 1-2	自行車道系統示意圖 .....	附 1-4

## 表 目 錄

表 1	運動公園生活園區主要計畫土地使用面積表 .....	4
表 2	桃園市與中壢區人口數及成長率比較表 .....	13
表 3	中壢區歷年戶數戶量與性別比例統計表 .....	14
表 4	中壢區歷年人口年齡組成統計表 .....	14
表 5	桃園市工商及服務業普查統計表 .....	16
表 6	各行政區工商業場所單位及員工人數增減情形 .....	17
表 7	工商業場所單位主要分布之行政區 .....	17
表 8	土地使用現況面積表 .....	18
表 9	計畫區周邊主要道路服務水準分析表 .....	23
表 10	細部計畫土地使用面積表 .....	36
表 11	細部計畫公共設施用地明細表 .....	37
表 12	細部計畫公共設施用地面積檢討分析表 .....	38
表 13	主、次要道路一覽表 .....	44
表 14	衍生旅次分析表 .....	47
表 15	運具使用比例與乘載率表 .....	47
表 16	民國 110 年計畫區開發後周邊道路尖峰小時交通量分析表 .....	48
表 17	區段徵收開發成本概估表 .....	64
表 18	區段徵收土地處分方式表 .....	65



## 壹、計畫緣起

隨國民所得提高、健康觀念興起及生活品質提升，國人對運動之需求日益迫切，運動休閒設施及空間的提供，已是市民日常生活最迫切的需求。

以中壢區、平鎮區為發展核心之南桃園地區，108 年底合計人口數近為 64.58 萬人(約佔全市人口 30%)，惟一直缺乏大型運動休閒場所，無法滿足市民運動需求，需於臨人口密集地區，以變更農業區整體開發方式，取得大型體育場用地興建體育休閒相關設施，因應都市發展所需，亦符合改制前行政院體育委員會「改善國民運動環境」之施政計畫。

另本計畫所在之中壢、龍岡地區都市發展已飽合，目前中壢平鎮主要計畫之發展率超過 80%、中壢(龍岡地區)都市計畫之發展率超過 70%，而本計畫區緊鄰都市發展核心(詳圖 1)，土地違規使用日益嚴重。本計畫同時為改善都市發展飽合問題，適度提供都市發展用地，引導都市有序縫合發展，並以大眾運輸導向規劃理念，預留捷運綠線-G01 站延伸至中壢所需空間，建立公共設施系統，爰本府依程序辦理本案都市計畫變更，並依都市計畫法第 17 條規定辦理細部計畫之擬定，以加速地區之開發建設，並作為主要計畫執行開發及管制之依據。

## 貳、法令依據

都市計畫法第 17、22 條。



## 參、主要計畫與細部計畫關係

本細部計畫係依據「變更中壢平鎮主要計畫(配合運動公園生活園區整體開發計畫)案」、「變更中壢(龍岡地區)都市計畫(配合運動公園生活園區整體開發計畫)案」等主要計畫內容據以實施，主要計畫內容說明如下：

### 一、整體開發計畫範圍與面積

以環中東路、中山東路、龍岡路、龍勇路、龍慈路所圍地區，面積約 74.20 公頃。

### 二、計畫年期

以民國 110 年為目標年。

### 三、土地使用及公共設施計畫

#### (一)土地使用計畫

劃設住宅區、商業區、加油站專用區、宗教專用區等土地使用分區，合計面積約 43.74 公頃(佔 58.95%)。(詳表 1、圖 2)

#### (二)公共設施計畫

劃設體育場用地、公園用地、兒童遊樂場用地、綠地用地、學校用地(文小)、機關用地、停車場用地、變電所用地、連接站用地及道路用地等公共設施用地，合計面積約 30.46 公頃(佔 41.05%)。(詳表 1、圖 2)

### 四、開發方式

本案採區段徵收方式整體開發，開發主體為桃園市政府。



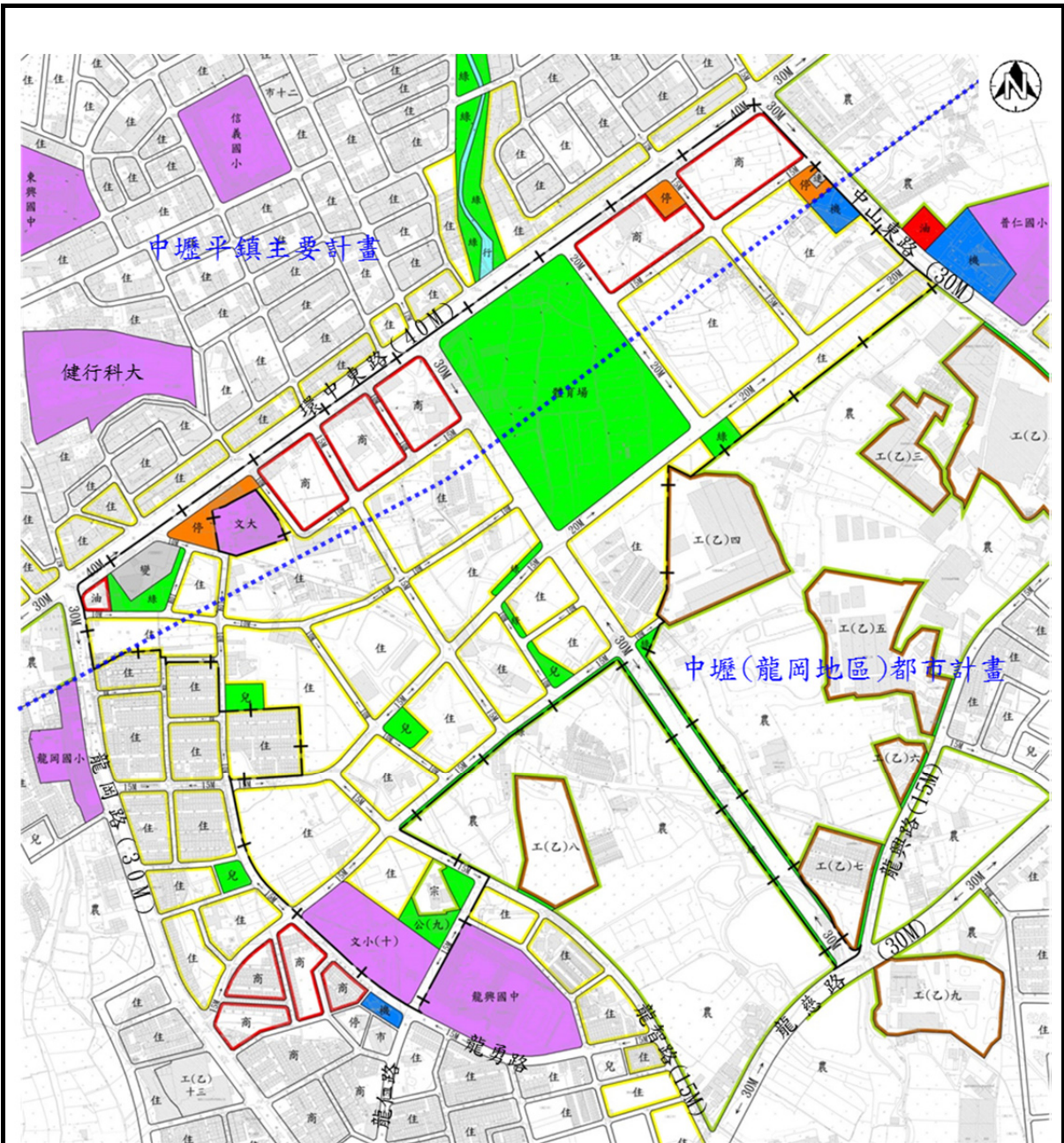
表 1 運動公園生活園區主要計畫土地使用面積表

項目		計畫面積 (公頃)	估計畫面積 百分比
土地使用 分區	住宅區	36.18	48.76%
	商業區	6.96	9.38%
	加油站專用區	0.19	0.26%
	宗教專用區	0.41	0.55%
	小計	43.74	58.95%
公共設施 用地	體育場用地	9.00	12.13%
	公園用地	0.51	0.69%
	兒童遊樂場用地	0.69	0.93%
	綠地用地	1.65	2.22%
	學校用地(文小)	2.01	2.71%
	機關用地	0.30	0.40%
	停車場用地	0.89	1.20%
	變電所用地	0.54	0.73%
	連接站用地	0.04	0.05%
	道路用地	14.83	19.99%
	小計	30.46	41.05%
合 計		74.20	100.00%

註：表內所載面積應以核定計畫圖實地分割面積為準。

#### 肆、細部計畫範圍及面積

本細部計畫範圍以環中東路、中山東路、龍岡路、龍勇路、龍慈路所圍地區，面積約 74.20 公頃。其中屬中壢平鎮主要計畫部分，面積約 23.67 公頃(佔 31.90%)；屬中壢(龍岡地區)都市計畫部分，面積約 50.53 公頃(佔 68.10%)。(詳圖 3)



中壢平鎮主要計畫

中壢(龍岡地區)都市計畫

圖例

- |        |          |          |
|--------|----------|----------|
| 住宅區    | 公園用地     | 學校用地(文大) |
| 商業區    | 兒童遊樂場用地  | 變電所用地    |
| 乙種工業區  | 綠地       | 連接站用地    |
| 加油站專用區 | 機關用地     | 道路用地     |
| 宗教專用區  | 停車場用地    | 主要計畫範圍   |
| 體育場用地  | 學校用地(文小) | 都市計畫區界線  |

圖 2 主要計畫內容示意圖



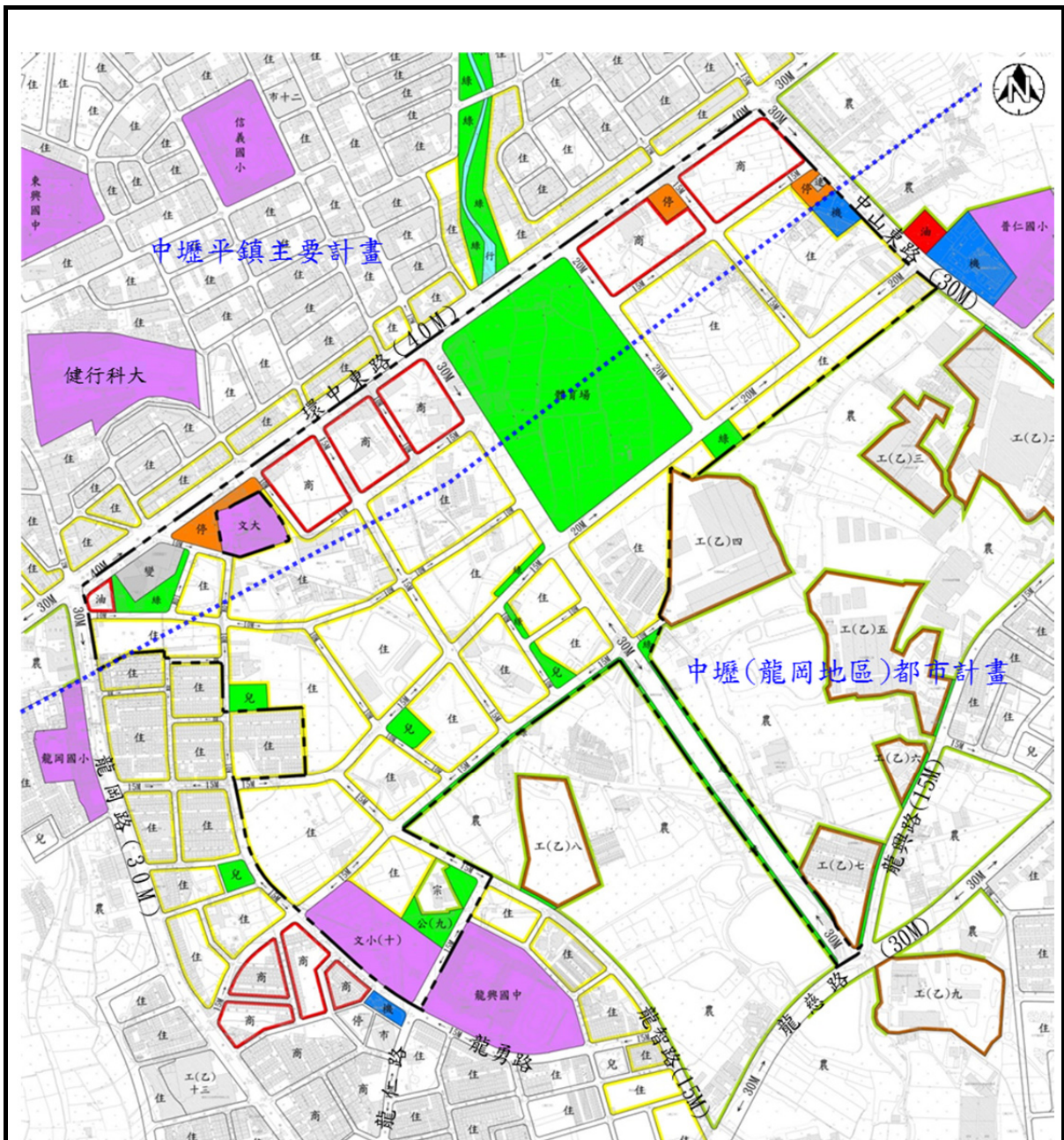


圖 例

- |        |          |          |
|--------|----------|----------|
| 住宅區    | 公園用地     | 學校用地(文大) |
| 商業區    | 兒童遊樂場用地  | 變電所用地    |
| 乙種工業區  | 綠地       | 連接站用地    |
| 加油站專用區 | 機關用地     | 道路用地     |
| 宗教專用區  | 停車場用地    | 細部計畫範圍   |
| 體育場用地  | 學校用地(文小) | 都市計畫區界線  |

圖 3 細部計畫範圍示意圖

## 伍、發展現況分析

### 一、自然環境分析

#### (一)氣候

中壢區位處於台灣北部潮濕亞熱帶季風氣候，夏熱冬寒，秋暖春和，氣候適中，年均溫約在 21~24°C 之間，其中以六至九月氣溫最高，一、二月溫度最低，平均年雨量約在 1,500 毫米左右，主要之雨季以四、五月之梅雨季節及七至九月之颱風季節雨量較多，因受季風影響，雨量豐沛、降雨日數較長，全年相對溼度均維持 75% 上，年平均風速約 3.3 公尺/秒，年主要風向為東北方向。

#### (二)地形、地勢

中壢區屬於桃園、中壢台地之一部份，桃園台地占全市總面積約 1/2，由南而北地形分別是東南山地、台地及海岸沖積平原，構成依高度梯狀排列，形成台地面自然天際線。中壢區屬於台地堆積層，主要由大漢溪上源礫石堆積所形成，海拔約在 120~140 公尺，地勢由東南向西北以微斜坡度延伸，而本計畫區位於中壢區中心偏北，地形平坦，地勢大致由西北向東南緩斜。

#### (三)水文

##### 1. 河川

中壢區境內有埔心溪、新街溪、老街溪及大崙溪等河川平行由東向西排列，除老街溪外，其餘皆短而小。市中心東西兩側有新街溪及老街溪貫穿，其中老街溪為桃園市境內出海之第二大河。本計畫區內並無河川流域經過。

##### 2. 埤塘、灌排水路

計畫區內計有 1 處埤塘，面積約 0.4 公頃，該埤塘產權為私人所有目前已荒廢；另計畫區外南側則有多處埤塘，尚保有良好水域景觀。

計畫區東、西二側，計有石門農田水利會所管之灌溉系統(後寮分渠、黃屋庄分渠)及區域排水系統(後寮及黃屋庄排水路)，主要由南往北流入計畫區北側之黃屋庄區域排水系統排至新街溪。計畫區係屬灌溉末端，經石門農田水利會表示，未來開發後現有灌溉設施已無留設必要，為延續計畫區南側水路



系統不因本案整體開發而中斷，後續公設系統應配合地勢及現有渠道系統留設。

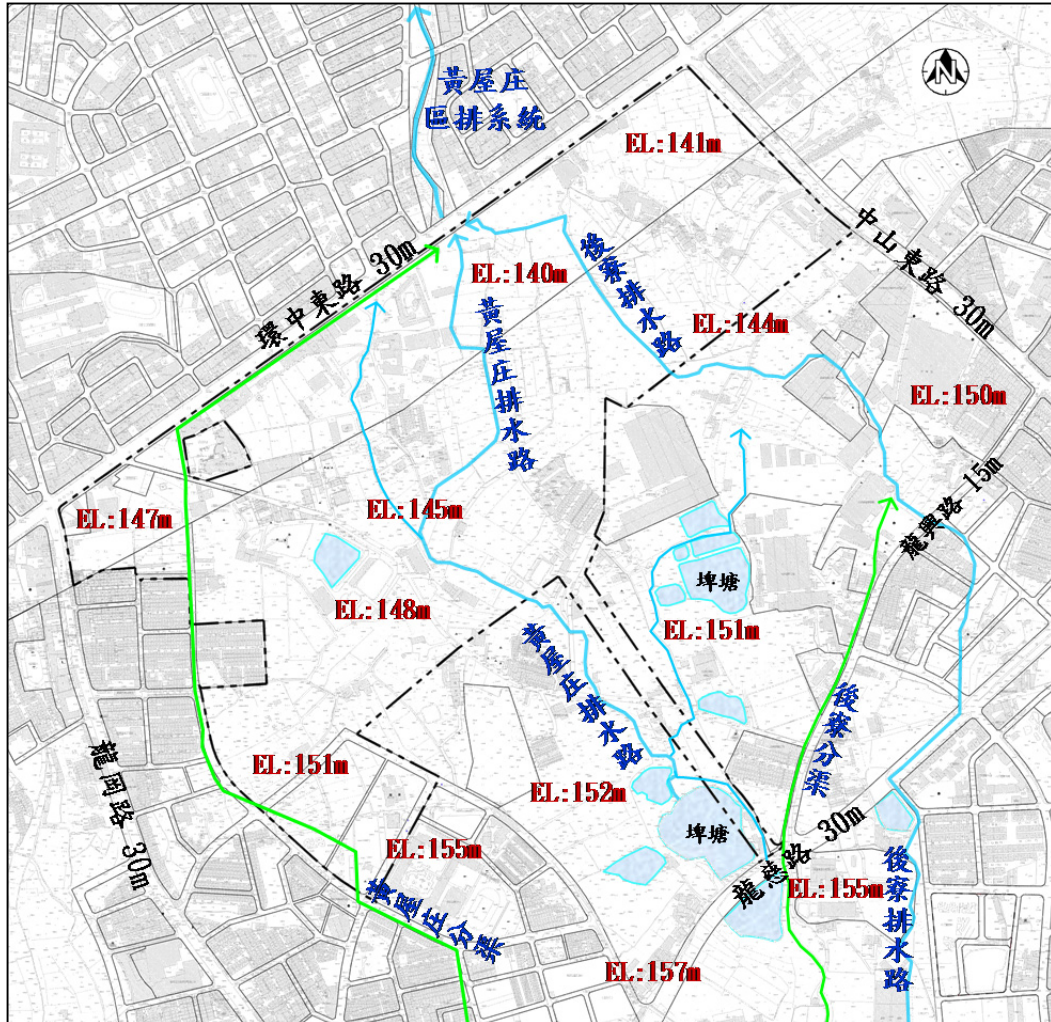


圖 4 埤塘及灌排水路分布示意圖

#### (四) 災害環境分析

##### 1. 洪害敏感地區

桃園市之洪害災害地區，受季節性豪雨現象或颱風影響及水庫洩洪等因素，造成主要及次要河川之出海口與平原低窪地帶，容易成為洪害敏感地區，主要分布於大園、觀音及新屋等行政區；本計畫區非屬洪害敏感地區。

##### 2. 生態敏感地區

桃園市少數河口或海邊之灘地及沼澤地之溼地地區，其環境自然生態豐富，如白扇招潮蟹，角眼拜佛蟹及迴游性魚類均甚豐富，春夏季節覓食鳥類種繁多，並有少數黑面琵鷺蹤跡，主要以大園區內海里與觀音區保障里，及新屋溪出海口河段位於觀音區保生里與新屋區永興里交界處為主；本計畫區非屬生態敏感地區。

##### 3. 水質水量保護區

石門水庫為北部區域主要之水源水質水量保護區及重要水庫集水區之一，屬於目的事業主管機關依特定目的劃設之重疊管制分區，亦須遵守水源水質水量保護區之相關規定，目前桃園市境內共有兩處水源水質水量保護區；本計畫區非屬水質水量保護區。

##### 4. 地震斷層帶

由經濟部中央地質調查所出版之五萬分之一地質圖顯示(詳圖 5)，計畫區外南側有一東西向之「湖口斷層」，而本計畫區最南端與該斷層帶距離約 4 公里，預估對本計畫應無影響。

##### 5. 淹水潛勢地區

依據國家災害防救科技中心之淹水潛勢地圖顯示(詳圖 6)，計畫區淹水潛勢區主要分布於環中東路沿線，未來計畫區應設置防洪滯留設施，以降低淹水災害影響。

##### 6. 坡地災害潛勢地區

坡地災害潛勢包括土地流災害潛勢及崩塌災害潛勢兩類，依據國家災害防救科技中心之桃園市坡地災害潛勢地圖顯示(詳圖 7)，本計畫非屬坡地災害潛勢地區。



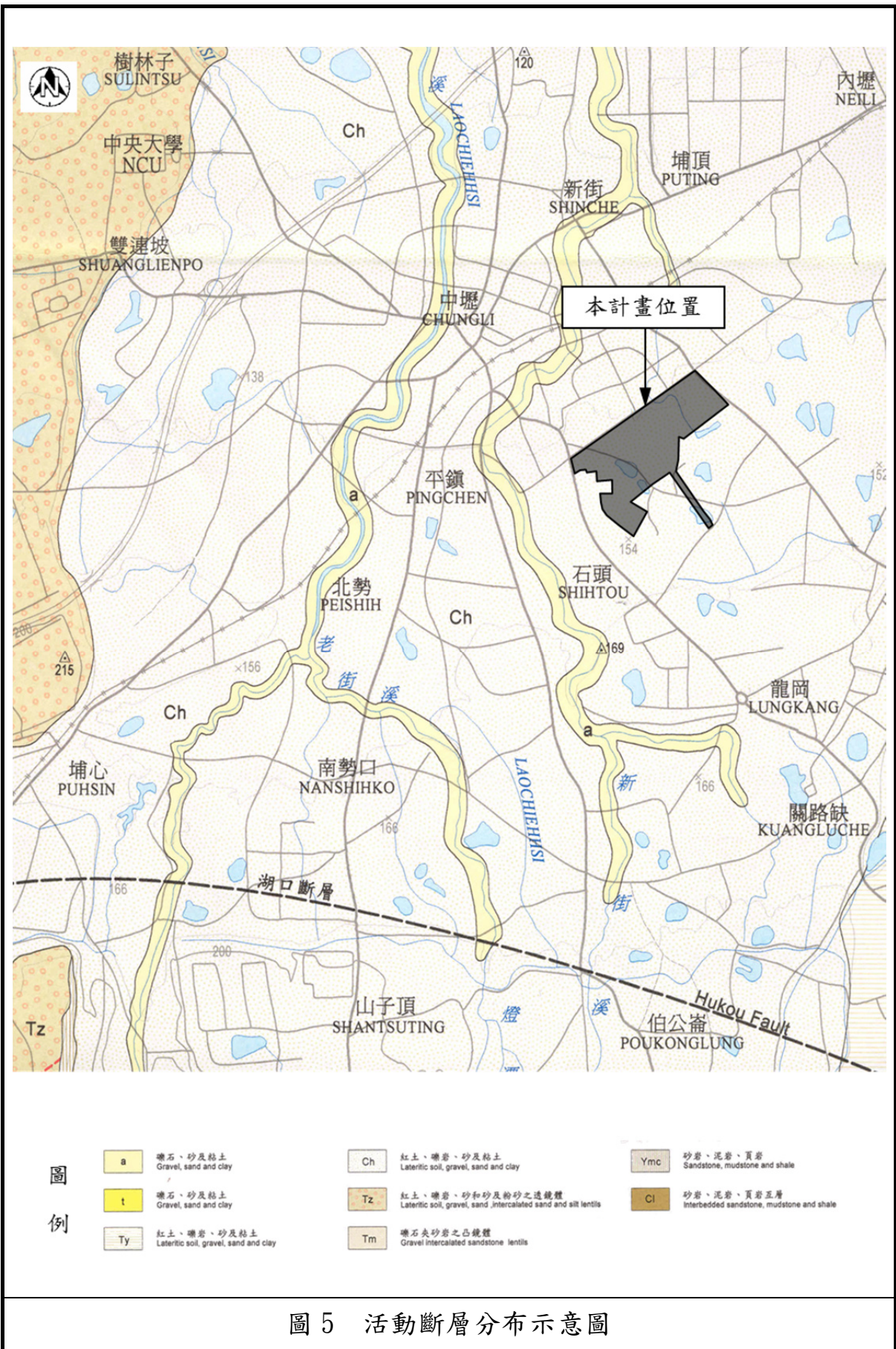


圖 5 活動斷層分布示意圖



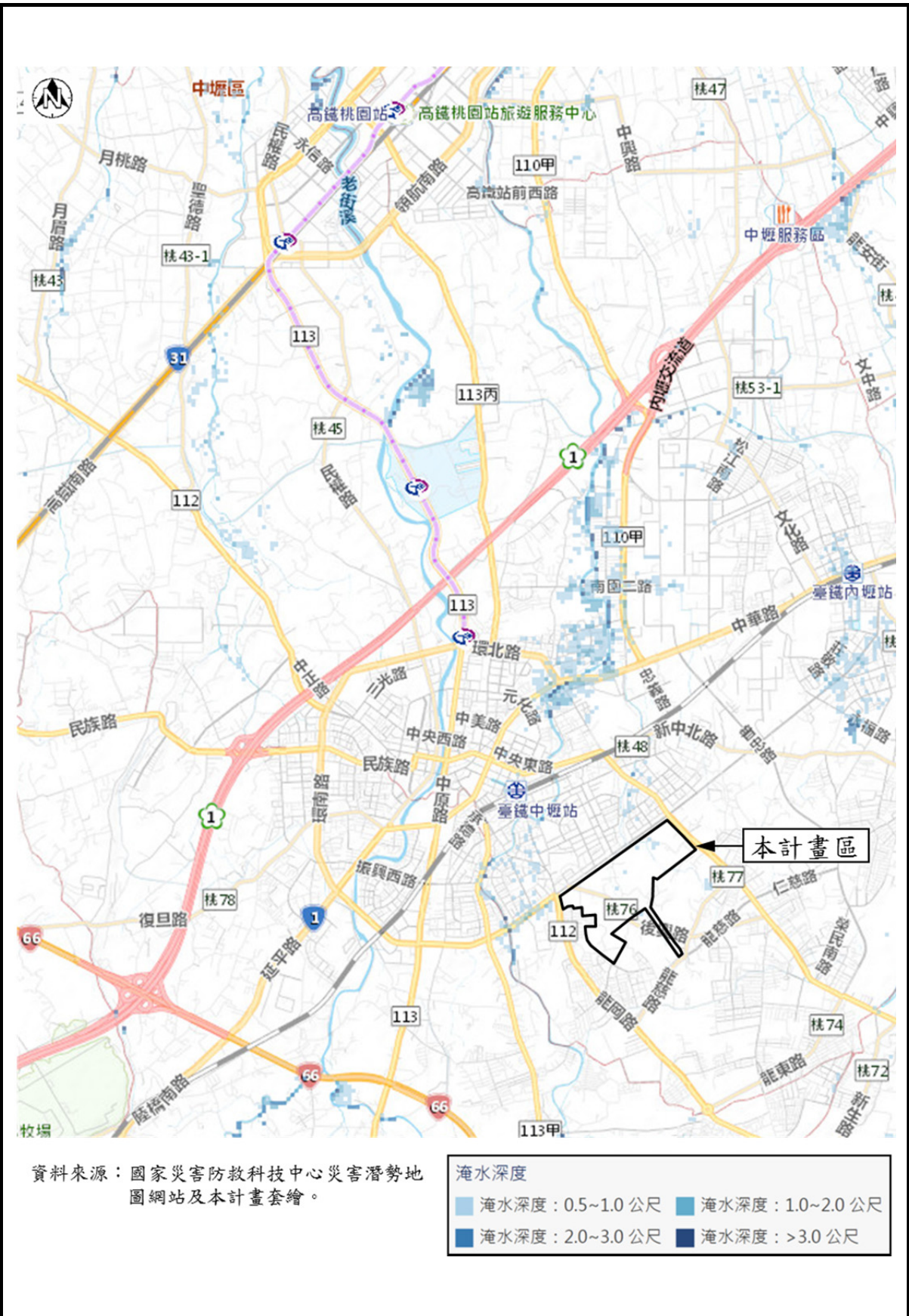
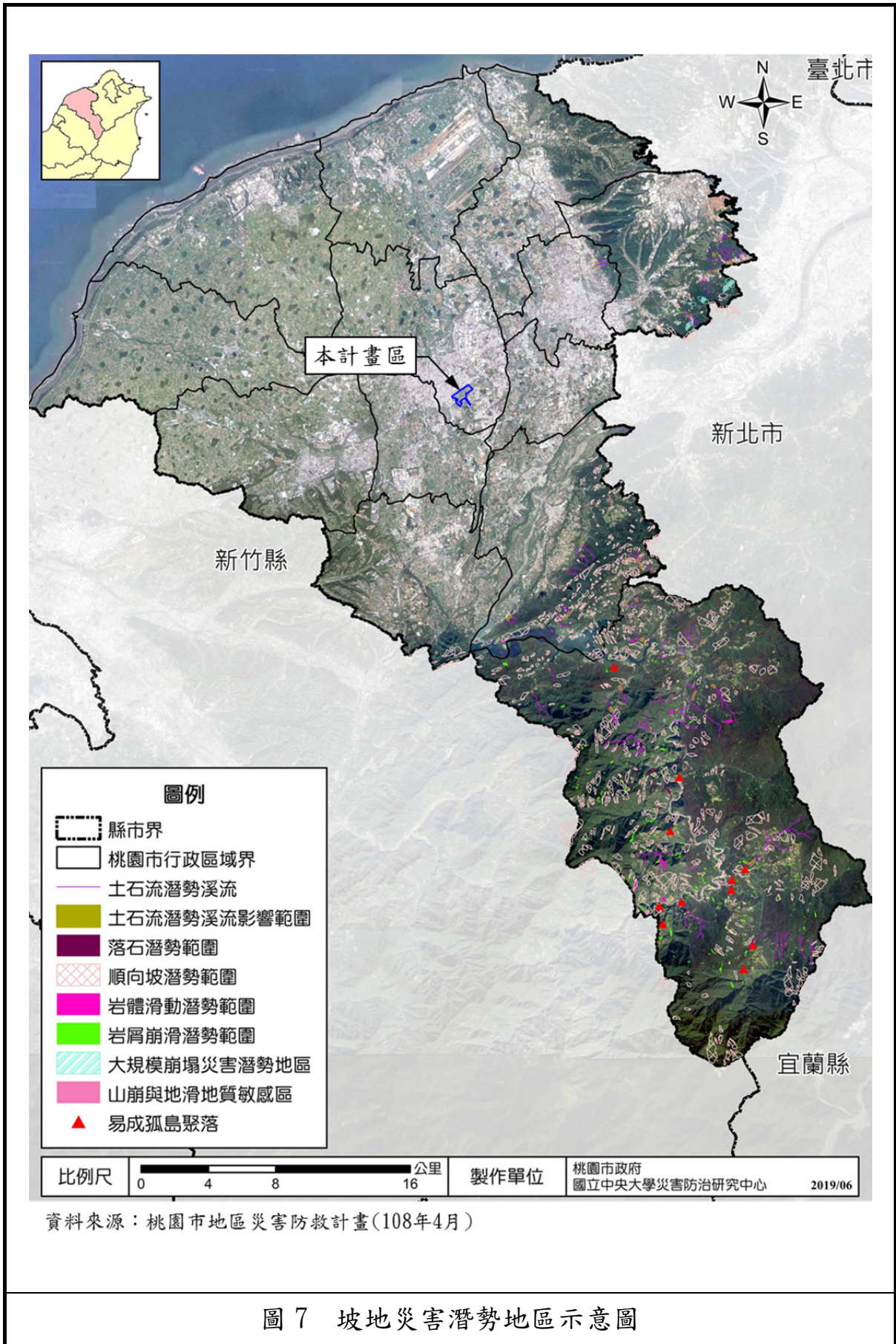


圖 6 淹水潛勢地圖(模擬 24 小時累積雨量 350mm)





## 二、社經環境分析

### (一)人口概況

#### 1. 人口成長

中壢區於民國 90 年總人口數為 329,913 人，至民國 100 年成長為 372,429 人，此期間之年平均成長率為 1.24%。

表 2 桃園市與中壢區人口數及成長率比較表

民國 (年)	桃園市			中壢區		
	總人口數 (人)	增加人數 (人)	成長率 (%)	總人口數 (人)	增加人數 (人)	成長率 (%)
90	1,760,453	27,836	1.74%	329,913	5,632	1.52%
91	1,792,603	32,150	1.67%	334,683	4,770	1.44%
92	1,822,075	29,472	1.63%	339,586	4,903	1.45%
93	1,853,029	30,954	1.68%	346,144	6,558	1.91%
94	1,880,316	27,287	1.46%	350,981	4,837	1.39%
95	1,911,161	30,845	1.63%	355,707	4,726	1.34%
96	1,934,968	23,807	1.24%	358,656	2,949	0.83%
97	1,958,686	23,718	1.22%	362,129	3,473	0.96%
98	1,978,782	20,096	1.02%	365,109	2,980	0.82%
99	2,002,060	23,278	1.17%	369,770	4,661	1.27%
100	2,013,305	11,245	0.56%	372,429	2,659	0.72%
年平均成長率			1.36%	1.24%		

資料來源：中壢區戶政事務所。

#### 2. 人口結構

從中壢區近年人口結構觀之，戶數穩定增長，戶量卻減少，顯示中壢區逐漸走向小家庭特性。另從中壢區歷年人口組成變遷顯示，幼年人口比例逐年下滑，佔總人口 17.64%，老年人口有微幅攀升之現況，目前佔總人口 8.58%，至於青壯年人口則呈現穩定上升趨勢，佔 73.79%。本市之人口組成已逐年轉變成較具生產活力之人口結構。

表 3 中壢區歷年戶數戶量與性比例統計表

民國 (年)	戶數 (戶)	人口數			戶量 (人/戶)	性比例 (男/女*100)
		合計	男	女		
88	93,775	318,649	162,901	155,748	3.40	104.59
89	96,780	324,931	165,740	159,191	3.36	104.11
90	99,535	329,913	168,042	161,871	3.31	103.81
91	102,551	334,683	170,191	164,492	3.26	103.46
92	105,677	339,586	172,405	167,181	3.21	103.12
93	109,156	346,144	175,538	170,606	3.17	102.89
94	112,123	350,981	177,420	173,561	3.13	102.22
95	114,508	355,707	179,325	176,382	3.11	101.67
96	116,831	358,656	180,279	178,377	3.07	101.07
97	120,139	362,129	181,591	180,538	3.01	100.58
98	123,308	365,109	182,735	182,374	2.96	100.20
99	127,110	369,770	184,649	185,121	2.91	99.75
100	129,975	372,429	185,683	186,746	2.87	99.43

資料來源：中壢區戶政事務所。

表 4 中壢區歷年人口年齡組成統計表

民國 (年)	總人口	幼年人口 (15歲以下)A		成年人口 (15-64歲)B		老年人口 (65歲以上)C		扶養率 (A+C)/B
		人口數	百分比	人口數	百分比	人口數	百分比	
88	318,649	75,203	23.60%	219,257	68.81%	24,189	7.60%	45.33%
89	324,931	75,794	23.33%	224,577	69.12%	24,560	7.56%	44.69%
90	329,913	76,213	23.10%	228,784	69.35%	24,916	7.55%	44.20%
91	334,683	75,917	22.68%	233,369	69.73%	25,397	7.59%	43.41%
92	339,586	75,064	22.10%	237,444	69.95%	27,078	7.97%	43.02%
93	346,144	74,486	21.52%	244,211	70.55%	27,447	7.93%	41.74%
94	350,981	73,330	20.89%	249,462	71.08%	28,189	8.03%	40.70%
95	355,707	72,367	20.34%	254,295	71.49%	29,045	8.17%	39.88%
96	358,656	70,959	19.78%	258,134	71.97%	29,563	8.24%	38.94%
97	362,129	69,383	19.16%	262,341	72.44%	30,405	8.40%	38.04%
98	365,109	67,218	18.41%	266,766	73.06%	31,125	8.52%	36.86%
99	369,770	65,211	17.64%	272,849	73.79%	31,710	8.58%	35.52%
100	372,429	63,361	17.01%	276,672	74.29%	32,396	8.70%	34.61%

資料來源：中壢區戶政事務所。

## (二) 產業活動

### 1. 總體產業發展概況

桃園市整體產業結構以二、三產業發展為主，其中服務業近 10 年來逐年成長，民國 91 年服務業部門比例首度超越工業部門，顯示桃園市已逐漸邁向三級產業導向的經濟發展。

民國 95 年底桃園市工業及服務業場所單位數共計有 85,607 家，與民國 90 年底 65,039 家比較，增加 31.62%；其中工業部門場所單位數成長 10.26%(以製造業及營造業為主要成長)、服務業部門場所單位數成長 33.72%(以專業科學及技術服務業、藝術、娛樂及休閒服務、住宿餐飲業要為主要成長)。

依民國 95 年資料顯示，工業部門以製造業、營造業廠家數所佔比例較高，合計佔工業及服務業部門之 24.15%；服務業部門則以批發及零售業廠家數所佔比例較高，合計約佔工業及服務業部門之 42.96%。

### 2. 各行政區發展分析

以各場所單位數而言，民國 90 年工商業場所單位數達 4,000 家以上行政區有 6 個，依序為桃園區、中壢區、平鎮區、八德區、龜山區、楊梅區，合計佔全市工商業場所單位數 75.41%；民國 95 年工商業場所單位數達 6,000 家以上行政區有 6 個，依序為桃園區、中壢區、平鎮區、龜山區、八德區、蘆竹區，合計佔全市工商業場所單位數 75.95%。

以就業員工數而言，民國 90 年工商業就業員工數達 50,000 萬人以上行政區有 5 個，依序為中壢區、桃園區、蘆竹區、龜山區、平鎮區，合計佔全市工商業場所單位數 67.30%；民國 95 年工商業就業員工數達 50,000 人以上行政區有 6 個，依序為桃園區、中壢區、蘆竹區、龜山區、平鎮區、楊梅區，合計佔全市工商業場所單位數 66.91%。

### 3. 小結

桃園市整體產業結構以二、三產業發展為主，而中壢區、平鎮區近年發展亦以三級產業為正成長趨勢，二級產業有沒落之態勢。整體而言，中壢區、平鎮區產業極具競爭優勢，各產業中以批發及零售業、金融及保險業、不動產及租賃業、專業

科學及技術服務業及其他服務業為主。

表 5 桃園市工商及服務業普查統計表

項 目		民國 90 年底		民國 95 年底		增減比例(%)	
		場所 單位 (家)	就業 員工數 (人)	場所 單位 (家)	就業 員工數 (人)	場所 單位 (家)	就業 員工數 (人)
工 業 部 門	礦業及土石採取	21	204	17	121	-19.05%	-40.69%
	製造業	12,772	335,238	14,082	397,721	10.26%	18.64%
	電力及燃氣供應業*	36	1,435	29	1,390	-19.44%	-3.14%
	用水供應及污染整治業*	--	--	448	3,598	--	--
	營造業	4,020	27,349	6,593	35,672	64.00%	30.43%
	小計	16,849	364,226	21,169	438,502	25.64%	20.39%
服 務 業 部 門	批發及零售業	28,708	118,322	36,777	136,213	28.11%	15.12%
	運輸倉儲及通信	3,744	34,232	3,910	36,200	4.43%	5.75%
	住宿及餐飲業	4,113	16,640	6,240	20,799	51.71%	24.99%
	資訊及通訊傳播業*	--	--	613	5,693	--	--
	金融及保險業	784	13,813	1,020	14,982	30.10%	8.46%
	不動產及租賃業	1,374	5,397	1,392	6,456	1.31%	19.62%
	專業科學及技術服務業	1,609	7,567	2,815	11,558	74.95%	52.74%
	支援服務業*	--	--	1,836	17,816	--	--
	強制性社會安全服務業*	--	--	2	274	--	--
	教育服務業*	--	--	1,039	5,825	--	--
	醫療保健及社會工作服務業	1,359	19,698	1,866	26,829	37.31%	36.20%
	藝術、娛樂及休閒服務業*	838	5,598	1,355	5,070	61.69%	-9.43%
	其他服務業	5,661	21,578	5,573	11,229	-1.55%	-47.96%
小計	48,190	242,845	64,438	298,944	33.72%	23.10%	
總 計		65,039	607,071	85,607	737,446	31.62%	21.48%

註：\*表示民國 95 年普查行業別歸類有所調整。

資料來源：民國 90、95 年工商及服務業普查報告，行政院主計處。

表 6 各行政區工商業場所單位及員工人數增減情形

鄉鎮市	年底場所單位數(家)			年底員工人數(人)		
	95 年	90 年	增減比較 (%)	95 年	90 年	增減比較 (%)
桃園區	21,395	16,142	32.54	131,787	105,141	25.34
中壢區	16,338	13,053	25.17	120,493	106,569	13.07
平鎮區	7,441	5,662	31.42	58,228	50,969	14.24
大溪區	3,553	2,645	34.33	21,461	15,555	37.97
楊梅區	5,358	4,147	29.20	50,863	45,343	12.17
蘆竹區	6,204	4,089	51.72	93,996	78,232	20.15
大園區	3,551	2,702	31.42	45,395	39,528	14.84
龜山區	7,103	4,879	45.58	88,944	67,657	31.46
八德區	6,536	5,166	26.52	41,350	33,204	24.53
龍潭區	4,266	3,428	24.45	40,092	26,465	51.49
新屋區	1,652	1,348	22.55	14,133	10,769	31.24
觀音區	1,879	1,528	22.97	30,043	27,083	10.93
復興區	331	250	32.40	661	555	19.10
總計	85,607	65,039	31.62	737,446	607,070	21.48

資料來源：民國 90、95 年工商及服務業普查報告，行政院主計處。

表 7 工商業場所單位主要分布之行政區

業別		主要分布鄉鎮市					
		一		二		三	
工業部門	礦業及土石採取業	桃園區	29.41%	大溪區	23.53%	龍潭區	17.65%
	製造業	蘆竹區	14.49%	桃園區	14.27%	龜山區	13.66%
	電力及燃氣供應業	龜山區	24.14%	桃園區	13.79%	中壢區	6.90%
	用水供應及污染整治業	桃園區	20.09%	中壢區	18.75%	平鎮區	10.49%
	營造業	桃園區	23.07%	中壢區	16.85%	平鎮區	10.66%
服務業部門	批發及零售業	桃園區	27.26%	中壢區	20.75%	平鎮區	8.68%
	運輸及倉儲業	桃園區	19.34%	中壢區	15.93%	八德區	11.15%
	住宿及餐飲業	桃園區	26.30%	中壢區	19.71%	龜山區	9.29%
	資訊及通訊傳播業	桃園區	33.28%	中壢區	24.47%	平鎮區	9.62%
	金融及保險業	桃園區	34.71%	中壢區	25.29%	平鎮區	7.65%
	不動產業	桃園區	37.14%	中壢區	22.49%	平鎮區	8.55%
	專業及科學及技術服務業	桃園區	41.28%	中壢區	23.34%	平鎮區	7.39%
	支援服務業	桃園區	28.92%	中壢區	23.47%	平鎮區	9.48%
	強制性社會安全服務業	中壢區	50.00%	桃園區	50.00%	--	--
	教育服務業	桃園區	29.26%	中壢區	22.81%	平鎮區	10.39%
	醫療保健及社會工作服務業	桃園區	27.44%	中壢區	22.62%	平鎮區	7.13%
	文化、運動及休閒服務業	桃園區	29.52%	中壢區	23.54%	龜山區	7.60%
	其他服務業	桃園區	24.35%	中壢區	22.00%	平鎮區	9.98%

資料來源：民國 95 年工商及服務業普查報告，行政院主計處。



### 三、實質環境分析

#### (一) 土地使用現況

依 100 年二期申請休耕農地資料顯示，計畫區內農地休耕面積約 16.17 公頃，佔計畫面積約 22%。目前尚作農耕者係以菜園為主，面積約 19.10 公頃，佔計畫面積約 26%；其餘土地皆無耕作情形。此外，區內計有 2 處住宅社區(農建地)，另有零星農舍散布。臨環中東路及中山東路沿線則有違規從事餐廳、汽車修護等使用。

表 8 土地使用現況面積表

使用類別	面積(公頃)	百分比
住宅使用	3.35	4.51%
商業使用	1.98	2.67%
工業使用	1.80	2.43%
加油站使用	0.31	0.42%
資源回收廠使用	0.95	1.28%
變電所使用	0.18	0.24%
電路鐵塔使用	0.05	0.07%
汽車駕訓場使用	0.77	1.04%
宗教寺廟使用	0.26	0.35%
埤塘使用	0.45	0.61%
溝渠使用	0.95	1.28%
道路使用	1.75	2.36%
農業使用(菜園)	19.10	25.74%
空地	42.30	57.01%
合計	74.20	100.00%

調查日期:民國 100 年 3 月。

#### (二) 建築使用現況

計畫區內建物主要以鋼筋混凝土建築為主，約佔建物總數 57%，多為新建之住宅社區；磚造或加強磚造之平房則以農舍為主，約佔 7%；其餘為鐵皮建築，多為小型工廠、餐飲業、汽車修護業使用，約佔 36%。樓層主要以 2 層樓以下建築為主，約佔 52%，3 層樓以上之建築約佔 48%。

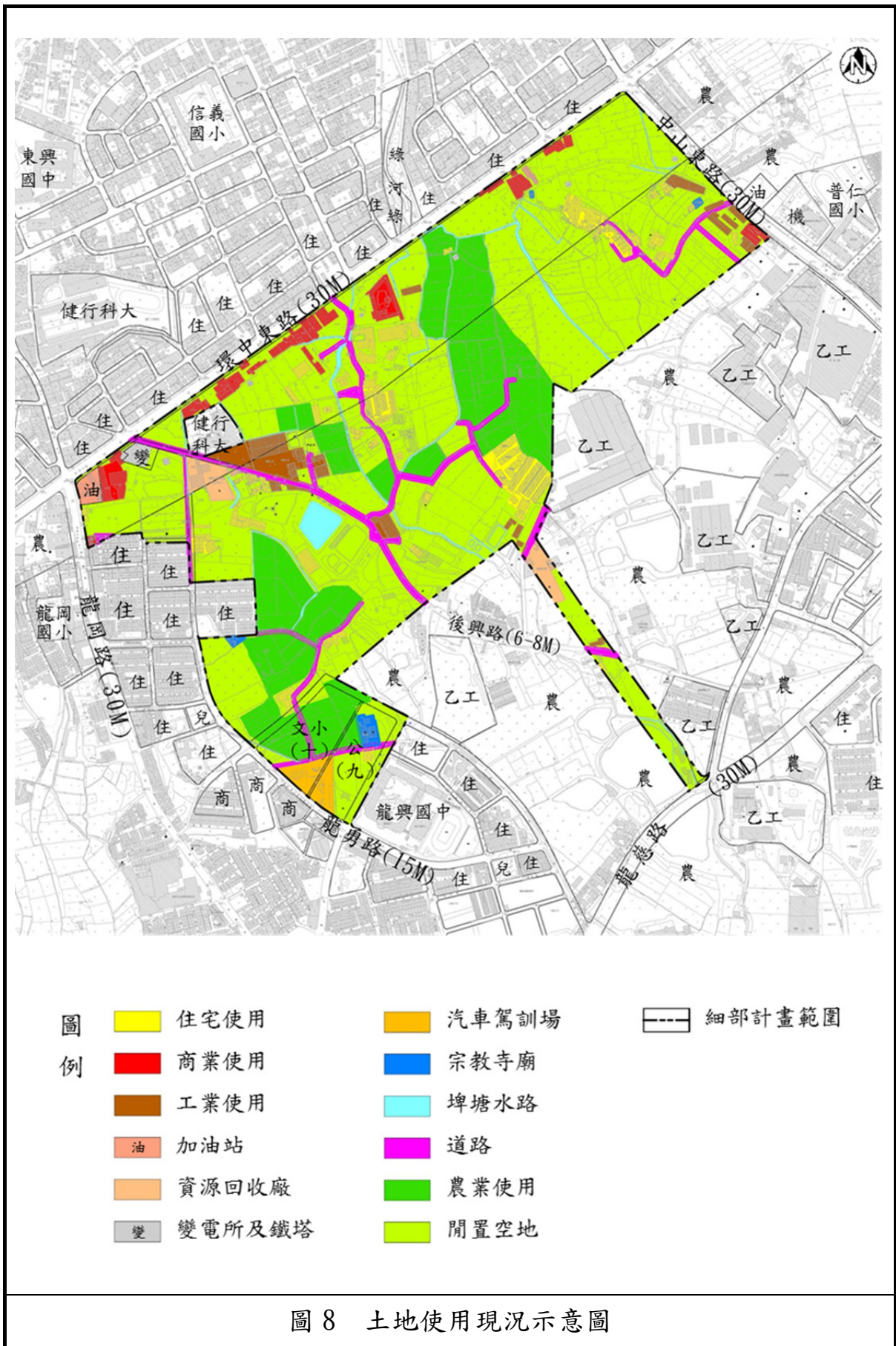
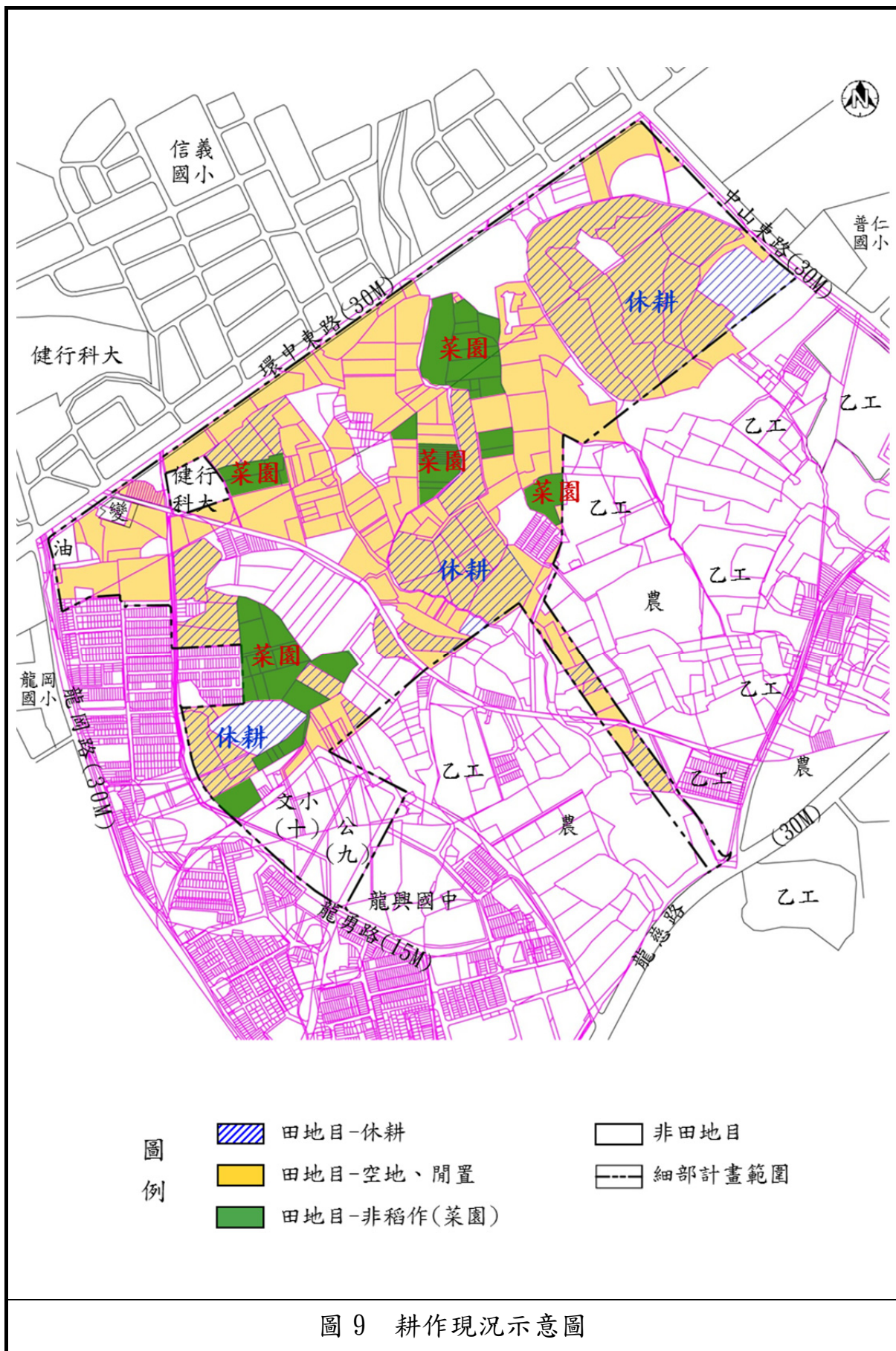
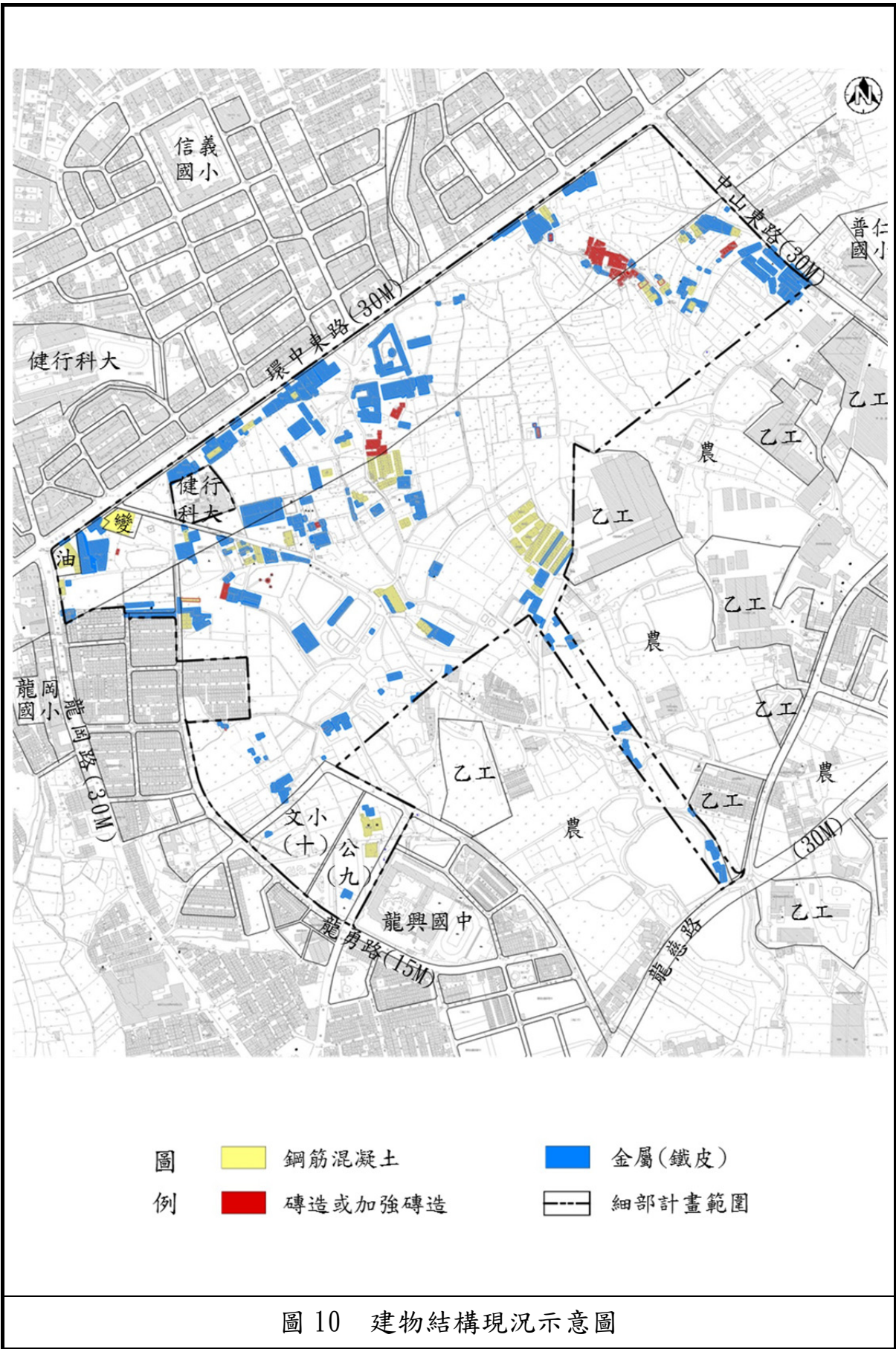


圖 8 土地使用現況示意圖

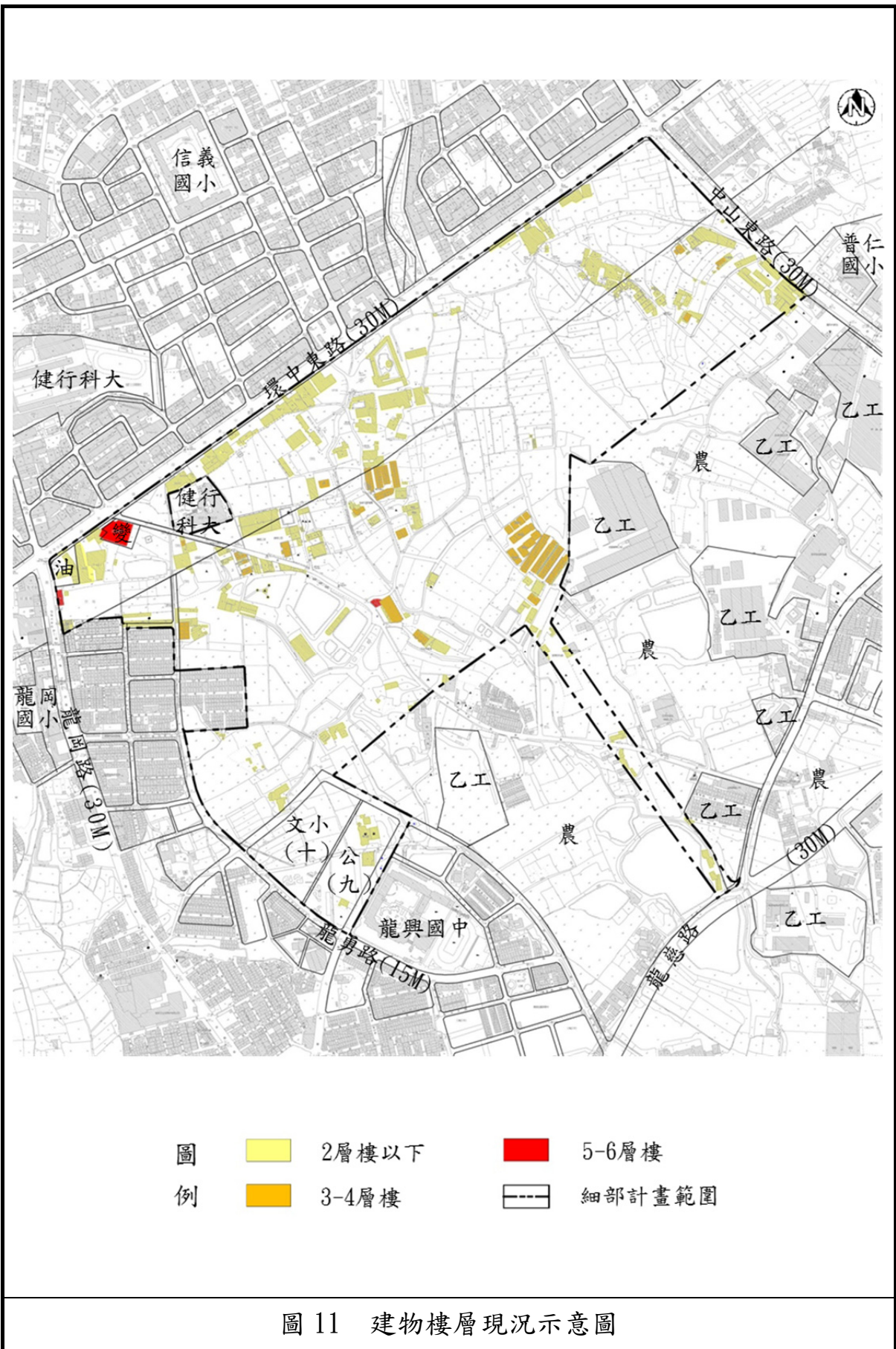












### (三)交通運輸

#### 1. 計畫區聯外道路現況

- (1)環中東路：計畫範圍西北側之橫向道路，往東可銜接台 1 號省道前往桃園地區，往西則可通往中壢及平鎮地區，計畫寬度 30 公尺，目前僅開闢 25 公尺寬度，剩餘 5 公尺寬度尚未開闢使用。
- (2)中山東路：計畫範圍東側之縱向道路，往北可銜接台 1 號省道及進入中壢市區，往南則通往八德地區，計畫寬度 30 公尺，目前計畫範圍所屬路段業依計畫寬度開闢使用，其餘路段則已納入中壢生活圈道路建設實施計畫中逐年開闢。
- (3)龍岡路：計畫範圍西側之縱向道路，往北可銜接台 1 號省道及進入中壢市區，往南則通往龍岡地區，計畫寬度 30 公尺，目前僅開闢 20 公尺寬度。
- (4)龍慈路：計畫範圍東南側之橫向道路，自龍岡路起往東可通往八德地區，計畫寬度 30 公尺，已完成開闢使用。

#### 2. 道路服務水準分析

依據本府交通局 101 年 10 月交通流量資料顯示，計畫區周邊主要道路除龍岡路南、北雙向路段，道路服務水準為 D 級外，其餘道路皆可維持 C 級以上之服務水準。

表 9 計畫區周邊主要道路服務水準分析表

路名	路段起迄	方向	現況尖峰小時交通量			
			尖峰小時交通量	道路容量	V/C	LOS
環中東路	龍岡路— 中山東路	往東	1,372	2,400	0.57	C
		往西	1,309	2,400	0.55	C
中山東路	環中東路— 龍興路	往北	1,313	3,200	0.41	B
		往南	1,326	3,200	0.41	B
龍慈路	龍岡路— 中山東路	往東	487	3,200	0.15	A
		往西	256	3,200	0.08	A
龍岡路	環中東路— 龍慈路	往北	1,343	1,700	0.79	D
		往南	1,225	1,700	0.72	D

資料來源：本府交通局，民國 101 年 10 月。

### 3. 計畫區進出動線分析

#### (1) 連繫中壢區各里之動線

- a. 中壢區整體交通呈放射式環狀路網型態，以外環道路系統(環北路、環西路、環中東路、環南路)圍繞市中心區，聯外道路以放射式向外連接。
- b. 未來本計畫區係以北側(環中東路)之外環道路系統，銜接各地區之主要道路系統，作為進出聯繫之主要動線。

#### (2) 進出市中心區之動線

- a. 自計畫區西側之龍岡路往北直行併入健行路，穿越地下道後即抵達市中心區。
- b. 自計畫區東側之中山東路往北直行，跨越高架橋後往左續行即抵達市中心區。
- c. 自計畫區北側之福州路往北直行至中北路，右轉匯入中山東路(或左轉匯入健行路)，跨越高架橋(或穿越地下道)後即抵達市中心區。

#### (3) 連繫鄰近行政區之動線

- a. 往桃園地區：自計畫區北側之環中東路往東銜接台 1 省道，東行通往桃園地區。
- b. 往平鎮地區：自計畫區北側之環中東路往西銜接環南路、環西路，沿途銜接金陵路、中豐路、延平路、民族路等通往平鎮地區。
- c. 往八德地區：自計畫區東側之中山東路往東南行，銜接長興路通往八德地區。
- d. 往大溪地區：自計畫區西側之龍岡路往南行，經過龍岡圓環銜接龍南路、仁和路通往大溪地區。





## 陸、發展定位及計畫目標、構想

### 一、發展定位

本計畫發展定位為「南桃園運動休閒園區」。

### 二、計畫目標

- (一)改善南桃園地區運動休閒空間之不足，滿足市民運動需求。
- (二)提供中壢龍岡地區都市發展所需腹地。
- (三)建構完善道路系統，改善地區交通。
- (四)依大眾運輸導向規劃理念，提高整體開發效益。

### 三、整體規劃構想

#### (一)土地使用規劃構想

##### 1. 商業區規劃

###### (1)商業區規劃及服務定位

本計畫鄰近中原大學及健行科技大學，且環中東路為中壢火車站後站地區之主要道路，於環中東路側劃設商業區，商業區並定位為地方路線商業區。

###### (2)產業類型及商業活動性質

本計畫區商業區未來配合體育場用地開闢，可發展運動休閒相關服務業使用，並提供環中東路沿線所需中、小型零售及辦公服務等商業活動使用。

##### 2. 住宅區規劃

(1)依據發展定位及未來人口成長趨勢，劃設充足之住宅鄰里單元及引入適當之活動機能。

(2)尊重既有社區紋理，住宅社區聚落另於細部計畫中劃設為住宅區(再發展區)予以原地保留。

##### 3. 其他分區規劃

(1)既有加油站除配合道路拓寬外，其餘原位置規劃為加油站專用區，以供營業使用。

(2)配合既有登記有案寺廟，劃設為宗教專用區。

#### (二)公共設施用地規劃構想

##### 1. 體育場用地

(1)體育場用地臨接環中東路，以利多功能使用，並以串聯莒

光公園藍綠帶系統。

(2)以服務南桃園地區之大型運動休閒空間規劃所需用地面積。

## 2. 捷運車站設置區位、功能定位及土地使用配置

原「捷運藍線延伸線」已配合本市捷運路網建設修正為「捷運綠線延伸中壢段」，於 109 年 2 月 15 日經行政院核定可行性研究，刻正辦理綜合規劃前置作業，本府爭取中央於 111 年核定綜合規劃，並於綜合規劃報告核定後 8 年完工通車。相關內容如下：

### (1)捷運車站

捷運綠線延伸中壢段路線起點由八德區桃園捷運綠線 G01 站往西延伸至臺鐵中壢站(A23 車站)，共設置 5 個捷運站。其中位於計畫區東南側設置 GE04 車站及本計畫區周邊設置 GE05 車站，有關區位及功能定位如下：

- a. GE04 車站(功能定位：文教住宅車站)：目前規劃於計畫區東側之中山東路二段中壢家樂福附近設置地下車站。
- b. GE05 車站(功能定位：體育生活車站)：目前規劃於本計畫區周邊之環中東路、福州路附近設置地下車站。

### (2)捷運設施空間及土地使用配置

- a. 環中東路由 30 公尺寬往南拓寬為 40 公尺寬，提供未來捷運綠線延伸中壢段設置車站所需空間。
- b. 為提供交通轉運及停車空間，於捷運車站周邊留設停車場用地。

3. 配合台電公司原外露型變電所轉為屋內型設置，增設變電所用地面積，為降低土地使用衝突於變電所南側劃設綠地；另配合改為地下電纜方式輸送，需劃設鐵塔型連接站用地。
4. 配合桃園市警察局興建相關廳舍使用需求，劃設機關用地。
5. 配合車站及商業活動，劃設停車場用地，提供停車需求及轉乘空間。
6. 將計畫區南側已劃設未取得之文小(十)用地、公園(九)用地及其東側鄰接之 15 公尺計畫道路，併同納入整體開發，避免國小用地重複劃設，並加速用地取得。



7. 為滿足鄰里性設施需求，依住宅單元分布，劃設兒童遊樂場用地。
8. 避免計畫區鄰接農地違規使用及提供水路通行，劃設綠地。

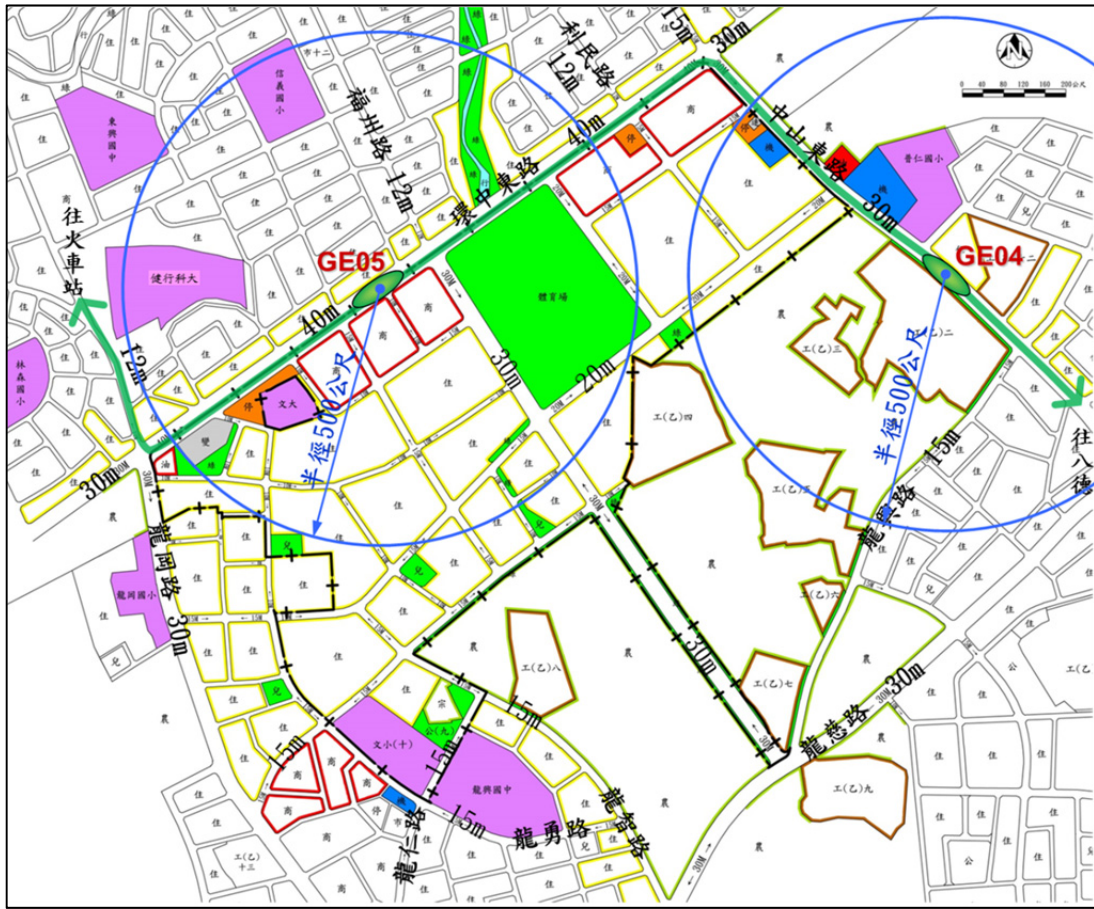


圖 13 捷運車站設置區位及設施空間留設示意圖

### (三) 道路系統規劃構想

1. 計畫區北側環中東路，由 30 公尺寬往南拓寬為 40 公尺寬。
2. 劃設縱向 30 公尺寬道路，銜接環中東路及龍慈路，改善計畫區交通連繫動線。
3. 計畫區東側劃設 20 及 15 公尺寬道路，提供體育場用地周邊聯外便捷之交通服務功能。
4. 計畫區西側劃設 15 及 10 公尺寬道路，提升東西向交通系統功能，提供各街廓單元聯外需求。
5. 計畫區內後興路，配合本案整體道路系統規劃檢討存廢。

### (四) 都市藍綠景觀規劃構想

1. 為維持計畫區南側水路通行，劃設綠地系統以利連接，並導入

計畫區體育場用地留設之生態滯洪池，配合整體景觀綠化，營造都市藍綠帶系統。

2. 建構完善的人行步道系統及自行車道系統，串聯計畫區內景觀與生態系統，以朝永續都市發展邁進。

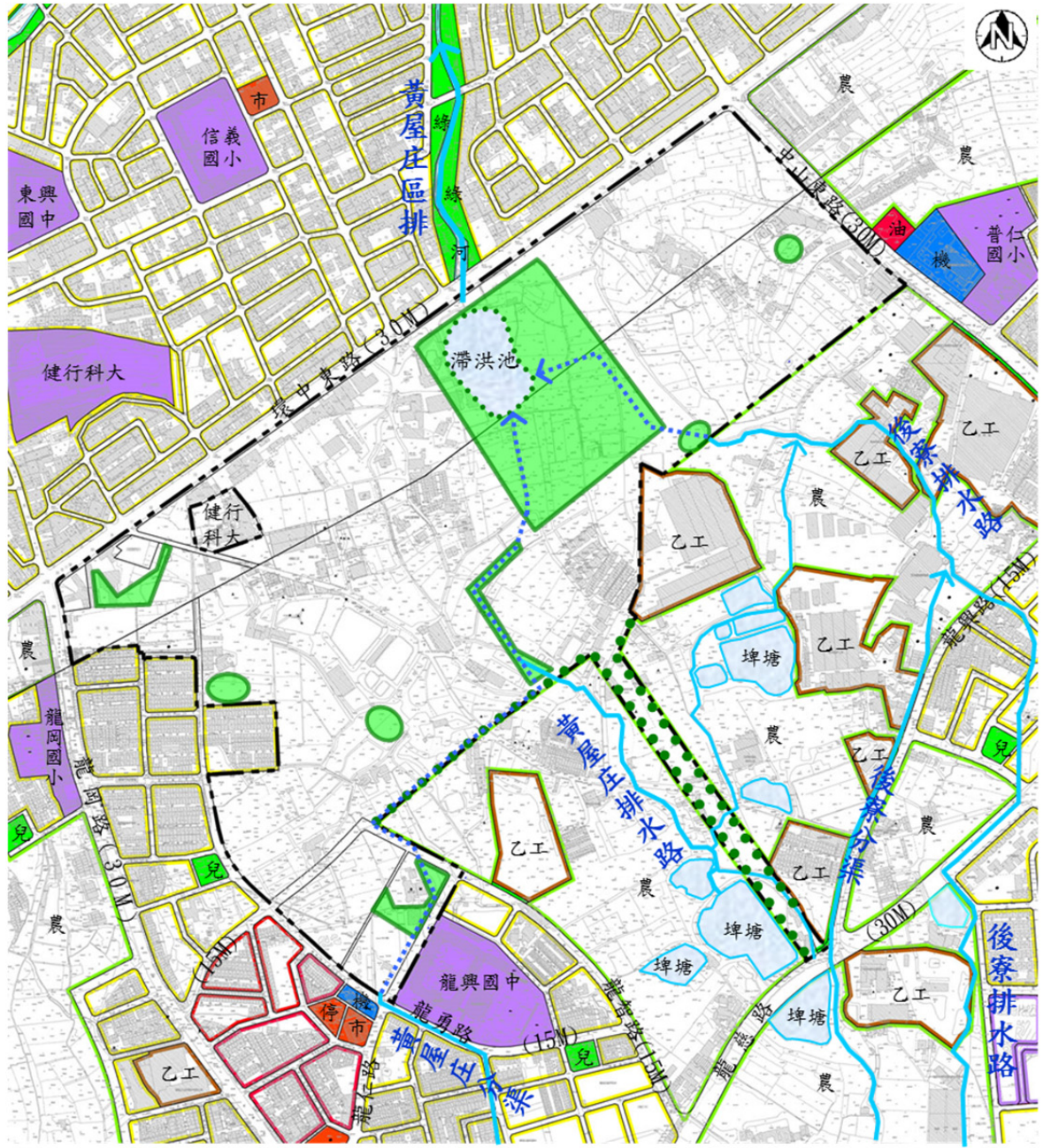
#### (五) 都市防災系統規劃

1. 道路系統之建構，應考量防災動線之需求。

2. 開放空間系統或機關、學校用地等公共空間之規劃，應參酌其可擔負之防災功能層級與服務半徑佈設。

3. 地區防災應利用主要幹道、公園及綠地，規劃防災隔離帶。





圖例








- |   |  |  |
|---|--|--|
|  公園綠地  |  邊界綠帶   |  細部計畫範圍 |
|  現況埤塘  |  現況灌排水路 |  |
|  生態滯洪池 |  新規劃水路  |  |

圖 14 藍綠景觀帶規劃構想示意圖



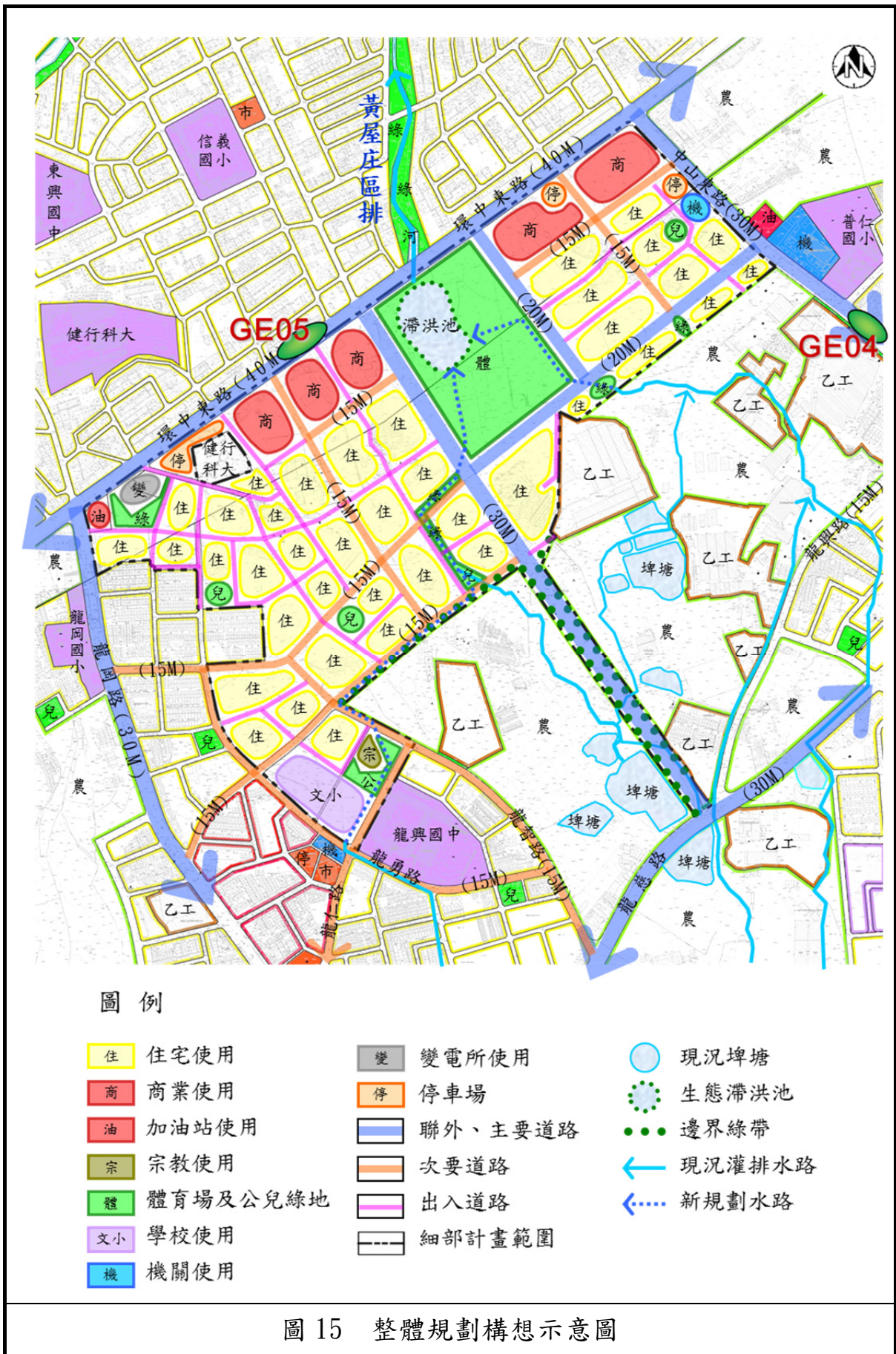


圖 15 整體規劃構想示意圖

## 柒、實質發展計畫

### 一、計畫年期及人口

#### (一)計畫年期

以民國 110 年為計畫目標年。

#### (二)計畫人口及密度

本計畫區住宅區及商業區合計可供居住總容積樓地板面積為 746,294 m<sup>2</sup>，依主要計畫每人平均居住樓地板面積 60 m<sup>2</sup>計算，可容納總人數為 12,747 人，故計畫人口訂為 12,700 人，居住淨密度每公頃約 318 人。

### 二、土地使用計畫

劃設之土地使用分區包括：住宅區、住宅區(再發展區)、商業區、宗教專用區、加油站專用區，合計面積為 40.54 公頃。各分區面積如下：

#### (一)住宅區

延續原有主要計畫之住宅區規劃，面積為 31.75 公頃。各都市計畫區面積如下：

1. 中壢平鎮主要計畫區：劃設面積 4.55 公頃。
2. 中壢(龍岡地區)都市計畫區：劃設面積 27.20 公頃。

#### (二)住宅區(再發展區)

既有合法社區、聚落，建物密集且面積大於 0.2 公頃以上，並不影響地區景觀且與地區發展相符者，劃設為住宅區(再發展區)，共計 2 處，主要分布於中壢(龍岡地區)都市計畫區，合計面積 1.23 公頃。各都市計畫區面積如下：

1. 中壢平鎮主要計畫區：劃設面積 0.01 公頃。
2. 中壢(龍岡地區)都市計畫區：劃設面積 1.22 公頃。

#### (三)商業區

沿環中東路側劃設商業區，面積為 6.96 公頃，分布於中壢平鎮主要計畫區。



#### (四)宗教專用區

配合既有登記有案寺廟(興元宮)，劃設 1 處宗教專用區，面積 0.41 公頃，分布於中壢(龍岡地區)都市計畫區。

#### (五)加油站專用區

現況加油站配合環中東路拓寬後，原地劃設 1 處加油站專用區，面積 0.19 公頃，分布於中壢平鎮主要計畫區。

### 三、公共設施計畫

#### (一)體育場用地

為提供南桃園地區所需運動休閒場所，補現行計畫之不足，劃設 1 處體育場用地，並配合留設生態滯洪池，兼顧都市防洪、居民休憩、生態景觀及調節微氣候等功能，面積 9.00 公頃，佔計畫區面積 12.13%。各都市計畫區面積如下：

1. 中壢平鎮主要計畫區：面積 4.56 公頃。
2. 中壢(龍岡地區)都市計畫區：面積 4.44 公頃。

#### (二)公園用地

係原都市計畫已劃設未取得之公園(九)用地，併同納入本案辦理整體開發，並調整原計畫內容後，公園用地面積為 0.51 公頃，位於中壢(龍岡地區)都市計畫區。

#### (三)兒童遊樂場用地

為滿足鄰里性設施需求，依住宅單元分布，劃設 4 處兒童遊樂場用地，合計面積為 0.83 公頃，皆分布於中壢(龍岡地區)都市計畫區。

#### (四)綠地用地

劃設 10 處，供隔離緩衝空間及水路通行使用，合計面積 1.96 公頃。各都市計畫區面積如下：

1. 中壢平鎮主要計畫區：計 2 處，面積 0.52 公頃。
2. 中壢(龍岡地區)都市計畫區：計 8 處，面積 1.44 公頃。

#### (五)停車場用地

配合商業活動及未來捷運車站空間規劃需求，劃設 3 處停車場用地，提供停車及轉乘空間使用，合計面積 0.89 公頃，皆分布於中壢平鎮主要計畫區。

#### (六)學校(文小)用地

配合周邊學校分布情形及避免國小用地重複劃設，將原都市計畫已劃設未取得之文小(十)用地，併同納入本案辦理整體開發，並調整原計畫內容後，文小用地面積為 2.01 公頃，位於中壢(龍岡地區)都市計畫區。

#### (七)機關用地

配合桃園市政府警察局興建相關廳舍使用需求，於中山東路側劃設 1 處機關用地，主要位於中壢(龍岡地區)都市計畫區，面積為 0.30 公頃。各都市計畫區面積如下：

1. 中壢平鎮主要計畫區：面積 0.01 公頃。
2. 中壢(龍岡地區)都市計畫區：面積 0.29 公頃。

#### (八)變電所用地

配合台電公司現有環中東路側外露型變電所轉為屋內型設置，劃設 1 處變電所用地，面積為 0.54 公頃，位於中壢平鎮主要計畫區。

#### (九)連接站用地

配合計畫區改為地下電纜方式輸送，臨中山東路側劃設 1 處連接站用地，面積為 0.04 公頃，位於中壢平鎮主要計畫區。

#### (十)道路用地

配合計畫區既有道路及未來區內交通系統規劃，劃設主要、次要及出入道路等系統，合計面積 17.58 公頃。各都市計畫區面積如下：

1. 中壢平鎮主要計畫區：面積 5.40 公頃。
2. 中壢(龍岡地區)都市計畫區：面積 12.18 公頃。

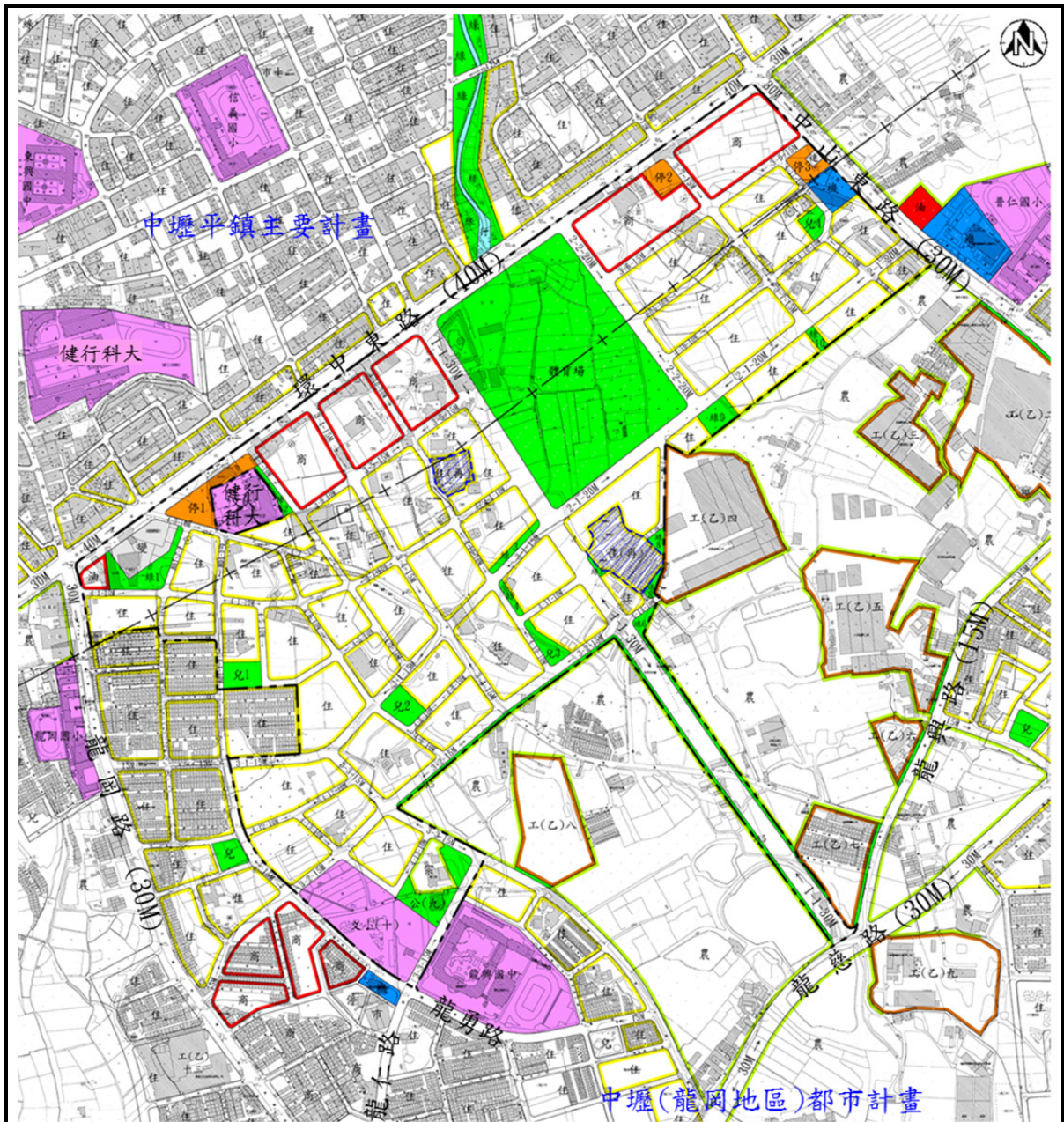


圖 例

- |           |          |          |
|-----------|----------|----------|
| 住宅區       | 公園用地     | 變電所用地    |
| 住宅區(再發展區) | 兒童遊樂場用地  | 連接站用地    |
| 商業區       | 綠地用地     | 道路用地     |
| 乙種工業區     | 機關用地     | 剔除區段徵收範圍 |
| 加油站專用區    | 停車場用地    | 都市計畫區界線  |
| 宗教專用區     | 學校(文小)用地 | 細部計畫範圍線  |
| 體育場用地     | 學校(文中)用地 |          |

圖 16 細部計畫內容示意圖

表 10 細部計畫土地使用面積表

項 目	細部計畫範圍		中壢平鎮 主要計畫	中壢(龍岡 地區)都市 計畫	備註	
	面積 (公頃)	百分比	面積 (公頃)	面積 (公頃)		
土地 使用 分區	住宅區	31.75	42.79%	4.55	27.20	
	住宅區 (再發展區)	1.23	1.66%	0.01	1.22	不納入區段徵收範圍
	商業區	6.96	9.38%	6.96	--	
	加油站專用區	0.19	0.25%	0.19	--	
	宗教專用區	0.41	0.55%	--	0.41	
	小 計	40.54	54.64%	11.71	28.83	
公共 設施 用地	公園用地	0.51	0.69%	--	0.51	1. 不低於計畫面積 10%。 2. 合計12.30公頃，估 計畫面積16.57%。
	兒童遊樂場用地	0.83	1.11%	--	0.83	
	綠地用地	1.96	2.63%	0.52	1.44	
	體育場用地	9.00	12.14%	4.56	4.44	
	停車場用地	0.89	1.20%	0.89	--	
	學校(文小)用地	2.01	2.71%	--	2.01	
	機關用地	0.30	0.41%	0.01	0.29	供桃園市政府警察局 使用
	變電所用地	0.54	0.73%	0.54	--	供台電公司使用
	連接站用地	0.04	0.05%	0.04	--	供台電公司使用
	道路用地	17.58	23.68%	5.40	12.18	
小 計	33.66	45.36%	11.96	21.70		
合 計	74.20	100.00%	23.67	50.53		

註：實際面積應以核定後地籍實地分割面積為準。



表 11 細部計畫公共設施用地明細表

項 目	編 號	面積 (公頃)	位 置	備 註
公園用地	公(九)	0.51	位於文小(十)用地東側	中壢龍岡都市計畫
兒童遊樂場 用地	兒1	0.25	位於綠1用地東南側	中壢龍岡都市計畫
	兒2	0.25	位於公(九)用地北側	同上
	兒3	0.19	位於兒2用地東側	同上
	兒4	0.14	位於機關用地南側	同上
	小計	0.83		
綠地用地	綠1	0.42	位於變電所用地南側	中壢平鎮都市計畫
	綠2	0.09	位於綠1用地東側	同上
	綠3	0.11	位於兒3用地北側	中壢龍岡都市計畫
	綠4	0.06	位於兒3用地北側	同上
	綠5	0.52	位於1號道路西側	同上
	綠6	0.33	位於1號道路東側	同上
	綠7	0.03	位於綠4用地東側	同上
	綠8	0.12	位於綠7用地東側	同上
	綠9	0.22	位於體育場用地東南側	同上
	綠10	0.06	位於兒4用地南側	同上
	小計	1.96		
體育場用地	體	9.00	位於計畫區北側	中壢平鎮都市計畫及中壢龍岡都市計畫
停車場用地	停1	0.49	位於變電所用地東側	中壢平鎮都市計畫
	停2	0.20	位於體育場用地東側	同上
	停3	0.20	位於兒4用地北側	同上
	小計	0.89		
機關用地	機	0.30	位於停3用地南側	部分中壢平鎮都市計畫 及中壢龍岡都市計畫
學校(文小) 用地	文小 (十)	2.01	位於公(九)用地西側	中壢龍岡都市計畫
變電所用地	變	0.54	位於綠1用地北側	中壢平鎮都市計畫
連接站用地	連	0.04	位於機關用地北側	中壢平鎮都市計畫
道路用地	--	17.58		
合 計		33.66		

註：實際面積應以核定後地籍實地分割面積為準。

#### 四、公共設施用地檢討

(一)公共設施用地檢討：依計畫人口檢討本計畫之公共設施用地需求，檢討結果如下表所示。

表 12 細部計畫公共設施用地面積檢討分析表

(單位：公頃)

設施類別	檢討標準	計畫人口：12,700人			備註
		用地需求面積	計畫面積	超過或不足面積	
文 小	都市計畫區內學校每生不得小於12m <sup>2</sup> (註)	1.37	2.01	+0.64	
文 中	都市計畫區內學校每生不得小於14.3m <sup>2</sup> (註)	0.73	0.00	-0.73	位於龍興國中學區範圍內，可提供就學需求。
兒童遊樂場	按閭鄰單位設置，每處最小面積不得小於0.1公頃為原則。	0.30	0.83	+0.53	本案劃設三個鄰里單元。
公 園	閭鄰公園按閭鄰單位設置，每一計畫處所最小面積不得小於0.5公頃為原則。	1.50	5.01	+3.51	體育場所其面積之二分之一，得併入公園面積計算。
綠 地	按自然地形或設置目的檢討之。	--	1.96	--	
停車場	不低於計畫區內車輛預估數之20%。	1.78	0.89	-0.89	車輛預估數依民國100年汽車持有率281輛/千人，每輛停車位以25m <sup>2</sup> 計。
	不低於商業區面積之10%。	0.70		+0.19	
體育場所	三萬人口以下者，得免設體育場所。	--	9.00	--	
機 關	按實際需求劃設。	--	0.30	--	
變電所	按實際需求劃設。	--	0.54	--	
連接站	按實際需求劃設。	--	0.04	--	
公園、兒童遊樂場、綠地、體育場	不低於變更面積之10%。	7.42	12.30	+4.88	

註：1. 依「國民中小學設備基準」之每生最小校地需求為檢討標準。

2. 依全市就學學童人數佔全市人口比例(國小人數約佔總人口之9%，國中人數約佔總人口之4%)推估就學學童總人數，再依「國民中小學設備基準」推估學校用地需求面積。

## (二)學校用地設置需求檢討

計畫區 1 公里範圍內計有普仁國小、信義國小、林森國小、龍岡國小等 4 所小學，及東興國中、龍興國中等 2 所中學，經檢討設置需求如下：

### 1. 國小用地需求檢討

本計畫區東、西二側緊鄰 2 所小學，分別為普仁國小及龍岡國小，其中龍岡國小因校地不足 2 公頃無法滿足周邊地區就學需求，故將計畫區西南側已劃設未取得之文小(十)用地併同本案開發取得，經評估可滿足本案開發後衍生之就學需求，並可提供周邊地區就學服務。

### 2. 國中用地需求檢討

本計畫區南側緊鄰龍興國中，依據「國民中小學設備基準」校地選擇規劃原則，屬其服務半徑 1.5 公里範圍內，經評估可滿足本案開發後衍生之就學需求。

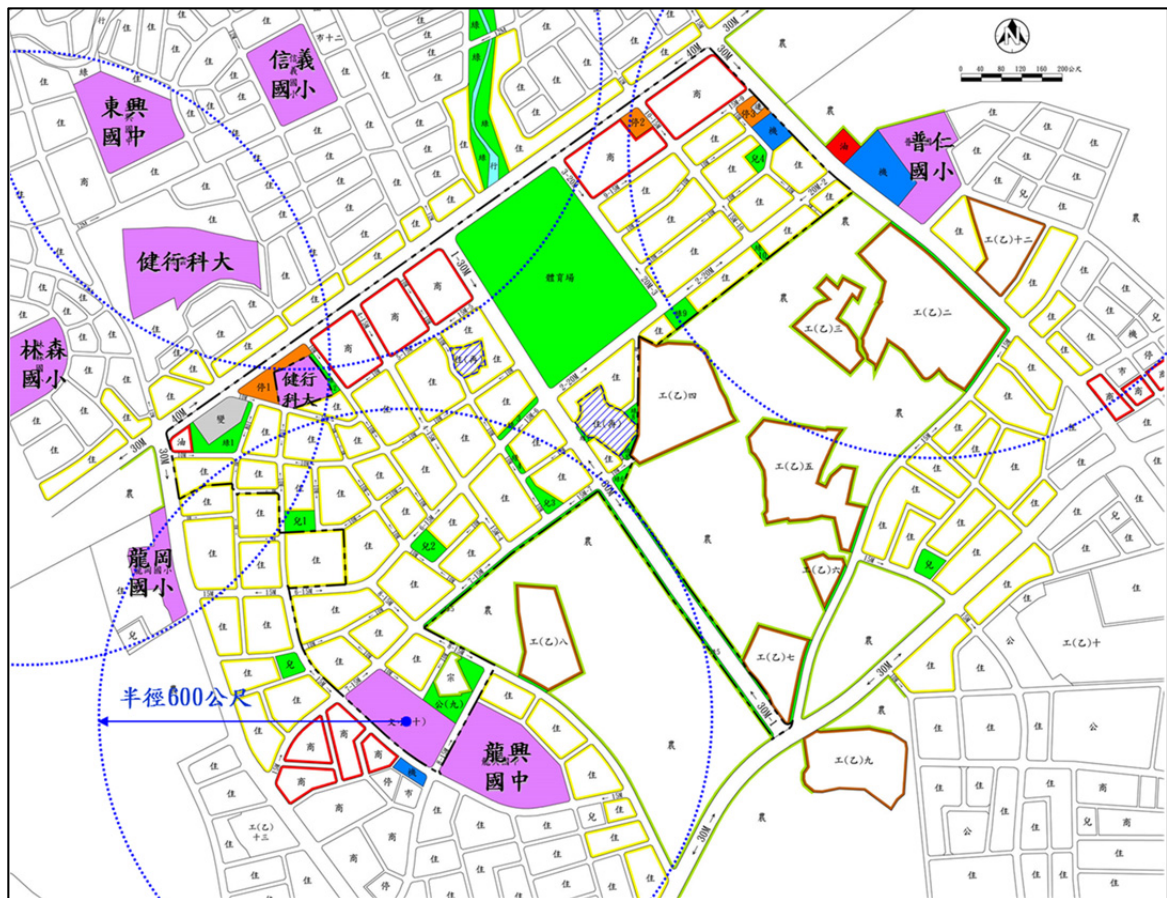


圖 17 計畫區周邊學校分布示意圖

### (三)公共設備系統計畫

#### 1. 垃圾處理方式

配合桃園市垃圾分類政策，降低整體垃圾總量，由清潔隊依路線進行定點清運送至桃園南區垃圾焚化廠焚燒。

#### 2. 污水下水道系統

本府於民國 104 年 11 月完成「促進民間參與桃園市中壢地區污水下水道系統建設之興建、營運、移轉(BOT)計畫」，並於 106 年 11 月開始施作管網工程。經本府水務局檢討，本計畫區已納入中壢地區污水下水道系統，為避免重複建設、浪費公帑，無須再增設污水處理廠，僅需先行建置污水管線，並俟中壢污水 BOT 計畫污水管線鋪設到達後再行接管。

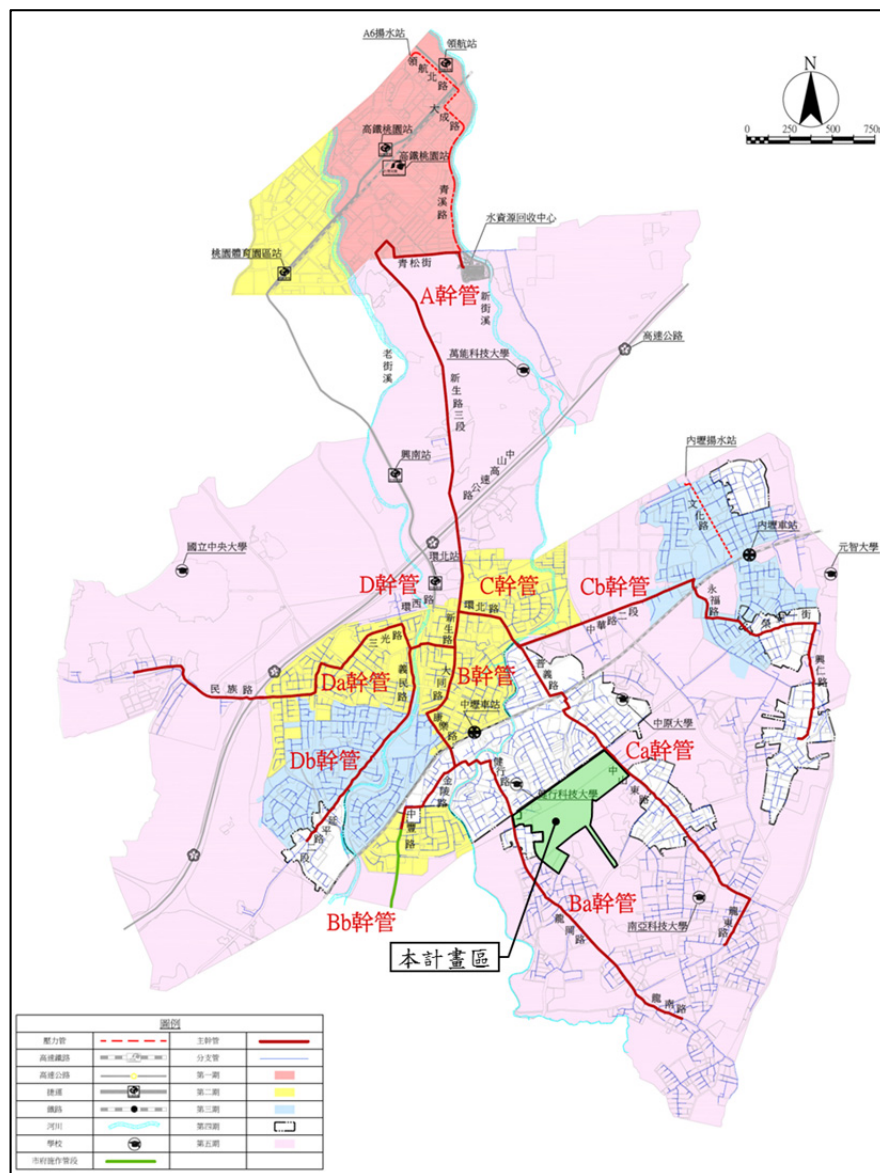


圖 18 中壢地區污水下水道系統示意圖



#### (四)體育場用地空間規劃構想

##### 1. 使用項目及空間使用規模

本案體育場用地面積規模計 9 公頃，將提供南桃園地區市民所需之運動、休憩活動空間使用。依功能類別、硬體設施及活動內容，初步規劃所需設施如下：(空間規劃僅供參考，未來相關活動內容應以實際使用需求為準。)

- (1)室內體育運動空間：多功能體育館。
- (2)戶外體育運動空間：戶外籃球場及戶外網球場。
- (3)公園休憩空間：包括森林公園、大草坪、兒童遊戲場、溜冰場、槌球場、親水廣場、戶外劇場、自行車道、人行步道、散步道等。
- (4)都市滯洪空間：生態滯洪池。

##### 2. 交通動線規劃構想

- (1)車輛進出動線：於體育場用地東側設置地下停車空間及南側設置平面停車空間，供車輛進出體育場使用。
- (2)行人進出動線：於體育場內部及四周規劃人行步道系統及留設街角廣場，供行人進出及駐足，並串聯周邊人行步道系統。

##### 3. 停車空間需求

本計畫區共劃設 3 處停車場用地，面積為 0.89 公頃，經檢討可滿足周邊停車使用需求。為因應體育場開闢後衍生之停車需要，未來配合體育場用地東側多功能體育館興建，增設地下停車空間使用(預估提供 200 個停車位)，及體育場用地南側設置平面停車空間(預估提供 60 個停車位)，應可滿足停車空間需求。

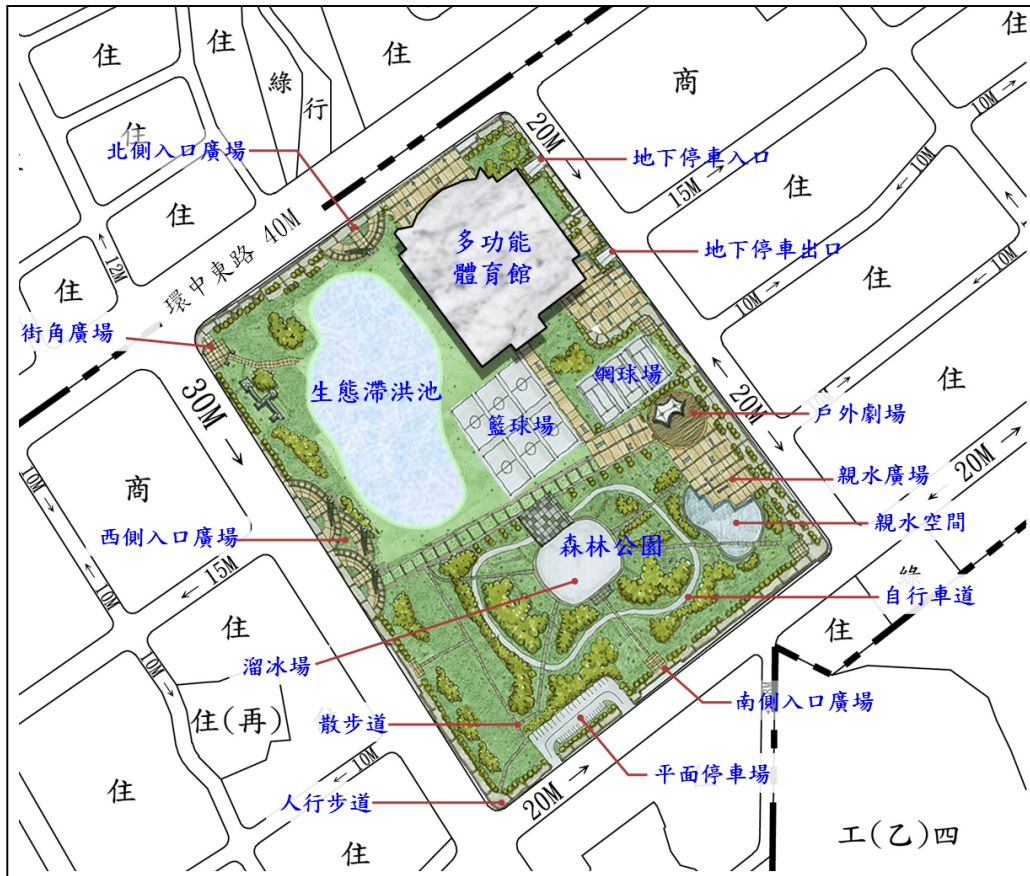


圖 19 體育場用地初步空間規劃構想示意圖

## 五、交通系統計畫

### (一)道路系統計畫

本計畫依周邊道路之路網分布情形，規劃計畫區主要、次要及出入道路等系統，說明如下：

#### 1. 聯外道路

包括計畫區北側拓寬為 40 公尺之環中東路、東側 30 公尺中山東路、西側 30 公尺龍岡路、南側 30 公尺龍慈路等。

#### 2. 主要道路

##### (1)30 公尺計畫道路

於計畫區中央劃設南北向寬度 30 公尺計畫道路，作為連繫環中東路及龍慈路之主要道路。

##### (2)20 公尺計畫道路

於計畫區東側 30 公尺道路以西地區，劃設二條寬度 20 公尺計畫道路，提供體育場用地聯外交通便捷性及交通服務功能。

#### 3. 次要道路

劃設寬度 15 公尺計畫道路，作為收集出入道路及串連主要道路，並提升計畫區東西向交通系統功能。

#### 4. 出入道路

劃設寬度 10、8、6 公尺計畫道路，作為各住宅鄰里單元間之進出使用。

表 13 主、次要道路一覽表

分類	道路編號(名稱)	計畫 寬度 (公尺)	長度 (公尺)	起訖點
聯外 道路	環中東路	30	—	環南路～榮民路
		40	1,315	龍岡路～中山東路(本計畫範圍)
	中山東路	30	—	中山路～龍東路
	龍慈路	30	—	中山東路～龍岡路
	龍岡路	30	—	中北路～龍岡圓環
主要 道路	1-1-30M道路	30	1,200	環中東路～龍慈路
	2-1-20M道路	20	700	1號道路～中山東路
	2-2-20M道路	20	345	環中東路～2號道路
次要 道路	3-1-15M道路	15	650	1-1-30M道路～三-38計畫道路
	3-2-15M道路	15	655	1-1-30M道路～三-38計畫道路
	3-3-15M道路	15	520	3-1-15M號道路～龍仁路
	3-4-15M道路	15	560	環中東路～3-2-15M道路
	3-5-15M道路	15	205	1-1-30M道路～3-4-15M道路
	3-6-15M道路	15	380	中山東路～2-2-20M道路
	3-7-15M道路	15	335	環中東路～2-1-20M道路
出入 道路	4-1-10M道路	10	735	龍岡路～3-1-30M道路
	4-2-10M道路	10	105	4-1-10M道路～4-3-10M道路
	4-3-10M道路	10	270	環中東路～4-7-10M道路
	4-4-10M道路	10	240	4-3-10M道路～計畫範圍界
	4-5-10M道路	10	320	4-1-10M道路～4-7-10M道路
	4-6-10M道路	10	325	4-1-10M道路～3-2-15M道路
	4-7-10M道路	10	420	環中東路～3-1-15M道路
	4-8-10M道路	10	130	3-4-15M道路～4-6-10M道路
	4-9-10M道路	10	90	3-4-15M道路～4-7-10M道路
	4-10-10M道路	10	560	環中東路～3-2-15M道路
	4-11-10M道路	10	110	1-1-30M道路～4-10-10M道路
	4-12-10M道路	10	185	三-38計畫道路～3-3-15M道路



(續)表 13 主、次要道路一覽表

分類	道路編號(名稱)	計畫 寬度 (公尺)	長度 (公尺)	起訖點
出入 道路	4-13-10M道路	10	285	4-12-10M道路~3-3-15M道路
	4-14-10M道路	10	60	1-1-30M道路~工(乙)四
	4-15-10M道路	10	315	2-2-20M道路~4-17-10M道路
	4-16-10M道路	10	290	2-2-20M道路~4-17-10M道路
	4-17-10M道路	10	225	3-6-15M道路~2-1-20M道路
	5-1-8M道路	8	150	4-1-10M道路~4-4-10M道路
	5-2-8M道路	8	165	2-1-20M道路~綠8用地
	6-1-6M道路	6	100	4-1-10M道路~4-3-10M道路
	6-2-6M道路	6	15	4-14-10M道路~綠8用地
	6-3-6M道路	6	40	2-1-20M道路~計畫範圍界

註：表內道路長度僅供參考，應依據實際分割測量長度、面積為準。

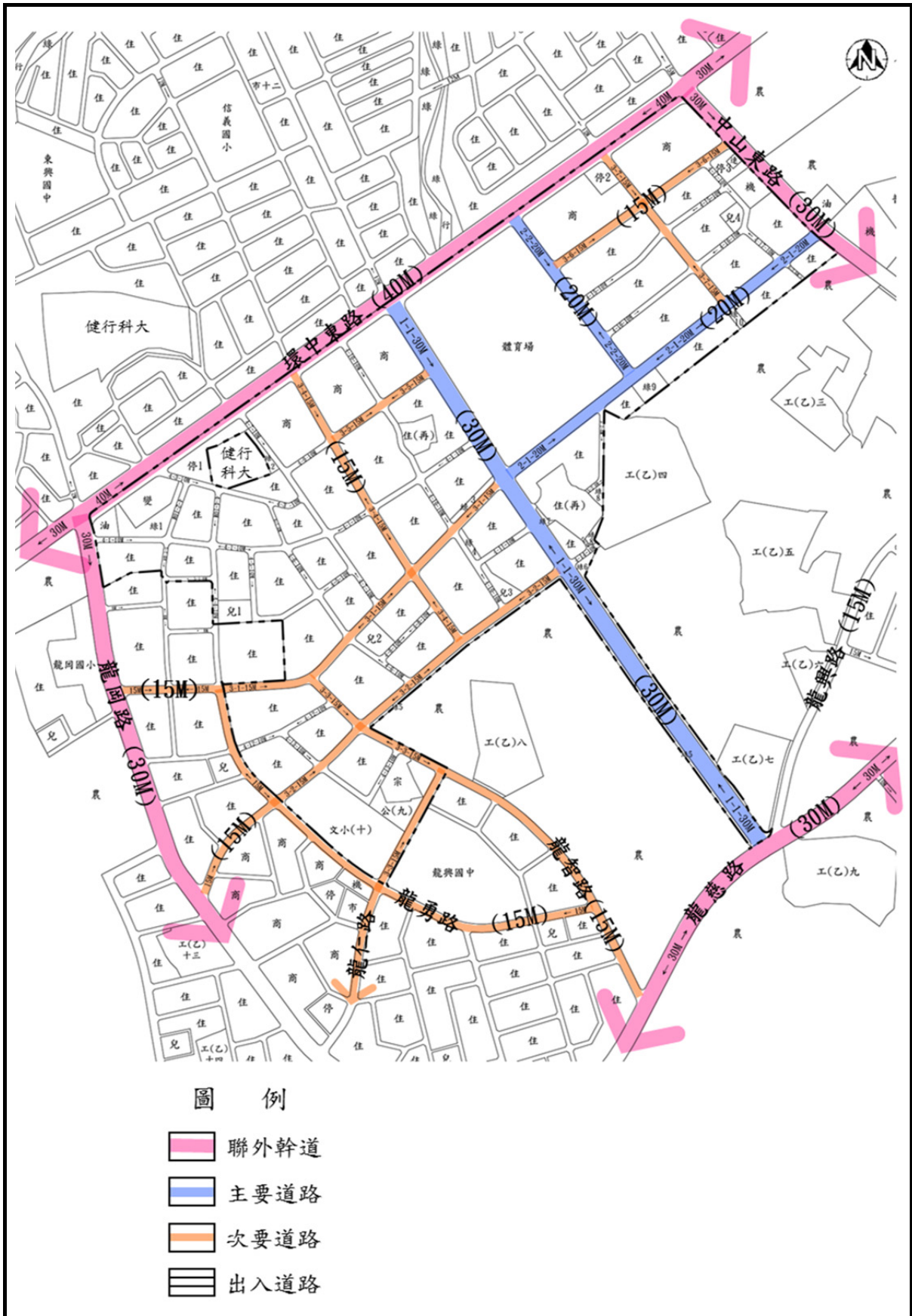


圖 20 道路系統示意圖

## (二)本計畫開發後對周邊交通之影響

### 1. 計畫區開發後交通量分析

依本府交通局之「桃園都會區整體運輸系統分析及需求模式之建立與應用」模式，推估本計畫區尖峰小時之衍生交通量。經估算全日旅次產生數為 22,908 人旅次/日，尖峰旅次產生數為 3,450 人旅次/日；全日旅次吸引數為 5,660 人旅次/日，尖峰旅次吸引數為 852 人旅次/日。(詳表 14)

將尖峰小時旅次衍生量，經過運具分配與小客車當量之換算後，推估本案開發後衍生交通量，於尖峰小時將增加 3,507 PCU/小時。

表 14 衍生旅次分析表

居住人口(人)	全日旅次產生數(旅次)	尖峰旅次產生數(旅次)	辦公室員工數(旅次)	商場員工數(旅次)	全日旅次吸引數(旅次)	尖峰旅次吸引數(旅次)
13,800	22,908	3,450	1,044	150	5,660	852

資料來源：本計畫推估。

註 1：桃園都會區全日旅次產生率為 1.66 旅次/居住人口，全日旅次吸引率為 4.74 旅次/產業員工。

註 2：尖峰旅次產生數=全日旅次產生數×15.06%；尖峰旅次吸引數=全日旅次吸引數×15.06%。

表 15 運具使用比例與乘載率表

運具分配比例(%)									
運具比例	小客車	機車	計程車	公車	貨車	腳踏車	步行	捷運	合計
進入	31.40%	48.60%	1.00%	5.00%	0.00%	1.00%	2.00%	11.00%	100.00%
離開	31.40%	48.60%	1.00%	5.00%	0.00%	1.00%	2.00%	11.00%	100.00%
乘載率(人/車)									
方向	小客車	機車	計程車	公車	貨車	腳踏車	步行	捷運	合計
進入	1.2	1.1	1.2	20	-	1	-	-	-
離開	1.2	1.1	1.2	20	-	1	-	-	-

資料來源：「桃園都會區整體運輸系統分析及需求模式之建立與應用」，桃園市政府。

## 2. 民國 110 年計畫區開發後交通量預測

目前計畫區周邊主要道路除龍岡路，因道路寬度尚未依計畫寬度(30公尺)開闢，故道路服務水準為D級外，其餘道路皆可維持C級以上之服務水準。

本計畫透過多重路徑分派法，將衍生交通量指派至計畫區內、外之主要道路系統，並假設民國110年計畫區周邊主要道路皆依計畫寬度開闢完成。經指派結果顯示，除環中東路尖峰小時道路服務水準為D級外，其餘可維持C級以上之服務水準。

表 16 民國 110 年計畫區開發後周邊道路尖峰小時交通量分析表

路名	路段起迄	方向	現況尖峰小時交通量			
			尖峰小時交通量	道路容量	V/C	LOS
環中東路	龍岡路—中山東路	往東	2,633	3,400	0.77	D
		往西	2,550	3,400	0.75	D
中山東路	環中東路—龍興路	往北	2,065	3,200	0.65	C
		往南	2,150	3,200	0.67	C
龍慈路	龍岡路—中山東路	往東	1,447	3,200	0.45	B
		往西	1,001	3,200	0.31	A
龍岡路	環中東路—龍慈路	往北	1,995	3,200	0.62	C
		往南	1,786	3,200	0.56	C
1號道路	環中東路—龍慈路	往北	1,350	3,200	0.42	B
		往南	1,385	3,200	0.43	B
2號道路	中山東路—1號道路	往東	1,105	1,700	0.65	C
		往西	1,129	1,700	0.66	C
6號道路	龍岡路—1號道路	往北	544	1,100	0.49	B
		往南	473	1,100	0.43	B
7號道路	龍岡路—1號道路	往東	438	1,100	0.40	B
		往西	456	1,100	0.41	B



### (三)交通改善計畫

#### 1. 加速捷運系統建設

##### (1)桃園鐵路地下化

- a. 設置 8 處車站，串連桃園及中壢兩都市核心，紓解環中東路之過境性車流。
- b. 共消除平交道 20 處、陸橋 8 處及地下道 8 處，上方騰空路廊寬度 25 米，改善台 1 省道交通壅塞情形，減少環中東路之過境性車流。

##### (2)捷運綠線延伸中壢段經過計畫區北側環中東路、東側中山東路，本府爭取中央於 111 年核定綜合規劃，並於綜合規劃報告核定後 8 年完工通車，以降低私人運具使用，改善市區道路交通問題。

#### 2. 周邊聯外交通改善

- (1)榮民南路銜接普忠路自龍東路，有效紓解環中東路過境性車流。
- (2)計畫區南側龍慈路往西延伸銜接台 66 線，可紓解環中東路過境性之車流。

#### 3. 其他改善措施

- (1)增加公車班次及路線：本計畫區道路系統開闢後，藉由新增公車路線及密集班次，提高計畫區與市中心區交通連繫之便利性。
- (2)規劃人行動線系統、自行車停放空間，提高綠色運輸功能，降低私人運具使用。

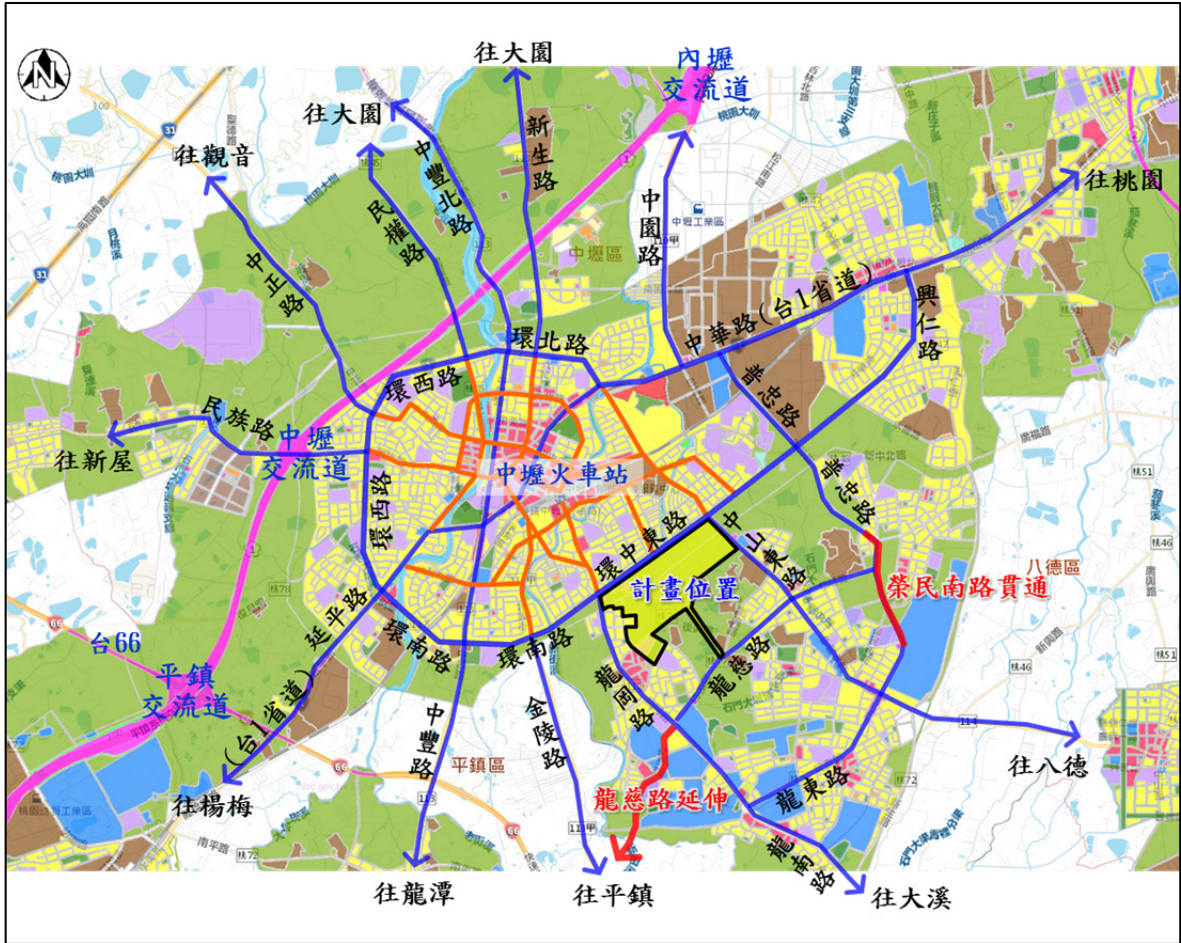


圖 21 計畫區周邊聯外交通改善計畫示意圖

## 六、災害防救計畫

本計畫區依循「桃園市地區災害防救計畫」之指導，研擬都市防災計畫如下：

### (一)區域防災系統

#### 1. 消防救災體系

於市府設置桃園市救災救護指揮中心，各行政區則以各公所為核心。全市共設置四大救災救護大隊，距計畫區半徑 3 公里範圍內，計有第二救護大隊之中壢、興國、龍岡、華勛等消防分隊。其中龍岡消防分隊距離本計畫區最近約 1.5 公里。

#### 2. 警察據點

距計畫區半徑 3 公里範圍內，計有中壢分局及興國、中福、普仁、仁愛、龍興、北勢等 6 處派出所。其中龍興派出所緊鄰本計畫區。

#### 3. 醫療服務據點

桃園市計有 12 家桃園區域緊急醫療網所屬急救責任醫院，其中距計畫區南側半徑 3 公里範圍內，計有天晟醫院(屬地區教學醫院)及壠新醫院(屬區域型醫院)。

### (二)防(救)災動線系統

#### 1. 緊急疏散道路

以計畫區寬度 20 公尺以上計畫道路為緊急疏散道路，亦為第一層之主要防災道路，可延續通達並串聯各區域，在災害發生時必須優先保持暢通且於救災時能進行交通管制。

#### 2. 救援輸送道路

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

#### 3. 避難輔助道路

以計畫區內街廓間 10 公尺以下計畫道路為避難輔助道路，使道路層級主要作為各指定避難場所、防災據點之設施無法臨主要、次要防救災道路之路網時，必須藉由輔助性質的路進連結其他避難空間、據點或連通緊急道路、救援輸送

道路之路網。

#### 4. 火災延燒防止地帶

以計畫區 20 公尺以上計畫道路及開放空間系統等為火災延燒防止地帶，以避免火災的蔓延，降低災害程度。

### (三) 防災避難場所

#### 1. 臨時避難場所

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

#### 2. 中長期收容場所

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

### (四) 防(救)災指揮中心

以本計畫區體育場用地作為防(救)災指揮中心。

### (五) 都市滯洪空間

計畫區體育場用地內留設生態滯洪池，作為都市之滯洪防災及蓄水防旱之緊急備用資源。



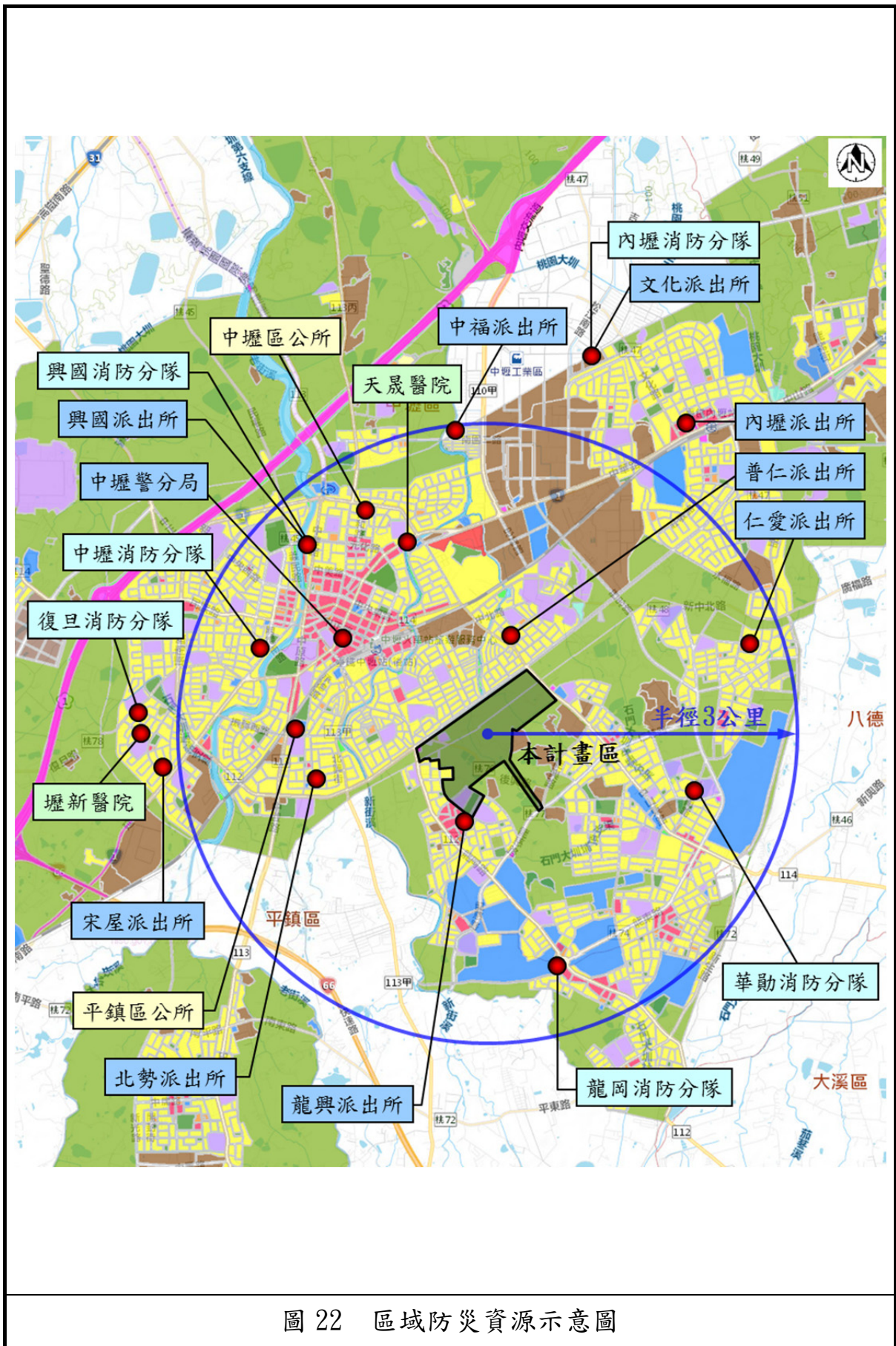


圖 22 區域防災資源示意圖

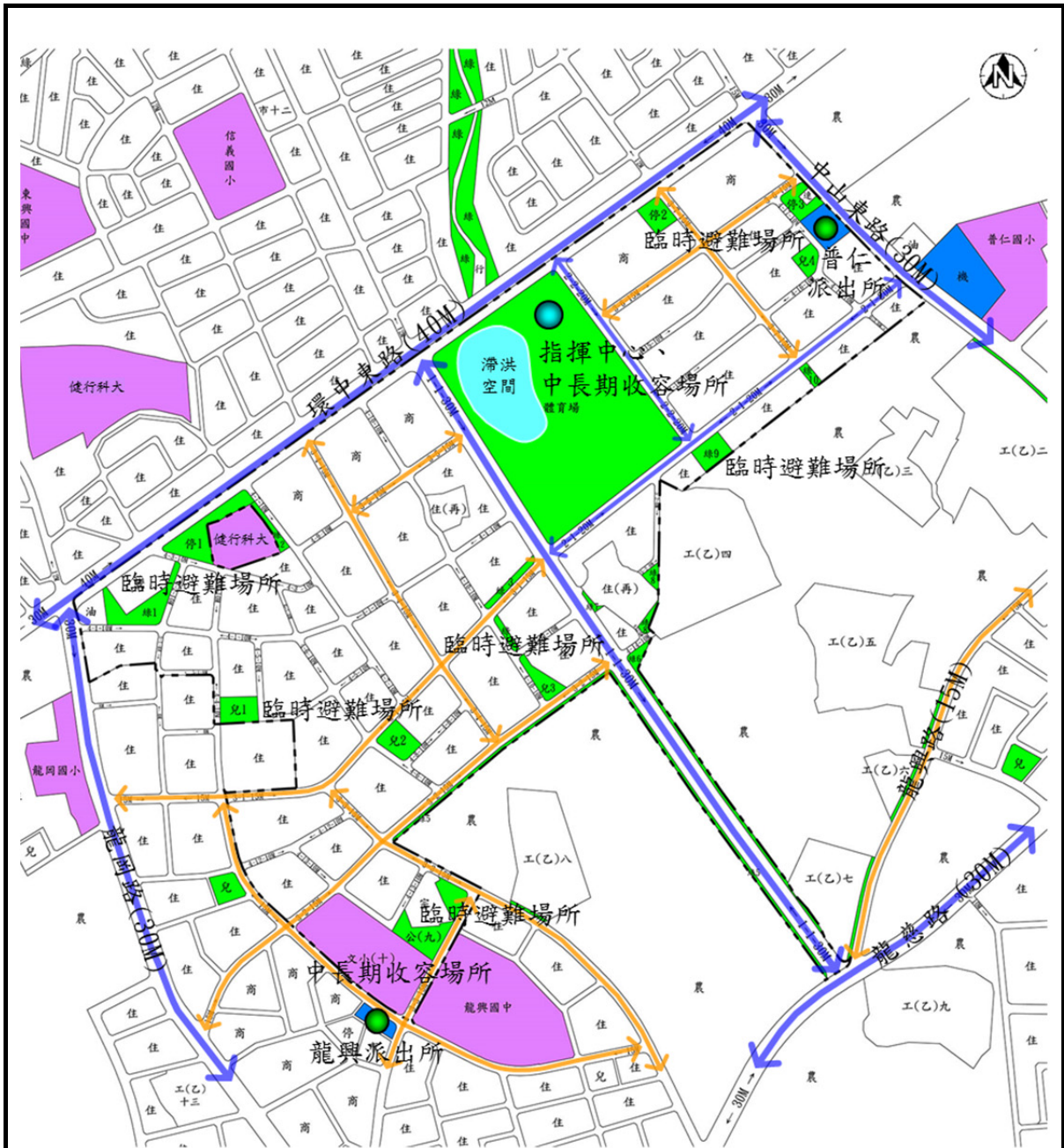


圖 例










- |   |                             |   |             |
|---|-----------------------------|---|-------------|
|  | 緊急疏散道路                      |  | 中長期收容場所(學校) |
|  | 救援輸送道路                      |  | 中長期收容場所(機關) |
|  | 避難輔助道路                      |  | 防(救)災指揮中心   |
|  | 臨時避難場所(體育場、公園、兒童遊樂場、綠地及停車場) |  | 警政據點        |
|   |                             |  | 滯洪空間        |

圖 23 都市防災計畫示意圖



## 七、排水滯洪規劃

### (一)設置龍興路及龍岡路雨水下水道系統

依「桃園縣易淹水地區雨水下水道建設整體重新檢討規劃及現況調查」報告，計畫區東南側設置龍興路雨水下水道系統，可收集 15.73 公頃產生之逕流量(2.75cms)，計畫區西南側設置龍岡路雨水下水道次系統，可收集 25.21 公頃產生之逕流量(4.40cms)。

### (二)設置昆明街分流幹線

配合本案開發期程，規劃昆明街(3.4m×2.7m 箱涵)分流幹線，預估可收集 31.25 公頃產生之逕流量(5.49cms)。開發後入流至黃屋庄區排之逕流量為 13.60cms，較開發前入流至黃屋庄區排之逕流量減少 4.47cms。

### (三)設置滯洪池

為減緩流入黃屋庄區排之逕流量，計畫區於體育場用地內規劃1處滯洪池面積約1.6公頃，若平均滯洪深度為0.8公尺，可提供 12,800 立方公尺之滯洪容量，約可調節 2.18cms 之洪峰量。

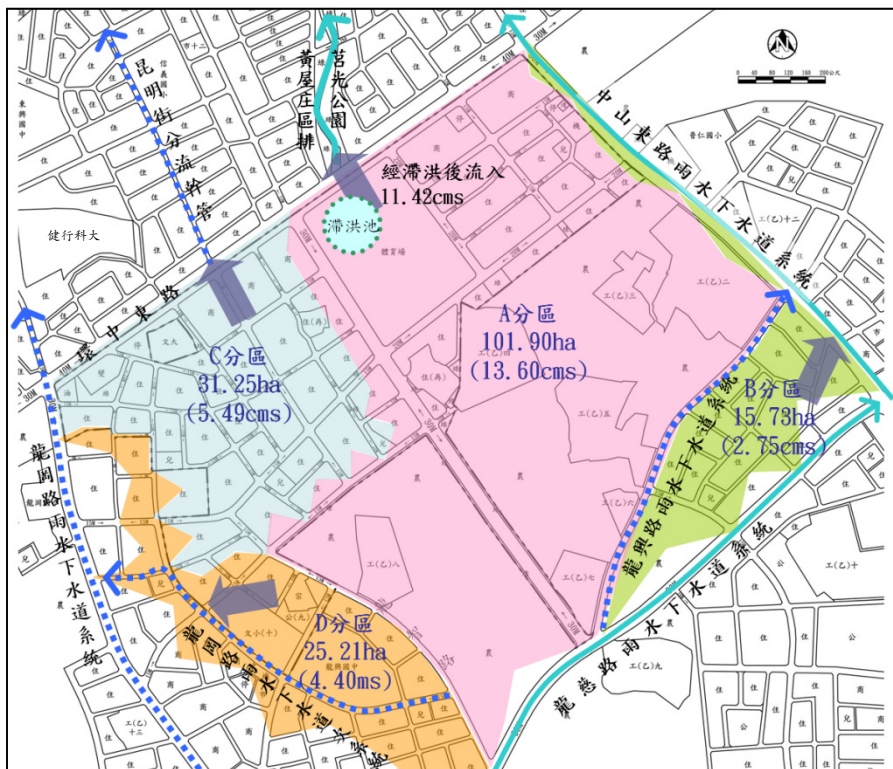


圖 24 排水滯洪規劃方案示意圖

## 八、土地使用分區管制要點

- (一)為促進土地之合理利用及維護計畫區內之生活環境品質，依都市計畫法之規定，特訂定本要點。
- (二)本要點依都市計畫法第 22 條及都市計畫法桃園市施行細則第 39 條之規定訂定之。
- (三)本計畫區內各土地使用分區及公共設施用地之建蔽率及容積率不得大於下列之規定：

項 目		建蔽率	容積率	備 註
土 地 使 用 分 區	住宅區	50%	200%	安置街廓之建蔽率不得大於 60%。
	住宅區(再發展區)	50%	150%	再發展區
	商業區	80%	320%	
	宗教專用區	40%	80%	
	加油站專用區	40%	80%	
公 共 設 施 用 地	體育場用地	50%	250%	
	公園用地	10%	20%	綠覆率不得低於 70%
	兒童遊樂場用地	10%	20%	兒 1、兒 4 得供既有土地公廟拆遷安置，惟應整體規劃設計且以原建物規模為原則。
	綠地用地	—	—	綠 5、綠 6 得供既有巷道(後興路)穿越通行使用。
	機關用地	50%	250%	
	學校(文小)用地	50%	150%	
	停車場 用地	平面	10%	20%
	立體	70%	350%	



	變電所用地	50%	250%	1. 供電力設施、辦公室及其附屬設施使用為主，變電設施應以室內型式興建，另需設置必要之安全防治設施。 2. 變電所用地之平面除辦公室及其附屬設施應予以美化外，法定空地綠覆率不得低於80%，且不得影響都市景觀及鄰近土地使用。
	連接站用地	40%	80%	

住宅區(再發展區)土地建築時，得依「桃園市政府都市計畫增額容積及容積移轉代金申請案件審查許可要點」申請程序及容積價金計算方式，向市府申購增加容積，惟增加後容積率最高以本計畫內住宅區容積率為限。

(四)體育場用地供體育體場相關設施使用，並須設置生態滯洪池提供休憩及滯洪空間。

(五)為避免過於細分之建築規模造成都市意象混亂，並促進整體開發，指定建築基地之最小開發規模，規定如下表(詳圖 24)。

任一建築基地申請開發，如造成鄰地因未達前述規定無法開發之情況，應加以合併共同開發。

街廓編號/ 土地使用分區		建築基地 最小開發規模
1	街廓編號 C1~C3 等建築基地	建築基地最小開發規模應 $\geq 3,000 \text{ m}^2$ ，且建築基地臨計畫道路面寬應 $\geq 30\text{m}$ 。
2	街廓編號 C4、C5 R1、R11、R12、R15、R17、R18、R19、R33 及部分之 R7、R8、R9 等建築基地	建築基地最小開發規模應 $\geq 1,500 \text{ m}^2$ ，且建築基地臨計畫道路面寬應 $\geq 20\text{m}$ 。

3	街廓編號 R2、R5、R6、R10、R20~R24、R26、R37、R38、R39 及部分之 R9 等建築基地	建築基地最小開發規模應 $\geq 500 \text{ m}^2$ ，且建築基地臨計畫道路面寬應 $\geq 10\text{m}$ 。
4	街廓編號 R13、R16 之建築基地住宅區(再發展區)	得採個別開發或整體開發。
5	街廓編號部分之 R3、R25、R34 等建築基地(安置街廓)	建築基地臨計畫道路面寬應 $\geq 5\text{m}$ 。
6	除第 1 至 5 項以外之建築基地	依區段徵收規定申請按原位置保留分配土地者，建築基地臨計畫道路面寬應 $\geq 4\text{m}$ ，其餘建築基地臨計畫道路面寬應 $\geq 7\text{m}$ 。
7	除第 1 至 6 之規定外，面臨兩條計畫道路以上之轉角建築基地(不含安置街廓)	建築基地最小開發規模不得 $< 300 \text{ m}^2$ 。

(六)計畫區內之建築基地於建築申請時，應依下列規定退縮建築，並指定為公共開放空間，退縮部分得計入法定空地，不得設置汽車停車空間及圍牆，且該退縮部分應自道路境界線至少留設 1.5 公尺寬之植栽綠化，並優先種植喬木，其餘設置人行步道；但基地情形特殊者，得依「桃園市都市計畫地區基地情形特殊者退縮建築處理原則」辦理。(詳圖 25)

1. 面臨 20 公尺以上計畫道路者，應自道路境界線至少退縮 6 公尺建築；面臨 15 公尺計畫道路者，應自道路境界線至少退縮 4 公尺建築；面臨計畫道路未達 15 公尺寬者，應自道路境界線至少退縮 3.5 公尺建築。
2. 商業區及機關用地與停車場用地相鄰者，應自建築基地與停車場用地鄰接處至少退縮 3.5 公尺建築。
3. 變電所用地面臨計畫道路部分，應自道路境界線至少退縮 10 公尺建築。
4. 上述建築基地依規定退縮之公共開放空間，其建築物之建築垂直投影，不得突出於該退縮空間。

(七)建築基地內之法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木，其植栽種類以原生植物為原則。

- (八)本計畫區內建築基地面積達 1,500 平方公尺以上者，地下開挖率不得超過 70%；未達 1,500 平方公尺者，地下開挖率不得超過 80%。基地情況特殊，並經本市都市設計審議通過者，得不受前項規定限制。
- (九)建築基地附屬停車空間之設置，應依下列規定辦理：
1. 建築總樓地板面積在 250 平方公尺以下者，應留設一部汽車停車空間及一部機車停車空間。
  2. 建築總樓地板面積超過 250 平方公尺者，其超過部分，每增加 150 平方公尺，應增設一部汽車停車空間及一部機車停車空間。
  3. 機車停車格位尺寸長 2 公尺寬 1 公尺，機車車道寬度 1.5 公尺以上。
- (十)住宅區(再發展區)土地開發得採整體開發方式或個別建築開發方式辦理。
- 整體開發達 1500 m<sup>2</sup>以上者，得增加興建容積樓地板面積佔基準容積比例之 5%。
- (十一)為塑造本計畫區整體意象及風格，另訂定都市設計管制準則(詳附件一)，本計畫建築基地於申請建築時，應依前述準則進行設計。
- (十二)本計畫區之建築基地有下列情形者，應於核發建造執照前經都市設計審議通過。「桃園市都市設計審議委員會」必要時得依本管制事項精神修訂更詳確之都市設計管制事項，以為審議時之依據。
1. 私有建築基地面積達 1,500 平方公尺。
  2. 公有建築物符合「桃園市都市設計審議作業要點」。
- (十三)本要點未規定事項，適用其他法令之規定。

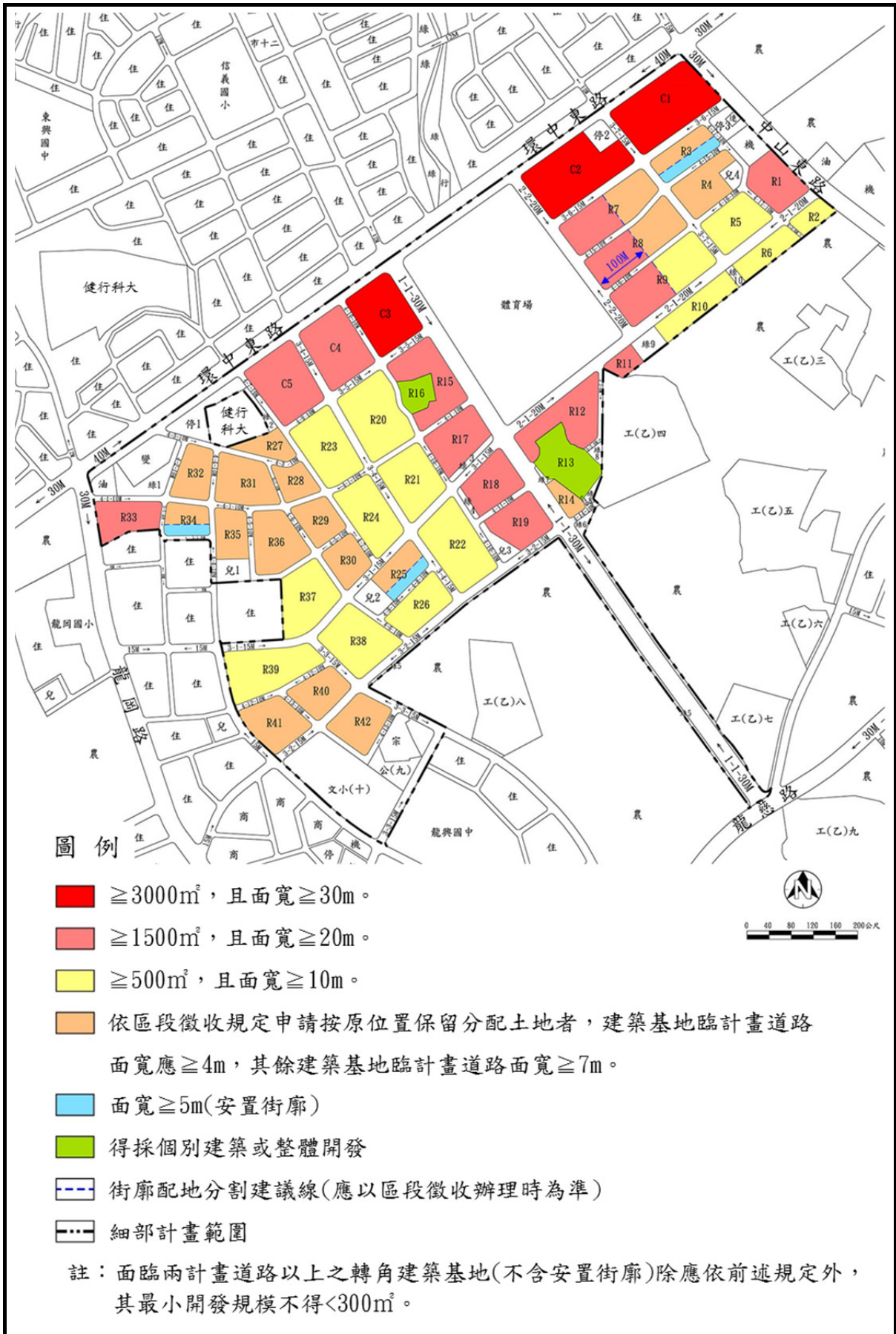


圖 25 建築基地最小開發規模示意圖





圖 26 退縮建築管制示意圖

## 捌、事業及財務計畫

### 一、開發主體及方式

本計畫由桃園市政府為開發主體，以「區段徵收」方式辦理整體開發。

### 二、區段徵收範圍及面積

為維護區內現住居民之權益，本計畫區內既有合法密集之住宅社區聚落不納入區段徵收範圍，並劃設為住宅區(再發展區)，其餘地區皆納入區段徵收範圍，面積合計 72.95 公頃(如圖 26)。住宅區(再發展區)劃定原則如下：

- (一)既有合法社區、聚落，建物密集且面積大於 0.2 公頃以上，並不影響地區景觀且與地區發展相符者。
- (二)前述建物密集且面積大於 0.2 公頃以上，得以計畫區範圍外或已發展地區之既有合法社區、聚落合併計算。
- (三)前述既有合法住宅社區、聚落之範圍係以建築使用執照登載之建築基地以及通行所需私設通路之地籍範圍線為界。

### 三、實施進度

本計畫區辦理區段徵收作業主要期程計算至標售完成止為 8 年；其中工程施工期程為 3 年，惟實際進度主管機關得視實際狀況酌予調整之。

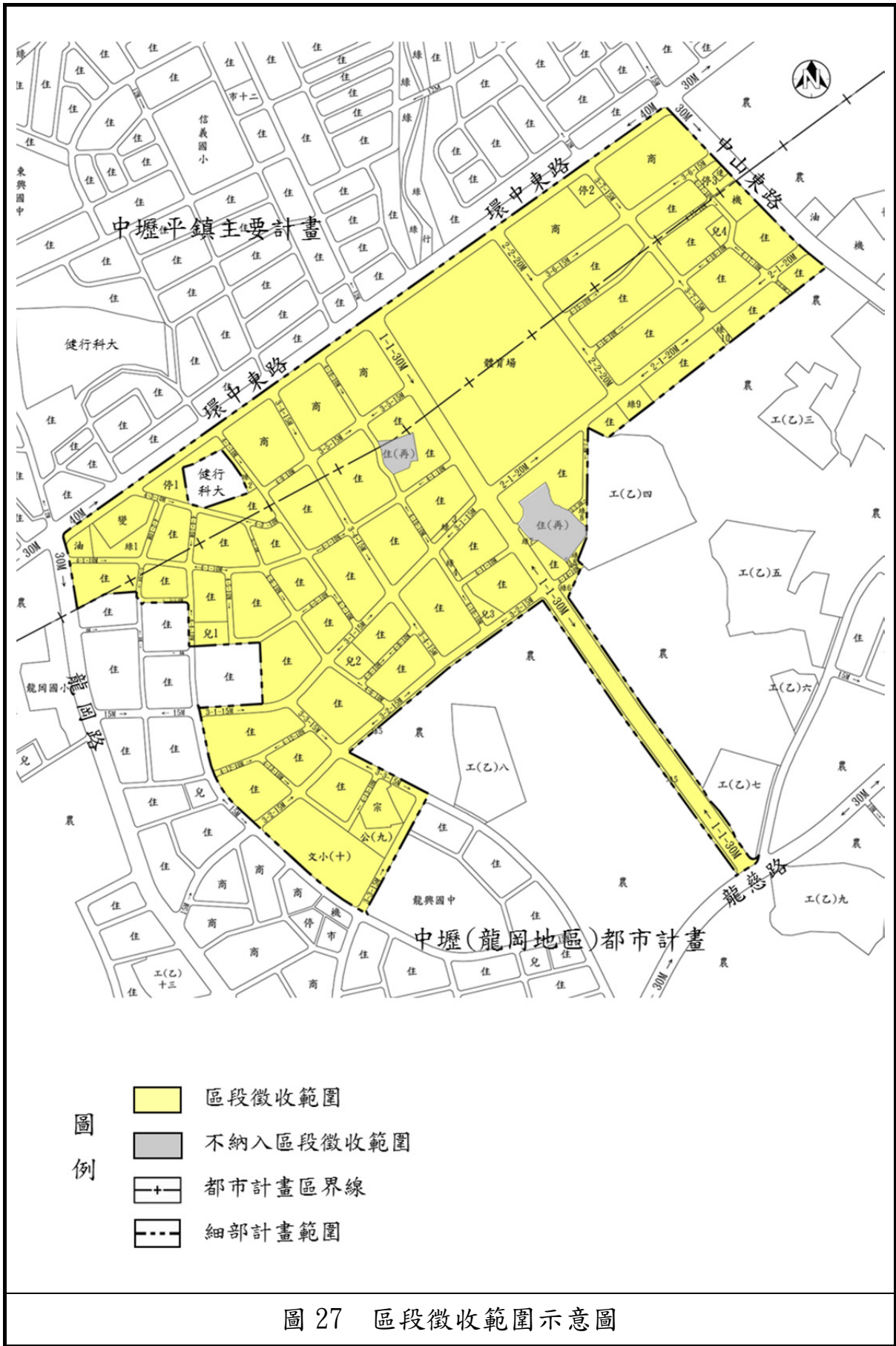


圖 27 區段徵收範圍示意圖

#### 四、財務計畫

##### (一)經費需求

區段徵收開發費用包括地價補償費、土地整理費用、公共工程費用、貸款利息等，合計約 88 億元，詳見區段徵收開發總費用概算表。

表 17 區段徵收開發成本概算表

項 目	預估金額(萬元)
1. 地價補償費	315,700
2. 土地整理費用	164,000
3. 公共工程費用	261,721
4. 貸款利息	139,322
合計總開發費用	880,743

- 註：1. 本表以領現金地價補償比例 20%，地價補償標準依本府估算市價方式，暫以公告現值加六成估算(實際應依當時市價檢討)。
2. 本表係以假設狀況估算費用，查估市價之地價調查估計程序、方法等，依土地徵收條例及土地徵收補償市價查估辦法等規定辦理；實際區段徵收開發總費用依辦理時之法令規定及實際發生之費用為準。

##### (二)土地處分方式

1. 私有地所有權人領回抵價地比例依土地徵收條例第 39 條第 2 項辦理。發還土地所有權人之抵價地以住宅區及商業區為原則。
2. 屬土地徵收條例第 44 條第 1 項第 2 款所列之公共設施無償登記該管縣政府。本計畫體育場用地、公園用地、兒童遊樂場用地、綠地、停車場用地、文小用地及道路用地等公共設施用地，無償登記為桃園市政府所有。
3. 屬土地徵收條例第 44 條第 1 項第 3 款所列之公共設施有償撥供需地機關或讓售供公營事業機構使用。本計畫機關用地有償撥供桃園市政府警察局使用、變電所用地及連接站用地讓售予台灣電力公司使用。
4. 其餘可供建築土地，則依土地徵收條例第 44 條第 1 項第 5 款規定予以標售。



表 18 區段徵收土地處分方式表

類 別	內 容	面積(公頃)
1. 發還抵價地土地	住宅區、商業區	23.11
2. 無償登記之公共設施用地	體育場用地、公園用地、兒童遊樂場用地、綠地用地、停車場用地、學校(文小)用地及道路用地	32.77
3. 有償撥用或讓售之公共設施用地	機關用地、變電所用地及連接站用地	0.88
4. 可供標售土地	扣除發還抵價地土地後之住宅區、商業區、加油站專用區、宗教專用區	16.19
合 計		72.95

註：區段徵收抵價地之比例暫以 40%為估算財務計畫之依據，實際抵價地之比例應以區段徵收主管機關報經核定之比例為準。

### (三)財務評估

本案經財務分析結果，財務平衡標售價格約 17.05 萬元/坪，考量與周邊客觀條件相同之都市計畫區土地交易價格相當，整體財務應屬可行。

### (四)財源籌措

區段徵收屬自償性計畫，開發所需經費由桃園市政府自行籌措或由桃園市實施平均地權基金先行墊付開發。

### (五)開發財務效益

1. 本案開發財務效益方面，整體區段徵收可達財務平衡，並可於後續透過平均地權基金，管理維護開發後公共設施，提升地區生活品質。
2. 本案開發住宅區、商業區、加油站專用區，開發後每年可課徵地價稅、房屋稅，可降低整體財務負擔，挹注市府財政。

## 五、拆遷安置計畫

為保障本計畫範圍內拆遷之合法建物所有權人生活權益，紓解因區段徵收造成之居民衝擊，擬定安置計畫如下：

### (一)安置街廓規劃(詳圖 24)

1. 安置街廓(區塊)選定原則：依既有建物分布情形及鄰里生活區域，以 1-1-30M 道路為界，劃分東、西二個安置區，並選定安置街廓(區塊)。
2. 安置街廓(區塊)區位及數量：視合法建物拆遷數量，各安置區以劃設 1~2 處安置街廓(區塊)為原則，安置單元所需之實際數量應以區段徵收辦理時為準。
3. 安置單元面積：除街角地之安置單元因退縮建築規定須另行規劃外，其餘每一安置單元之面寬不得小於 5 公尺。

### (二)安置原則

1. 經核定符合安置對象者，以原合法建物座落基地鄰近之安置街廓供作安置為原則，並經本府核定後據以辦理。
2. 不以原合法建物座落基地鄰近之安置街廓供作安置者，得於各安置區之安置戶完成安置土地分配後，統一以公開抽籤，並由受安置人自行選擇剩餘安置單元。

附件一

「中壢平鎮主要計畫暨中壢(龍岡地區)都市計畫(配合運動公園生活園區整體開發計畫)細部計畫案」都市設計管制準則





# 附件一 「中壢平鎮主要計畫暨中壢(龍岡地區)都市計畫(配合運動公園生活園區整體開發計畫)細部計畫案」都市設計管制準則

為塑造本計畫區整體意象及風格，訂定都市設計管制準則如下：

## 一、公共開放空間系統

(一)本計畫區指定留設之公共開放空間系統如下，其位置及規範參見附圖 1-1。

1. 帶狀式公共開放空間：指定退縮建築後所形成之開放空間，除可串連都市計畫公共設施外，並提供舒適之人行行走空間。
2. 廣場式公共開放空間：為形塑良好出入口意象，紓解商業活動可能之人群聚集，並引導人行通往體育場等開放空間，於重要街角地區規範建築基地應配合留設街角廣場。訂定臨體育場周邊及 30 公尺寬以上計畫道路轉角街廓規範留設最小 100 平方公尺街角廣場；15 公尺寬以上計畫道路相交處街角規範留設最小 50 平方公尺街角廣場，該街角廣場留設長寬比至少 3：2。

(二)都市計畫公共設施設計原則

1. 體育場用地以森林公園作使用規劃，並設立生態濕地、水池、草原、密林區等多種方式，以多層次混種植栽方式，廣植原生種之誘鳥、蜜源與食草植物，以建立生態綠網。
2. 體育場用地內除規劃適當運動設施外，並應提供戶外表演及其他都市型態之活動空間使用，增加引入活動之豐富性。
3. 公園及兒童遊樂場用地以多層次混種植栽方式，廣植原生種之誘鳥、蜜源與食草植物，以建立生態綠網。
4. 帶狀綠地空間應完整保留既有水圳，融合整體水路系統並視實際規劃需要留設人行步道、自行車道及植栽帶。

## 二、自行車道及人行步道系統

(一)自行車道系統(詳附圖 1-2)

1. 寬度 30 公尺以上計畫道路以雙側各 1.5 公尺寬設計，寬度 15 公尺以上計畫道路以雙側各 2 公尺寬人行道兼自行車道設計。
2. 都市計畫公共設施及廣場式公共開放空間，應配合規劃自行車休憩停留區，並設置適量之自行車停放架。

## (二)人行步道系統(詳附圖 1-3)

1. 退縮建築空間留設之人行步道，需配合面臨計畫道路及相鄰建築基地人行道之鋪面形式、色彩、材質及紋理，以創造開放空間整體延續性。
  2. 建築基地面臨或鄰接公園、兒童遊樂場、綠地者，退縮建築空間應配合該公共開放空間予以設計。
  3. 都市計畫公共設施應配合周邊人行步道系統規劃留設人行步道。
  4. 人行步道為無遮簷方式，供公眾通行，並應保持行走之安全、順暢，且不得設置圍牆及任何障礙物。
  5. 退縮建築空間所留設之人行步道應與相鄰建築基地之人行步道地坪高程齊平。人行步道與所臨接之開放空間或人行步道高程不同時應以坡道相連接，且坡度不得大於 1/12。
  6. 退縮建築空間所留設之人行步道應為連續鋪面，車道穿越時，其鋪面需考量與人行道之銜接設計。
- 三、建築物設計、圍牆、植栽綠化等內容，應依「桃園市都市設計審議原則」規定辦理。
- 四、建築基地情形特殊經提都市設計審議通過者，從其規定。











附件二

改制前桃園縣都市計畫委員會

第15屆第19次會議紀錄





## 桃園縣都市計畫委員會第 15 屆第 19 次會議紀錄

- 一、時間：97 年 10 月 3 日(星期五)上午 9 時整。
- 二、地點：本府 12 樓會議室。
- 三、主持人：郭蔡副主任委員文。

紀錄彙整：黃立倫

- 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 15 屆第 18 次會議紀錄。  
決議：確認。
- 七、報告事項：無。
- 八、討論事項：

- 第 1 案：撤銷「變更桃園市都市計畫(部分公園用地(一)為機關用地)案」。
- 第 2 案：「擬定八德(八德地區)細部計畫案」再發展區範圍調整、修正土地使用分區配置及增訂土地使用分區管制內容之規定案。
- 第 3 案：審議「變更中壢平鎮都市擴大修訂計畫(配合運動公園生活園區整體開發計畫)主要計畫案」。
- 第 4 案：審議「擬定中壢平鎮都市擴大修訂計畫(配合運動公園生活園區整體開發計畫)細部計畫案」。
- 第 5 案：審議「擬定中壢(龍岡地區)都市計畫(配合運動公園生活園區整體開發計畫)細部計畫案」。
- 第 6 案：審議「變更中壢(龍岡地區)都市計畫(配合運動公園生活園區整體開發計畫)主要計畫案」。
- 第 7 案：審議「高速鐵路桃園車站特定區(產業專用區)整體開發計畫案」。

- 九、臨時動議：無。

第3案：審議「變更中壢平鎮都市擴大修訂計畫（配合運動公園生活園區整體開發計畫）主要計畫案」。

說明：

一、辦理緣起

為配合行政院「挑戰2008國家重點發展計畫（2002—2007）」，行政院體育委員會提出「運動人口倍增計畫」，作為體委會推動全民運動之主軸，其中在「充實設施」之計畫要項中，期能規劃闢設富地方特色或具創意性之體育休閒活動場地，以滿足國人運動健身與體育休閒之需求，並提供作為運動人口倍增計畫之運動場所。

桃園縣現有專用之體育休閒活動場地相當缺乏，全縣之運動公園僅二處，運動場館僅七處，而中壢市龍岡地區尤為不足。中壢市公所為配合政府發展體育之政策目標，計畫設置運動公園提供地區民眾適當之運動休閒去處，並期望透過整體規劃與開發，無償取得所需之用地，爰辦理本次都市計畫變更。

二、變更機關：中壢市公所。

三、本案於95年12月6日起公告公開展覽30天，並於95年12月20日於中壢市公所舉行說明會。

四、本案經本縣都市計畫委員會分別於96年4月23日、96年8月17日、96年11月29日、97年1月30日、97年2月4日及97年7月10日召開六次專案小組會議審查。（詳歷次專案小組審查期程表）

五、計畫性質：主要計畫。

六、法令依據：都市計畫法第27條第1項第4款。

七、變更計畫位置：

運動公園生活園區整體開發計畫範圍分跨中壢平鎮擴大修訂計畫、中壢（龍岡地區）都市計畫等二都市計畫區，東以中山東路為界，南以龍興路、龍慈路為界，西臨龍岡路、龍勇路及龍智路為界，北鄰接環中東路，面積為24.45公頃

(詳變更位置示意圖及變更後計畫內容示意圖)。

八、變更計畫內容：詳變更內容綜理表及變更後土地使用面積對照表。

九、公民或團體所提意見：共計7件。(詳公民或團體陳情位置示意圖及陳情意見綜理表)

決議：

一、計畫區內配氣站專用區之退縮建築規定，比照相鄰污水處理廠用地之規定，臨接計畫道路部分，應自道路境界線至少退縮10公尺建築供公共開放空間使用；未臨接計畫道路側取消至少退縮10公尺作為公共開放空間之規定。另配氣站專用區圍牆高度部分，請研訂妥適規定。

二、請水務處協助中壢市公所檢討本計畫區及周邊地區之排水系統規劃，並於下次會議提出專案檢討報告。

三、考量原欣榮鋼鐵公司土壤污染整治期程之不確定性，且為避免影響日後區段徵收作業之期程，同意該整治範圍內之土地變更主要計畫為住宅區，惟新增附帶條件規定如下：

(一) 應於完成土壤污染整治計畫後，依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」另行擬定細部計畫整體開發。

(二) 公共設施與道路系統應配合運動公園生活園區之規劃內容妥予配置及銜接。

四、人民陳情意見逾4案酌予採納，中山東路工業區北側停車場用地(停10)修正為廣場用地。

五、計畫書附錄區段徵收可行性評估第參章第二點第(二)款文大用地撥用部分，修正為文大用地以有償撥供私立清雲大學使用(按評定區段徵收後地價計算)。

六、其餘部分依專案小組審查意見辦理。(詳變更內容綜理表、公民或團體陳情意見綜理表及土地使用分區管制要點修正條文對照表決議欄)

變更後計畫內容示意圖(依小組意見修正)





變更內容綜理表（依小組意見修正）

編號	位置	變更內容		變更理由	縣都委會決議
		原計畫面積(公頃)	新計畫面積(公頃)		
一	計畫區西側	農業區(2.84) 道路用地(0.02)	住宅區(2.86)	1. 縫合都市發展空隙，延續中壢市後站地區之發展。 2. 促進都市有計畫均衡發展，避免農業區散漫及蛙躍式之畸零開發現象。 附帶條件規定： 應與「變更中壢(龍岡地區)都市計畫(配合運動公園生活園區整體開發計畫)主要計畫案」，併同擬定細部計畫並以區段徵收方式辦理整體開發。	依專案小組審查意見通過。
二	計畫區中央及東側	農業區(7.86)	商業區(7.86)	同上。	依專案小組審查意見通過。
三	計畫區中央	農業區(0.56)	配氣站專用區(0.56)	配合台灣中油公司既有天然氣配氣站遷建使用需求劃設專用區。 附帶條件規定：同編號一。	依專案小組審查意見通過。
四	計畫區中央	加油站用地(0.16)	加油站專用區(0.16)	配合既有營運使用加油站，劃設為專用區。 附帶條件：同編號一。	依專案小組審查意見通過。
五	計畫區中央	農業區(0.30)	機關用地(0.30)	配合中壢地政事務所辦公廳舍遷建使用需求。 附帶條件規定：同編號一。	依專案小組審查意見通過。
六	計畫區中央	農業區(3.45)	運動公園用地(3.45)	1. 配合國家體育政策，提供運動人口倍增計畫之運動場所，並改善中壢市運動休閒設施嚴重不足之問題。 2. 透過區段徵收方式，無償取得所需用地。 附帶條件規定：同編號一。	依專案小組審查意見通過。
七	計畫區西側	農業區(0.72) 變電所用地(0.01) 道路用地(0.11)	學校用地(文大)(0.83)	配合道路系統規劃，劃設為完整街廓之文大用地，以利土地整體使用。 附帶條件規定：同編號一。	依專案小組審查意見通過。
八	計畫區西側	農業區(0.68)	變電所用地(0.68)	配合台電公司將原有外露型之變電所(站)轉為屋內型設置之使用需求，於原地增設所需之用地面積。 附帶條件規定：同編號一。	依專案小組審查意見通過。

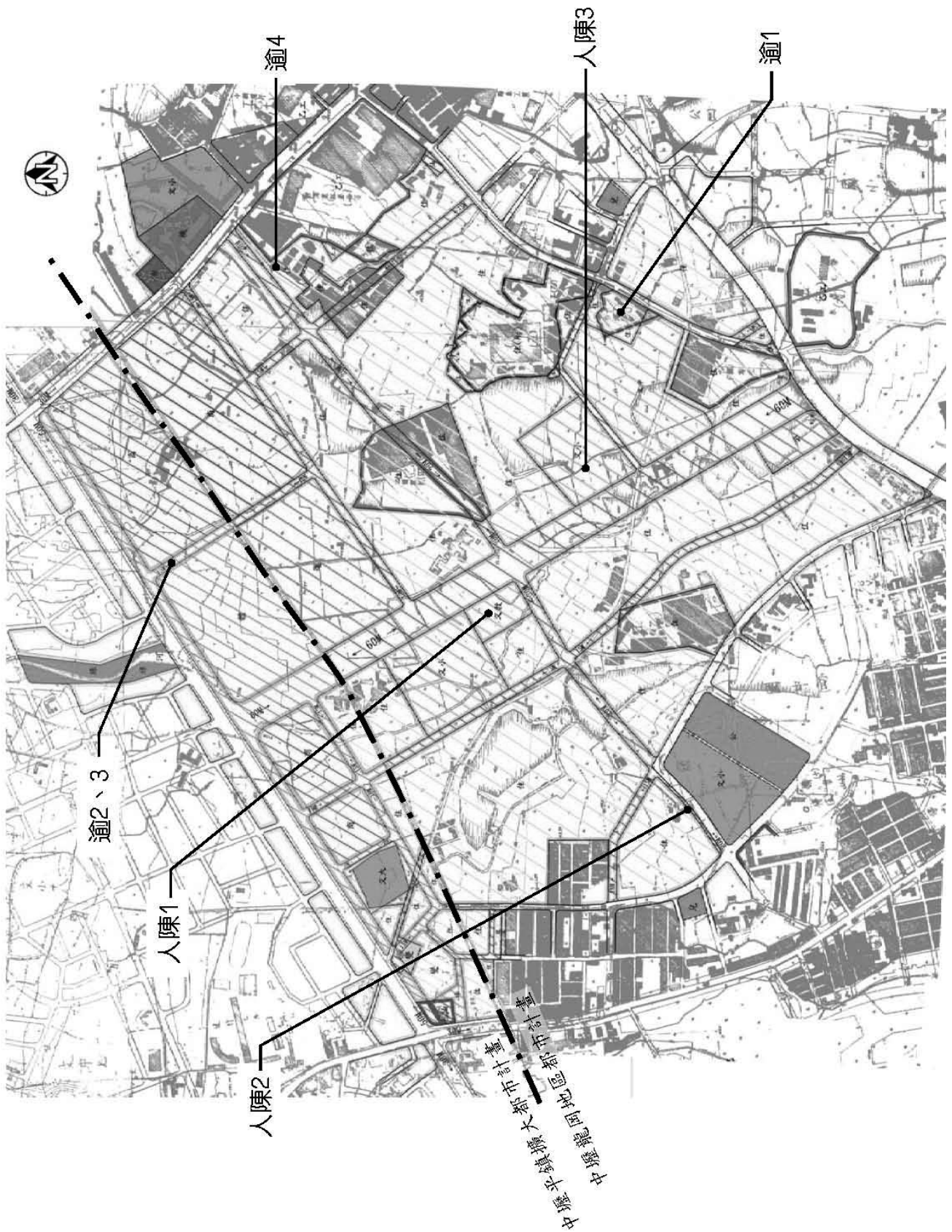
編號	位置	變更內容		變更理由	縣都委會決議
		原計畫面積(公頃)	新計畫面積(公頃)		
九	計畫區 中央	農業區(0.64)	污水處理廠用地 (0.64)	配合未來都市發展需求，設置污水處理廠所需之用地面積。 附帶條件規定：同編號一。	依專案小組 審查意見通 過。
十	計畫區 中央	農業區(1.08)	園林道路用地 (1.08)	1. 配合運動公園生活園區 整體開發計畫之聯外道 路需求。 2. 藉由林蔭大道規劃，形塑 都市景觀意象。 附帶條件規定：同編號一。	依專案小組 審查意見通 過。
十一	計畫區 東、西 側	農業區(4.22) 加油站用地(0.11) 變電所用地(0.10)	道路用地(4.43)	1. 配合運動公園生活園區 整體開發計畫之聯外道 路需求。 2. 規劃完善道路系統，改善 地區農路曲折狹小所造 成交通壅塞之問題。 附帶條件規定：同編號一。	依專案小組 審查意見通 過。

註：表內所載面積應以核定計畫圖實地分割面積為準。

變更前後土地使用面積對照表（依小組意見修正）

使用分區及 公共設施用地	變更前		變更後		增減 面積 (公頃)
	面積 (公頃)	百分比	面積 (公頃)	百分比	
住宅區	--	--	2.86	11.69%	+2.86
商業區	--	--	7.86	32.13%	+7.86
配氣站專用區	--	--	0.56	2.29%	+0.56
加油站專用區	--	--	0.16	0.63%	+0.16
農業區	22.34	91.37%	--	--	-22.34
運動公園用地	--	--	3.45	14.11%	+3.45
機關用地	0.00	0.00%	0.30	1.22%	+0.30
文大用地	0.78	3.20%	1.61	6.59%	+0.83
加油站用地	0.26	1.07%	--	--	-0.26
變電所用地	0.24	0.98%	0.81	3.32%	+0.57
污水處理廠用地	--	--	0.64	2.62%	+0.64
園林道路用地	--	--	1.08	4.41%	+1.08
道路用地	0.83	3.38%	5.13	20.99%	+4.31
合 計	24.45	100.00%	24.45	100.00%	--

# 公民或團體陳情意見位置示意圖





公民或團體陳情意見綜理表

編號	陳情人及陳情位置	陳情內容	專案小組審查意見	縣都委會決議
1	桃園縣中壢地政事務所	1.本所為遷建辦公廳舍需要，請同意於園區內規劃機關用地面積為2,645 m <sup>2</sup> (約 800 坪土地)。 2.目前園區內規劃之文教區面積 0.71 公頃，建議調整該部分面積供作本事務所所需之機關用地使用。	予以採納。	依專案小組審查意見通過。
2	吳家登	1.龍岡路三段 37 巷往東由原 15 米道路拓寬為 20 米道路，採單邊拓寬將造成中壢市龍興里後寮段 112、113、115、116 地號 4 戶新建合法建築物面臨拆除，影響所有權人權益且違反公平性。 2.現有農業區建地目，建蔽率及容積率為 60%、180%，若被劃為再發展區容積率則縮為 150%並不合理，建議比照為住宅區，惟其應負擔之費用酌按比例減少即可。 3.本案 4 戶新建築物宜劃為再發展區，剔除區段徵收範圍。 4.本建物已依原 15 米計畫道路退縮建築，現 20 米道路亦採單邊拓寬且未來新管制規定應退縮 5 公尺建築，如此下本 4 戶建物立即四分五裂。為求公私雙贏，建議辦理區段徵收時請平移房屋業者將建物後移，如此可省	除道路拓寬予以採納，以不拆除該建物作調整修正外，其餘不予採納。理由如下： 1.原 4 戶新建合法農舍或建地目房舍，未符合再發展區劃定原則，故仍須納入區段徵收範圍。 2.惟該新建合法農舍於區段徵收開發時，可依法辦理原地保留分配免拆除建物。	依專案小組審查意見通過。

		下拆遷補償費用。		
3	鄒文仁土木技師事務所、正揚工程顧問有限公司	<p>1. 本公司經 2 年整合，118 位地主中取得 95.84% 土地所有權人同意，於 94.5.16 向縣政府提出變更申請在案。</p> <p>2. 本公司變更案依政府鼓勵人民投資、落實開發許可制度、提升民間經濟活力等政策提出申請，請縣府准予繼續辦理。</p>	<p>不予採納。理由如下：</p> <p>1. 依內政部 92.1.14 台內營字第 0920084077 號函，有關都市計畫農業區變更為建築用地，免辦區段徵收者之第六點規定：除政府有整體開發計畫者外，依據部頒相關之都市計畫農業區、保護區檢討變更審議規範或工業區毗鄰土地變更處理原則辦理者。</p> <p>2. 目前中壢市公所已積極辦理整體開發計畫且已進入都市計畫審議階段，故陳情人提請事項，依上述規定礙難准予繼續辦理。</p> <p>3. 本府徵詢中壢市公所之意見為：「礙於公私部門開發方式之不同，地主分回土地比例亦不同，將造成公部門推動開發案件之困擾，甚將導致公部門整體開發案件失敗之可能。並基於本所過去都委會審查意見，仍不贊成該變更申請案件。」</p>	依專案小組審查意見通過。

逾 1	台灣中油公司	建議中壢市後興段 695、696、697 地號等三筆土地，原地保留規劃為公用事業用地。	<p>1. 不予採納。</p> <p>理由：考量未來周邊規劃以住宅及學校使用，為避免土地使用不相容之情形及一般民眾之觀感，應另覓其他合適地點設置。</p> <p>2. 中油配氣站專用區移至運動公園內污水處理廠用地西側，並自周界退縮至少 10 公尺建築。</p>	依專案小組審查意見通過。
逾 2	謝珍輝	建請調整 6-15M 道路，移至和祥街口，以維交通安全，並免造成對向房屋路衝。	不予採納。理由如下：	依專案小組審查意見通過。
逾 3	溫鳳琴	<p>1. 新闢 6-15M 道路，造成丁字路口，易造成交通問題，危害民眾人身安全。</p> <p>2. 6-15M 道路設計造成對向房屋路衝，致民等居住不安。</p> <p>3. 6-15M 道路設計應依對向和祥街設計或十字路，車輛通行順暢。</p> <p>4. 建議新闢道路左移與和祥街連通，亦不造成民怨。</p>	<p>1. 查現有和祥街其連接環中東路之部分路段非都市計畫道路，係為住宅區所留設之進出通道，寬度約 7-8 公尺。</p> <p>2. 透過道路工程槽化設計，未來 50m 環中東路設有植栽帶之分隔島，故 6-15M 道路之車流僅能右轉匯入慢車道，圖面上看似路衝，但實際開闢時應無所陳之安全疑慮。</p> <p>3. 考量和祥街連接環中東路之部分路段，本非屬都市計畫道路且本案規劃之 6-15M 道路與環中東路之銜接路口，並不考慮設置穿越性路口，故建議</p>	依專案小組審查意見通過。

			新闢道路左移與和祥街連通之意見，未便採納。	
逾 4	莊訓雲	<p>1.原 73-1、73-2、73 為本人私有地，為方便住戶出入，提供作道路使用已行多年(即中山東路 2 段 422 巷)。依本案草案將前項巷道規劃為停車場，該巷即成死巷，除造成巷內住戶出入不便，並損本人土地規劃價值。</p> <p>2.請重新修正計畫草案，建議保留原 422 巷道，拓寬為 20m 道路。</p>	<p>1.現有 422 巷內計 22 戶住宅，符合再發展區之劃定原則。為確保再發展區對外進出無礙，於該地區西南側增闢 8m 計畫道路供其進出使用。</p> <p>2.建議拓寬 422 巷道為 20m 道路，基於以下理由，不予採納。</p> <p>(1)若依現有 422 巷道拓寬為 20m 道路，將造成與再發展區所夾土地畸零無法有效利用，且與現有 422 巷道產生道路斜交怪異現象。</p> <p>(2)現有中榮電瓷廠房將緊貼該建議之 20m 道路，無留設建築退縮空間，對行人產生壓迫感，且位於主要道路之交會口恐影響都市景觀與意象。</p>	酌予採納，中山東路西側停車場用地(停 10)修正為廣場用地。

第4案：審議「擬定中壢平鎮都市擴大修訂計畫（配合運動公園生活園區整體開發計畫）細部計畫案」。

說明：

一、辦理緣起

為配合行政院「挑戰2008國家重點發展計畫（2002—2007）」，行政院體育委員會提出「運動人口倍增計畫」，作為體委會推動全民運動之主軸，其中在「充實設施」之計畫要項中，期能規劃闢設富地方特色或具創意性之體育休閒活動場地，以滿足國人運動健身與體育休閒之需求，並提供作為運動人口倍增計畫之運動場所。

桃園縣現有專用之體育休閒活動場地相當缺乏，全縣之運動公園僅二處，運動場館僅七處，而中壢市龍岡地區尤為不足。中壢市公所為配合政府發展體育之政策目標，計畫設置運動公園提供地區民眾適當之運動休閒去處，並期望透過整體規劃與開發，無償取得所需之用地，爰辦理本次都市計畫變更。

二、變更機關：中壢市公所。

三、本案於95年12月6日起公告公開展覽30天，並於95年12月20日於中壢市公所舉行說明會。

四、本案經本縣都市計畫委員會分別於96年4月23日、96年8月17日、96年11月29日、97年1月30日、97年2月4日及97年7月10日召開六次專案小組會議審查。（同討論事項第3案歷次專案小組審查日程表）

五、計畫性質：細部計畫。

六、法令依據：都市計畫法第17條及22條。

七、變更計畫位置：

運動公園生活園區整體開發計畫範圍分跨中壢平鎮擴大修訂計畫、中壢（龍岡地區）都市計畫等二都市計畫區，東以中山東路為界，南以龍興路、龍慈路為界，西臨龍岡路、龍勇路及龍智路為界，北鄰接環中東路，面積為130.52公



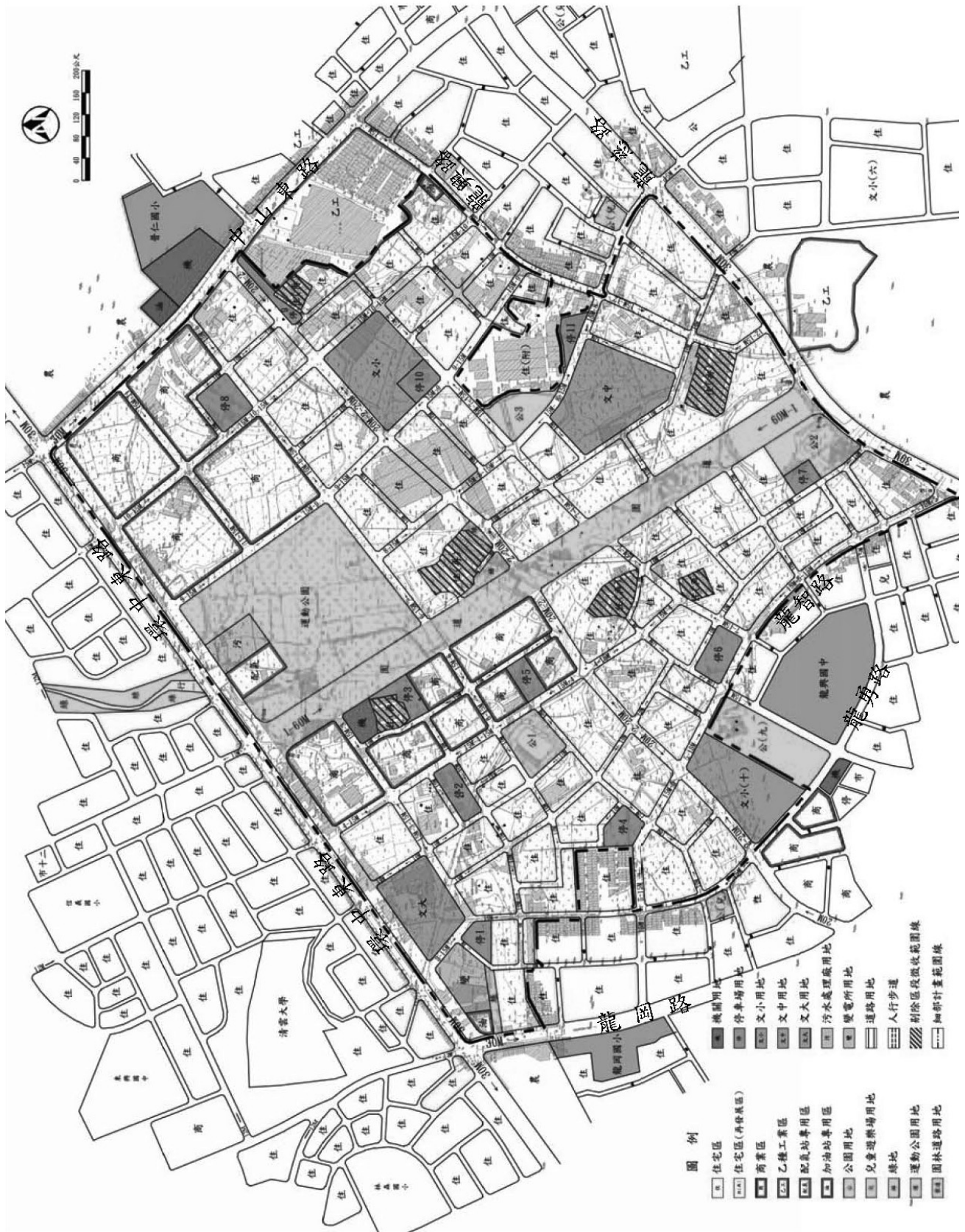
項（詳細部計畫內容示意圖）。

八、變更計畫內容：詳土地使用面積表及土地使用分區管制要點修正條文對照表。

九、公民或團體所提意見：共計 4 件。（詳公民或團體陳情位置示意圖及陳情意見綜理表）

決議：依討論事項第 3 案決議併同修正。

修正後細部計畫內容示意圖（依小組意見修正）



修正後細部計畫土地使用面積表（依小組意見修正）

項目	細部計畫範圍		中壢平鎮都 市擴大修訂 計畫區	中壢(龍岡 地區)都市 計畫區	備註	
	面積 (公頃)	百分比	面積 (公頃)	面積 (公頃)		
使用 分區	住宅區	53.06	40.65%	2.37	50.69	
	住宅區 (再發展區)	3.00	2.30%	0.01	2.99	剔除區段徵收範圍外
	商業區	16.90	12.95%	7.47	9.43	
	配氣站專用區	0.56	0.43%	0.56	-	
	加油站專用區	0.26	0.20%	0.16	0.10	
	小計	73.78	56.53%	10.57	63.21	
公共 設施 用地	公園用地	2.64	2.03%	-	2.64	1. 不低於計畫面積10%。 2. 合計10.47%(含園林道 路1/3面積)。
	綠地	0.50	0.39%	0.18	0.32	
	運動公園用地	8.17	6.26%	3.45	4.72	
	停車場用地	3.89	2.98%	0.26	3.63	
	文小用地	4.11	3.15%	-	4.11	
	文中用地	2.68	2.05%	-	2.68	
	文大用地	1.61	1.24%	1.61	-	供私立清雲大學使用
	機關用地	0.32	0.25%	0.30	0.02	供中壢地政事務所使用
	變電所用地	0.80	0.62%	0.80	-	供台灣電力公司使用
	污水處理廠用地	0.64	0.49%	0.64	-	
	園林道路用地	7.03	5.38%	1.08	5.95	60公尺林蔭道路
	道路用地	24.34	18.65%	5.56	18.78	
	小計	56.74	43.47%	13.88	42.86	
合計	130.52	100.00%	24.45	106.07		

土地使用分區管制要點修正條文對照表

公展條文	專案小組審查修正條文	縣都委會決議
<p>第一章 總則</p> <p>為促進土地之合理利用及維護計畫區內之生活環境品質，依都市計畫法之規定，特訂定本計畫區之土地使用管制要點如下：</p>	<p>(一)為促進土地之合理利用及維護計畫區內之生活環境品質，依都市計畫法之規定，特訂定本要點。</p>	<p>依專案小組審查意見通過。</p>
<p>一、本要點依都市計畫法第 22 條及同法台灣省施行細則第 35 條之規定訂定之。</p>	<p>(二)本要點依都市計畫法第 22 條及都市計畫法台灣省施行細則第 35 條之規定訂定之。</p>	<p>依專案小組審查意見通過。</p>
<p>二、本要點包括以下部分：</p> <p>(一)土地使用分區管制及開發強度(第二章)。</p> <p>(二)都市設計管制事項(第三章)。</p> <p>(三)再發展區再開發管理規定(第四章)。</p> <p>(四)附則(第五章)。</p>	<p>刪除。</p>	<p>依專案小組審查意見通過。</p>

公展條文	專案小組審查修正條文	縣都委會決議																										
<p>第二章 土地使用分區管制及開發強度</p> <p>三、住宅區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 200%；住宅區(再發展區)之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 150%。</p> <p>四、商業區之建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 320%。</p> <p>五、文教區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 250%。</p> <p>六、加油站專用區之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 80%。</p> <p>七、各項公共設施用地之建蔽率、容積率、退縮綠化及允許供多目標使用之項目，依下表規定：</p>	<p>(三)本計畫區內各土地使用分區及公共設施用地之建蔽率及容積率不得大於下列之規定：</p> <table border="1" data-bbox="670 430 1284 1944"> <thead> <tr> <th>項目</th> <th>種類</th> <th>最大建蔽率</th> <th>最大容積率</th> <th>備註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="5">土地使用分區</td> <td>住宅區</td> <td>50%</td> <td>200%</td> <td></td> </tr> <tr> <td>住宅區(再發展區)</td> <td>50%</td> <td>150%</td> <td>再發展區</td> </tr> <tr> <td>商業區</td> <td>80%</td> <td>320%</td> <td></td> </tr> <tr> <td>配氣站專用區</td> <td>40%</td> <td>80%</td> <td>1. 得設置過濾器、天然氣預熱器、減壓系統、計量設備、排放塔及其他相關附屬或必要之加(減)壓及管線設施，以及其他配氣站必要附屬設施。 2. 應自周界退縮至少 10 公尺建築，並植栽綠化作為隔離綠帶，供公共開放空間使用。</td> </tr> <tr> <td>加油站專用區</td> <td>40%</td> <td>80%</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	項目	種類	最大建蔽率	最大容積率	備註	土地使用分區	住宅區	50%	200%		住宅區(再發展區)	50%	150%	再發展區	商業區	80%	320%		配氣站專用區	40%	80%	1. 得設置過濾器、天然氣預熱器、減壓系統、計量設備、排放塔及其他相關附屬或必要之加(減)壓及管線設施，以及其他配氣站必要附屬設施。 2. 應自周界退縮至少 10 公尺建築，並植栽綠化作為隔離綠帶，供公共開放空間使用。	加油站專用區	40%	80%		<p>除配氣站專用區第 2 點修正為：臨接計畫道路部分，應自道路境界線至少退縮 10 公尺建築，並植栽綠化作為隔離綠帶，供公共開放空間使用。</p> <p>餘依專案小組審查意見通過。</p>
項目	種類	最大建蔽率	最大容積率	備註																								
土地使用分區	住宅區	50%	200%																									
	住宅區(再發展區)	50%	150%	再發展區																								
	商業區	80%	320%																									
	配氣站專用區	40%	80%	1. 得設置過濾器、天然氣預熱器、減壓系統、計量設備、排放塔及其他相關附屬或必要之加(減)壓及管線設施，以及其他配氣站必要附屬設施。 2. 應自周界退縮至少 10 公尺建築，並植栽綠化作為隔離綠帶，供公共開放空間使用。																								
	加油站專用區	40%	80%																									



公展條文				專案小組審查修正條文					縣都委會 決議
公共設施 用地種類	最大 建蔽率	最大 容積率	備 註	項目	種類	最大 建蔽率	最大 容積率	備 註	
公園	10%	—	1. 限作平面使用。 2. 每處地面上建築物水平投影面積合計不得超過 150 平方公尺。	公共設施用地	公園用地	10%	20%		
兒童遊樂場	—	—	限作平面使用。		綠地	—	—		
綠地	—	—			運動公園用地	10%	20%	得作下列使用： 1. 地下公共停車場。 2. 其他供公共使用設施(應先徵得該事業主管機關及體育主管機關同意)。	
變電所	50%	250%	以供電力設施、辦公室及其附屬設施使用為主，變電設施應以室內型式興建，臨接計畫道路部分應退縮至少 10 公尺建築，另需設置必要之安全防治設施。變電所用地之平面除辦公室及其附屬設施應予以美化外，法定空地綠覆率不得低於 80%，且不得影響都市景觀及鄰近土地使用。		機關用地	50%	250%	供中壢地政事務所使用。	
					學校用地	文小	50%	150%	1. 得作地下停車場使用。 2. 須於非鄰接主要幹道之校地內設置學生接送區。
						文中	50%	150%	
文大	50%	200%	供私立清雲大學使用。						
運動公園	50%	200%	得作下列使用： 1. 地下公共停車場。 2. 其他供公共使用設施(應先徵得該事業主管機關及體育主管機關同意)。		停車場用地	平面	10%	20%	
					立體	70%	350%		
廣場	—	—	限作平面使用。		變電所用地		50%	250%	以供電力設施、辦公室及其附屬設施使用為主，變電設施應以室內型式興建，臨接計畫道路部分應退縮至少 10 公尺建築，另需設置必要之安全防治設施。變電所用地之平面除辦公室及其附屬設施應予以美化外，法定空地綠覆率不得低於 80%，且不得影響都市景觀及鄰近土地使用。
停車場	—	—	限作平面使用。						
污水處理廠	—	—							
學校	文小	50%	150%		得作地下停車場使用。				
	文中	50%	150%						
	文大	50%	200%						

公展條文	專案小組審查修正條文	縣都委會決議																
<p>八、建築基地設置公共開放空間之獎勵得依「建築技術規則」規定辦理，但獎勵額度以不超過基地乘以該基地容積率之 20% 為限。</p>	<p>刪除。理由：回歸「建築技術規則」辦理。</p>	<p>依專案小組審查意見通過。</p>																
	<p>(四) 為避免過於細分之建築規模造成都市意象混亂，並促進整體開發，指定建築基地之最小開發規模，規定如下表(詳圖 7)。</p> <p>任一建築基地申請開發，如造成鄰地因未達前述規定無法開發之情況，應加以合併共同開發。</p> <table border="1" data-bbox="612 965 1284 1966"> <thead> <tr> <th data-bbox="612 965 922 1043">街廓編號/ 土地使用分區</th> <th data-bbox="922 965 1284 1043">建築基地 最小開發規模</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="612 1043 922 1160">1 街廓編號 C1~C4 之建築基地</td> <td data-bbox="922 1043 1284 1160">建築基地最小開發規模應 <math>\geq 3,000 \text{ m}^2</math>，且建築基地臨計畫道路面寬應 <math>\geq 40\text{m}</math>。</td> </tr> <tr> <td data-bbox="612 1160 922 1312">2 街廓編號 C5~C11、R13、R22、R29、R48~R51 及部分 R23 之建築基地</td> <td data-bbox="922 1160 1284 1312">建築基地最小開發規模應 <math>\geq 1,500 \text{ m}^2</math>，且建築基地臨計畫道路面寬應 <math>\geq 20\text{m}</math>。</td> </tr> <tr> <td data-bbox="612 1312 922 1464">3 街廓編號 R1~R5、R7、R26、R27、R63 及部分 R9 之建築基地</td> <td data-bbox="922 1312 1284 1464">建築基地最小開發規模應 <math>\geq 600 \text{ m}^2</math>，且建築基地臨計畫道路面寬應 <math>\geq 20\text{m}</math>。</td> </tr> <tr> <td data-bbox="612 1464 922 1617">4 街廓編號 R7-1、R8-1、R23-1、R28、R48-1、R57-1 之建築基地(再發展區)</td> <td data-bbox="922 1464 1284 1617">得採個別開發或整體開發。</td> </tr> <tr> <td data-bbox="612 1617 922 1733">5 街廓編號 R40、R62 及部分 R9、R23 之建築基地(安置街廓)</td> <td data-bbox="922 1617 1284 1733">建築基地臨計畫道路面寬應 <math>\geq 5\text{m}</math>。</td> </tr> <tr> <td data-bbox="612 1733 922 1812">6 除第 1 至 5 項以外之建築基地</td> <td data-bbox="922 1733 1284 1812">建築基地臨計畫道路面寬應 <math>\geq 7\text{m}</math>。</td> </tr> <tr> <td data-bbox="612 1812 922 1966">7 除第 1 至 6 之規定外，面臨兩條計畫道路以上之轉角建築基地</td> <td data-bbox="922 1812 1284 1966">建築基地最小開發規模不得 <math>&lt; 300 \text{ m}^2</math>。</td> </tr> </tbody> </table>	街廓編號/ 土地使用分區	建築基地 最小開發規模	1 街廓編號 C1~C4 之建築基地	建築基地最小開發規模應 $\geq 3,000 \text{ m}^2$ ，且建築基地臨計畫道路面寬應 $\geq 40\text{m}$ 。	2 街廓編號 C5~C11、R13、R22、R29、R48~R51 及部分 R23 之建築基地	建築基地最小開發規模應 $\geq 1,500 \text{ m}^2$ ，且建築基地臨計畫道路面寬應 $\geq 20\text{m}$ 。	3 街廓編號 R1~R5、R7、R26、R27、R63 及部分 R9 之建築基地	建築基地最小開發規模應 $\geq 600 \text{ m}^2$ ，且建築基地臨計畫道路面寬應 $\geq 20\text{m}$ 。	4 街廓編號 R7-1、R8-1、R23-1、R28、R48-1、R57-1 之建築基地(再發展區)	得採個別開發或整體開發。	5 街廓編號 R40、R62 及部分 R9、R23 之建築基地(安置街廓)	建築基地臨計畫道路面寬應 $\geq 5\text{m}$ 。	6 除第 1 至 5 項以外之建築基地	建築基地臨計畫道路面寬應 $\geq 7\text{m}$ 。	7 除第 1 至 6 之規定外，面臨兩條計畫道路以上之轉角建築基地	建築基地最小開發規模不得 $< 300 \text{ m}^2$ 。	<p>依專案小組審查意見通過。</p>
街廓編號/ 土地使用分區	建築基地 最小開發規模																	
1 街廓編號 C1~C4 之建築基地	建築基地最小開發規模應 $\geq 3,000 \text{ m}^2$ ，且建築基地臨計畫道路面寬應 $\geq 40\text{m}$ 。																	
2 街廓編號 C5~C11、R13、R22、R29、R48~R51 及部分 R23 之建築基地	建築基地最小開發規模應 $\geq 1,500 \text{ m}^2$ ，且建築基地臨計畫道路面寬應 $\geq 20\text{m}$ 。																	
3 街廓編號 R1~R5、R7、R26、R27、R63 及部分 R9 之建築基地	建築基地最小開發規模應 $\geq 600 \text{ m}^2$ ，且建築基地臨計畫道路面寬應 $\geq 20\text{m}$ 。																	
4 街廓編號 R7-1、R8-1、R23-1、R28、R48-1、R57-1 之建築基地(再發展區)	得採個別開發或整體開發。																	
5 街廓編號 R40、R62 及部分 R9、R23 之建築基地(安置街廓)	建築基地臨計畫道路面寬應 $\geq 5\text{m}$ 。																	
6 除第 1 至 5 項以外之建築基地	建築基地臨計畫道路面寬應 $\geq 7\text{m}$ 。																	
7 除第 1 至 6 之規定外，面臨兩條計畫道路以上之轉角建築基地	建築基地最小開發規模不得 $< 300 \text{ m}^2$ 。																	

公展條文	專案小組審查修正條文	縣都委會決議
	<p>(五)計畫區內之建築基地於建築申請時，應依下列規定退縮建築，並指定為公共開放空間，退縮部分得計入法定空地：(詳圖 8)</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 臨接 20 公尺以上計畫道路者，應自道路境界線至少退縮 6 公尺建築；臨接 15 公尺以上未達 20 公尺計畫道路者，應自道路境界線至少退縮 5 公尺建築外；臨接計畫道路未達 15 公尺寬者，應自道路境界線至少退縮 3.5 公尺建築。</li> <li>2. 商業區臨接停車場用地部分，應自建築基地與前述公共設施用地臨接處至少退縮 3.5 公尺建築。</li> <li>3. 配氣站專用區應自周界退縮至少 10 公尺建築。</li> <li>4. 污水處理廠用地、變電所用地臨接計畫道路部分，應自道路境界線至少退縮 10 公尺建築。</li> <li>5. 但基地情形特殊經提桃園縣都市設計審議委員會審查同意者，從其規定。</li> </ol>	<p>除第 3 點修正如下：配氣站專用區應自道路境界線至少退縮 10 公尺建築。 餘依專案小組審查意見通過。</p>

公展條文	專案小組審查修正條文	縣都委會決議														
<p>九、為鼓勵本計畫區內土地大面積開發建設，特訂定下列獎勵措施：</p> <p>(一)本計畫區內土地使用分區建築基地開發規模符合下表規定者，得依第二項規定增加興建樓地板面積：</p> <table border="1" data-bbox="140 600 695 813"> <thead> <tr> <th>土地使用分區</th> <th>最小建築開發規模</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅區</td> <td>5,000 m<sup>2</sup>或完整街廓</td> </tr> <tr> <td>商業區</td> <td>6,000 m<sup>2</sup>或完整街廓</td> </tr> </tbody> </table> <p>(二)建築基地開發規模符合前項規定者，得依下列面前道路寬度分別獎勵之：</p> <table border="1" data-bbox="140 990 695 1274"> <thead> <tr> <th>面前道路寬度</th> <th>增加興建樓地板面積</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>30 公尺以上</td> <td>基地面積 × 容積率 × 20%</td> </tr> <tr> <td>15~20 公尺者</td> <td>基地面積 × 容積率 × 15%</td> </tr> <tr> <td>未達 15 公尺者</td> <td>基地面積 × 容積率 × 10%</td> </tr> </tbody> </table>	土地使用分區	最小建築開發規模	住宅區	5,000 m <sup>2</sup> 或完整街廓	商業區	6,000 m <sup>2</sup> 或完整街廓	面前道路寬度	增加興建樓地板面積	30 公尺以上	基地面積 × 容積率 × 20%	15~20 公尺者	基地面積 × 容積率 × 15%	未達 15 公尺者	基地面積 × 容積率 × 10%	<p>(六)為鼓勵本計畫區內土地大規模開發建設，住宅區之建築基地面積大於 5,000 m<sup>2</sup>；商業區採完整街廓開發者，得增加興建容積樓地板面積佔基準容積比例之 10%。</p>	<p>依專案小組審查意見通過。</p>
土地使用分區	最小建築開發規模															
住宅區	5,000 m <sup>2</sup> 或完整街廓															
商業區	6,000 m <sup>2</sup> 或完整街廓															
面前道路寬度	增加興建樓地板面積															
30 公尺以上	基地面積 × 容積率 × 20%															
15~20 公尺者	基地面積 × 容積率 × 15%															
未達 15 公尺者	基地面積 × 容積率 × 10%															

公展條文	專案小組審查修正條文	縣都委會決議								
<p>十、為鼓勵本計畫區加速開發建設，特訂定下列獎勵措施：</p> <p>(一)本計畫區之建築基地於區段徵收土地分配作業完成之日起算，下列期限內申請建造執照且依本府核發建造執照內容及竣工期限內申領建築使用執照者，得依下表規定增加興建樓地板面積。</p> <table border="1" data-bbox="156 651 858 994"> <thead> <tr> <th>申請建造執照期限</th> <th>增加興建樓地板面積</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>三年以內</td> <td>基地面積 × 容積率 × 5%</td> </tr> <tr> <td>五年以內</td> <td>基地面積 × 容積率 × 3%</td> </tr> <tr> <td>七年以內</td> <td>基地面積 × 容積率 × 2%</td> </tr> </tbody> </table> <p>(二)前項核發建造執照後，除下列情形外，不得辦理建造執照變更設計：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 變更起造人或其他與設計內容無關之變更事項。</li> <li>2. 建造執照前後圖面或圖說內容不一致，且不變更建築物使用項目、外觀、內部公共設施位置與面積。</li> <li>3. 依第八點規定設置空橋(或地下連接通道)，需留設之公共空間。</li> <li>4. 依照本府要求配合辦理者。</li> <li>5. 以建造執照變更設計申請日期重新核算增加興建樓地板面積者。</li> <li>6. 其他經桃園縣「都市設計審議委員會」審議通過得不因變更建造執照內容而刪減獎勵興建樓地板面積者。</li> </ol> <p>(三)依建築法申請展延竣工期限者，應依照其申請日期，重新核算獎勵興建樓地板面積，若需減少獎勵興建樓地板面積時應辦理變更設計。</p> <p>(四)建造執照起造人依據前項辦理建造執照變更設計而需拆除整建者，不得要求任何補償。</p>	申請建造執照期限	增加興建樓地板面積	三年以內	基地面積 × 容積率 × 5%	五年以內	基地面積 × 容積率 × 3%	七年以內	基地面積 × 容積率 × 2%	<p>刪除。</p> <p>理由：本案鄰近都市發展核心區，已具備開發條件，無訂定開發時程獎勵之必要性。</p>	<p>依專案小組審查意見通過。</p>
申請建造執照期限	增加興建樓地板面積									
三年以內	基地面積 × 容積率 × 5%									
五年以內	基地面積 × 容積率 × 3%									
七年以內	基地面積 × 容積率 × 2%									



公展條文	專案小組審查修正條文	縣都委會決議								
	(七)建築基地內之法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木，其植栽種類以原生植物為原則。	依專案小組審查意見通過。								
	(八)建築基地附屬停車空間之設置，應依下列規定辦理： 1. 建築容積樓地板面積在250平方公尺(含)以下者，應留設一部汽車停車空間及一部機車停車空間。 2. 建築容積樓地板面積超過250平方公尺者，其超過部分，每增加150平方公尺，應增設一部汽車停車空間及一部機車停車空間。	依專案小組審查意見通過。								
	(九)再發展區之實際範圍以區段徵收後之地籍界線為準，土地開發得採整體開發方式或個別建築開發方式辦理。 1. 整體開發以完整範圍為原則，得依都市更新及相關規定辦理；為鼓勵其整體開發及早日開發，訂定規模獎勵規定如下： <table border="1" data-bbox="699 1417 1278 1760"> <thead> <tr> <th data-bbox="699 1417 991 1541">建築基地合併開發規模</th> <th data-bbox="991 1417 1278 1541">增加興建容積樓地板面積佔基準容積比例</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="699 1541 991 1615">面積達1,500 m<sup>2</sup>以上</td> <td data-bbox="991 1541 1278 1615">3%</td> </tr> <tr> <td data-bbox="699 1615 991 1688">面積達3,000 m<sup>2</sup>以上</td> <td data-bbox="991 1615 1278 1688">5%</td> </tr> <tr> <td data-bbox="699 1688 991 1760">面積達5,000 m<sup>2</sup>以上</td> <td data-bbox="991 1688 1278 1760">7%</td> </tr> </tbody> </table> 2. 個別開發則不得適用設置公共開放空間、公益性設施、增設停車空間等相關獎勵措施。	建築基地合併開發規模	增加興建容積樓地板面積佔基準容積比例	面積達1,500 m <sup>2</sup> 以上	3%	面積達3,000 m <sup>2</sup> 以上	5%	面積達5,000 m <sup>2</sup> 以上	7%	依專案小組審查意見通過。
建築基地合併開發規模	增加興建容積樓地板面積佔基準容積比例									
面積達1,500 m <sup>2</sup> 以上	3%									
面積達3,000 m <sup>2</sup> 以上	5%									
面積達5,000 m <sup>2</sup> 以上	7%									

公展條文	專案小組審查修正條文	縣都委會決議
<p>十一、本計畫區內之建築基地之容積獎勵上限規定如下：</p> <p>(一)符合本要點第八點至第十點或其他法令規定獎勵興建樓地板面積者，得同時適用之。</p> <p>(二)除依都市更新條例規定者從其規定外，其餘各點獎勵興建樓地板面積之總和，不得超過基地面積乘以該基地容積率之 1.5 倍。</p>	<p>(十)本計畫區內建築基地之容積獎勵上限規定如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 符合第(六)點或其他法令規定獎勵興建容積樓地板面積者，得同時適用之。</li> <li>2. 除依都市更新條例規定者從其規定外，其餘建築基地申請獎勵興建容積樓地板面積之總和，不得超過其基地面積乘以該基地容積率之 1.5 倍。</li> </ol>	<p>依專案小組審查意見通過。</p>
<p>十二、公共開放空間之設置，應依下列規定辦理：</p> <p>(一)公共開放空間應儘量鄰接計畫道路留設。</p> <p>(二)公共開放空間應集中留設，並予綠化。</p> <p>(三)公共開放空間之留設應充分與現有公園、兒童遊樂場、綠地連接，並應與鄰地留設之空地充分配合。</p>	<p>刪除。</p> <p>理由：屬都市設計管制範疇，改以附錄方式訂定都市設計管制規範，以因應都市設計管制彈性之需要。</p>	<p>依專案小組審查意見通過。</p>
<p>十三、建築基地內之法定空地應留設 1/2 以上種植花草樹木。</p>	<p>併入第(七)點。</p>	<p>依專案小組審查意見通過。</p>

公展條文	專案小組審查修正條文	縣都委會決議
<p>第三章 都市設計管制事項</p> <p>十四、本計畫區之開發建築，應於發照前經桃園縣「都市設計審議委員會」審議通過後為之。</p> <p>十五、桃園縣「都市設計審議委員會」，應依本土地使用分區管制要點對於建築開發進行審議，必要時得依本管制事項精神另訂更詳確之都市設計管制事項，以為審議時之依據。</p>	<p>(十一)為塑造本計畫區整體意象及風格，另訂定都市設計管制準則(詳附件一)實施管理，並訂定都市設計審議地區，以達本計畫都市設計之目標。</p> <p>1. 本計畫區之住宅區、商業區建築基地面積達 1,000 m<sup>2</sup>，及配氣站專用區、加油站專用區、公共設施用地等申請開發建築，應於發照前經「桃園縣都市設計審議委員會」審議通過後，始得核發建造執照。變更建造執照時亦同，但未變更外觀、建物配置及建築面積者，不在此限。</p> <p>2. 「桃園縣都市設計審議委員會」應以本要點、都市設計管制準則及桃園縣相關都市設計審議原則，以為審議時之依據。</p>	<p>依專案小組審查意見通過。</p>
<p>十六、商業區之開發建築，應規劃留設公共廣場空間並作整體之連繫配合，建築物間人行動線之連接得設供公眾使用之架空走道或人行地下道，但不得破壞整體景觀。其有關安全、結構、淨高度等事項，應依有關規定辦理；供公眾使用之架空走道及人行地下道，應經桃園縣交通主管機關核准，並經桃園縣「都市設計審議委員會」審議通過，並得免計遮蔽率及容積率。</p>	<p>刪除。</p> <p>理由：屬都市設計管制範疇，改以附錄方式訂定都市設計管制規範，以因應都市設計管制彈性之需要。</p>	<p>依專案小組審查意見通過。</p>

公展條文	專案小組審查修正條文	縣都委會決議
<p>十七、建築基地之開放空間系統留設規定如下：</p> <p>(一)各使用分區及公共設施用地內之建築基地，應退縮建築以留設連續之帶狀開放空間；除面臨 30 公尺以上計畫道路者，應退縮 6 公尺以上建築外，其餘則應退縮 5 公尺以上建築；另商業區鄰接廣場、停車場用地者，鄰接之一側應退縮 5 公尺以上建築。以上有關退縮建築之開放空間部分得計入法定空地面積，但不得設置圍牆或其他屏障物，並應予綠化或供步道使用。</p> <p>(二)商業區內之建築基地面臨計畫道路部分，除應退縮建築外，並應於一樓部分留設供公眾通行之連續性前廊，其建蔽率、容積率之計算方式及構造標準比照法定騎樓之規定辦理。</p> <p>(三)有關退縮建築及連續性前廊之設置，應依照本要點規定辦理，不適用「桃園縣都市計畫區騎樓設置標準」之規定設置騎樓。</p>	<p>刪除。</p> <p>理由：屬都市設計管制範疇，改以附錄方式訂定都市設計管制規範，以因應都市設計管制彈性之需要。</p>	<p>依專案小組審查意見通過。</p>
<p>十八、建築基地個別開發時，其沿街面規定退縮供人行使用之帶狀開放空間，應配合所臨接道路之人行道設計之鋪面形式、色彩、材質及紋理，以創造整體鋪面之延續性。</p>	<p>刪除。</p> <p>理由：同上。</p>	<p>依專案小組審查意見通過。</p>
<p>十九、建築基地所留設之法定空地應配合整體景觀設計，其植栽綠化比例應達 1/2 以上，並應維持原透水性，且應考慮防災與緊急救護通行之需求。</p>	<p>刪除。</p> <p>理由：同上。</p>	<p>依專案小組審查意見通過。</p>
<p>二十、公共設施用地之規劃設計，應配合綠地、親水性設施等開放空間構想，於親水性系統及整體綠化系統之端點或鄰接部分，配合留設開放性之綠化空間。</p>	<p>刪除。</p> <p>理由：同上。</p>	<p>依專案小組審查意見通過。</p>

公展條文	專案小組審查修正條文	縣都委會決議
<p>二十一、公有路權範圍內人行道設置街道傢俱時，應於臨接車道部分之1/2以內範圍設置為原則，並應考量都市景觀與行人安全，整體設置於街道傢俱設施帶範圍。街道傢俱主要設置原則如下：</p> <p>(一)街道傢俱設置應配合整體環境景觀，且不得妨礙人行動線之連續性及緊急救護之通行。</p> <p>(二)除為維護公共安全之公用設備(如交通號誌、消防栓等)外，其餘傢俱設置應與鄰近街廓、開放空間系統之設計相互協調，且應經桃園縣「都市設計審議委員會」審議通過。</p>	<p>刪除。</p> <p>理由：同上。</p>	<p>依專案小組審查意見通過。</p>
<p>二十二、本計畫區內之人行道或建築基地依法留設之前廊、無遮簷人行道或其它開放空間，凡提供公眾使用之步行環境，其步道鋪面應齊平設置，以利行動不便者通行使用。</p>	<p>刪除。</p> <p>理由：屬都市設計管制範疇，改以附錄方式訂定都市設計管制規範，以因應都市設計管制彈性之需要。</p>	<p>依專案小組審查意見通過。</p>
<p>二十三、有關公共建築物之各項無障礙設施，應依建築技術規則第十章「公共建築物行動不便者使用設施」及「公共設施建築物活動場所殘障者使用設備設計規範」等相關法規規定辦理。另為塑造本地區無障礙空間系統之整體性，應於下列公共設施及地點設置無障礙設施及導盲步道，並應和人行道或各類供步行通道之無障礙設施及導盲步道互相連接：</p> <p>(一)公園、綠地、廣場、兒童遊樂場及學校等大型開放空間。</p> <p>(二)各類供人行使用之人行道、人行天橋、地下道等。</p>	<p>刪除。</p> <p>理由：回歸「建築技術規則」辦理。</p>	<p>依專案小組審查意見通過。</p>

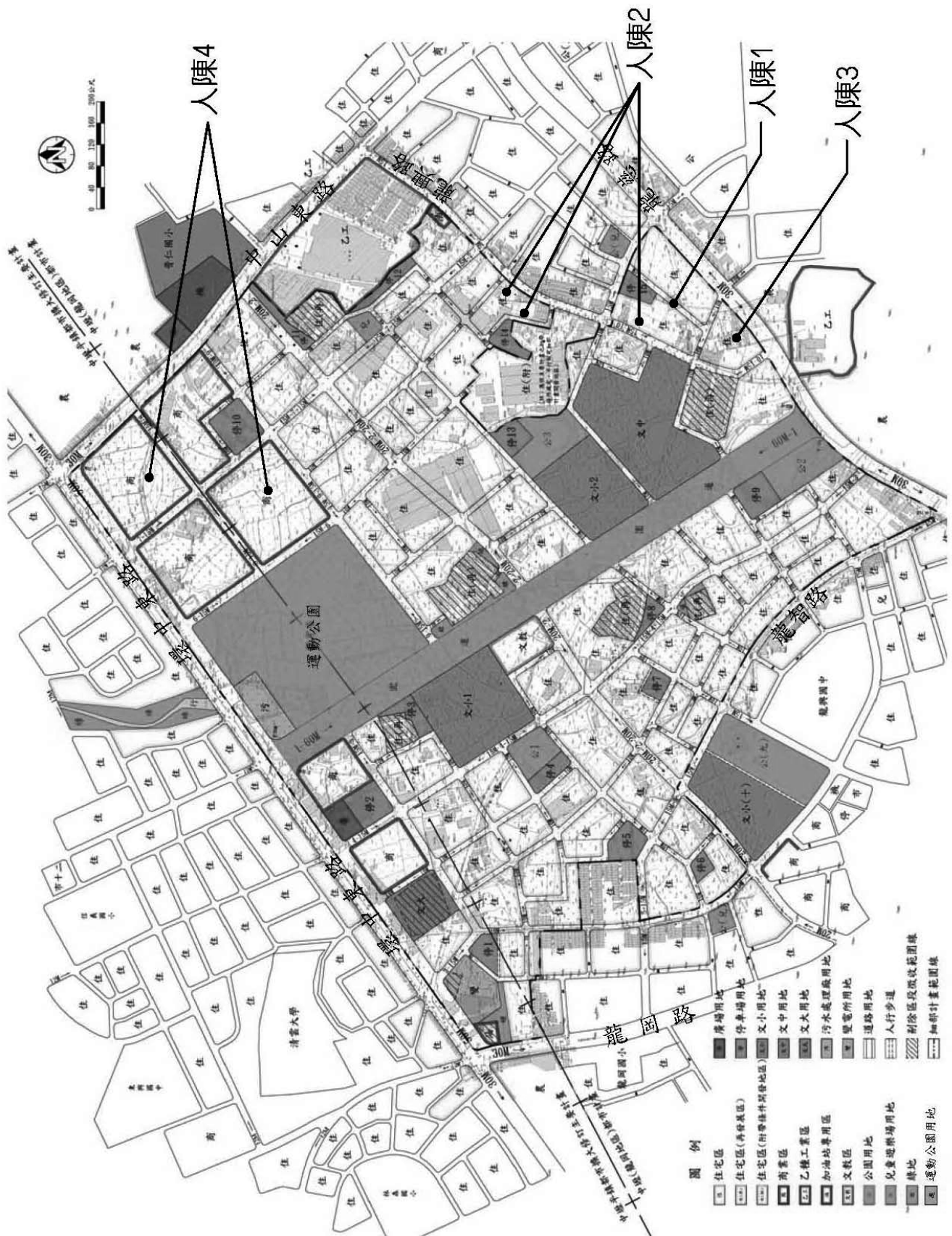


公展條文	專案小組審查修正條文	縣都委會決議
<p>二十四、住宅區、商業區之建築基地於申請建築時，其建築總樓地板面積在 250 平方公尺以下者，留設一部停車空間，超過部分每 150 平方公尺，增設一部停車空間。</p>	<p>併入第(八)點。</p>	<p>依專案小組審查意見通過。</p>
<p>二十五、廣告物、廣告旗幟及招牌等設施物，應由都市設計審議委員會訂定設計標準整體規劃設計，其設置不得妨礙公共安全、行人通行及整體景觀，並應依有關規定辦理。</p>	<p>刪除。 理由：屬都市設計管制範疇，改以附錄方式訂定都市設計管制規範，以因應都市設計管制彈性之需要。</p>	<p>依專案小組審查意見通過。</p>
<p>二十六、下水道系統應為分流式下水道，其雨水下水道應為透水性下水道系統，總透水量(含不透水空地)以能達最佳設計量為原則。</p>	<p>刪除。 理由：同上。</p>	<p>依專案小組審查意見通過。</p>
<p>二十七、本計畫區之綠化植栽應儘量使用原生樹種，以塑造地區特色。</p>	<p>併入第(七)點。</p>	<p>依專案小組審查意見通過。</p>

公展條文	專案小組審查 修正條文	縣都委會決議
<p>第四章 再發展區再開發管理規定</p> <p>二十八、為有效誘導並提昇再發展地區之居住環境品質，促進該地區之再發展，應依本規定辦理。</p> <p>二十九、本要點所稱「再發展區」，係指本計畫區內現有合法建物部分，經區段徵收主管機關核定剔除於區段徵收範圍外者，其實際範圍以區段徵收後之地籍界線為準，開發建築管理應依本要點規定辦理。</p> <p>三十、再發展區之再開發得採個別建築開發或整體開發，惟採整體開發者得依本規定獎勵之。</p> <p>三十一、本地區之土地使用管制，依住宅區之規定辦理。</p> <p>三十二、本章規定事項之主管機關為桃園縣政府。</p> <p>三十三、再發展區申請整體開發者，應於發照建築前經主管機關審核符合下列規定後為之：</p> <p>(一)最小開發規模不得低於 0.2 公頃。</p> <p>(二)申請者應擬具整體開發計畫提交桃園縣「都市設計審議委員會」審查通過，審議委員會並得視實際需要調整其最小開發規模及範圍。</p> <p>三十四、整體開發計畫書、圖應表明下列事項：</p> <p>(一)計畫地區範圍及面積。</p> <p>(二)開發單位、同意參與整體開發地主名冊及開發同意書。</p> <p>(三)發展現況分析。</p> <p>(四)土地及地上物處理計畫。</p> <p>(五)土地使用計畫(含都市設計及建築物配置初步構想)。</p> <p>(六)公共設施建設計畫。</p> <p>(七)事業及財務計畫(包括公共設施捐贈方式)。</p> <p>(八)實施進度。</p> <p>(九)街廓內部安全設計、維生系統及防災規劃設計。</p> <p>(十)其他應配合辦理事項。</p> <p>三十五、再發展區申請整體開發者，得依下列獎勵規定開發建築：</p> <p>(一)申請整體開發者，得依下列獎勵規定開發建築：</p> <p>容積獎勵額度公式：</p> $V = \left[ \frac{V_0}{1 - V_1} \right] \times (1 + V_1/2)$ <p>V = 扣除公共設施用地後，建築基地接受獎勵後之容積率(但不得大於 300%)</p> <p>V<sub>0</sub> = 基準容積率(150%)</p> <p>V<sub>1</sub> = 無償提供公共設施用地之比例(不得少於申請開發基地總面積之 20%)</p> <p>(二)放棄整體開發，採個別建築開發者，其使用管制及建蔽率比照住宅區辦理，但容積率不得大於 150%。</p>	<p>刪除原條文內容。</p> <p>理由：為促進再發展區再開發，增訂第(九)點規定，予以減化相關開發規定。</p>	<p>依專案小組審查意見通過。</p>

公展條文	專案小組審查 修正條文	縣都委會 決議
<p>三十六、再發展區申請整體開發所捐獻公共設施用地應配合建築行為完成建設，其面積不得少於面積之 20%，並應以設置必要之廣場、鄰里公園、兒童遊樂場、停車場或道路為限申請整體開發。</p> <p>前述四項之公共設施用地應儘量集中留設，其每處公共設施用地最小規模應在 200 平方公尺以上(相鄰接之公共設施用地得以合計)。該項土地於開發計畫核定後，應於發照建築前將所提供之公共設施用地無償登記為縣有。</p> <p>三十七、本計畫發布實施後，再發展區既有合法建物仍可維持現況使用，惟未來辦理個別建築開發或整體開發者，仍應依本要點相關規定辦理。</p> <p>三十八、再發展區之開發建築，其都市設計管制事項均應依第三章之規定辦理。</p> <p>三十九、已適用本規定作整體開發獎勵者，不再適用其他開發獎勵之規定。</p>		
<p>第五章 附則</p> <p>四十、本要點未規定事項，適用其他法令之規定。</p>	(十二)本要點未規定事項，適用其他法令之規定。	依專案小組審查意見通過。

# 公民或團體陳情意見位置示意圖



公民或團體陳情意見綜理表

編號	陳情人及陳情位置	陳情內容	專案小組審查意見	縣都委會決議
1	余阿富	1.本人嚴重抗議拆遷本人房屋當馬路通行，只須將原後興路拓寬加長即可或新設馬路偏移房舍。 2.要拆應照市價賠償 7 倍，或是分配抽籤付發租金 36 個月租費。 3.後興路 1 段車流量大尚須拓寬，請別廢掉。	不予採納。理由如下： 1.有關拆遷補償費及月租費應依區段徵收相關規定辦理。 2.基於未來之整體土地使用及路網規劃需求考量，重新規劃主、次要不同層級之道路系統。	依專案小組審查意見通過。
2	鄧春昌、鄧順夫、鄧春朋、鄧佳蓁	龍岡都市計畫內馬路才拓寬完成，房子才整修好，而且地段在大馬路旁，徵收條件非常不合理，吃虧太大，不願意參加。	不予採納。理由如下： 1.依現行法令規定農業區變更以區段徵收開發為原則。 2.惟該合法建物於區段徵收開發時，可依法辦理原地保留分配免予拆除。	依專案小組審查意見通過。
3	邱乾墉、邱官宥、廖好禮、邱寶珠	本住戶不同意本計畫，因對本住戶及附近無任何改變。	不予採納。理由如下： 1.本案計畫設置運動公園提供地區民眾適當之運動休閒去處，並期望透過整體規劃與區段徵收開發，無償取得所需之用地，而未來周邊土地亦將由農業區變更為住宅、商業區及公設用地。 2.區段徵收範圍內既有建物原則上一律拆除，但如屬住宅再發展區及合法建物申請原位置保留分配者得不予拆除。 3.合法建物因區段徵收作業而須拆除之者，依「區段徵收實施辦法」第 17 條規定，由區段徵收主管機關訂定拆遷安置計畫予以安置。	依專案小組審查意見通過。



編號	陳情人及陳情位置	陳情內容	專案小組審查意見	縣都委會決議
4	林傑勇等 13 人	<p>本案草圖幾處規劃不合理與不利土地持有人：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 商業區平均每一單元約 6-7 千坪，僅宏國窯業與水利會有機會單獨取得，所有地主均無法選擇商業區土地，且目前中壢 SOGO 商圈也沒有到 6-7000 坪，如此下明顯圖利上述二單位，將來政府單位拿回所有抵價地實質上亦圖利少數財團，對原地主不公平，規劃單位立意令人質疑。</li> <li>2. 合併抽籤方法不可行，以往大家都受過共同持有農地之困擾，易有糾紛接受度很低，如此不便民麻煩度高之理論不切實際。</li> <li>3. 另外約 6000 坪之住宅區也有此情形請一併檢討。</li> </ol> <p>建議：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 商業區部分比照高鐵特定區規劃，以 800-1000 坪為單位劃分。</li> <li>2. 由地主推薦代表人並成立委員會，執行監督整佃作業之公平公正公開，並協助推動宣傳開發計畫。</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本案商業區採大街廓規劃之目的，係期望透過整體開發興建方式，形塑都市意象並帶動地區商業活動，但基於配地考量將商業區之街廓劃分為 2~4 個單元，每個單元面積約 2,000~6,000 m<sup>2</sup> 不等以利地主選配。故建議事項第 1 點內容，本案已有考量。</li> <li>2. 依照區段徵收作業之相關規定，未來土地所有權人係以個別之權益價值計算應領回抵價地土地之面積，並以公開抽籤方式自行選配土地位置，故原則上配回之土地並不會有共同持有之問題；但如果土地所有權人未達最小配地面積，則可選擇與他人共同持有以選配土地，惟前提須由土地所有權人自行提出申請。</li> <li>3. 本案住宅區規定之最小開發規模分為 ≥600 m<sup>2</sup> 以上(面寬 20m 以上)之大規模住宅及面寬 7m 以上之一般住宅(約 140 m<sup>2</sup>)，故未來土地所有權人可視自己之需求自行選配土地區位，且本案一般住宅劃設之面積應足以供小地主選配。</li> <li>4. 本案係以區段徵收辦理整體開發，而該陳情建議由地主推薦代表人並成立委員會，執行監督整佃作業，並不符合現行區段徵收相關法令之規定，故不予採納。</li> </ol>	依專案小組審查意見通過。

第 5 案：審議「變更中壢（龍岡地區）都市計畫（配合運動公園生活園區整體開發計畫）主要計畫案」。

說明：

一、辦理緣起

為配合行政院「挑戰 2008 國家重點發展計畫（2002—2007）」，行政院體育委員會提出「運動人口倍增計畫」，作為體委會推動全民運動之主軸，其中在「充實設施」之計畫要項中，期能規劃闢設富地方特色或具創意性之體育休閒活動場地，以滿足國人運動健身與體育休閒之需求，並提供作為運動人口倍增計畫之運動場所。

桃園縣現有專用之體育休閒活動場地相當缺乏，全縣之運動公園僅二處，運動場館僅七處，而中壢市龍岡地區尤為不足。中壢市公所為配合政府發展體育之政策目標，計畫設置運動公園提供地區民眾適當之運動休閒去處，並期望透過整體規劃與開發，無償取得所需之用地，爰辦理本次都市計畫變更。

二、變更機關：中壢市公所。

三、本案於 95 年 12 月 6 日起公告公開展覽 30 天，並於 95 年 12 月 20 日於中壢市公所舉行說明會。

四、本案經本縣都市計畫委員會分別於 96 年 4 月 23 日、96 年 8 月 17 日、96 年 11 月 29 日、97 年 1 月 30 日、97 年 2 月 4 日及 97 年 7 月 10 日召開六次專案小組會議審查。（詳討論事項第 3 案歷次專案小組審查日程表）

五、計畫性質：主要計畫。

六、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。

七、變更計畫位置：

運動公園生活園區整體開發計畫範圍分跨中壢平鎮擴大修訂計畫、中壢（龍岡地區）都市計畫等二都市計畫區，東以中山東路為界，南以龍興路、龍慈路為界，西臨龍岡路、龍勇路及龍智路為界，北鄰接環中東路，面積為 114.24 公

項（詳變更位置示意圖及變更後計畫內容示意圖）。

八、變更計畫內容：詳變更內容綜理表及變更後土地使用面積對照表。

九、公民或團體所提意見：共計 7 件。（同討論事項第 3 案公民或團體陳情位置示意圖及陳情意見綜理表）

決議：依討論事項第 3 案決議併同修正。

變更內容示意圖(依小組意見修正)

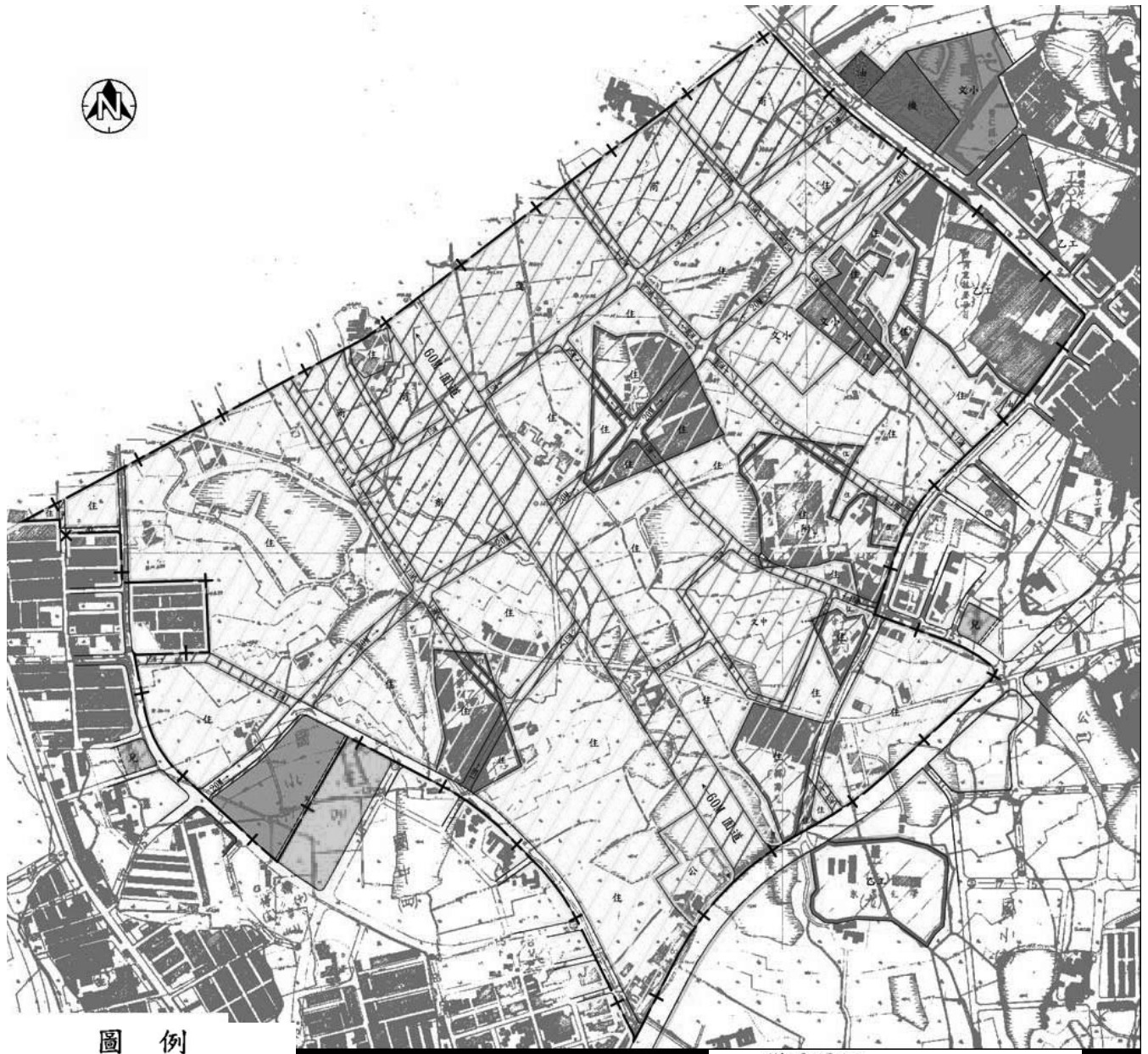


圖 例

- 住宅區
- 商業區
- 乙種工業區
- 農業區
- 學校用地(文小)
- 公園用地
- 兒童遊樂場用地
- 機關用地
- 加油站用地
- 道路用地

變更圖例

- 變更農業區為住宅區
- 變更乙種工業區為住宅區
- 變更道路用地為住宅區
- 變更農業區為商業區
- 變更農業區為加油站專用區
- 變更農業區為運動公園用地
- 變更農業區為公園用地
- 變更農業區為園林道路用地
- 變更農業區為學校用地(文中)
- 變更乙種工業區為學校用地(文中)
- 變更農業區為學校用地(文小)
- 變更乙種工業區為學校用地(文小)
- 變更學校用地(文小)為道路用地
- 變更人行步道用地為學校用地(文小)
- 變更農業區為機關用地
- 變更農業區為道路用地
- 變更乙種工業區為道路用地
- 變更住宅區為道路用地

## 變更內容綜理表(依小組意見修正)

編號	位置	變更內容		變更理由	縣都委會決議
		原計畫面積(公頃)	新計畫面積(公頃)		
一	計畫區東、西二側	農業區(57.04) 乙種工業區(7.61) 道路用地(0.19)	住宅區(64.84)	1. 縫合都市發展空隙，延續中壢市後站地區之發展。 2. 促進都市有計畫均衡發展，避免農業區散漫及蛙躍式之畸零開發現象。 附帶條件規定： 應與「變更中壢(龍岡地區)都市計畫(配合運動公園生活園區整體開發計畫)主要計畫案」，併同擬定細部計畫並以區段徵收方式辦理整體開發。	除計畫區內龍智路北側工業區(原欣榮鋼鐵公司廠址)依討論事項第 3 案決議三辦理外，餘依專案小組審查意見通過。
二	計畫區北側	農業區(11.26)	商業區(11.26)	同上。	依專案小組審查意見通過。
三	計畫區東側	農業區(0.10)	加油站專用區(0.10)	配合既有營運使用加油站，劃設為專用區。 附帶條件規定：同編號一。	依專案小組審查意見通過。
四	計畫區北側	農業區(0.02)	機關用地(0.02)	配合中壢地政事務所辦公廳舍遷建使用需求。 附帶條件規定：同編號一。	依專案小組審查意見通過。
五	計畫區北側	農業區(4.72)	運動公園用地(4.72)	1. 配合國家體育政策，提供運動人口倍增計畫之運動場所，並改善中壢市運動休閒設施嚴重不足之問題。 2. 透過區段徵收方式，無償取得所需用地。 附帶條件規定：同編號一。	依專案小組審查意見通過。
六	計畫區中央	農業區(5.95)	園林道路用地(5.95)	1. 配合運動公園生活園區整體開發計畫之聯外道路需求。 2. 藉由林蔭大道規劃，形塑都市景觀意象。 附帶條件規定：同編號一。	依專案小組審查意見通過。
七	計畫區南側	農業區(1.18)	公園用地(1.18)	配合林蔭大道南端設置景觀節點，形塑都市景觀意象。 附帶條件規定：同編號一。	依專案小組審查意見通過。



變更內容綜理表(依小組意見修正)(續)

編號	位置	變更內容		變更理由	縣都委會決議
		原計畫面積(公頃)	新計畫面積(公頃)		
八	計畫區東南側	農業區(2.67) 乙種工業區(0.01)	學校用地(文中) (2.68)	配合計畫區未來就學需求增設文中用地。 附帶條件規定：同編號一。	依專案小組審查意見通過。
九	計畫區東北側	農業區(1.71) 乙種工業區(0.36)	學校用地(文小) (2.07)	配合計畫區未來就學需求增設文小用地。 附帶條件規定：同編號一。	依專案小組審查意見通過。
十	計畫區西側	學校用地(文小十) (0.10) 人行步道用地 (0.09)	道路用地(0.10)  學校用地(文小十) (0.09)	1. 配合運動公園生活園區之聯外道路需求。 2. 補足文小(十)用地面積，以符最小 2 公頃面積之規模。 附帶條件規定：同編號一。	依專案小組審查意見通過。
十一	計畫區東、西二側	農業區(7.79) 乙種工業區(1.44) 住宅區(不足 0.01)	道路用地(9.23)	1. 配合運動公園生活園區整體開發計畫之聯外道路需求。 2. 規劃完善道路系統，改善地區農路曲折狹小所造成交通壅塞之問題。 3. 住宅區部分係屬道路截角。 附帶條件規定：同編號一。	依專案小組審查意見通過。
十二	計畫區東南側	乙種工業區(2.96)	住宅區(2.96)  附帶條件： 1. 應依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」，另行擬訂細部計畫(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)。 2. 公共設施與道路系統應配合運動公園生活園區之規劃內容妥予配置及銜接。	1. 因應都市發展需要，維護整體居住環境品質。 2. 考量大洋塑膠公司及源鑫電子公司，仍維持營運使用，為避免影響該公司與員工生計，及未來周邊土地使用不相容之情形，變更為住宅區並依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」，自行辦理開發不納入本案之區段徵收範圍。	依專案小組審查意見通過。

註：表內所載面積應以核定計畫圖實地分割面積為準。

變更前後土地使用面積對照表（依小組意見修正）

使用分區及 公共設施用地	變更前		變更後		增減 面積 (公頃)
	面積 (公頃)	百分比	面積 (公頃)	百分比	
住宅區	(不足0.01)	0.00%	67.80	59.35%	+67.80
商業區	--	--	11.26	9.86%	+11.26
乙種工業區	17.49	15.31%	5.11	4.47%	-12.38
加油站專用區	--	--	0.10	0.09%	+0.10
農業區	92.45	80.93%	--	--	-92.45
運動公園用地	--	--	4.72	4.13%	+4.72
公園用地	--	--	1.18	1.03%	+1.18
文中用地	--	--	2.68	2.34%	+2.68
文小用地	2.05	1.79%	4.11	3.59%	+2.06
機關用地	--	--	0.02	0.02%	+0.02
園林道路用地	--	--	5.95	5.21%	+5.95
道路用地	2.17	1.90%	11.31	9.90%	+9.14
人行步道用地	0.09	0.07%	--	--	-0.09
合 計	114.24	100.00%	114.24	100.00%	--

第 6 案：審議「擬定中壢（龍岡地區）都市計畫（配合運動公園生活園區整體開發計畫）細部計畫案」。

說 明：

一、辦理緣起

為配合行政院「挑戰 2008 國家重點發展計畫（2002—2007）」，行政院體育委員會提出「運動人口倍增計畫」，作為體委會推動全民運動之主軸，其中在「充實設施」之計畫要項中，期能規劃闢設富地方特色或具創意性之體育休閒活動場地，以滿足國人運動健身與體育休閒之需求，並提供作為運動人口倍增計畫之運動場所。

桃園縣現有專用之體育休閒活動場地相當缺乏，全縣之運動公園僅二處，運動場館僅七處，而中壢市龍岡地區尤為不足。中壢市公所為配合政府發展體育之政策目標，計畫設置運動公園提供地區民眾適當之運動休閒去處，並期望透過整體規劃與開發，無償取得所需之用地，爰辦理本次都市計畫變更。

二、變更機關：中壢市公所。

三、本案於 95 年 12 月 6 日起公告公開展覽 30 天，並於 95 年 12 月 20 日於中壢市公所舉行說明會。

四、本案經本縣都市計畫委員會分別於 96 年 4 月 23 日、96 年 8 月 17 日、96 年 11 月 29 日、97 年 1 月 30 日、97 年 2 月 4 日及 97 年 7 月 10 日召開六次專案小組會議審查。（詳討論事項第 3 案歷次專案小組審查期程表）

五、計畫性質：細部計畫。

六、法令依據：都市計畫法第 17 及 22 條。

七、變更計畫位置：

運動公園生活園區整體開發計畫範圍分跨中壢平鎮擴大修訂計畫、中壢（龍岡地區）都市計畫等二都市計畫區，東以中山東路為界，南以龍興路、龍慈路為界，西臨龍岡路、龍勇路及龍智路為界，北鄰接環中東路，面積為 130.52 公

項（同討論事項第 4 案細部計畫內容示意圖）。

八、變更計畫內容：同討論事項第 4 案土地使用面積表及土地使用分區管制要點修正條文對照表。

九、公民或團體所提意見：共計 4 件。（同討論事項第 4 案公民或團體陳情位置示意圖及陳情意見綜理表）

決議：依討論事項第 3 案決議併同修正。

附件三

改制前桃園縣都市計畫委員會

第15屆第25次會議紀錄





# 桃園縣都市計畫委員會第 15 屆第 25 次會議紀錄

一、時間：98 年 3 月 6 日（星期五）上午 9 時整。

二、地點：本府 16 樓 1602 會議室。

三、主持人：郭蔡副主任委員文。

紀錄彙整：黃立倫

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 15 屆第 24 次會議紀錄。

決議：確認。

七、報告事項：無。

八、討論事項：

第 1 案：審議「變更復興都市計畫（第四次通盤檢討）案」。

第 2 案：再審議「變更中壢平鎮都市擴大修訂計畫（配合運動公園生活園區整體開發計畫）主要計畫案」。

第 3 案：再審議「變更中壢（龍岡地區）都市計畫（配合運動公園生活園區整體開發計畫）主要計畫案」。

第 4 案：再審議「擬定中壢平鎮都市擴大修訂計畫（配合運動公園生活園區整體開發計畫）細部計畫案」。

第 5 案：再審議「擬定中壢（龍岡地區）都市計畫（配合運動公園生活園區整體開發計畫）細部計畫案」。

九、臨時動議：

第 1 案：修訂「擬定高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫（部分乙種工業區為工商綜合專用區、生態綠地）案細部計畫案」土地使用分區管制與都市設計管制要點案。

十、散會時間：中午 12 時 15 分。

第 2 案：再審議「變更中壢平鎮都市擴大修訂計畫（配合運動公園生活園區整體開發計畫）主要計畫案」。

第 3 案：再審議「變更中壢（龍岡地區）都市計畫（配合運動公園生活園區整體開發計畫）主要計畫案」。

說 明：

一、辦理緣起

為配合行政院「挑戰 2008 國家重點發展計畫（2002—2007）」，行政院體育委員會提出「運動人口倍增計畫」，作為體委會推動全民運動之主軸，其中在「充實設施」之計畫要項中，期能規劃闢設富地方特色或具創意性之體育休閒活動場地，以滿足國人運動健身與體育休閒之需求，並提供作為運動人口倍增計畫之運動場所。

桃園縣現有專用之體育休閒活動場地相當缺乏，全縣之運動公園僅二處，運動場館僅七處，而中壢市龍岡地區尤為不足。中壢市公所為配合政府發展體育之政策目標，計畫設置運動公園提供地區民眾適當之運動休閒去處，並期望透過整體規劃與開發，無償取得所需之用地，故特辦理本次都市計畫變更作業。

二、申請單位：中壢市公所。

三、計畫性質：主要計畫。

四、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。

五、變更計畫位置：

運動公園生活園區整體開發計畫範圍分跨中壢平鎮擴大修訂計畫、中壢（龍岡地區）都市計畫等二都市計畫區，東以中山東路為界，南以龍興路、龍慈路為界，西臨龍岡路、龍勇路及龍智路為界，北鄰接環中東路，面積為 138.69 公頃。

六、變更計畫內容：詳計畫書。

七、本案於 95 年 12 月 6 日起公告公開展覽 30 天，並於 95 年 12 月 20 日於中壢市公所舉行說明會。

- 八、公民或團體所提意見：共計8件（詳公民或團體陳情位置示意圖及陳情意見綜理表）。
- 九、本案經本縣都市計畫委員會分別於96年4月23日、96年8月17日、96年11月29日、97年1月30日、97年2月4日及97年7月10日召開六次專案小組會議審查。（詳歷次專案小組審查意見綜理表）
- 十、本案經提本縣都市計畫委員會97年10月3日第15屆第19次會議決議：
- （一）計畫區內配氣站專用區之退縮建築規定，比照相鄰污水處理廠用地之規定，臨接計畫道路部分，應自道路境界線至少退縮10公尺建築供公共開放空間使用；未臨接計畫道路側取消至少退縮10公尺作為公共開放空間之規定。另配氣站專用區圍牆高度部分，請研訂妥適規定。
  - （二）請水務處協助中壢市公所檢討本計畫區及周邊地區之排水系統規劃，並於下次會議提出專案檢討報告。
  - （三）考量原欣榮鋼鐵公司土壤污染整治期程之不確定性，且為避免影響日後區段徵收作業之期程，同意該整治範圍內之土地變更主要計畫為住宅區，惟新增附帶條件規定如下：
    1. 應於完成土壤污染整治計畫後，依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」另行擬定細部計畫整體開發。
    2. 公共設施與道路系統應配合運動公園生活園區之規劃內容妥予配置及銜接。
  - （四）人民陳情意見逾4案酌予採納，中山東路工業區北側停車場用地（停10）修正為廣場用地。
  - （五）計畫書附錄區段徵收可行性評估第參章第二點第（二）款文大用地撥用部分，修正為文大用地以有償撥供私立清雲大學使用（按評定區段徵收後地價計算）。
  - （六）其餘部分依專案小組審查意見辦理。（詳變更內容綜理表、公民或團體陳情意見綜理表及土地使用分區管制要

點修正條文對照表決議欄)

十一、本案經本縣都市計畫委員會 97 年 11 月 7 日第 15 屆第 20 次會議確認上次會議紀錄時，修正決議（三）為：考量原欣榮鋼鐵公司土壤污染整治期程之不確定性，為避免影響日後區段徵收作業之期程及全區計畫之完整性，該工業區範圍內土地維持原規劃方案，惟新增附帶條件規定：欣榮鋼鐵公司須於區段徵收計畫書報部核定前完成土壤污染整治計畫，倘該公司無法如期執行或不予執行，得由桃園縣政府代為執行，相關費用得由土壤及地下水污染整治基金支應或於辦理區段徵收時，自該公司土地權利價值先行扣除，剩餘權利價值部分再依規定辦理。

十二、中壢市公所依上開會議決議處理情形：詳會議決議處理情形對照表。

決議：本案修正通過，修正內容如下：

一、請中壢市公所將計畫區週邊排水規劃情形，一併納入本案排水規劃報告中。

二、本案排水規劃方案修正如下：

（一）運動公園內設置 1.8 公頃之生態滯洪池。

（二）計畫書內載明中壢市公所需於本計畫公告實施前完成昆明街分流幹管工程（或其他可行性替代分流幹管工程）。

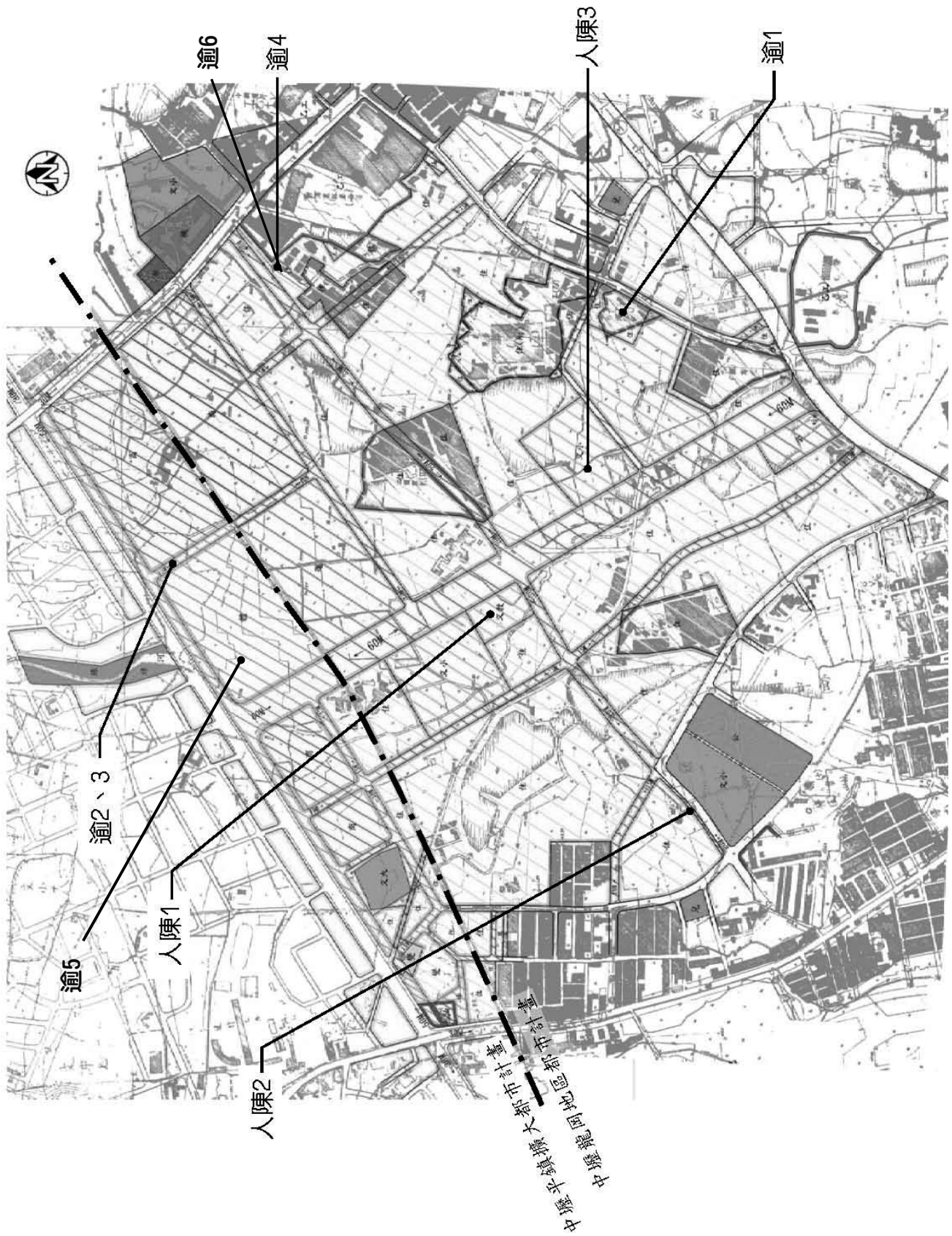
（三）公 1 用地現有埤塘保留為滯洪池（面積 0.25 公頃）。

三、配氣站專用區及污水處理廠用地以凸字型規劃，臨環中東路部分縮減面寬及檢討合適退縮寬度。另配氣站專用區新增圍牆應予綠美化之規定。

四、公民或團體陳情意見編號逾 5 及逾 6 案決議如附表（詳公民或團體陳情意見綜理表）。



公民或團體陳情意見位置示意圖



## 公民或團體陳情意見綜理表

編號	陳情人及陳情位置	陳情內容	縣都委會決議
逾 5	台灣中油公司	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本案配氣站專用區規劃為 0.56 公頃，請增加為 0.64 公頃，並將該區臨接道路部分規劃為 86 公尺寬，以利監控與輸氣設備之配置。另欣桃天然氣公司部分，請再配置土地，以設置減壓計量站供應民生用地使用。</li> <li>2. 本公司原有配氣站建物與土地徵收方式與新設配氣站專用區新購方式為何。</li> </ol>	依決議三辦理。
逾 6	莊訓雲 (中壢市 中山東路 二段 428 號)	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 陳情人之土地座落中壢市後興段 77 地號及 73-1、73-2、73 地號，該土地為本人私有土地，且曾將其中部份私有地為方便附近居民之出入，提供作為道路使用，且經政府編為中山東路二段 422 巷。</li> <li>2. 依 鈞府 98 年 10 月 17 日第 0970336237 號函所示之第 15 屆第 19 次會議，竟將本人之土地及附近規劃為廣場，而未考慮原有居民出入使用中山東路二段 422 巷之需要與便利，將使該土地不僅無法發揮地利，且將造成居民出入之困，今該第 15 屆第 19 次會議決議，並不採本人之建議應規劃為 20m 寬之道路，另縣都委會之決議為「酌予採納中山東路西側停車場用地(停 10)修正為廣場用地」，顯不符實際需求及有害於整體開發計劃。</li> </ol> <p>建議事項：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本人上次陳情即懇請 鈞府於召開委員會時通知本人到會陳述意見，惟 鈞府 97 年 10 月 3 日第 15 屆第 19 次會議於 97 年 10 月 3 日召開，卻於 10 月 21 日才通知本人，本人跟本無法準時參加，故懇請 鈞府下次開會務必提早通知本人參加，以利陳述意見。</li> <li>2. 因涉及該地區整體發展，鑑請將該中山東路二段 422 巷規劃為 20 米之道路以利居民通行之用及發揮地利，另取消廣場之設計以符實際，並以符合當地之繁榮及達到現有生活圈之方便，並能配合大中壢市區之整體都市計劃之發展。</li> <li>3. 會議日期請務必通知本人再以陳述及說明。</li> </ol>	維持本會 97 年 10 月 3 日第 15 屆第 19 次會議決議，中山東路西側停車場用地(停 10)修正為廣場用地。

第4案：再審議「擬定中壢平鎮都市擴大修訂計畫（配合運動公園生活園區整體開發計畫）細部計畫案」。

第5案：再審議「擬定中壢（龍岡地區）都市計畫（配合運動公園生活園區整體開發計畫）細部計畫案」。

說明：

一、 辦理緣起

為配合行政院「挑戰2008國家重點發展計畫（2002—2007）」，行政院體育委員會提出「運動人口倍增計畫」，作為體委會推動全民運動之主軸，其中在「充實設施」之計畫要項中，期能規劃闢設富地方特色或具創意性之體育休閒活動場地，以滿足國人運動健身與體育休閒之需求，並提供作為運動人口倍增計畫之運動場所。

桃園縣現有專用之體育休閒活動場地相當缺乏，全縣之運動公園僅二處，運動場館僅七處，而中壢市龍岡地區尤為不足。中壢市公所為配合政府發展體育之政策目標，計畫設置運動公園提供地區民眾適當之運動休閒去處，並期望透過整體規劃與開發，無償取得所需之用地，故特辦理本次都市計畫變更作業。

二、 申請單位：中壢市公所。

三、 計畫性質：細部計畫。

四、 法令依據：都市計畫法第17條及22條。

五、 變更計畫位置：

運動公園生活園區整體開發計畫範圍分跨中壢平鎮擴大修訂計畫、中壢（龍岡地區）都市計畫等二都市計畫區，東以中山東路為界，南以龍興路、龍慈路為界，西臨龍岡路、龍勇路及龍智路為界，北鄰接環中東路，面積為130.52公頃。

六、 變更計畫內容：詳計畫書。

七、 本案於95年12月6日起公告公開展覽30天，並於95年12月20日於中壢市公所舉行說明會。

- 八、公民或團體所提意見：共計4件（詳公民或團體陳情位置示意圖及陳情意見綜理表）。
- 九、本案經本縣都市計畫委員會分別於96年4月23日、96年8月17日、96年11月29日、97年1月30日、97年2月4日及97年7月10日召開六次專案小組會議審查（同討論事項第2、3案歷次專案小組審查意見綜理表）。
- 十、本案經提本縣都市計畫委員會97年10月3日第15屆第19次會議決議：
- (一) 計畫區內配氣站專用區之退縮建築規定，比照相鄰污水處理廠用地之規定，臨接計畫道路部分，應自道路境界線至少退縮10公尺建築供公共開放空間使用；未臨接計畫道路側取消至少退縮10公尺作為公共開放空間之規定。另配氣站專用區圍牆高度部分，請研訂妥適規定。
    1. 請水務處協助中壢市公所檢討本計畫區及周邊地區之排水系統規劃，並於下次會議提出專案檢討報告。
    2. 考量原欣榮鋼鐵公司土壤污染整治期程之不確定性，且為避免影響日後區段徵收作業之期程，同意該整治範圍內之土地變更主要計畫為住宅區，惟新增附帶條件規定如下：
  - (二) 應於完成土壤污染整治計畫後，依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」另行擬定細部計畫整體開發。
  - (三) 公共設施與道路系統應配合運動公園生活園區之規劃內容妥予配置及銜接。
  - (四) 人民陳情意見逾4案酌予採納，中山東路工業區北側停車場用地（停10）修正為廣場用地。
  - (五) 計畫書附錄區段徵收可行性評估第參章第二點第（二）款文大用地撥用部分，修正為文大用地以有償撥供私立清雲大學使用（按評定區段徵收後地價計算）。
  - (六) 其餘部分依專案小組審查意見辦理。（詳變更內容綜理表、公民或團體陳情意見綜理表及土地使用分區管制要

點修正條文對照表決議欄)

十一、 本案經本縣都市計畫委員會 97 年 11 月 7 日第 15 屆第 20 次會議確認上次會議紀錄時，修正決議（三）為：考量原欣榮鋼鐵公司土壤污染整治期程之不確定性，為避免影響日後區段徵收作業之期程及全區計畫之完整性，該工業區範圍內土地維持原規劃方案，惟新增附帶條件規定：欣榮鋼鐵公司須於區段徵收計畫書報部核定前完成土壤污染整治計畫，倘該公司無法如期執行或不予執行，得由桃園縣政府代為執行，相關費用得由土壤及地下水污染整治基金支應或於辦理區段徵收時，自該公司土地權利價值先行扣除，剩餘權利價值部分再依規定辦理。

十二、 中壢市公所依上開會議決議處理情形：詳會議決議處理情形對照表。

決議：同討論事項第 2、3 案決議。





附件四

改制前桃園縣都市計畫委員會

第16屆第27次會議紀錄



# 桃園縣都市計畫委員會第 16 屆第 27 次會議紀錄

壹、時間：102 年 12 月 27 日（星期五）下午 3 時 0 分。

貳、地點：本府 16 樓 1602 會議室。

參、主持人：葉主任委員世文

紀錄彙整：王中逸

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 16 屆第 26 次會議紀錄確認情形：

本會 102 年 10 月 28 日第 16 屆第 26 次會議紀錄業以本府 102 年 11 月 13 日府城都字第 1020269398 號函送各委員，並以書面方式確認，各委員均未對該會議紀錄提出書面意見。爰此，上次會議紀錄已確認。

柒、討論事項：

第 1 案：再審議「擬定中壢(龍岡地區)都市計畫(眷村文化專用區)細部計畫案」

第 2 案：再審議「變更中壢平鎮都市擴大修訂計畫(配合運動公園生活園區整體開發計畫)案暨擬定細部計畫案」

第 3 案：再審議「變更中壢(龍岡地區)都市計畫(配合運動公園生活園區整體開發計畫)案暨擬定細部計畫案」

捌、臨時動議：無。

玖、散會時間：下午 4 時 0 分。

第 2 案：再審議「擬定中壢平鎮都市擴大修訂計畫(配合運動公園生活園區整體開發計畫)細部計畫案」。

第 3 案：再審議「擬定中壢(龍岡地區)都市計畫(配合運動公園生活園區整體開發計畫)細部計畫案」。

說 明：

一、辦理緣起：

本案主要計畫（「變更中壢平鎮都市擴大修訂計畫(配合運動公園生活園區整體開發計畫)」、「變更中壢(龍岡地區)都市計畫(配合運動公園生活園區整體開發計畫)」)及本細部計畫案前經本縣都市計畫委員會 98 年 3 月 6 日審議通過，本案主要計畫經內政部都市計畫委員會 102 年 1 月 29 日審議通過，經本府於 102 年 4 月 3 日併本細部計畫案公告補辦公開展覽，補辦公開展覽期間公民或團體陳情意見經內政部都市計畫委員會 102 年 11 月 12 日審定。

本細部計畫案依上開內政部都市計畫委員會審定主要計畫，配合修正相關計畫內容，並將補辦公開展覽期間公民或團體陳情意見納入檢討考量，爰將本案修正計畫內容再提本縣都市計畫委員會審議。

二、申請單位：中壢市公所。

三、擬定機關：桃園縣政府。

四、辦理歷程：

(一)95 年 12 月 6 日：公開展覽。

(二)98 年 3 月 6 日：本縣都市計畫委員會審議通過(共召開 6 次專案小組會議)。

(三)102 年 1 月 29 日：主要計畫經內政部都市計畫委員會審議通過(共召開 6 次專案小組會議)。

(四)102 年 4 月 3 日：主要計畫及本細部計畫案公告補辦公

開展覽。

(五)102年8月6日：內政部都市計畫委員會第7次專案小組會議。

(六)102年11月12日：補辦公開展覽期間公民與團體陳情意見經內政部都市計畫委員會審定。

五、計畫性質：擬定細部計畫。

六、法令依據：都市計畫法第27條第1項第4款及第17條。

七、計畫位置：計畫範圍以環中東路、中山東路、龍岡路、龍勇路、龍慈路所圍地區，面積約74.20公頃。其中屬中壠平鎮都市擴大修訂計畫區部分，面積23.67公頃；屬中壠(龍岡地區)都市計畫區部分，面積50.53公頃。

八、計畫內容：

(一)詳補辦公展細部計畫書、圖。(計畫摘要詳附件一、附件二)。

(二)本次配合主要計畫及陳情意見修正計畫內容。

九、補辦公開展覽公民或團體陳情意見：共27件，詳附件三。

決議：

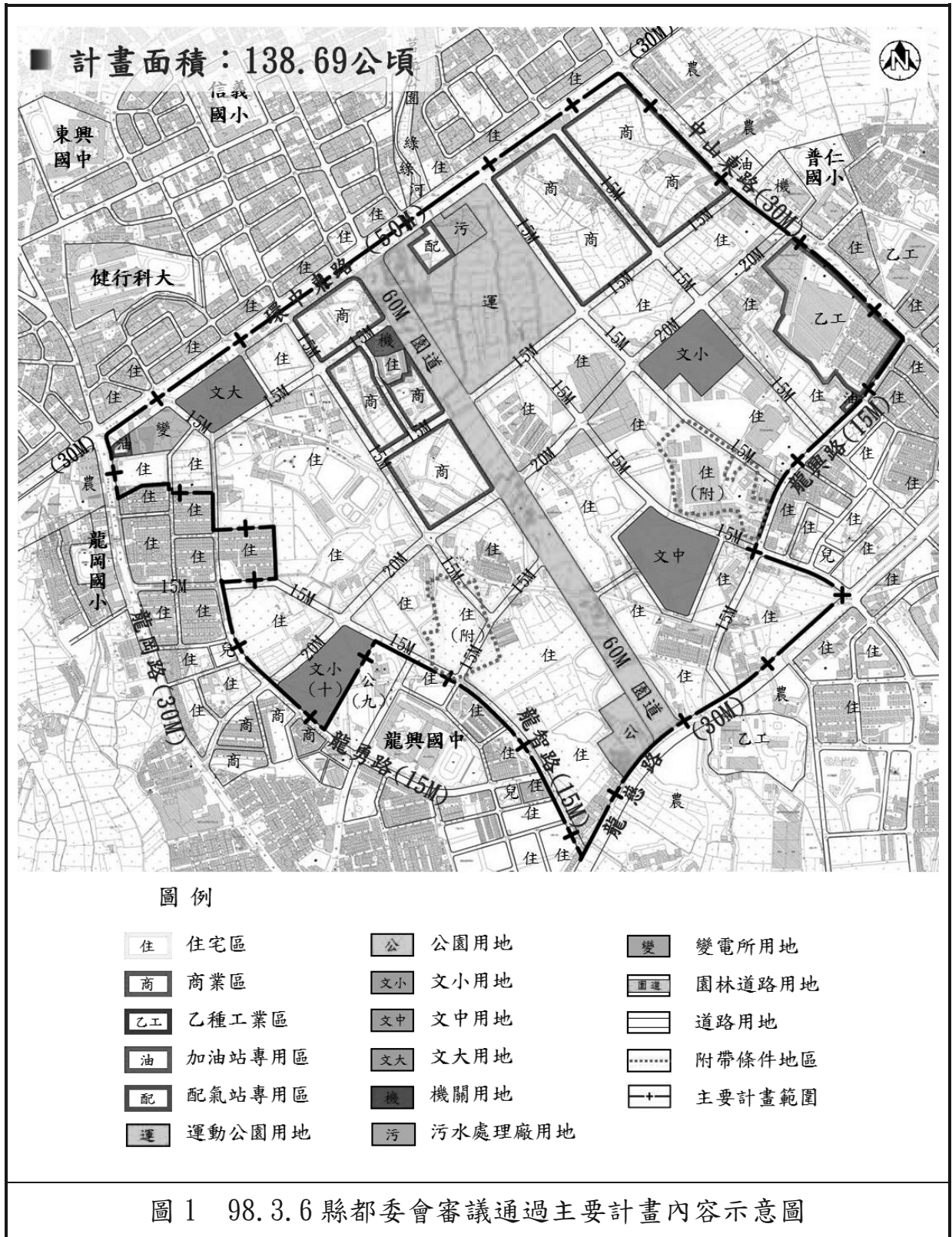
一、本案細部計畫業經縣府依內政部都委會審定主要計畫修正計畫內容，並已補辦公開展覽，同意照縣府於會中報告計畫內容修正通過(詳附件一、圖6及表3)。

二、本案補辦公開展覽陳情意見(計27件)均已提內政部都委會審議，其中24件業經內政部都委會審定，餘3件請縣府協調陳情人於細部計畫妥處部分，照縣府研析意見(詳附件三)。

三、本案涉及中壠汗水下水道系統BOT計畫及設置昆明街分流幹線部分，請縣府參酌實際辦理情形，增加計畫彈性之相關說明。

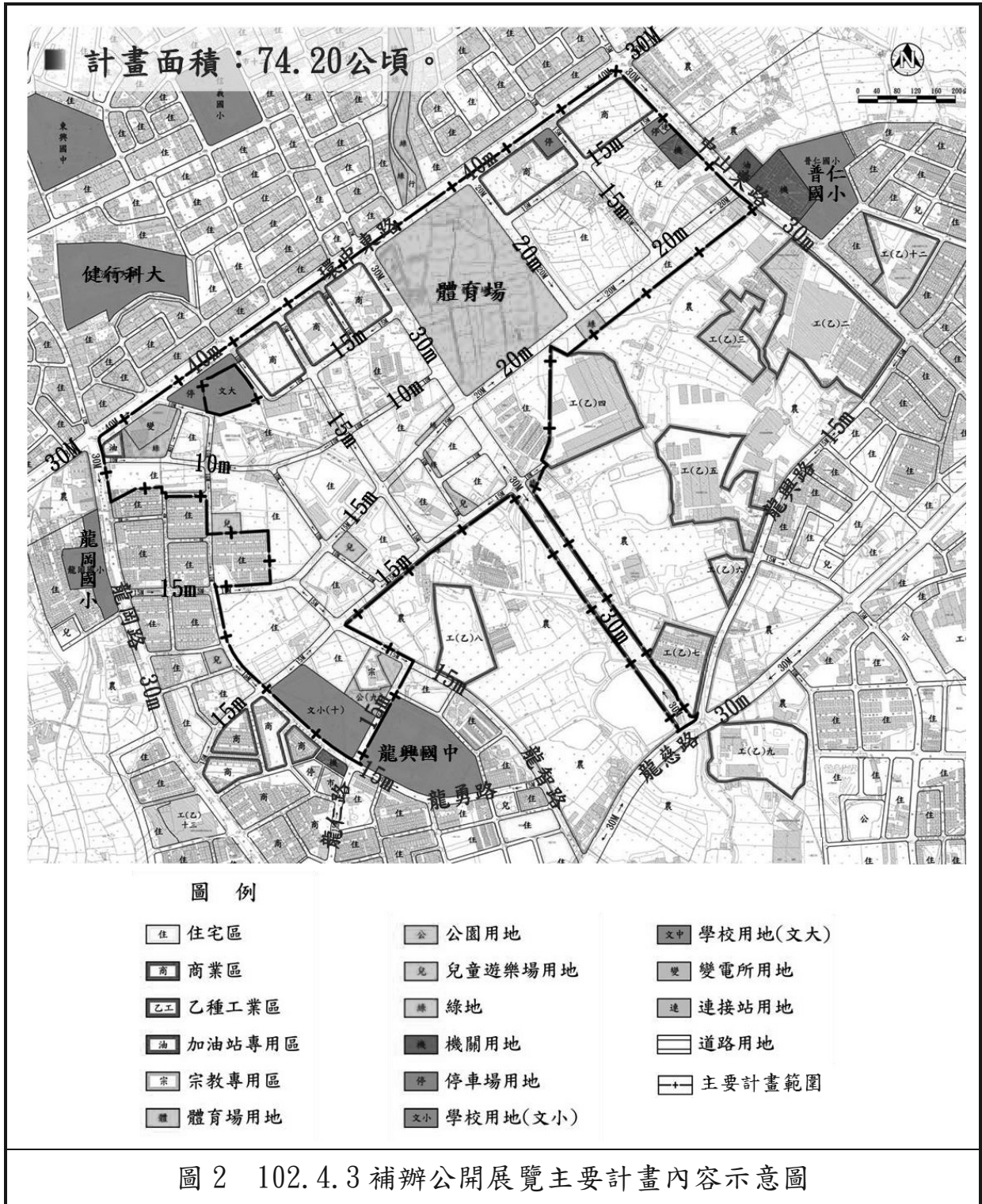
附件一 本案主要計畫摘要

一、98.3.6 本縣都委會審議通過主要計畫內容





## 二、102.4.3 補辦公開展覽主要計畫內容



### 三、102.11.12 內政部都委會審定主要計畫內容

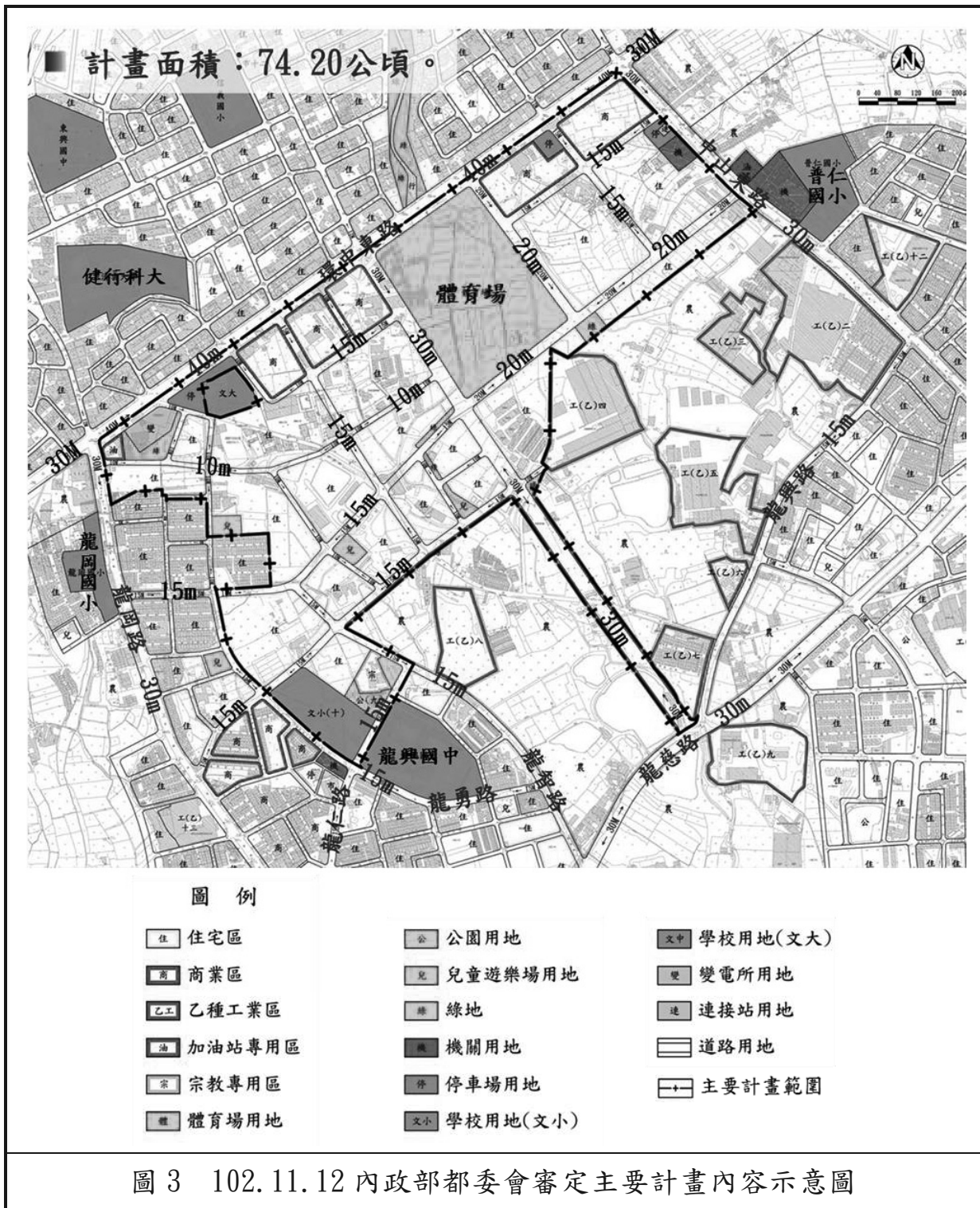


表 1 102.11.12 內政部都委會審定「變更中壢平鎮都市擴大修訂計畫(配合運動公園生活園區整體開發計畫)主要計畫案」變更內容明細表

位置	變更內容		變更理由
	原計畫(公頃)	新計畫(公頃)	
龍岡路以東、中山東路以西、環中東路以南地區	農業區(22.34)	住宅區(4.89)	1. 改善南桃園地區運動休閒空間之不足，以整體開發方式，劃設所需體育場用地，以因應地區發展需求。 2. 改善中壢、龍岡地區都市發展飽合問題，提供都市發展腹地，並以大眾運輸導向規劃理念，預留捷運藍線延伸至本計畫區所需空間。
		商業區(6.96)	
		體育場用地(4.55)	
		機關用地(0.01)	
		停車場用地(0.89)	
		變電所用地(0.33)	
		連接站用地(0.04)	
		綠地(0.42)	
	加油站用地(0.26)	加油站專用區(0.19)	
		道路用地(0.07)	
	變電所用地(0.24)	變電所用地(0.21)	
		道路用地(0.03)	
	道路用地(0.83)	住宅區(0.07)	
		道路用地(0.76)	
合計	23.67	23.67	

註：表內所載面積應以核定計畫圖實地分割面積為準。

表 2 102.11.12 內政部都委會審定「變更中壢(龍岡地區)都市計畫(配合運動公園生活園區整體開發計畫)主要計畫案」變更內容明細表

位置	變更內容		變更理由
	原計畫(公頃)	新計畫(公頃)	
龍岡路以東、中山東路以西、龍慈路以北地區	農業區(45.44)	住宅區(30.26)	1. 改善南桃園地區運動休閒空間之不足,以整體開發方式,劃設所需體育場用地,以因應地區發展需求。 2. 改善中壢、龍岡地區都市發展飽合問題,提供都市發展腹地改善地區交通系統,並以大眾運輸導向規劃理念,預留捷運藍線延伸至本計畫區所需空間。 3. 併同整體取得計畫區南側文小、公園及道路用地,以提升公共設施服務水準,並維護地主權益。
		體育場用地(4.45)	
		兒童遊樂場用地(0.69)	
		綠地(1.23)	
		機關用地(0.29)	
		道路用地(8.52)	
	乙種工業區(0.04)	道路用地(0.04)	
	綠化步道用地(0.01)	道路用地(0.01)	
	學校用地(文小)(2.05)	住宅區(0.91)	
		學校用地(文小)(1.14)	
	人行步道用地(0.09)	住宅區(0.05)	
		學校用地(文小)(0.04)	
	公園用地(1.75)	宗教專用區(0.41)	
學校用地(文小)(0.83)			
公園用地(0.51)			
道路用地(1.14)	住宅區(未達0.01)		
	道路用地(1.14)		
住宅區(未達0.01)	道路用地(未達0.01)		
合計	50.53	50.53	

註：表內所載面積應以核定計畫圖實地分割面積為準。





## 二、102.4.3 補辦公開展覽細部計畫內容(配合主要計畫修正)



圖 5 102.4.3 補辦公開展覽細部計畫內容示意圖



### 三、依內政部都委會審定陳情案修正之細部計畫內容



圖 6 依內政部都委會審定陳情案修正之細部計畫內容示意圖

表 3 依內政部都委會審定陳情案修正之細部計畫內容明細表

項 目	細部計畫範圍		中壢平鎮 都市擴大 修訂計畫	中壢(龍岡 地區)都市 計畫	備註	
	面積 (公頃)	百分比	面積 (公頃)	面積 (公頃)		
土地 使用 分區	住宅區	31.75	42.79%	4.55	27.20	
	住宅區 (再發展區)	1.23	1.66%	0.01	1.22	1. 不納入區段徵收範圍。 2. 新增後興段835-15地號，面積約33m <sup>2</sup> 。
	商業區	6.96	9.38%	6.96	--	
	加油站專用區	0.19	0.25%	0.19	--	
	宗教專用區	0.41	0.55%	--	0.41	
	小 計	40.54	54.64%	11.71	28.83	
公共 設施 用地	公園用地	0.51	0.69%	--	0.51	1. 不低於計畫面積10%。 2. 合計12.30公頃，佔計畫面積16.57%。
	兒童遊樂場用地	0.83	1.11%	--	0.83	
	綠地用地	1.96	2.63%	0.52	1.44	
	體育場用地	9.00	12.14%	4.56	4.44	
	停車場用地	0.89	1.20%	0.89	--	
	學校(文小) 用地	2.01	2.71%	--	2.01	
	機關用地	0.30	0.41%	0.01	0.29	供桃園縣政府警察局使用
	變電所用地	0.54	0.73%	0.54	--	供台電公司使用
	連接站用地	0.04	0.05%	0.04	--	供台電公司使用
	道路用地	17.58	23.68%	5.40	12.18	
小 計	33.66	43.47%	11.96	21.70		
合 計	74.20	100.00%	23.67	50.53		

(二) 土地使用分區管制要點修正條文對照表

98.3.6 縣都委會審議通過條文	102.4.3 補辦公展條文	縣府檢討修正條文	理由	縣都委會決議																																																																									
<p>(一) 為促進土地之合理利用及維護計畫區內之生活環境品質，依都市計畫法之規定，特訂定本要點。</p>	<p>維持縣都委會審議通過條文。</p>	<p>維持補辦公展條文。</p>		<p>照縣府檢討修正條文。</p>																																																																									
<p>(二) 本要點依都市計畫法第 22 條及都市計畫法臺灣省施行細則第 35 條之規定訂定之。</p>	<p>維持縣都委會審議通過條文。</p>	<p>維持補辦公展條文。</p>		<p>照縣府檢討修正條文。</p>																																																																									
<p>(三) 本計畫區內各土地使用分區及公共設施用地之建築率及容積率不得大於下列之規定：</p>	<p>(三) 本計畫區內各土地使用分區及公共設施用地之建築率及容積率不得大於下列之規定：</p> <table border="1" data-bbox="746 1133 1391 1608"> <thead> <tr> <th>項目</th> <th>種類</th> <th>最大建築率</th> <th>最大容積率</th> <th>備註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="3">土地使用分區</td> <td>住宅區</td> <td>50%</td> <td>200%</td> <td></td> </tr> <tr> <td>住宅區(再發展區)</td> <td>50%</td> <td>150%</td> <td>再發展區</td> </tr> <tr> <td>商業區</td> <td>80%</td> <td>320%</td> <td></td> </tr> <tr> <td rowspan="3">公共設施用地</td> <td>宗教專用區</td> <td>40%</td> <td>80%</td> <td></td> </tr> <tr> <td>加油站專用區</td> <td>40%</td> <td>80%</td> <td></td> </tr> <tr> <td>體育場專用區</td> <td>50%</td> <td>250%</td> <td></td> </tr> <tr> <td>公園用地</td> <td>10%</td> <td>20%</td> <td>綠覆率不得低於 70%</td> </tr> <tr> <td>兒童遊</td> <td>10%</td> <td>20%</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	項目	種類	最大建築率	最大容積率	備註	土地使用分區	住宅區	50%	200%		住宅區(再發展區)	50%	150%	再發展區	商業區	80%	320%		公共設施用地	宗教專用區	40%	80%		加油站專用區	40%	80%		體育場專用區	50%	250%		公園用地	10%	20%	綠覆率不得低於 70%	兒童遊	10%	20%		<p>(三) 本計畫區內各土地使用分區及公共設施用地之建築率及容積率不得大於下列之規定：</p> <table border="1" data-bbox="746 678 1391 1133"> <thead> <tr> <th>項目</th> <th>建築率</th> <th>容積率</th> <th>備註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="3">土地使用分區</td> <td>住宅區</td> <td>50%</td> <td>200%</td> <td>安置街廓之建築率不得大於 60%。</td> </tr> <tr> <td>住宅區(再發展區)</td> <td>50%</td> <td>150%</td> <td>再發展區</td> </tr> <tr> <td>商業區</td> <td>80%</td> <td>320%</td> <td></td> </tr> <tr> <td rowspan="3">公共設施用地</td> <td>宗教專用區</td> <td>40%</td> <td>80%</td> <td></td> </tr> <tr> <td>加油站專用區</td> <td>40%</td> <td>80%</td> <td></td> </tr> <tr> <td>體育場專用區</td> <td>50%</td> <td>250%</td> <td></td> </tr> <tr> <td>公園用地</td> <td>10%</td> <td>20%</td> <td>綠覆率不得低於 70%</td> </tr> </tbody> </table>	項目	建築率	容積率	備註	土地使用分區	住宅區	50%	200%	安置街廓之建築率不得大於 60%。	住宅區(再發展區)	50%	150%	再發展區	商業區	80%	320%		公共設施用地	宗教專用區	40%	80%		加油站專用區	40%	80%		體育場專用區	50%	250%		公園用地	10%	20%	綠覆率不得低於 70%	<p>為提供拆遷安置層居住戶適宜之空間，酌予放宽安置街廓建築率為 60%。</p>	<p>照縣府檢討修正條文。</p>
項目	種類	最大建築率	最大容積率	備註																																																																									
土地使用分區	住宅區	50%	200%																																																																										
	住宅區(再發展區)	50%	150%	再發展區																																																																									
	商業區	80%	320%																																																																										
公共設施用地	宗教專用區	40%	80%																																																																										
	加油站專用區	40%	80%																																																																										
	體育場專用區	50%	250%																																																																										
公園用地	10%	20%	綠覆率不得低於 70%																																																																										
兒童遊	10%	20%																																																																											
項目	建築率	容積率	備註																																																																										
土地使用分區	住宅區	50%	200%	安置街廓之建築率不得大於 60%。																																																																									
	住宅區(再發展區)	50%	150%	再發展區																																																																									
	商業區	80%	320%																																																																										
公共設施用地	宗教專用區	40%	80%																																																																										
	加油站專用區	40%	80%																																																																										
	體育場專用區	50%	250%																																																																										
公園用地	10%	20%	綠覆率不得低於 70%																																																																										



98.3.6 縣都委會審議通過條文	102.4.3 補辦公展條文	縣府檢討修正條文	理由	縣都委會決議
<p>業關主同 得該管主及管機關(意)。 供中壠地政 事務所使 用。</p>	<p>屬予化 及附應定 其施美法 設以外， 空地綠 率不 於80%， 且 不 得 影 響 觀 土 地 使 用。</p>	<p>面室屬予 地公附應 除其施美 及設以外， 地綠 率不 於80%， 且 不 得 影 響 觀 土 地 使 用。</p>		
<p>學校</p>	<p>文小 50%</p>	<p>連接站 用地 40%</p>		
<p>停車場</p>	<p>文大 50%</p>	<p>連接站 用地 40%</p>		
<p>變電所 用地</p>	<p>平面 10%</p> <p>立體 70%</p>	<p>80%</p>		
<p>電力設 施、辦公室 及其附屬設 施使用為 主，變電設 施應以室內 型式興建， 臨接計畫道 路部分應退</p>	<p>250%</p>	<p>80%</p>		

98.3.6 縣都委會審議通過條文	102.4.3 補辦公展條文	縣府檢討修正條文	理由	縣都委會決議			
<p>縮至少 10 公尺，另需安置必要之設施。變電所用地之平面除辦公室及其附屬設施應予以美化外，法定空地綠化率不得低於 80%，且不得影響都市景觀及鄰近土地使用。</p> <table border="1" data-bbox="807 309 919 2103"> <tr> <td data-bbox="807 309 919 510">污水處理廠用地</td> <td data-bbox="807 510 919 712">60%</td> <td data-bbox="807 712 919 913">120%</td> </tr> </table> <p>(無規定)</p>	污水處理廠用地	60%	120%	<p>102.4.3 補辦公展條文</p>	<p>(四)體育場用地供體育體場相關設施使用，並須設置生態滯洪池提供休憩及滯洪空間。</p> <p>(五)本計畫區內之公共設施用地，除依第(三)、(四)點規定使用外，亦得依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」作相關使用。</p>	<p>1. 原文第(四)點拆分為第(四)、(五)點。 2. 為增加未來公共設施用地使用彈性，載明本計畫區內之公共設施用地，除依指定項目使用外，亦得多目標使用。</p>	<p>照縣府檢討修正條文。</p>
污水處理廠用地	60%	120%					



98.3.6 縣都委會審議通過條文	102.4.3 補辦公展條文	縣府檢討修正條文	理由	縣都委會決議																								
<p>(四) 為避免過於細分之建築規模造成都市意象混亂，並促進整體開發，指定建築基地之最小開發規模，規定如下表(詳圖 7)。</p> <p>任一建築基地申請開發，如造成鄰地因未達前述規定無法開發之情況，應加以合併共同開發。</p> <table border="1" data-bbox="596 1621 1222 2069"> <thead> <tr> <th>街廓編號/土地使用分區</th> <th>建築基地最小開發規模</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1 C4 之建築基地</td> <td>建築基地最小開發規模應<math>\geq 3,000</math> <math>m^2</math>，且建築基地臨計畫道路路面寬應<math>\geq 40m</math>。</td> </tr> <tr> <td>2 C11、R13、R22、R29、R48~R51 及部分 R23 之建築基地</td> <td>建築基地最小開發規模應<math>\geq 1,500</math> <math>m^2</math>，且建築基地臨計畫道路路面寬應<math>\geq 20m</math>。</td> </tr> <tr> <td>3 R5、R7、R26、R27、R63 及部分 R9 之建築基地</td> <td>建築基地最小開發規模應<math>\geq 600</math> <math>m^2</math>，且建築基地臨計畫道路路面寬應<math>\geq 20m</math>。</td> </tr> </tbody> </table>	街廓編號/土地使用分區	建築基地最小開發規模	1 C4 之建築基地	建築基地最小開發規模應 $\geq 3,000$ $m^2$ ，且建築基地臨計畫道路路面寬應 $\geq 40m$ 。	2 C11、R13、R22、R29、R48~R51 及部分 R23 之建築基地	建築基地最小開發規模應 $\geq 1,500$ $m^2$ ，且建築基地臨計畫道路路面寬應 $\geq 20m$ 。	3 R5、R7、R26、R27、R63 及部分 R9 之建築基地	建築基地最小開發規模應 $\geq 600$ $m^2$ ，且建築基地臨計畫道路路面寬應 $\geq 20m$ 。	<p>(五) 為避免過於細分之建築規模造成都市意象混亂，並促進整體開發，指定建築基地之最小開發規模，規定如下表(詳圖 24)。</p> <p>任一建築基地申請開發，如造成鄰地因未達前述規定無法開發之情況，應加以合併共同開發。</p> <table border="1" data-bbox="596 1149 1366 1574"> <thead> <tr> <th>街廓編號/土地使用分區</th> <th>建築基地最小開發規模</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1 C1~C3 等建築基地</td> <td>建築基地最小開發規模應<math>\geq 3,000</math> <math>m^2</math>，且建築基地臨計畫道路路面寬應<math>\geq 30m</math>。</td> </tr> <tr> <td>2 C4、R1、R11、R12、R15、R17、R18、R19、R33 及部分 R7、R8、R9 等建築基地</td> <td>建築基地最小開發規模應<math>\geq 1,500</math> <math>m^2</math>，且建築基地臨計畫道路路面寬應<math>\geq 20m</math>。</td> </tr> <tr> <td>3 R2、R5、R6、R10、R20~R24、R26、R37、R38、R39 及部分 R9 等建築基地</td> <td>建築基地最小開發規模應<math>\geq 500</math> <math>m^2</math>，且建築基地臨計畫道路路面寬應<math>\geq 10m</math>。</td> </tr> </tbody> </table>	街廓編號/土地使用分區	建築基地最小開發規模	1 C1~C3 等建築基地	建築基地最小開發規模應 $\geq 3,000$ $m^2$ ，且建築基地臨計畫道路路面寬應 $\geq 30m$ 。	2 C4、R1、R11、R12、R15、R17、R18、R19、R33 及部分 R7、R8、R9 等建築基地	建築基地最小開發規模應 $\geq 1,500$ $m^2$ ，且建築基地臨計畫道路路面寬應 $\geq 20m$ 。	3 R2、R5、R6、R10、R20~R24、R26、R37、R38、R39 及部分 R9 等建築基地	建築基地最小開發規模應 $\geq 500$ $m^2$ ，且建築基地臨計畫道路路面寬應 $\geq 10m$ 。	<p>(六) 為避免過於細分之建築規模造成都市意象混亂，並促進整體開發，指定建築基地之最小開發規模，規定如下表(詳圖 24)。</p> <p>任一建築基地申請開發，如造成鄰地因未達前述規定無法開發之情況，應加以合併共同開發。</p> <table border="1" data-bbox="596 689 1366 1115"> <thead> <tr> <th>街廓編號/土地使用分區</th> <th>建築基地最小開發規模</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1 C1~C3 等建築基地</td> <td>建築基地最小開發規模應<math>\geq 3,000</math> <math>m^2</math>，且建築基地臨計畫道路路面寬應<math>\geq 30m</math>。</td> </tr> <tr> <td>2 C4、C5、R1、R11、R12、R15、R17、R18、R19、R33 及部分 R7、R8、R9 等建築基地</td> <td>建築基地最小開發規模應<math>\geq 1,500</math> <math>m^2</math>，且建築基地臨計畫道路路面寬應<math>\geq 20m</math>。</td> </tr> <tr> <td>3 R2、R5、R6、R10、R20~R24、R26、R37、R38、R39 及部分 R9 等建築基地</td> <td>建築基地最小開發規模應<math>\geq 500</math> <math>m^2</math>，且建築基地臨計畫道路路面寬應<math>\geq 10m</math>。</td> </tr> </tbody> </table>	街廓編號/土地使用分區	建築基地最小開發規模	1 C1~C3 等建築基地	建築基地最小開發規模應 $\geq 3,000$ $m^2$ ，且建築基地臨計畫道路路面寬應 $\geq 30m$ 。	2 C4、C5、R1、R11、R12、R15、R17、R18、R19、R33 及部分 R7、R8、R9 等建築基地	建築基地最小開發規模應 $\geq 1,500$ $m^2$ ，且建築基地臨計畫道路路面寬應 $\geq 20m$ 。	3 R2、R5、R6、R10、R20~R24、R26、R37、R38、R39 及部分 R9 等建築基地	建築基地最小開發規模應 $\geq 500$ $m^2$ ，且建築基地臨計畫道路路面寬應 $\geq 10m$ 。	<p>1. 調整條次編號。</p>	<p>照縣府檢討修正條文。</p>
街廓編號/土地使用分區	建築基地最小開發規模																											
1 C4 之建築基地	建築基地最小開發規模應 $\geq 3,000$ $m^2$ ，且建築基地臨計畫道路路面寬應 $\geq 40m$ 。																											
2 C11、R13、R22、R29、R48~R51 及部分 R23 之建築基地	建築基地最小開發規模應 $\geq 1,500$ $m^2$ ，且建築基地臨計畫道路路面寬應 $\geq 20m$ 。																											
3 R5、R7、R26、R27、R63 及部分 R9 之建築基地	建築基地最小開發規模應 $\geq 600$ $m^2$ ，且建築基地臨計畫道路路面寬應 $\geq 20m$ 。																											
街廓編號/土地使用分區	建築基地最小開發規模																											
1 C1~C3 等建築基地	建築基地最小開發規模應 $\geq 3,000$ $m^2$ ，且建築基地臨計畫道路路面寬應 $\geq 30m$ 。																											
2 C4、R1、R11、R12、R15、R17、R18、R19、R33 及部分 R7、R8、R9 等建築基地	建築基地最小開發規模應 $\geq 1,500$ $m^2$ ，且建築基地臨計畫道路路面寬應 $\geq 20m$ 。																											
3 R2、R5、R6、R10、R20~R24、R26、R37、R38、R39 及部分 R9 等建築基地	建築基地最小開發規模應 $\geq 500$ $m^2$ ，且建築基地臨計畫道路路面寬應 $\geq 10m$ 。																											
街廓編號/土地使用分區	建築基地最小開發規模																											
1 C1~C3 等建築基地	建築基地最小開發規模應 $\geq 3,000$ $m^2$ ，且建築基地臨計畫道路路面寬應 $\geq 30m$ 。																											
2 C4、C5、R1、R11、R12、R15、R17、R18、R19、R33 及部分 R7、R8、R9 等建築基地	建築基地最小開發規模應 $\geq 1,500$ $m^2$ ，且建築基地臨計畫道路路面寬應 $\geq 20m$ 。																											
3 R2、R5、R6、R10、R20~R24、R26、R37、R38、R39 及部分 R9 等建築基地	建築基地最小開發規模應 $\geq 500$ $m^2$ ，且建築基地臨計畫道路路面寬應 $\geq 10m$ 。																											

98.3.6 縣都委會審議通過條文	102.4.3 補辦公展條文	縣府檢討修正條文	理由	縣都委會決議
<p>街廓編號 R7-1、R8-1、R23-1、R28、R48-1、R57-1 之建築基地(再發展區)</p> <p>街廓編號 R40、R62 及部分 R9、R23 之建築基地(安置街廓)</p> <p>除第 1 至 5 項以外之建築基地</p> <p>除第 1 至 6 之規定外，面臨兩條計畫道路轉角建築基地</p> <p>建築基地臨計畫道路路面寬應 <math>\geq 5m</math>。</p> <p>建築基地臨計畫道路路面寬應 <math>\geq 7m</math>。</p> <p>建築基地最小開發規模不得 <math>&lt; 300 m^2</math>。</p>	<p>街廓編號 R13、R16 之建築基地(再發展區)</p> <p>街廓編號部分 R3、R25、R34 等建築基地(安置街廓)</p> <p>除第 1 至 5 項以外之建築基地</p> <p>除第 1 至 6 之規定外，面臨兩條計畫道路轉角建築基地(不含安置街廓)</p> <p>得採個別開發或整體開發。</p> <p>建築基地臨計畫道路路面寬應 <math>\geq 5m</math>。</p> <p>建築基地臨計畫道路路面寬應 <math>\geq 7m</math>。</p> <p>建築基地最小開發規模不得 <math>&lt; 300 m^2</math>。</p>	<p>等建築基地街廓編號 R13、R16 之建築基地(再發展區)</p> <p>街廓編號部分 R3、R25、R34 等建築基地(安置街廓)</p> <p>除第 1 至 5 項以外之建築基地</p> <p>除第 1 至 6 之規定外，面臨兩條計畫道路轉角建築基地(不含安置街廓)</p> <p>得採個別開發或整體開發。</p> <p>建築基地臨計畫道路路面寬應 <math>\geq 5m</math>。</p> <p>依區段徵收規定申請按原位置保留分配土地者，建築基地臨計畫道路路面寬應 <math>\geq 4m</math>，其餘建築基地臨計畫道路路面寬應 <math>\geq 7m</math>。</p> <p>建築基地最小開發規模不得 <math>&lt; 300 m^2</math>。</p>	<p>2. 考量民眾既有建築物寬大多為 4~5m，為利申請保留位置土地，增訂本條文規定。</p>	<p>照縣府修正條文。</p>
<p>(五)計畫區內之建築基地於建築申請時，應依下列規定退縮建築，並指定為公共開放空間，退縮部分得計入法定空地(詳圖 8)</p> <p>1. 臨接 20 公尺以上計畫道路</p>	<p>(六)計畫區內之建築基地於建築申請時，應依下列規定退縮建築，並指定為公共開放空間，退縮部分得計入法定空地(詳圖 25)：</p> <p>1. 面臨 20 公尺以上計畫道路</p>	<p>(七)計畫區內之建築基地於建築申請時，應依下列規定退縮建築，並指定為公共開放空間，退縮部分得計入法定空地，惟不得設置圍牆或其他屏障物，其地下不得開</p>	<p>1. 調整條次編號。 2. 配合本府刻正研擬中「桃園縣都市設計審議通案性準則」規定修正。</p>	<p>照縣府修正條文。</p>

98.3.6 縣都委會審議通過條文	102.4.3 補辦公展條文	縣府檢討修正條文	理由	縣都委會決議
<p>者，應自道路境界線至少退縮 6 公尺建築；臨接 15 公尺以上未達 20 公尺計畫道路者，應自道路境界線至少退縮 5 公尺建築外；臨接計畫道路未達 15 公尺寬者，應自道路境界線至少退縮 3.5 公尺建築。</p> <p>2. 商業區臨接停車場用地部分，應自建築基地與前述公共設施用地臨接處至少退縮 3.5 公尺建築。</p> <p>3. 配氣站專用區應自道路境界線至少退縮 10 公尺建築。</p> <p>4. 污水處理廠用地、變電所用地臨接計畫道路部分，應自道路境界線至少退縮 10 公尺建築。</p> <p>5. 但基地情形特殊經提桃園縣都市設計審議委員會審查同意者，從其規定。</p>	<p>者，應自道路境界線至少退縮 6 公尺建築；面臨 15 公尺計畫道路者，應自道路境界線至少退縮 5 公尺建築；面臨計畫道路未達 15 公尺寬者，應自道路境界線至少退縮 3.5 公尺建築。</p> <p>2. 商業區及機關用地與停車場用地相鄰者，應自建築基地與停車場用地鄰接處至少退縮 3.5 公尺建築。</p> <p>3. 變電所用地面臨計畫道路部分，應自道路境界線至少退縮 10 公尺建築。</p> <p>4. 上述建築基地依規定退縮之公共開放空間，其建築物之建築垂直投影，不得突出於該退縮空間。</p> <p>5. 但基地情形特殊經提桃園縣都市設計審議委員會審查同意者，從其規定。</p>	<p>挖，除留設人行步道外，其餘應植栽綠化；但基地情形特殊經提都市設計審議通過者，從其規定。(詳圖 25)</p> <p>1. 面臨 20 公尺以上計畫道路者，應自道路境界線至少退縮 6 公尺建築；面臨 15 公尺計畫道路者，應自道路境界線至少退縮 5 公尺建築；面臨計畫道路未達 15 公尺寬者，應自道路境界線至少退縮 3.5 公尺建築。</p> <p>2. 商業區及機關用地與停車場用地相鄰者，應自建築基地與停車場用地鄰接處至少退縮 3.5 公尺建築。</p> <p>3. 變電所用地面臨計畫道路部分，應自道路境界線至少退縮 10 公尺建築。</p> <p>4. 上述建築基地依規定退縮之公共開放空間，其建築物之建築垂直投影，不得突出於該退縮空間。</p> <p>5. 有關退縮建築之設置，應依照本要點規定辦理，不適用「桃園縣都市計畫區騎樓設置標準」之規定。</p>	<p>(六)為鼓勵本計畫區內土地大規</p> <p>(七)為鼓勵本計畫區內土地大規</p> <p>(八)為鼓勵本計畫區內土地大</p> <p>調整條次編號。</p>	<p>照縣府檢討修</p>

<p>98.3.6 縣都委會審議通過條文</p> <p>模開發建設，住宅區之建築基地面積大於 5,000 m<sup>2</sup>；商業區採完整街廓開發者，得增加興建容積樓地板面積佔基準容積比例之 10%。</p>	<p>102.4.3 補辦公展條文</p> <p>模開發建設，住宅區及商業區之建築基地面積大於 5,000 m<sup>2</sup>或完整街廓者，得增加興建容積樓地板面積佔基準容積比例之 10%。</p> <p>(八)為鼓勵本計畫區快速開發建設，訂定下列獎勵措施： 1. 本計畫區除住宅區(再發展區)外之建築基地於區段徵收土地分配作業完成囑託登記之日起算，下列期限內經「桃園縣都市設計審議會」審議通過者，得依下表規定增加興建容積樓地板面積。 2. 建築基地屬本府標售之可供建築土地，自得標之日起算，下列期限內經「桃園縣都市設計審議會」審議通過者，得依下表規定增加興建容積樓地板面積。</p> <table border="1" data-bbox="1098 1151 1337 1563"> <tr> <td>經桃園縣都市設計審議會審議通過</td> <td>增加興建容積樓地板面積佔基準容積比例</td> </tr> <tr> <td>3年以內</td> <td>10%</td> </tr> <tr> <td>超過3年未逾5年內</td> <td>5%</td> </tr> </table>	經桃園縣都市設計審議會審議通過	增加興建容積樓地板面積佔基準容積比例	3年以內	10%	超過3年未逾5年內	5%	<p>縣府檢討修正條文</p> <p>規模開發建設，住宅區及商業區之建築基地面積大於 5,000 m<sup>2</sup>或完整街廓者，得增加興建容積樓地板面積佔基準容積比例之 10%。</p> <p>(九)為鼓勵本計畫區快速開發建設，訂定下列獎勵措施： 1. 本計畫區除住宅區(再發展區)外之建築基地於區段徵收土地分配作業完成囑託登記之日起算，下列期限內經都市設計審議通過，並經本府核備者，得依下表規定增加興建容積樓地板面積。 2. 建築基地屬本府標售之可供建築土地，自得標之日起算，下列期限內經都市設計審議通過，並經本府核備者，得依下表規定增加興建容積樓地板面積。</p> <table border="1" data-bbox="1056 689 1305 1093"> <tr> <td>期限</td> <td>增加興建容積樓地板面積佔基準容積比例</td> </tr> <tr> <td>3年以內</td> <td>10%</td> </tr> <tr> <td>超過3年未逾5年內</td> <td>5%</td> </tr> </table>	期限	增加興建容積樓地板面積佔基準容積比例	3年以內	10%	超過3年未逾5年內	5%	<p>理由</p> <p>1. 調整條次編號。 2. 依「桃園縣都市設計審議會作業要點」，桃園縣都市設計審議會包括第一審議會及第二審議會，考量現行審議程序，將「桃園縣都市設計審議會委員會」審議通過者修正為經都市設計審議通過。 3. 另明定都市設計審議通過之起算時間，為本府核備日。</p>	<p>縣都委會決議</p> <p>正條文。</p> <p>照縣府檢討修正條文。</p>
經桃園縣都市設計審議會審議通過	增加興建容積樓地板面積佔基準容積比例															
3年以內	10%															
超過3年未逾5年內	5%															
期限	增加興建容積樓地板面積佔基準容積比例															
3年以內	10%															
超過3年未逾5年內	5%															
<p>(無規定)</p>	<p>(九)本計畫區建築基地得依建築</p>	<p>(十)本計畫區建築基地得依建</p>	<p>調整條次編號。</p>	<p>照縣府檢討修正條文。</p>												

98.3.6 縣都委會審議通過條文	102.4.3 補辦公展條文	縣府檢討修正條文	理由	縣都委會決議
	<p>技術規則建築設計施工編之「實施都市計畫地區建築基地綜合設計」規定辦理，但獎勵額度以基地面積乘以該基地容積率之30%為上限。</p>	<p>技術規則建築設計施工編之「實施都市計畫地區建築基地綜合設計」規定辦理，但獎勵額度以基地面積乘以該基地容積率之30%為上限。</p>		<p>正條文。</p>
<p>(無規定)</p>	<p>(十)經桃園縣政府認定之具有紀念性或藝術價值之建築與歷史建築之保存維護、公共設施保留地之取得及公共開放空間之提供，得依內政部頒訂之「都市計畫容積移轉實施辦法」規定辦理。</p> <p>(十一)本計畫區內建築基地之容積獎勵上限規定如下： 1. 符合第(七)、(八)、(九)、(十)點或其他法令規定獎勵興建容積樓地板面積者，得同時適用之。 2. 除依都市更新條例規定者從其規定外，其餘建築基地申請獎勵興建容積樓地板面積之總和，不得超過其基地面積乘以該基地容積率之50%。</p>	<p>本條文刪除。</p> <p>(十一)本計畫區內建築基地之容積獎勵上限規定如下： 1. 符合第(八)、(九)、(十)點或其他法令規定獎勵興建容積樓地板面積者，得同時適用之。 2. 除依都市更新條例規定者從其規定外，其餘建築基地申請獎勵興建容積樓地板面積之總和，不得超過其基地面積乘以該基地容積率之50%。</p>	<p>依「都市計畫容積移轉實施辦法」規定即可辦理容積移轉，無需增訂本條文。</p>	<p>照縣府檢討修正條文。</p>
<p>(七)建築基地內之法定空地應留設二分之一以上種植花草樹</p>	<p>(十二)建築基地內之法定空地應留設二分之一以上種植花草</p>	<p>維持補辦公展條文。</p>		<p>照縣府檢討修正條文。</p>

98.3.6 縣都委會審議通過條文	102.4.3 補辦公展條文	縣府檢討修正條文	理由	縣都委會決議
<p>木，其植栽種類以原生植物為原則。</p> <p>(無規定)</p>	<p>草樹木，其植栽種類以原生植物為原則。</p> <p>(十三)建築基地之地下開挖率不得超過法定遮蔽率加10%，但商業區以80%為上限。</p>	<p>維持補辦公展條文。</p>		<p>照縣府檢討修正條文。</p>
<p>(無規定)</p>	<p>(十四)為增加雨水貯留及涵養水分避免開發行為造成下游衝擊，建築開發行為應設置充足之雨水貯留設施，有關涵養水分相關設施，有實質標準、送審書件及設置標準，由桃園縣政府另訂之。</p> <p>前項增設雨水貯留利用滯洪設施所需樓地板面積，得不計入容積。</p>	<p>維持補辦公展條文。</p>		<p>照縣府檢討修正條文。</p>
<p>(八)建築基地附屬停車空間之設置，應依下列規定辦理：</p> <p>1. 建築容積樓地板面積在 250 平方公尺(含)以下者，應留設一部汽車停車空間及一部機車停車空間。</p> <p>2. 建築容積樓地板面積超過 250 平方公尺者，其超過部分，每增加 150 平方公尺，應增設一部汽車停車空間及一部機車停車空間。</p>	<p>(十五)建築基地附屬停車空間之設置，應依下列規定辦理：</p> <p>1. 建築樓地板面積在 250 平方公尺(含)以下者，應留設一部汽車停車空間及一部機車停車空間。</p> <p>2. 建築樓地板面積超過 250 平方公尺者，其超過部分，每增加 150 平方公尺，應增設一部汽車停車空間及一部機車停車空間。</p>	<p>維持補辦公展條文。</p>		<p>照縣府檢討修正條文。</p>



98.3.6 縣都委會審議通過條文	<p>(九)再發展區之實際範圍以區段徵收後之地籍界線為準，土地開發得採整體開發方式或個別建築開發方式辦理。</p> <p>1. 整體開發以完整範圍為原則，得依都市更新及相關規定辦理；為鼓勵開發及早日開發，訂定規模獎勵規定如下：</p> <table border="1" data-bbox="683 1619 911 2067"> <tr> <td>建築基地合併開發規模</td> <td>增加興建容積樓地板面積佔基準容積比例</td> </tr> <tr> <td>面積達 1,500 m<sup>2</sup> 以上</td> <td>3%</td> </tr> <tr> <td>面積達 3,000 m<sup>2</sup> 以上</td> <td>5%</td> </tr> <tr> <td>面積達 5,000 m<sup>2</sup> 以上</td> <td>7%</td> </tr> </table> <p>2. 個別開發則不得適用設置公共開放空間、公益性設施、增設停車空間等相關獎勵措施。</p>	建築基地合併開發規模	增加興建容積樓地板面積佔基準容積比例	面積達 1,500 m <sup>2</sup> 以上	3%	面積達 3,000 m <sup>2</sup> 以上	5%	面積達 5,000 m <sup>2</sup> 以上	7%	理由	縣都委會決議
建築基地合併開發規模	增加興建容積樓地板面積佔基準容積比例										
面積達 1,500 m <sup>2</sup> 以上	3%										
面積達 3,000 m <sup>2</sup> 以上	5%										
面積達 5,000 m <sup>2</sup> 以上	7%										
102.4.3 補辦公展條文 空間及一部機車停車空間。	<p>(十六)住宅區(再發展區)之實際範圍以區段徵收後之地籍界線為準，土地開發得採整體開發方式或個別建築開發方式辦理。</p> <p>1. 整體開發以完整範圍為原則，得依都市更新及相關規定辦理；為鼓勵其整體開發，訂定規模獎勵規定如下：</p> <table border="1" data-bbox="722 1149 1058 1525"> <tr> <td>建築基地合併開發規模</td> <td>增加興建容積樓地板面積佔基準容積比例</td> </tr> <tr> <td>面積達 1,500 m<sup>2</sup> 以上</td> <td>3%</td> </tr> <tr> <td>面積達 3,000 m<sup>2</sup> 以上</td> <td>5%</td> </tr> <tr> <td>面積達 5,000 m<sup>2</sup> 以上</td> <td>10%</td> </tr> </table> <p>2. 個別開發則不得適用設置公共開放空間、增設停車空間等相關獎勵措施。</p>	建築基地合併開發規模	增加興建容積樓地板面積佔基準容積比例	面積達 1,500 m <sup>2</sup> 以上	3%	面積達 3,000 m <sup>2</sup> 以上	5%	面積達 5,000 m <sup>2</sup> 以上	10%	理由	縣都委會決議
建築基地合併開發規模	增加興建容積樓地板面積佔基準容積比例										
面積達 1,500 m <sup>2</sup> 以上	3%										
面積達 3,000 m <sup>2</sup> 以上	5%										
面積達 5,000 m <sup>2</sup> 以上	10%										
102.4.3 補辦公展條文 空間及一部機車停車空間。	<p>(十六)住宅區(再發展區)之實際範圍以區段徵收後之地籍界線為準，土地開發得採整體開發方式或個別建築開發方式辦理。</p> <p>1. 整體開發以完整範圍為原則，得依都市更新及相關規定辦理；為鼓勵其整體開發，訂定規模獎勵規定如下：</p> <table border="1" data-bbox="722 685 1102 1061"> <tr> <td>建築基地合併開發規模</td> <td>增加興建容積樓地板面積佔基準容積比例</td> </tr> <tr> <td>面積達 1,500 m<sup>2</sup> 以上</td> <td>3%</td> </tr> <tr> <td>面積達 3,000 m<sup>2</sup> 以上</td> <td>5%</td> </tr> <tr> <td>面積達 5,000 m<sup>2</sup> 以上</td> <td>10%</td> </tr> </table> <p>2. 個別開發則不得適用設置公共開放空間、增設停車空間等相關獎勵措施。</p>	建築基地合併開發規模	增加興建容積樓地板面積佔基準容積比例	面積達 1,500 m <sup>2</sup> 以上	3%	面積達 3,000 m <sup>2</sup> 以上	5%	面積達 5,000 m <sup>2</sup> 以上	10%	理由	縣都委會決議
建築基地合併開發規模	增加興建容積樓地板面積佔基準容積比例										
面積達 1,500 m <sup>2</sup> 以上	3%										
面積達 3,000 m <sup>2</sup> 以上	5%										
面積達 5,000 m <sup>2</sup> 以上	10%										
(無規定)	(十七)住宅區(再發展區)除以整體開發方式得依都市更新條例規定之外，另申請獎勵	理由	縣都委會決議								

98.3.6 縣都委會審議通過條文	102.4.3 補辦公展條文	縣府檢討修正條文	理由	縣都委會決議
<p>(十一)為塑造本計畫區整體意象及風格，另訂定都市設計管制準則(詳附件一)實施管理，並訂定都市設計審議地區，以達本計畫都市設計之目標。</p> <p>1.本計畫區之住宅區、商業區建築基地面積達1,000m<sup>2</sup>，及配氣站專用區、加油站專用區、公共設施用地等申請開發建築，應於發照前經「桃園縣都市設計審議委員會」審議通過後，始得核發建造執照。變更建造執照時亦同，但未變更外觀、建築物面積者，不在此限。</p> <p>2.«桃園縣都市設計審議委員會」應以本要點、都市設計管制準則及桃園縣相關都市設計審議原則，以為審議時之依據。</p>	<p>勵興建容積樓地板面積之總和，不得超過其基地面積乘以該基地容積率之50%。</p> <p>(十八)為塑造本計畫區整體意象及風格，另訂定都市設計管制準則(詳附件一)實施管理，並訂定都市設計審議地區，以達本計畫都市設計之目標。</p> <p>1.本計畫區之住宅區、商業區建築基地面積達1,500m<sup>2</sup>，及宗教專用區、加油站專用區、公共設施用地等公有建築新建、增建、改建或修建之總樓地板面積達4,000m<sup>2</sup>申請開發建築，應於發照前經都市設計審議通過後，始得核發建造執照。變更建造執照時亦同，但未變更外觀、建築物配置及建築物面積者，不在此限。</p> <p>2.«桃園縣都市設計審議委員會」應以本要點、都市設計管制準則及桃園縣相關都市設計審議原則</p>	<p>(十八)為塑造本計畫區整體意象及風格，另訂定都市設計管制準則(詳附件一)實施管理，並訂定都市設計審議地區，以達本計畫都市設計之目標。</p> <p>1.本計畫區之住宅區、商業區建築基地面積達1,500m<sup>2</sup>及公共設施用地等公有建築新建、增建、改建或修建之總樓地板面積達4,000m<sup>2</sup>申請開發建築，應於發照前經都市設計審議通過後，始得核發建造執照。變更建造執照時亦同，但未變更外觀、建築物配置及建築物面積者，不在此限。</p> <p>2.桃園縣都市設計審議委員會(第一審議會或第二審議會)應以本要點、都市設計管制準則</p>	<p>1.考量宗教專用區及加油區用區建築型式較為固定，為加速申請建造執照程序，免予納入都市設計審議範圍，刪除該文字內容。</p> <p>2.配合本府102年9月13日公告「桃園縣都市設計審議作業要點」，修正其餘維持補辦公展條文</p>	<p>照縣府檢討修正條文。</p>

98.3.6 縣都委會審議通過條文	102.4.3 補辦公展條文	縣府檢討修正條文	理由	縣都委會決議
(十二)本要點未規定事項，適用其他法令之規定。	則，以為審議時之依據。 (十九)本要點未規定事項，適用其他法令之規定。	及桃園縣相關都市設計審議原則，以為審議時之依據。 維持補辦公展條文。		照縣府檢討修正條文。



圖 24 建築基地最小開發規模示意圖

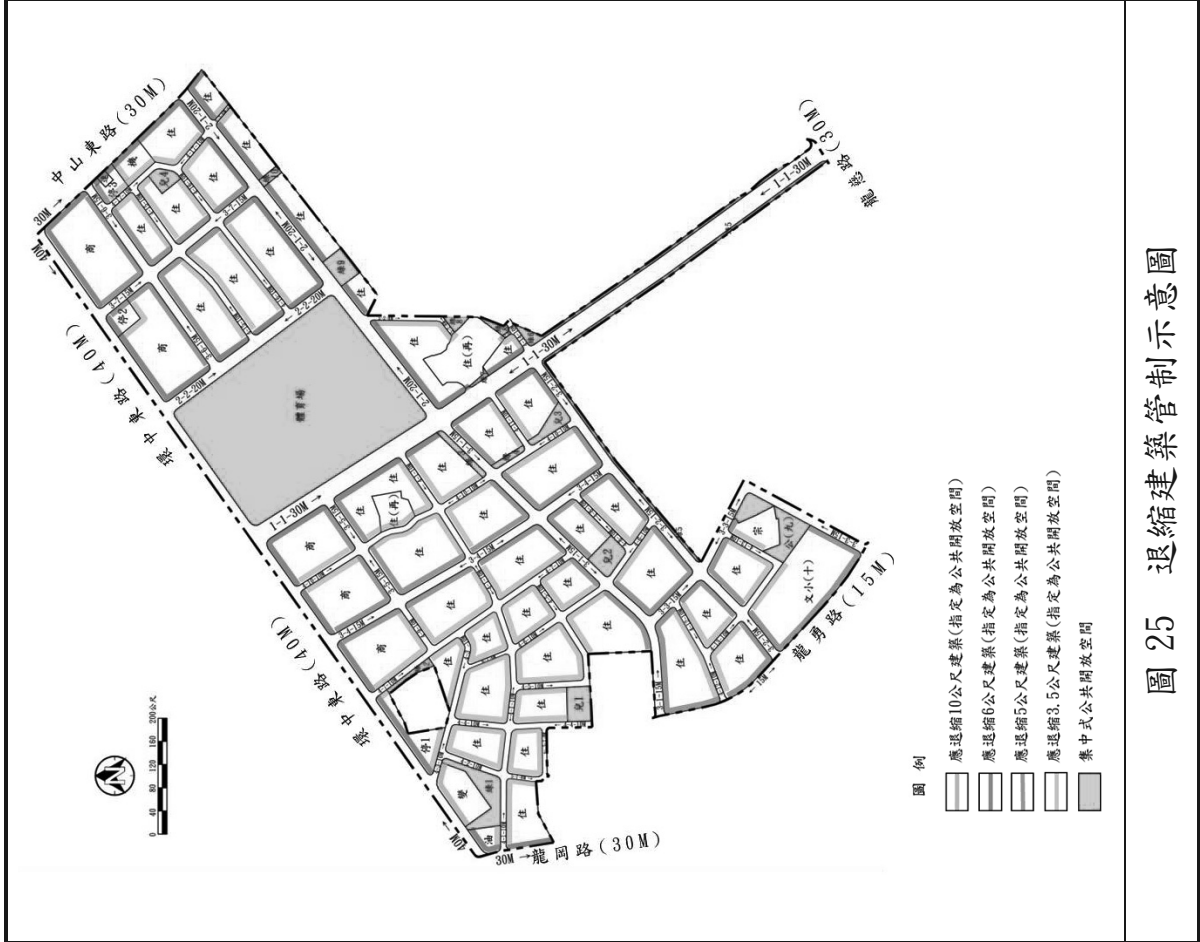


圖 25 退縮建築管制示意圖

(三)都市設計管制準則修正條文對照表

理 由	縣府檢討修正條文	縣都委會決議
<p>98.3.6 縣都委會審議通過條文</p> <p>為塑造本細部計畫區整體意象及風格，訂定都市設計管制準則如下：</p> <p>一、公共開放空間系統</p> <p>(一)本計畫區指定留設之公共開放空間系統如下，其位置參見附圖 1。</p> <p>1. 集中式公共開放空間：包括運動公園、廣場、公園及綠地等。</p> <p>2. 帶狀式公共開放空間：為串連集中式公共開放空間，並提供人行舒適之行走空間，訂定退縮建築空間。</p> <p>3. 廣場式公共開放空間：為形塑良好出入口意象，紓解商業活動可能之人群聚集，並引導人行通往體育場等開放空間，於重要街角地區規範建築基地應配合留設街角廣場。</p>	<p>102.4.3 補辦公展條文</p> <p>為塑造本計畫區整體意象及風格，訂定都市設計管制準則如下：</p> <p>一、公共開放空間系統</p> <p>(一)本計畫區指定留設之公共開放空間系統如下，其位置規範參見附圖 1-1。</p> <p>1. 帶狀式公共開放空間：為串連集中式公共開放空間，並提供人行舒適之行走空間，訂定退縮建築空間。</p> <p>2. 廣場式公共開放空間：為形塑良好出入口意象，紓解商業活動可能之人群聚集，並引導人行通往體育場等開放空間，於重要街角地區規範建築基地應配合留設街角廣場。訂定臨體育場周邊及 30 公尺寬以上計畫道路轉角街廓規範留設最小 100 m<sup>2</sup>街角廣場；15 公尺寬以上計畫道路相交處街角規範留設最小 50 m<sup>2</sup>街角廣場。</p>	<p>照縣府檢討修正條文。</p>
<p>(二)綠化</p> <p>1. 綠化及綠覆率計算依據</p>	<p>(二)綠化</p> <p>1. 綠化及綠覆率計算依據「桃</p>	<p>照縣府檢討修正條文。</p>

98.3.6 縣都委會審議通過條文	102.4.3 補辦公展條文	縣府檢討修正條文	理由	縣都委會決議
<p>「桃園縣建築基地綠化自治條例」辦理。</p> <p>2. 綠化植栽樹種以原生植物為優先，並依據「桃園縣都市設計審議案件建議與不建議植樹種整理表」辦理。</p>	<p>園縣建築基地綠化自治條例」辦理。</p> <p>2. 綠化植栽樹種以原生植物為優先，並依據「桃園縣都市設計審議案件建議與不建議植樹種整理表」辦理。但沿街行道喬木視狀況得以群植方式設計，惟群與群間距仍應大於 4 公尺為原則。</p>			
<p>(三) 規劃原則</p> <p>1. 集中式公共開放空間</p> <p>(1) 運動公園</p> <p>A. 以森林公園作使用規劃，並設立生態濕地、水池、草原、密林區等多種方式，以多層次混種植栽方式，廣植原生種之誘鳥、蜜源與食草植物，以建立生態綠網。</p> <p>B. 於適當區位規劃各項運動設施(健康步道、自行車道或廣場等)，增加引入活動之豐富性。</p> <p>C. 提供戶外表演及其他都市型態之活動使用。</p>	<p>(三) 規劃原則</p> <p>1. 都市計畫公共設施</p> <p>(1) 體育場用地以森林公園作使用規劃，並設立生態濕地、水池、草原、密林區等多種方式，以多層次混種植栽方式，廣植原生種之誘鳥、蜜源與食草植物，以建立生態綠網。</p> <p>(2) 體育場用地內應規劃適當運動設施，並提供戶外表演及其他都市型態之活動空間使用，增加引入活動之豐富性。</p> <p>(3) 公園及兒童遊樂場用地以多層次混種植栽方式，廣植原生種之誘鳥、</p>	維持補辦公展條文。		照縣府檢討修正條文。



98.3.6 縣都委會審議通過條文	102.4.3 補辦公展條文	縣府檢討修正條文	理由	縣都委會決議
<p>(2)公園：應保留地面水體達公園 1/2 以上之面積，並確保生物棲息之多孔質護岸，以不改變生物棲息地環境條件為原則，並以多層次混種栽植方式，廣植原生種之誘鳥、蜜源與食草植物，以建立生態綠網。</p> <p>(3)綠地：以隔離綠化為主。</p> <p>2.帶狀式公共開放空間商業區、機關用地及停車場(停3)用地之沿街式退縮建築空間，應自道路境界線留設 3 公尺寬之人行步道；其餘建築基地之沿街式退縮建築空間，應自道路境界線留設 2 公尺寬之人行步道。</p> <p>3.廣場式公共開放空間：與退縮建築空間整體規劃，並以軟式排水層施工，以減低基地開發對保水性能之影響。</p>	<p>蜜源與食草植物，以建立生態綠網。</p> <p>(4)帶狀綠地空間除應留設必要渠道供水路通行使用外，另應視實際規劃需要留設人行步道、自行車道及植栽帶。</p> <p>2.帶狀式公共開放空間(1)面臨 20 公尺以上計畫道路之退縮建築空間，應留設 3 公尺寬之人行步道。</p> <p>(2)其餘建築基地之退縮建築空間，應留設 2 公尺寬之人行步道。</p> <p>(3)鄰接停車場用地者，應於退縮空間內留設 2 公尺寬之人行步道。</p> <p>3.廣場式公共開放空間與退縮建築空間整體規劃，並以軟式排水層施工，以減低基地開發對保水性能之影響。</p>	<p>維持補辦公展條文。</p>	<p>照縣府檢討修正條文。</p>	<p>縣都委會決議</p>
<p>二、自行車道及人行步道系統 (一)自行車道系統(詳附圖 2、4) 1. 自行車道應規劃於道路範</p>	<p>二、自行車道及人行步道系統 (一)自行車道系統(詳附圖 1-2) 1. 自行車道視實際需要規劃</p>	<p>維持補辦公展條文。</p>	<p>照縣府檢討修正條文。</p>	<p>縣都委會決議</p>

98.3.6 縣都委會審議通過條文	102.4.3 補辦公展條文	縣府檢討修正條文	理由	縣都委會決議
<p>園內，園林道路二側設置至少 2 公尺寬之自行車專用車道；15 公尺以上計畫道路二側設置至少 2 公尺寬之自行車與行人共用車道。</p> <p>2. 集中式公共開放空間、廣場式公共開放空間、機關用地、學校用地、停車場用地及公共建築基地，應配合規劃自行車休憩停留區，並設置適量之自行車停放架。</p>	<p>於道路範圍內，寬度 30 公尺以上計畫道路以雙側各 1.5 公尺寬設計，寬度 20 公尺計畫道路以雙側各 2.5 公尺寬設計(同時兼供人行步道使用)，寬度 15 公尺計畫道路以單側 2.5 公尺寬設計(同時兼供人行步道使用)。</p> <p>2. 都市計畫公共設施及廣場式公共開放空間，應配合規劃自行車休憩停留區，並設置適量之自行車停放架。</p>	<p>(二)人行步道系統(詳附圖 1-3)</p> <p>1. 退縮建築空間留設之人行道，需配合<u>面臨計畫道路及相鄰建築基地人行道之鋪面形式、色彩、材質及紋理，以創造開放空間整體延續性。</u></p> <p>2. <u>建築基地面臨或鄰接公園、兒童遊樂場、綠地者，退縮建築空間應配合該公共開放</u></p>	<p>1. 增列退縮建築空間留設人行道之鋪面形式、色彩、材質及紋理，以創造開放空間整體延續性</p> <p>2. 增列退縮建築空間應配合公共開放空間整體設計。</p> <p>3. 調整點次編號。</p>	<p>照縣府檢討修正條文。</p>
<p>(二)人行步道系統(詳附圖 3、4)</p> <p>1. 沿街式退縮建築空間留設之人行步道需配合道路範圍內之人行道整體規劃。</p> <p>2. 人行步道為無遮簷方式，供公眾通行，並應保持行走之安全、順暢，且不得設置圍牆及任何障礙物。</p> <p>3. 沿街式退縮建築空間留設之人行步道應與相鄰建築基地之人行步道上程齊平；若相鄰基地已有完成之人行步道，則從其</p>	<p>(二)人行步道系統(詳附圖 1-3)</p> <p>1. 退縮建築空間留設之人行步道，應配合道路範圍內之人行道整體規劃設計。</p> <p>2. 都市計畫公共設施應配合周邊人行步道系統規劃留設人行步道。</p> <p>3. 人行步道為無遮簷方式，供公眾通行，並應保持行走之安全、順暢，且不得設置圍牆及任何障礙物。</p> <p>4. 退縮建築空間留設之人行步道應與相鄰建築基地</p>	<p>(二)人行步道系統(詳附圖 1-3)</p> <p>1. 退縮建築空間留設之人行道，需配合<u>面臨計畫道路及相鄰建築基地人行道之鋪面形式、色彩、材質及紋理，以創造開放空間整體延續性。</u></p> <p>2. <u>建築基地面臨或鄰接公園、兒童遊樂場、綠地者，退縮建築空間應配合該公共開放</u></p>	<p>1. 增列退縮建築空間留設人行道之鋪面形式、色彩、材質及紋理，以創造開放空間整體延續性</p> <p>2. 增列退縮建築空間應配合公共開放空間整體設計。</p> <p>3. 調整點次編號。</p>	<p>照縣府檢討修正條文。</p>

98.3.6 縣都委會審議通過條文	102.4.3 補辦公展條文	縣府檢討修正條文	理由	縣都委會決議
<p>設計。與所臨接之開放空間或人行步道高程不同時應以坡道相連接，且坡度不得小於 12:1。</p> <p>4. 沿街式退縮建築空間所留設之人行步道應為連續鋪面，車道穿越時，其鋪面仍應連續。</p> <p>5. 步道鋪面材質與施工以連鎖磚鋪面、基層鋪砂為宜，以維持基地保水性能。</p>	<p>之人行步道地坪高程齊平。人行步道與所臨接之開放空間或人行步道高程不同時應以坡道相連接，且坡度不得小於 12:1。</p> <p>5. 退縮建築空間所留設之人行步道應為連續鋪面，車道穿越時，其鋪面仍應連續。</p> <p>6. 步道鋪面材質與施工以連鎖磚鋪面、基層鋪砂為宜，以維持基地保水性能。</p>	<p>空間予以設計。</p> <p>3. 都市計畫公共設施應配合周邊人行步道系統規劃留設人行步道。</p> <p>4. 人行步道為無遮簷方式，供公眾通行，並應保持行走之安全、順暢，且不得設置圍牆及任何障礙物。</p> <p>5. 退縮建築空間所留設之人行步道應與相鄰建築基地之人行步道地坪高程齊平。人行步道與所臨接之開放空間或人行步道高程不同時應以坡道相連接，且坡度不得小於 12:1。</p> <p>6. 退縮建築空間所留設之人行步道應為連續鋪面，車道穿越時，其鋪面仍應連續。</p> <p>7. 步道鋪面材質與施工以連鎖磚鋪面、基層鋪砂為宜，以維持基地保水性能。</p>		

98.3.6 縣都委會審議通過條文	102.4.3 補辦公展條文	縣府檢討修正條文	理由	縣都委會決議
<p>三、建築物設計</p> <p>(一)建築物外牆與立面</p> <p>1. 本計畫區建築物外牆可採二種以上材質與色彩予以設計建築，臨街道之立面外牆不得採用反光玻璃帷幕。</p> <p>2. 本計畫區建築物各向立面之邊緣、窗台、陽台、露台、冷氣口、及主要入口應予以細部設計處理，其鐵窗及冷氣機設置應予統一設計。</p> <p>3. 建築物廢氣排出口、通風口與冷氣機設置不得面對集中式及廣場式公共開放空間。</p> <p>(二)建築物造型</p> <p>1. 立體停車場之建築物設計應考量與周圍建築物協調，並避免龐大量體所造成壓迫感，以緩和景觀視覺衝擊。</p> <p>2. 本計畫區六層樓以上或供公眾使用之建築物，其頂層部應配合各棟建築物造型予以美化設計，以形成</p>	<p>三、建築物設計</p> <p>(一)建築物外牆與立面</p> <p>1. 本計畫區建築物外牆可採二種以上材質與色彩予以設計建築，臨街道之立面外牆不得採用反光玻璃帷幕。</p> <p>2. 本計畫區建築物各向立面之邊緣、窗台、陽台、露台、冷氣口、及主要入口應予以細部設計處理，其鐵窗及冷氣機設置應予統一設計。</p> <p>3. 建築物廢氣排出口、通風口與冷氣機設置不得面對集中式及廣場式公共開放空間。</p> <p>(二)建築物造型</p> <p>1. 立體停車場之建築物設計應考量與周圍建築物協調，並避免龐大量體所造成壓迫感，以緩和景觀視覺衝擊。</p> <p>2. 本計畫區六層樓以上或供公眾使用之建築物，其頂層部應配合各棟建築物造型予以美化設計，以形成</p>	<p>維持補辦公展條文。</p>		<p>照縣府檢討修正條文。</p>
		<p>維持補辦公展條文。</p>		<p>照縣府檢討修正條文。</p>

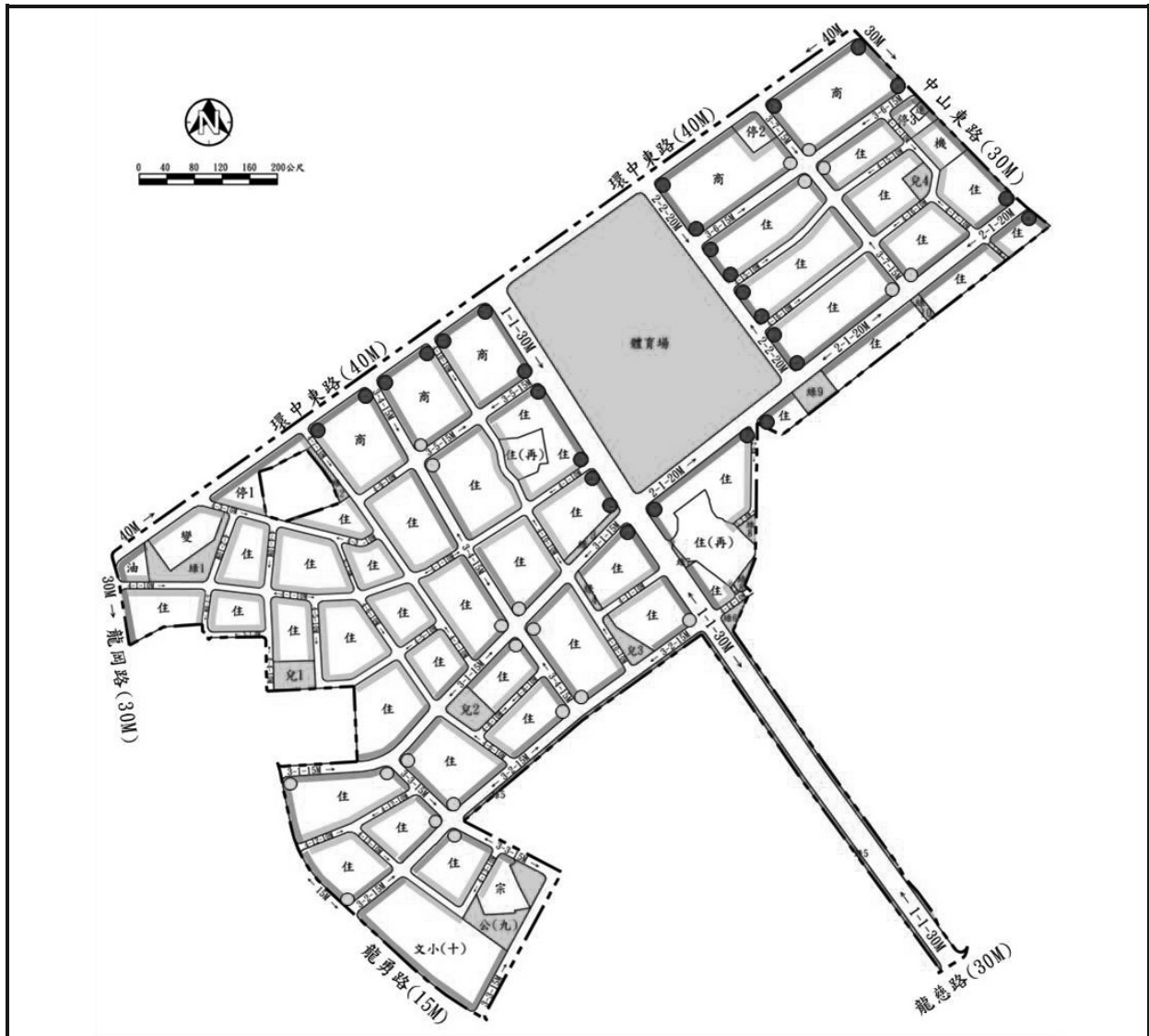
98.3.6 縣都委會審議通過條文	102.4.3 補辦公展條文	縣府檢討修正條文	理由	縣都委會決議
<p>本計畫區之特殊建築風格及優美之天際線。</p> <p>3. 本計畫區五層樓以下建築物之屋頂及屋頂突出物採斜屋頂設計為原則，其斜屋頂之設置依下列原則辦理：</p> <p>(1) 屋頂層應按各幢建築物頂層之樓地板面積至少50%設置斜屋頂，但不含斜版式女兒牆之投影面積。</p> <p>(2) 建築物屋頂突出物應設置斜屋頂，且應按該幢建築物屋頂突出物投影總面積至少60%設置。</p> <p>(3) 建築物斜屋頂，其斜面坡度不得大於二比一且不得小於1比4(高比底)，且建築物各部分應按其同一面向計畫道路或公共開放空間設置同一坡度之斜屋頂為原則。</p> <p>(4) 斜屋頂之屋面排水，應以適當之設施引導至地面排水系統，不得直接</p>	<p>本計畫區之特殊建築風格及優美之天際線。</p> <p>3. 本計畫區五層樓以下建築物之屋頂及屋頂突出物以設計斜屋頂為原則，以形塑本計畫區之特殊建築風格。</p> <p>4. 建築物屋頂突出物之造型、材料應與建築物相調和，附設之水箱、空調、視訊、機械等設施物，應加其管線設置，應加以隱藏或包覆，不得外露，且應配合建築物造型予以景觀美化處理。</p>			









98.3.6 縣都委會審議通過條文	102.4.3 補辦公展條文	縣府檢討修正條文	理由	縣都委會決議
<p>流放到地面。</p> <p>(5)建築物屋頂突出物依規定設置之斜屋頂，其坡度比例應相同於建築物各部分斜屋頂之斜率比例。</p> <p>4. 建築物屋頂突出物之造型、材料應與建築物相調和，附設之水箱、空調、視訊、機械等設施物，以其管線設置，應加以隱藏或包覆，不得外露，且應配合建築物造型予以景觀美化處理。</p>	(刪除)	(刪除)		照縣府檢討修正條文。
<p>(三)建築物色彩</p> <p>1. 公共建築外牆之顏色，以中低明度及中低彩度之色彩為主，並與其他輔佐色彩相配合。</p> <p>2. 商業區建築物宜以中高明度及中低彩度之色彩為主。</p> <p>3. 住宅區建築物外牆顏色採用低彩度暖色系之單色相，同一基地建築應採相同色相。</p>	(三)本計畫區公共建築物應採自	維持補辦公展條文。		照縣府檢討修正
(四)本計畫區公共建築物應採				照縣府檢討修正



98.3.6 縣都委會審議通過條文	102.4.3 補辦公展條文	縣府檢討修正條文	理由	縣都委會決議
<p>自動化節約能源設計，並符合綠建築之規範。</p> <p>(五)本計畫區建築物屋頂層應鼓勵設置太陽能發電系統設備。</p> <p>(六)本計畫區建築物屋頂層及露、陽台應鼓勵植栽綠化。</p> <p>四、圍牆</p> <p>(一)住宅區</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>圍籬應儘量採用綠色植栽，形塑綠籬，其高度不得大於 180 公分。</li> <li>其他型式之圍牆，其高度不得高於 150 公分，其透空部分不少於圍牆面積 60%。</li> </ol> <p>(二)學校用地、停車場用地、機關用地、變電所用地及污水處理廠用地因安全需求者，可設置圍牆，其規定比照上述住宅區辦理。</p> <p>(三)配氣站專用區因公共安全考量，應以鋼筋混凝土構築高度 2 公尺以上，厚度 25 公分以上之防護牆，且應予植栽綠美化。</p>	<p>自動化節約能源設計，並符合綠建築之規範。</p> <p>(四)本計畫區建築物屋頂層應鼓勵設置太陽能發電系統設備。</p> <p>(五)本計畫區建築物屋頂層及露、陽台應鼓勵植栽綠化。</p> <p>四、圍牆</p> <p>(一)圍籬應儘量採用綠色植栽，形塑綠籬，其高度不得大於 180 公分。</p> <p>(二)其他型式之圍牆，其高度不得高於 150 公分，臨道路、公共設施用地部分其透空部分不少於圍牆面積 60%。(不含 45 公分以下之基座)</p>	<p>維持補辦公展條文。</p> <p>維持補辦公展條文。</p> <p>四、圍牆</p> <p>(一)<u>面臨建築線或依法留設之沿街帶狀開放空間，應儘量採用綠色植栽來形塑綠籬，其高度不得大於 150 公分。</u></p> <p>(二)<u>如設置圍牆，應為透空式設計，高度不得超過 150 公分，牆基高度不得超過 45 公分，45 公分以上牆面透空率須達 70%以上。</u></p>	<p>條文。</p> <p>照縣府檢討修正條文。</p> <p>照縣府檢討修正條文。</p> <p>照縣府檢討修正條文。</p> <p>照縣府檢討修正條文。</p>	<p>條文。</p> <p>照縣府檢討修正條文。</p> <p>照縣府檢討修正條文。</p> <p>照縣府檢討修正條文。</p>

<p><b>98.3.6 縣都委會審議通過條文</b></p>	<p>五、其他  (一)本計畫區各建築基地鼓勵透過預先規劃社區網路系統，以連接社區內、外部的網路服務業者，讓電腦網路與社區生活機能合而為一。  (二)本計畫區各建築基地應鼓勵設置兼具水景之雨水滲透調節池。</p>	<p><b>102.4.3 補辦公展條文</b></p>	<p>五、其他  (一)本計畫區各建築基地鼓勵透過預先規劃社區網路系統，以連接社區內、外部的網路服務業者，讓電腦網路與社區生活機能合而為一。  (二)本計畫區各建築基地應設置兼具水景之雨水滲透調節池。</p>	<p><b>縣府檢討修正條文</b></p>	<p>五、其他  (一)本計畫區各建築基地鼓勵透過預先規劃社區網路系統，以連接社區內、外部的網路服務業者，讓電腦網路與社區生活機能合而為一。  (二)本計畫區各建築基地應鼓勵設置兼具水景之雨水滲透調節池。  (三)<u>建築基地情形特殊經過提都市設計審議通過者，從其規定。</u></p>	<p><b>理由</b></p>	<p>增列建築基地都市設計特殊通過者，得不受本標準則規定辦理。</p>	<p><b>縣都委會決議</b></p>	<p>照縣府檢討修正條文。</p>
---------------------------------	--	------------------------------	--	------------------------	--	------------------	-------------------------------------	----------------------	-------------------



- 圖
-  指定退縮10公尺建築留設帶狀式公共開放空間
  - 例  指定退縮6公尺建築留設帶狀式公共開放空間
  -  指定退縮5公尺建築留設帶狀式公共開放空間
  -  指定退縮3.5公尺建築留設帶狀式公共開放空間
  -  體育場、公園、兒童遊樂場、綠地等用地
  -  廣場式公共開放空間(面積至少100m<sup>2</sup>以上)
  -  廣場式公共開放空間(面積至少50m<sup>2</sup>以上)
  -  細部計畫範圍

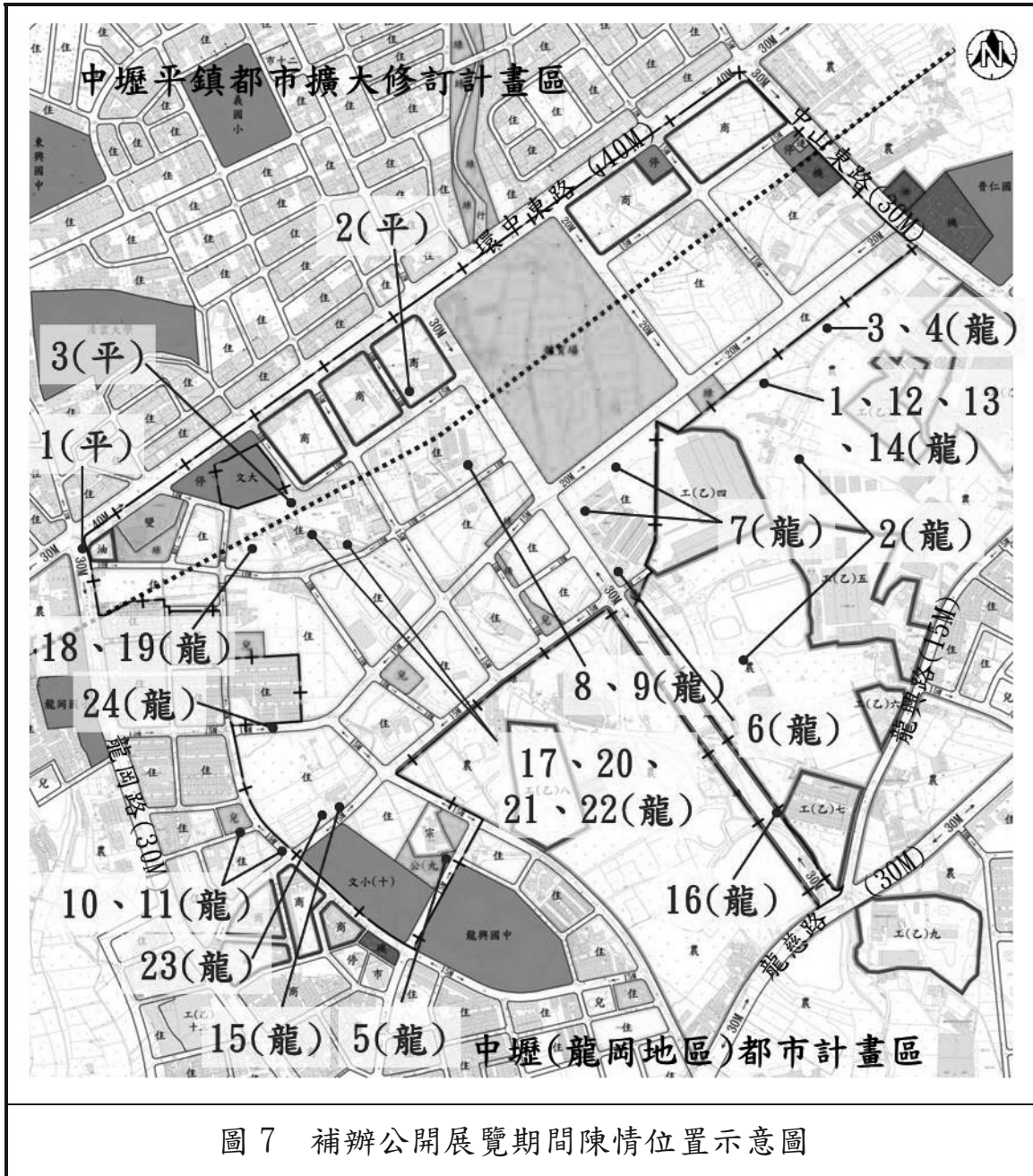
附圖 1-1 公共開放空間示意圖





### 附件三 補辦公開展覽公民或團體陳情意見內政部審議情形

重新補辦公展期間共接獲 27 件陳情意見，其中位於中壢平鎮都市擴大修訂計畫區計 3 件，位於中壢(龍岡地區)都市計畫區計 24 件。經本府彙整並研析建議意見，經提內政部都市計畫委員會 102 年 11 月 12 日第 815 次會議，其中 24 件已審定，3 件請本府協調陳情人於細計妥處。





一、中壢平鎮都市擴大修訂計畫區（計3件）

編號	陳情人	陳情位置	陳情內容及建議事項		102.11.12 內政部都委會大會		縣府研析意見	縣都委會決議
			縣政府研析意見	大會決議				
1	劉奕勳	中興段 12-1、21-1 地號	本人所有尚列土 地屬於龍岡路 30 米計畫範圍，與 本次計畫範圍緊鄰， 建請納入本次區 段徵收範圍。	建議一併納入本 次區段徵收。	建議不予採納。 理由： 1. 陳情土地位於本 計畫範圍外，非 屬區段徵收範圍 。 2. 經查陳情土地係 屬原都市計畫區 已劃設未開闢之 道路用地，並已 分割，土地取得 方式為一般徵收 ，須依原計畫規 定辦理。	照縣政府研析 意見。	內政部都委會已 審定。	照縣府研析意見。
2	鍾永能	後興段 884 地號	有關龍岡中壢書 中壢區管地要 使用分區管地要 點「(十三)、建 築基地之地下開 挖率不得超過法 定，住宅區部分 前開規定開挖不 得超過 60%，甚 低於建築技術規	建議依土地要點 分區管地要點退 (六)建築基地退 縮部分，自最小 退縮建築距離後 ，地下室使開角 挖地，應以較寬 路為退縮面；兩 面道路寬度相同 者，擇一退縮。	建議不予採納。 理由： 1. 為避免建築基 地之地下大面積 開挖，本案細部計 畫訂定地下開挖 率，以提供都市 保水性能。另為 提供人行舒適之 行走空間，計畫 區內之建築基地 面臨	照縣政府研析 意見。	內政部都委會已 審定。	照縣府研析意見。

編號	陳情人	陳情位置	陳情內容及建議事項	102.11.12 內政部都委會大會		縣府研析意見	縣都委會決議
				縣政府研析意見	大會決議		
3	黃聰妹	土地標示：後興段933地號	<p>則內高層建築物開挖率75%限制；基地開發為滿足地下室停車場需求等因素，若依前開規定地下室則需開挖更多樓層，不但增加開發成本，也提升施工危險性。</p>	<p>計畫道路部分，均應自道路境界線起退縮建築，並指定為公共開放空間。</p> <p>2. 本案細部計畫已訂定建築基地最小開發規模，面臨兩條計畫道路之轉角建築基地不得小於300平方公尺，應無地下室無法開挖之情形。</p>	<p>照縣政府研析意見。</p>	<p>內政部都委會已審定。</p>	<p>照縣府研析意見。</p>
			<p>1. 提高建蔽率：維持現有60%，容積率300%+容積獎勵(八)。</p> <p>2. 住宅道路10m改12m。</p> <p>3. 地上物拆遷補償費，可抵用分配地。</p> <p>4. 小面積(不同地主)，可合併配地。</p>	<p>1. 陳情不同意區段徵收部分，建議不予採納。理由：依內政部92.1.14台內營字第0920084077號函，農業區變更政府已有整體開發者，以區段徵收開發為原則。本案屬本府重大施政辦理之整體開發計畫，依上開規定</p>	<p>照縣政府研析意見。</p>		

編號	陳情人	陳情位置	陳情內容及建議事項	102.11.12 內政部都委會大會 縣政府研析意見	縣府研析意見	縣都委會決議
			<p>5. 比照大園航空城徵收(4.5比5.5)配地。</p>	<p>以區段徵收方式辦理開發。 2. 陳情提高建蔽率及容積率部分,建議不予採納。理由:     本案屬整體開發之新市區,為維護都市環境品質及增加基地保水性,於細部計畫訂定住宅區之建蔽率不得大於50%,容積率不得大於200%。 3. 陳情調整道路寬度部分,建議不予採納。理由:     本計畫依周邊路網分布及區內交通需求,劃設主要、次要及出入道路系統,道路寬度計有40、30、20、15及10公尺等,其中10公尺</p>	<p>大會決議</p>	

編號	陳情人	陳情位置	陳情內容及建議事項	102.11.12 內政部都委會大會 縣政府研析意見	縣府研析意見	縣都委會決議
				<p>寬計畫道路係提出使用，如改為12公尺寬，並將變路系統，並增加整體公共設施用地比例負擔。</p> <p>4.陳情內容第3~5點屬區段徵收事項，本府地政局102.5.13已函復陳情人如下：</p> <p>(1)依土地徵收條例第39條規定，地價補償得經土地所有權人申請，以徵收後可供建築之抵價地折算抵付之，其餘各項補償費則採現金補償。</p> <p>(2)依土地徵收條例第40條及區段徵收實施辦法</p>		

編號		陳情人		陳情內容及建議事項	<p>102.11.12 內政部都委會大會 縣政府研析意見</p> <p>第 29 條規定，土地所有權人不願領取現金補償者，應於區段徵收公告發給期間內申請發給抵價地。又倘所有權人應領抵價地之權利價值，未達當次最小分配面積所需者，則應循合併分配方式辦理。</p> <p>(3)有關抵價地比例依土地徵收條例第 39 條第 2 項之規定，抵價地總面積，以徵收總面積 50%為原則，但不得少於 40%。本案依區段徵收實施辦法第 16 條規定考量各地區特性、開發目的</p>	縣都委會大會 大會決議	縣府研析意見	縣都委會決議
----	--	-----	--	-----------	--	----------------	--------	--------

編號	陳情人	陳情位置	陳情內容及建議事項	102.11.12 內政部都委會大會		縣府研析意見	縣都委會決議
				縣政府研析意見	大會決議		
				、開發總費用、 公共設施用地 比例、土地使用 強度、土地所有 權人受益程度 及實際發展狀 況等因素後，基 於區段徵收財 務平衡前提下 ，暫定抵價地發 還比例為 40% ，實際仍應以內 政部核定為準。			



二、中壢(龍岡地區)都市計畫區 (計 24 件)

編號	陳情人	陳情位置	陳情內容及建議事項	102.11.12 內政部都委會大會 縣政府研析意見	縣政府研析意見 大會決議	縣府研析意見	縣都委會決議
1	卓良哲	後興段764地號	我的土地(764號)，剛好跨在這次縮減在74公頃後的範圍內外上，那我們土地要如何利用，實在是很大困擾，一半建地，一半農地，好好一塊地被切成零零碎碎，讓苦民所苦，可把我們764地整個劃進去。謝謝	建議不予採納。 理由： 1. 本案經提100.7.27內政審部土地徵收審議委員會報告，意見如下(摘略)：「(二)…目前區段徵收面積達127.33公頃，似有過度開發之情形，建議重新檢視其開發規模，研擬縮減計畫範圍之可行性替代方案。」 2. 本府依上開意見檢討縮減本案開發面積為74.20公頃，經提102.1.29內	照縣政府研析意見。	內政部都委會已審定。	照縣府研析意見。

編號	陳情人	陳情位置	陳情內容及建議事項	102.11.12 內政部都委會大會		縣府研析意見	縣都委會決議
				縣政府研析意見	大會決議		
2	蔡勝烘	中壢區往南部分農路之徵收範圍	不成熟的都市計畫，缺乏工廠零星生活面，影響交通安全甚鉅。	1. 徵收範圍 95 年～102 年的差距太大，縮減太多，應該有完整街廓，即南面之龍興路農區徵收（農區設施排水及農業區分工	政都委會第 797 次會議通過。 3. 經查該地僅約 2% 在計畫範圍內；約 98% 不在計畫範圍內，應該不致於影響土地地利用，另本案陳情土地仍可利用既有農路聯外進出使用。	內政部都委會已審定。	照縣府研析意見。
				建議不予採納。 理由： 1. 本案經提 100.7.27 內政部土地徵收審議委員會報告，意見如下(摘略)：「(二)…目前區段徵收面積達 127.33 公頃，似有過度開發之情形			照縣府研析意見。

編號	陳情人	陳情位置	陳情內容及建議事項		102.11.12 內政部都委會大會 縣政府研析意見		縣府研析意見	縣都委會決議
			<p>場(廠房)會、影響生態、生活生產、生活品質。</p> <p>2. 補辦原 95 年範圍內民意調查意願。</p>	<p>，建議重新檢視其開發規模，研擬縮減計畫範圍之可行性替代方案。」</p> <p>2. 本府依上開意見檢討縮減本案開發面積為 74.20 公頃，經提 102.1.29 內政部都委會第 797 次會議通過。</p> <p>3. 本案曾於 95 年規劃作業階段(當時面積約 138 公頃)，由中壢市公所郵寄問卷，了解人土地所有權人參與區段徵收之意願。本府於 102.4.3 依內政部都委會決議補辦</p>	大會決議			

編號	陳情人	陳情位置	陳情內容及建議事項		102.11.12 內政部都委會大會		縣府研析意見	縣都委會決議
			縣政府研析意見	大會決議				
3	巫清詔	土地標示: 華興段 25.27.28.33.34 地號	編號 2-1 20M 計畫道路與南側住宅區範圍邊界與農業區未有明確之區隔。未將民等持有中壢市後 25.27.28.33.34 地號之土地全部列入範圍，建請重新調整編號 2-1 20M 計畫道路南側範圍邊界。	參照主要計畫修正細部計畫內容，內政部都會通過縮減計畫範圍圖，僅有編號 2-1 20M 計畫道路南側住宅區與農業區未有明確區隔，其餘縮減區均有面臨計畫道路區隔，詳見附圖(一)建議調整編號 2-1 20M 計畫道路南側邊界位置	展覽，並已依「都市計畫徵收案以區段開發方式辦理開項」應行注意，以「區信書面通知區內段徵收範圍內之土地所有權人」。	照縣政府研析意見。	內政部都委會已審定。	照縣府研析意見。

編號	陳情人	陳情位置	陳情內容及建議事項		102.11.12 內政部都委會大會		縣府研析意見	縣都委會決議
			縣政府研析意見	大會決議				
4	巫新江	土地標示:華興段25.27.28.33.34地號	<p>1. 編號2-1 20M計劃道路南側住宅區範圍未與農業區區間有明確之區隔。未將民等持有中壢市後興段25.27.28.33.34地號之土地全部列入範圍，建請重新調整編號2-1 20M計劃道路南側範圍邊界。因背負此塊地以外的道路公設。</p> <p>2. 參照修正細部計畫內容，內政部通過縮減範圍，僅有編號2-1 20M計劃道路南側住宅區與農業區區間，明確區區隔，其餘縮減區均有面臨計劃道路區隔，詳見附圖(圖)。</p>	<p>性替代方案。 2. 本府依上開意見檢討縮減本案開發面積為74.20公頃，經提102.1.29內政部都委會第797次會議審議通過。</p>	照縣政府研析意見。	內政部都委會已審定。	照縣府研析意見。	

編號	陳情人	陳情位置	陳情內容及建議事項	102.11.12 內政部都委會大會 縣政府研析意見	縣府研析意見	縣都委會決議
			<p>一) 建議調整編號 2-1 20M 計劃道路路南側邊界位置圖。</p> <p>2. 請分回 50% 抵價地給地主，不然增加住宅區的建蔽率 70%、容積率為 250%。</p>	<p>發規模，研擬縮減計畫範圍之可行性替代方案。」。</p> <p>(2) 本府依上開意見檢討縮減本案開發面積為 74.20 公頃，經提 102.1.29 內政部都委會第 797 次會議通過。</p> <p>2. 陳情增加建蔽率及容積率部分，建議不予採納。理由： 本案屬整體開發之新市區，為維護都市環境品質及增加基地保水性，於細部計畫訂定住宅區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於</p>		

編號	陳情人	陳情位置	陳情內容及建議事項	102.11.12 內政部都委會大會 縣政府研析意見	縣府研析意見	縣都委會決議
				<p>大會決議</p> <p>200%。</p> <p>3.有關抵價地比例，本府地政局102.5.13已函復陳情人如下：</p> <p>(1)依土地徵收條例第39條第2項規定，抵價地總面積，以徵收總面積50%為原則，但不得少於40%。</p> <p>(2)本案依區段徵收實施辦法第16條規定考量各地區特性、開發目的、開發總費用、公共設施、土地使用強度、土地所有權人受益程度及實際發</p>		



編號	陳情人	陳情位置	陳情內容及建議事項		102.11.12 內政部都委會大會 縣政府研析意見	縣府研析意見	縣都委會決議	
					<p>展狀況等因 素後，基於區 段徵收財務下 平衡前提價地 ，暫定抵價地 發還比例為 40%，實際仍 應以內政部 核定為準。</p>			

編號	陳情人	陳情位置	陳情內容及建議事項	102.11.12 內政部都委會大會		縣府研析意見	縣都委會決議
				縣政府研析意見	大會決議		
5	鍾香貴	華興段321地號	本人有耕作意願，希望保留農地務農。	建議不予採納。 理由： 1. 經查華興段321地號土地為原都市計畫劃設未開闢之公園(九)用地，非屬農業區。 2. 經本府實地勘察，該陳情土地現況並無從事耕作情形。 3. 另查華興段321地號土地(面積為316 m <sup>2</sup> 、陳情人權利範圍1/72)，不具耕作規模，劃設農業專用區不具有可行性。	照縣政府研析意見。	內政部都委會已審定。	照縣府研析意見。
6	吳嘉和		1. 住宅區的建蔽率過少，是否可以增加？ 2. 住宅區的容積率過低，是否可以增加？ 因為面臨道路20米，面臨路，需退縮6米，面臨	建議不予採納。 理由：本案屬整體開發之新市區，為維護都市環境品質	照縣政府研析意見。	內政部都委會已審定。	照縣府研析意見。

編號	陳情人	陳情位置	陳情內容及建議事項		102.11.12 內政部都委會大會		縣府研析意見	縣都委會決議
			縣政府研析意見	大會決議				
7	至善美墅社區管理委員會(主委賴文騏)	土地標示:華興段 835-12、835-15、821-12 地號	15 米需退 5 米，面臨 15 米以下道路需退縮 3.5 米，是否有失公平？	以上請參考。	及增加基地保水性，於細部計畫訂定住宅區之建築率不得大於 50%，容積率不得大於 200%。	照縣政府研析意見。	內政部都委會已審定。	照縣府研析意見。
			1. 本「至善美墅社區」(地號 834)為「柏德建設股份有限公司」起造販售，銷售期間以地號 835-12 為無償提供社區作為通行及綠化園地。(詳附件 1:土地通行同意書、附件 2:約定書)	1. 本「至善美墅社區」建議保留地號 835-15 不納入重劃分配，並配合都市計畫變更地目由社區住戶保有其緊急消防通道。	1. 後興段 835-15 地號土地(33.72 m <sup>2</sup> )，陳情不納入區段徵收範圍，建議酌予採納。理由： (1) 經查後興段 835-15 地號土地原屬柏德建設(股)公司所有，因該社區 A 棟建物無緊急消防通道，經該社區	照縣政府研析意見。	內政部都委會已審定。	照縣府研析意見。
			2. 復因柏德建設股份有限公司以利益因素，不保障對本社區的承諾，以致本社區 A 棟建物無緊急消防通道。經本社區極力	2. 建議 835-12 及 821-12 地號整體規劃為綠地、公園				

編號	陳情人	陳情位置	陳情內容及建議事項		102.11.12 內政部都委會大會 縣政府研析意見	縣府研析意見	縣都委會決議
			<p>爭取，柏德建公司將地號 835-12 分割出地號 835-15，遂於 101 年將地號 835-15 贈與本社區 34 戶住戶共同持有並作為社區緊急消防通道用途。</p> <p>3. 本社區住戶對「中壢平鎮都市擴大修訂計畫(配合運動公園生活園區整體開發計畫)細部計畫案」的規劃示意圖深感不安，對現有的緊急消防通道可能因本案的重劃而消失，造成社區消防安全的功能喪失以致危及居民的生命與財產。</p>	<p>或兒童遊樂用地，提供在地居民整體的活動空間及設施(如附件 3、附件 4 及附件 5)。</p> <p>3. 30 米道路路接鄰本社區地下室車道出入口，須規化至少有 3.5 米的人行步道與設施空間以維護交通安全。(如附件 3、附件 4 及附件 5)。</p> <p>4. 陳請縣府以黎民百姓生命財產為貴的理念，將本「至善美墅社區」</p>	<p>向柏德建設(股)公司爭取後，遂於 101 年 6 月將上開土地分割登記為社區 34 戶住戶共同持有。</p> <p>(2) 上開地號土地係為該社區緊急消防通道使用，基於消防救災安全考量於本部計畫檢討設置住宅區(再發展區)，不納入區段徵收範圍。</p> <p>2. 陳情規劃公園綠地部分，建議不予採納。理由：</p>		

編號	陳情人	陳情位置	陳情內容及建議事項	102.11.12 內政部都委會大會 縣政府研析意見	縣府研析意見	縣都委會決議
			<p>居民的陳情及建議納入「中壢平鎮都市擴大修訂計畫(配合運動公園生活園區整體開發計畫)細部計畫案」。</p>	<p>縣政府研析意見</p> <p>(1) 經查後興段、835-12、821-12 地號土地非屬該社區管有。 (2) 本案體育場用地鄰近該社區(距離約 80 公尺), 可提供社區居民日常生活動使用。 3. 該社區與 30 公尺計畫道路間尚有約 10 公尺之緩衝空間, 本案於細部計畫劃設 1 處綠地, 供人行進出及隔離綠帶使用, 劃設道路用地, 供社區車輛進出所需通道使用。 4. 本府城鄉局、地政局於</p>		

編號	陳情人	陳情位置	陳情內容及建議事項		102.11.12 內政部都委會大會		縣府研析意見	縣都委會決議	
			縣政府研析意見	大會決議					
8	藍新全 (藍照慶)	後興段 875-17 地號	配合運動公園生活園區整體開發計畫，本人欣感榮地方之美意，惟本人受區段徵收之農地 875-17，民國 50 年迄今業已存有一建物平房 50 坪(位置圖見附件 X)。本人相信政府除都市整體開發考量外，仍必須計算在地居民未來生命財產之實質居住問題，此平房建立迄今五十年，除歷史價值外，仍經常性使用亦為既成之事實。	故本人主張原址保留，並絕對不接強拆，以避免縣政對下惡劣印象，達成雙贏目標，期盼改善。	102.7.9 至本區向社區管委會說明上開處理方式，該社區已理解。	本案屬區段徵收執行事項，說明如下： 1. 經查後興段 875-17 地號土地，並無申請建築及建物保存登記等相關資料。另經本府實地勘察，目前該土地地上建有 1 層之鐵皮建物，本案基地須納入區段徵收開發。	內政部都委會已審定。	照縣府研析意見。	照縣府研析意見。

編號	陳情人	陳情位置	陳情內容及建議事項	102.11.12 內政部都委會大會 縣政府研析意見	縣府研析意見	縣都委會決議
				<p>及區段徵收第區圍建，在市及計下置。本告訂定保留作業規定。</p> <p>(2) 倘於未建來公有再提出申請，本府將依照上述業要點審核，惟</p>	<p>區段徵收第區圍建，在市及計下置。本告訂定保留作業規定。</p> <p>(2) 倘於未建來公有再提出申請，本府將依照上述業要點審核，惟</p>	



編號	陳情人	陳情位置	陳情內容及建議事項		102.11.12 內政部都委會大會		縣府研析意見	縣都委會決議
			縣政府研析意見	大會決議				
9	藍新全 (藍照慶)	後興段918-1地號	配合運動公園生活園區整體開發計畫，本人欣感重大公共計畫再新、繁榮地方之美意， 1. 惟本人受區段徵收之建地 918-1，民國初年迄今業已存有百年祖地 50 坪(位置圖見附件 X)。 2. 此建地與隔鄰 917 瑞士山莊公展為住(再)區，屬同批建地，共同列住(再)區，實無爭議之虞。85 年繼承分割，長久以來具為一體建物，主張建地同一保留。 本人相信政府除都市整體開發考量外，仍必須計算在地居民未來生命	故本人主張原址保留，並絕不接受強行之徵收，以避免縣民對政府施政留下惡劣印象，達成雙贏目標，期盼改善，刻不容緩。	若審查未符合保留之規定，仍必須於自拆期限內拆除之。 建議不予採納。 理由：經本府實地勘察，目前該土地空建地並無建物，不符住宅區(再發展區)劃設原則，後續依區段徵收相關規定辦理。	照縣政府研析意見。	內政部都委會已審定。	照縣府研析意見。

編號	陳情人	陳情位置	陳情內容及建議事項		102.11.12 內政部都委會大會		縣府研析意見	縣都委會決議
			陳情內容及建議事項	陳情內容及建議事項	縣府研析意見	大會決議		
10	李權峻		財產之實質居住問題，此百年祖地，除歷史價值外，仍經常性使用亦為既成之事實。	<p>主旨：為變更中壢平鎮都市擴大修訂計畫(配合運動公園生活圈區整體開發計畫)案，陳情人零星土地請求一併徵收事。</p> <p>說明：一陳情人所有之土地坐落中壢市永興1地號之土地為鈞府辦理之區段徵收計畫範圍內之土地，陳情於上開區段徵收計畫範圍周邊，尚有零星土地，地號為中壢市中興段 671-4 地號，權利範圍 5/24 及中興段 671-3 地號，權利範圍 5/24，懇請鈞府就陳情人之區段徵收計畫範圍周邊之零星土地得一併辦理徵收，實感便民，陳情如上。</p>	<p>建議不予採納。</p> <p>理由： 1. 陳情土地位於本計畫範圍外，非屬區段徵收範圍。 2. 經查陳情土地係屬原都市計畫區已劃設未開闢之道路用地，並已分割，土地取得方式為一般徵收，須依原計畫規定辦理。 3. 本府地政局 102.4.29 已函復陳情人如下： (1) 依土地徵收條例第8條規定，所有權人</p>	照縣政府研析意見。	內政部都委會已審定。	照縣府研析意見。

編號	陳情人	陳情位置	陳情內容及建議事項	102.11.12 內政部都委會大會		縣府研析意見	縣都委會決議
				縣政府研析意見	大會決議		
II	吳韋潤	主旨：為變更中壢平鎮都市擴大修訂計畫(配合運動公園生活園區整體開發計畫)案，陳情人零星土地請求一併徵收事。 說明：一陳情人所有之土地坐落中壢市華興段 189 地號及永興 1 地號之土地為鈞府辦理之區段徵收計畫範圍內之土地，陳情於上開區段徵收計畫範圍	被徵收土地之殘餘部分或面積過小，致形成不整，致不能為相當之使用者，得申請一併徵收，又該一併徵收之殘餘部分，應以現金補償之。 (2) 本案倘於未來公告徵收時有上開情形，再請陳情人依規定以書面提出申請，本府將在初核後，報請內政部准駁。	同編號 10 案。	照縣政府研析意見。	內政部都委會已審定。	照縣府研析意見。

編號	陳情人	陳情位置	陳情內容及建議事項	102.11.12 內政部都委會大會		縣府研析意見	縣都委會決議
				縣政府研析意見	大會決議		
12	莊玉庚	後興段764地號	<p>本人係地號764的持分人，所持面積為18,324.55平方公尺，權利範圍237600分之21432，請先逕為分割，二個月後再公告禁止移轉，以保障持分人的權利。</p>	<p>後興段764地號土地僅部分位於區段徵收範圍內，未來辦理徵收公告前，將依土地徵收條例施行細則第20條及區段徵收</p>	照縣政府研析意見。	內政部都委會已審定。	照縣府研析意見。
		<p>圍周邊，尚有零星土地，地號為中壢市中興段671-4地號，權利範圍5/24及中興段671-3地號，權利範圍5/24，懇請鈞府就陳情人之區段徵收計畫範圍周邊之零星土地得一併辦理徵收，實感便民，陳情如上。</p>	<p>希望整體規劃別再造成民眾的困擾。</p>	<p>本案屬區段徵收執行事項，說明如下： 1. 本案都市計畫尚未核定，土地無法辦理逕為分割。 2. 本府地政局102.4.29已函復陳情人如下： (1) 中壢市後興段764號土地僅部分位於區段徵收範圍內，未來辦理徵收公告前，將依土地徵收條例施行細則第20條及區段徵收</p>	照縣政府研析意見。	內政部都委會已審定。	照縣府研析意見。

編號	陳情人	陳情位置	陳情內容及建議事項	102.11.12 內政部都委會大會		縣府研析意見	縣都委會決議		
				縣政府研析意見	大會決議				
13	莊吳清妹	後興段764地號	本人係地號764的持分人，所持面積為18,324.55平方公尺，	盼望能完整規劃別分一期或二期造成民眾困擾。	收實施辦法第13條之規定，辦理徵收範圍邊界分割登記。 (2) 依土地徵收條例第23條第1項規定，本區段徵收案將於徵收公告之日起禁止土地及土地改良物之分割、合併、移轉及設定負擔，倘欲移轉土地持分，應於徵收公告之日前辦理完成。	同編號12案。	照縣政府研析意見。	內政部都委會已審定。	照縣府研析意見。

編號	陳情人	陳情位置	陳情內容及建議事項		102.11.12 內政部都委會大會		縣府研析意見	縣都委會決議
			縣政府研析意見	大會決議	縣政府研析意見	縣都委會決議		
14	謝秀絹	土地標示：中壢後興段764地號	權利範圍 237600分之9161，請先逕為分割，以保障持有人的權利，二個月後再公告禁止移轉。	1. 我被徵收20坪左右，希望能配地。 2. 中壢體育園區一次規劃好，南、北大路先建好，不要圖利他人〈宏國業及龍和飯店〉而影響地方的發展。 3. 或等六都成立後，有錢一起建設，搞得漂漂亮亮，中壢才會繁榮興盛〈入德重劃區就規畫很好〉。	本案屬區段徵收執行事項，說明如下： 1. 本案將依內政部都委會審定之計畫內容，辦理區段徵收體開發。 2. 本府地政局102.4.29已函復陳情人如下： (1) 依土地徵收條例第30條規定及土地徵收補償市價查估辦法第7條規定，	照縣政府研析意見。	內政部都委會已審定。	照縣府研析意見。

編號	陳情人	陳情位置	陳情內容及建議事項	102.11.12 內政部都委會大會 縣政府研析意見	縣府研析意見	縣都委會決議
			<p>萬，但徵收能 80 萬，卻拿幾 (9000 元 / 公尺 x 1.4 倍) 這公。 &lt;農收&gt; 揚在公話中央起桃桃運不做</p> <p>1. 吳縣長視喊中不方 &lt;桃園縣&gt; 園園捷何次</p> <p>2. 縣電開說看地園園為一</p>	<p>縣政府研析意見</p> <p>土地徵收之，應按照市地收價補償其價正，此市場價格，其買因交係易等情出高價地員已公成</p> <p>被徵收之，應按照市地收價補償其價正，此市場價格，其買因交係易等情出高價地員已公成</p> <p>應排除急待之關係人為哄抬等情，所估計出高價或偏低之價格，並報請地價評議委員，已非評定之，採加方式。</p> <p>(2) 另依照土地徵收條例第 40 條及區段</p>	<p>大會決議</p>	



編號	陳情人	陳情位置	陳情內容及建議事項	102.11.12 內政部都委會大會 縣政府研析意見	縣府研析意見	縣都委會決議
15	葉阿青	土地標示：華興 段 187、187-2 、187-3、188 地號	好，那請問縣長，吳育壠區不規，南、大路，建好，要大，他國及飯店影響的發展。 縣看中起市育為一畫、北先，不，利宏業和而地發 園何次好，北先，不，利宏業和而地發 區不規，南、大路，建好，要大，他國及飯店影響的發展。	徵收實施辦法第 29 條之規定，土地所有權人領取現金補償者，應於公告徵收期間內申請發給抵償地權。又倘所有權人應領抵償地之權利價值，未達當次最小分配面積所需者，則應循合併分配方式辦理。	照縣政府研析意見，涉及後續區段徵收執行部分，請縣政府協調陳情	照縣府研析意見。 建議不予採納，維持補辦發展計畫內容。說明如下： 1. 經查陳情建物自 61 年興
				本案屬區段徵收執行事項，說明如下： 1. 經查陳情建物部分位於細部計畫劃設之道	照縣政府研析意見，涉及後續區段徵收執行部分，請縣政府協調陳情	

編號	陳情人	陳情位置	陳情內容及建議事項	102.11.12 內政部都委會大會 縣政府研析意見	縣府研析意見	縣都委會決議
			<p>2. 住的環境很好、習慣(已高築)額建) 3. 有很多特點。(1. 沒有水汗染。2. 沒有空氣汗染。3. 沒有噪音、沒有車輛擁塞等 ) 4. 住街路近。</p>	<p>路用地須配合拆遷;其餘位於住宅區之合法建物,可於未來公告徵收時,依規定申請建物原位置保留分配。</p> <p>2. 本府地政局 102.6.13 已函復陳情人如下: (1) 依土地徵收條例第 47 條及區段徵收實施辦法第 18 條規定,區段徵收範圍內之既成建築基地,在不妨礙都市計畫事業及區段徵收計畫之情形下,得按原位置保留分配。本府將</p>	<p>人於細部計畫妥處。</p> <p>建造今已逾 40 年,該建物南側部分位於 15m 寬計畫道路(原都市計畫已劃設)。</p> <p>2. 建物西側部分為 10m 寬細部計畫道路穿越,該 10M 道路需與南側道路對接。該 10m 道路西移將影響另一側既有建物保留。</p> <p>3. 本府依內政部都委會決議,已多次聯絡陳情人,但未聯絡上陳情人。另查本案陳情人土地及建物</p>	

編號	陳情人	陳情位置	陳情內容及建議事項	102.11.12 內政部都委會大會		縣府研析意見	縣都委會決議
				縣政府研析意見	大會決議		
16	彭信凱	土地標示:華興 段 289 地號	<p>不同意見區段徵收。</p> <p>1. 提高建蔽率：維持現有 60%，容積率 300%+容積獎勵(八)。</p> <p>2. 住宅道路 10m 改 12m。</p> <p>3. 地上物拆遷補償費，可抵用分配地。</p> <p>4. 小面積(不同地主)，可</p>	<p>徵收前，訂定保留位置配審核作業規定。</p> <p>(2) 本案之建築物倘於未來收時，再提出申請，本府將依照上述規定及作業要點審核，惟該建築物未符合保留之規定，仍必須於自拆期限內拆除之。</p>	<p>照縣政府研析意見。</p>	<p>皆已於 102 年 10 月 3 日移轉予他人，已非陳情人所有。</p>	<p>照縣府研析意見。</p>

編號	陳情人	陳情位置	陳情內容及建議事項	102.11.12 內政部都委會大會 縣政府研析意見	縣府研析意見	縣都委會決議
			<p>合併配地。</p> <p>5. 比照大園航空城徵收(4.5 比 5.5)配地。</p>	<p>0920084077 號函，農業區變更政府已有整體開發者，以區段徵收開發為原則。本案屬本府重大施政辦理之整體開發計畫，依上開規定以區段徵收方式辦理開發。</p> <p>2. 陳情提高建蔽率及容積率部分，建議不予採納。理由： 本案屬整體開發之新市區，為維護都市環境品質及增加基地保水性，於細部計畫訂定住宅區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 200%。</p> <p>3. 陳情調整道路</p>		

編號	陳情人	陳情位置	陳情內容及建議事項	102.11.12 內政部都委會大會 縣政府研析意見	縣府研析意見	縣都委會決議
				<p>寬度部分，建議不予採納。理由：</p> <p>本計畫依周邊路網分布及區內交通需求，劃設主要、次要及出入道路系統，道路寬度計有 40、30、20、15 及 10 公尺等，其中 10 公尺寬計畫住宅區係提供使用，如改為 12 公尺寬將改變計畫區整體道路系統，並增加整體公共設施用地比例負擔。</p> <p>4. 陳情內容第 3 點屬區段徵收事項，本府地政局已函 102.5.13 已函</p>		

編號	陳情人	陳情位置	陳情內容及建議事項	102.11.12 內政部都委會大會 縣政府研析意見	縣府研析意見	縣都委會決議	
				<p>復陳情人如下：  (1)依土地徵收條例第 39 條規定，地價補償得經土地所有權人申請，以徵收後可供建築之抵價地折算抵付之，其餘各項補償費則採現金補償。  (2)依土地徵收條例第 40 條及區段徵收實施辦法第 29 條規定，土地所有權人願領取現金補償者，應於區段徵收公告期間內申請發給抵償地。又倘所有權人應領抵償地之權利</p>	大會決議		

編號	陳情人	陳情位置	陳情內容及建議事項	102.11.12 內政部都委會大會 縣政府研析意見	縣府研析意見	縣都委會決議
				<p>價值，未達當次最小分配面積所需者，則應循合併分配方式辦理。</p> <p>(3)有關抵價地比例依土地徵收條例第 39 條第 2 項之規定，抵價地總面積，以徵收總面積 50% 為原則，但不得少於 40%。本案依區段徵收法第 16 條規定考量各地區特性、開發目的、開發總費用、公共設施用地比例、土地強度、土地所有權人受益程度</p>		



編號	陳情人	陳情位置	陳情內容及建議事項	102.11.12 內政部都委會大會		縣府研析意見	縣都委會決議
				縣政府研析意見	大會決議		
				及實際發展狀況等因素後，基於區段徵收財務平衡前提下，暫定抵價地發還比例為40%，實際仍應以內政部核定為準。			
17	游賢金	土地標示：華興段924、923、924~1地號	同編號16案	同編號16案	同編號16案	照縣政府研析意見。	同編號16案 照縣府研析意見。
18	李霄宇	土地標示：華興段46、47地號	同編號16案	同編號16案	同編號16案	照縣政府研析意見。	同編號16案 照縣府研析意見。
19	李瑋婷	土地標示：華興段46、47地號	同編號16案	同編號16案	同編號16案	照縣政府研析意見。	同編號16案 照縣府研析意見。
20	邱義成	土地標示：華興段30、31、32、33地號	同編號16案	同編號16案	同編號16案	照縣政府研析意見。	同編號16案 照縣府研析意見。
21	陳淑芬	土地標示：華興段36地號	同編號16案	同編號16案	同編號16案	照縣政府研析意見。	同編號16案 照縣府研析意見。

編號	22	陳情人 李賢源	陳情位置 土地標示:華興 段 320、28 地號	陳情內容及建議事項 後興路保留， 馬路拓寬， 路有保留 希望退縮建築居住下來， 換地可。	102.11.12 內政部都委會大會 縣政府研析意見 本案屬區段徵收 執行事項，說明 如下： 1. 經查陳情建物 位於住宅區，可 臨接細部計畫 所劃設之 10 公 尺寬計畫道路 ，可於未來公告 徵收時，依規定 申請建物原 置保留分配。 2. 本府地政局 102.6.13 已函 復陳情人如下： (1)依土地徵收條 例第 47 條及 區段徵收實 施辦法第 18 條規定，區段 徵收範圍內 之既成建築 物基地，在不 妨礙都市計 畫事業及區 段徵收	大會決議 照縣政府研 析意見，涉 及後續區段 徵收執行部 分，請縣政 府協調陳情 人於細部計 畫妥處。	縣府研析意見 1. 經查陳情建物 位於住宅區 ，建物北側劃 設之 10 公尺 寬計畫道路 ，陳情人於辦 理區段徵收 時，得依規定 申請建物原 置保留分 配。 2. 考量陳情建物 面寬 4.6m，為 提供保留機 會，建議將本 住宅區原規 定(建築基地 臨計畫道路 面寬應 $\geq$ 7m) ，增訂依區段 徵收規定申 請按原位置 保留分配土 地者，建築基 地臨計畫道 路應 $\geq$	縣都委會決議 照縣府研析意 見。
----	----	------------	--------------------------------	---	--	---	---	------------------------

編號	陳情人	陳情位置	陳情內容及建議事項	102.11.12 內政部都委會大會 縣政府研析意見	縣府研析意見	縣都委會決議
				<p>之情形下，得保留位置分配。本府將公告徵收前，訂定保留位置配審核作業規定。</p> <p>(2)本案之建物倘於未來公告上徵收時，再請開情形，再請出依規定提出申請，本府將依照上述業要點審核，惟若審查後該建物位置符合保留之規定，仍必須限於自拆除外。</p>	<p>4m。</p> <p>3. 本府城鄉局於102.12.19召開協調會，由本府城鄉局向地政人說明陳情物原之保留之相關權益。</p>	

編號	陳情人	陳情位置	陳情內容及建議事項	102.11.12 內政部都委會大會		縣府研析意見	縣都委會決議
				縣政府研析意見	大會決議		
23	陳重佑	土地標示: 華興段 0187、0188-0005、0188-0003、0188-0004、0188-0006 地號	本人為華興段 188-3 號住宅，本人建築為合法建物且無違規事實，且本人已在建物所在地設立合法美語補習班(私人學習機構有立案)，故本人等 4 戶欲申請原地建物保留，懇請當局同意本人陳情事由；使本人等 4 戶能原地建物保留。	本案屬區段徵收執行事項，說明如下： 1. 經查陳情建物位於住宅區，面臨主要計畫劃設之 15 公尺寬道路，可於未來公告徵收時，依規定申請建物原位置保留分配。 2. 本府地政局 102.6.13 已函復陳情人如下： (1) 依土地徵收條例第 47 條及區段徵收實施辦法第 18 條規定，區段徵收範圍內之既成建築物基地，在不妨礙都市計	照縣政府研析及後續區段徵收執行部分，請縣政府協調陳情人於細部計畫妥處。	1. 經查陳情建物為 95 年合法興建建物，且位於本案劃設之住宅區，面臨主要計畫劃設之 15 公尺寬計畫道路，陳情人於辦理區段徵收時，得依規定申請建物原位置保留分配。 2. 考量陳情建物面寬 4.7m，為提供保留機會，建議將本住宅區原規定(建築基地計畫道路路面寬應 $\geq 7m$ )，增訂依區段徵收規定申請保留位置土	照縣府研析意見。



編號	陳情人	陳情位置	陳情內容及建議事項	102.11.12 內政部都委會大會 縣政府研析意見	縣府研析意見	縣都委會決議
24	龍福宮主委許炎金等人	主旨： 鈞府擬訂中壢(龍岡地區)都市計劃(配合運動公園生活圈之整體開發計劃)細部計劃案，本里內有於民國六十五年既成立迄今之龍福宮，供奉福德正神土地公迄今為本里里民之精神信仰寄託。鈞府本次計劃案並未將該宮規劃遷建改建，有損本里全體里民之權益甚鉅，特申請提出異議，請鈞府重新規畫考量，將本宮遷建於本計劃內，或按原地保留，以維全體里民權利為禱。	<p>建議酌予採納。</p> <p>理由： 1. 本案龍福宮位於本計畫區 15 公尺寬計畫道路上，須配合拆遷。 2. 本案龍福宮北側之兒童遊樂場用地(兒 1)，仍緊鄰既有住宅社區，適宜供龍福宮拆遷安置。 3. 本府將於本案土地細部計畫之區管地使用分區兒童遊樂場用地得供既有土地置公廟拆遷安置，並應整體規劃設計。 3. 本府城鄉局、地政局於 102.7.9 與龍</p>	照縣政府研析意見。	內政部都委會已審定。	照縣府研析意見。

編號	陳情人	陳情位置	陳情內容及建議事項	102.11.12 內政部都委會大會 縣政府研析意見	縣政府研析意見	縣都委會決議
				福宮說明上開處理方式，龍福宮亦同意接受。		





附件五

桃園市都市計畫委員會第39次會議紀錄



## 桃園市都市計畫委員會第 39 次會議紀錄

壹、時間：108 年 10 月 21 日（星期一）下午 3 時整。

貳、地點：本府 16 樓 1602 會議室。

參、主持人：游主任委員建華（討論事項第 3 案由盧委員維屏代理）（依各級都市計畫委員會組織規程第 7 條規定，主任委員不克出席會議時，由副主任委員代理主席，副主任委員亦不克出席者，由出席委員互推一人代理主席。）

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 35~38 次會議紀錄確認情形：

一、108 年 7 月 24 日第 35 次會議紀錄及 108 年 8 月 5 日第 36 次會議紀錄均於 108 年 9 月 24 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。

二、本會 108 年 8 月 23 日第 37 次及 108 年 9 月 16 日第 38 次會議紀錄均尚未函送各委員，提下次會議確認。

柒、討論事項（各案決議如後）

第 1 案：再審議「擬定中壢平鎮都市擴大修訂計畫（配合運動公園生活園區整體開發計畫）細部計畫案」暨「擬定中壢（龍岡地區）都市計畫（配合運動公園生活園區整體開發計畫）細部計畫案」

第 2 案：審議「變更大園都市計畫（配合三二號道路西南側特一號道路東側、老街溪西側、民生路西側等三處附帶條件整體開發地區）案」暨「擬定大園都市計畫（三二號道路西南側特一號道路東側、老街溪西側、民生路西側等三處附帶條件整體開發地區）細部計畫案」

第 3 案：審議「變更石門都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）案」

第 4 案：審議「變更大溪都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）案」

捌、散會時間：下午 5 時 10 分。

## 柒、討論事項

第 1 案：再審議「擬定中壢平鎮都市擴大修訂計畫(配合運動公園生活園區整體開發計畫)細部計畫案」及「擬定中壢(龍岡地區)都市計畫(配合運動公園生活園區整體開發計畫)細部計畫案」

說明：

### 一、辦理緣起：

本案主要計畫(「變更中壢平鎮都市擴大修訂計畫(配合運動公園生活園區整體開發計畫)案」及「變更中壢(龍岡地區)都市計畫(配合運動公園生活園區整體開發計畫)案」)於 102 年 11 月 12 日經內政部都委會審定，本細部計畫案於 102 年 12 月 27 日經改制前桃園縣都市計畫委員會審議通過，惟因涉及區段徵收開發，依內政部都委會決議，需俟區段徵收補償費發價完竣後始得發布實施。本案區段徵收範圍及抵價地比例已於 107 年 9 月 20 日經內政部核准，並於 108 年 9 月 5 日報請內政部審議區段徵收計畫書，預計於 108 年 12 月發放區段徵收補償費。

考量本細部計畫案係於 102 年審議通過，迄今已逾 5 年，部分土地使用分區管制要點及都市設計管制準則內容與本市現行一致性規定不符；另本府辦理區段徵收查估作業過程，土地所有權人陳情將既有建物剔除區段徵收範圍、既有土地公廟安置措施等，爰於核定發布實施前再提會審議。

二、提案機關：桃園市政府。

三、計畫性質：擬定細部計畫。

四、法令依據：都市計畫法第 17 條。

五、計畫範圍：詳附件，總面積約 74.20 公頃。

六、辦理歷程：

(一)95 年 12 月 6 日：公開展覽

(二)98 年 3 月 6 日：改制前本縣都市計畫委員會審議通過

(三)102 年 4 月 3 日：重新公開展覽

(四)102 年 11 月 12 日：內政部都市計畫委員會第 815 次會

議審定(主要計畫)

(五)102 年 12 月 27 日：改制前本縣都市計畫委員會審議修正通過(細部計畫)

七、再審議內容：

(一)修正土地使用分區管制要點(詳附表 1)及都市設計管制準則(詳附表 2)。

(二)配合陳情既有建物剔除區段徵收範圍，擬變更部分住宅區為住宅區(再發展區)。(詳附表 3、圖 3)

決 議：

一、本案除修正土地使用分區管制要點第三點及第十六點之變更理由外，其餘照本次增(修)訂要點及準則內容通過。(詳附表 1、附表 2、詳附表 3、圖 3)

二、「清雲大學」名稱請配合修正為「健行科大」。

附件 「變更中壢平鎮都市擴大修訂計畫(配合運動公園生活園區整體開發計畫)主要計畫暨擬定細部計畫案」及「變更中壢(龍岡地區)都市計畫(配合運動公園生活園區整體開發計畫)主要計畫暨擬定細部計畫案」內容摘要



本案主要計畫變更內容明細表(102.11.12 內政部都委會審定)

位置		變更內容		變更理由
		原計畫(公頃)	新計畫(公頃)	
中壢平鎮都市擴大修訂計畫	龍岡路以東、中山東路以西、環中東路以南地區	農業區(22.34)	住宅區(4.89)	1. 改善南桃園地區運動休閒空間之不足，以整體開發方式，劃設所需體育場用地，以因應地區發展需求。 2. 改善中壢、龍岡地區都市發展飽合問題，提供都市發展腹地，並以大眾運輸導向規劃理念，預留捷運藍線延伸至本計畫區所需空間。
			商業區(6.96)	
			體育場用地(4.55)	
			機關用地(0.01)	
			停車場用地(0.89)	
			變電所用地(0.33)	
			連接站用地(0.04)	
			綠地(0.42)	
		道路用地(4.25)		
		加油站用地(0.26)	加油站專用區(0.19)	
			道路用地(0.07)	
		變電所用地(0.24)	變電所用地(0.21)	
			道路用地(0.03)	
道路用地(0.83)	住宅區(0.07)			
	道路用地(0.76)			
小計	23.67	23.67		
中壢(龍岡地區)都市計畫	龍岡路以東、中山東路以西、龍慈路以北地區	農業區(45.44)	住宅區(30.26)	1. 改善南桃園地區運動休閒空間之不足，以整體開發方式，劃設所需體育場用地，以因應地區發展需求。 2. 改善中壢、龍岡地區都市發展飽合問題，提供都市發展腹地改善地區交通系統，並以大眾運輸導向規劃理念，預留捷運藍線延伸至本計畫區所需空間。 3. 併同整體取得計畫區南側文小、公園及道路用地，以提升公共設施服務水準，並維護地主權益。
			體育場用地(4.45)	
			兒童遊樂場用地(0.69)	
			綠地(1.23)	
			機關用地(0.29)	
			道路用地(8.52)	
		乙種工業區(0.04)	道路用地(0.04)	
		綠化步道用地(0.01)	道路用地(0.01)	
		學校用地(文小)(2.05)	住宅區(0.91)	
			學校用地(文小)(1.14)	
		人行步道用地(0.09)	住宅區(0.05)	
學校用地(文小)(0.04)				
公園用地(1.75)	宗教專用區(0.41)			



位置	變更內容		變更理由
	原計畫(公頃)	新計畫(公頃)	
		學校用地 (文小)(0.83)	
		公園用地(0.51)	
	道路用地(1.14)	住宅區(未達 0.01)	
		道路用地(1.14)	
	住宅區(未達 0.01)	道路用地(未達 0.01)	
小計	50.53	50.53	

註：表內所載面積應以核定計畫圖實地分割面積為準。

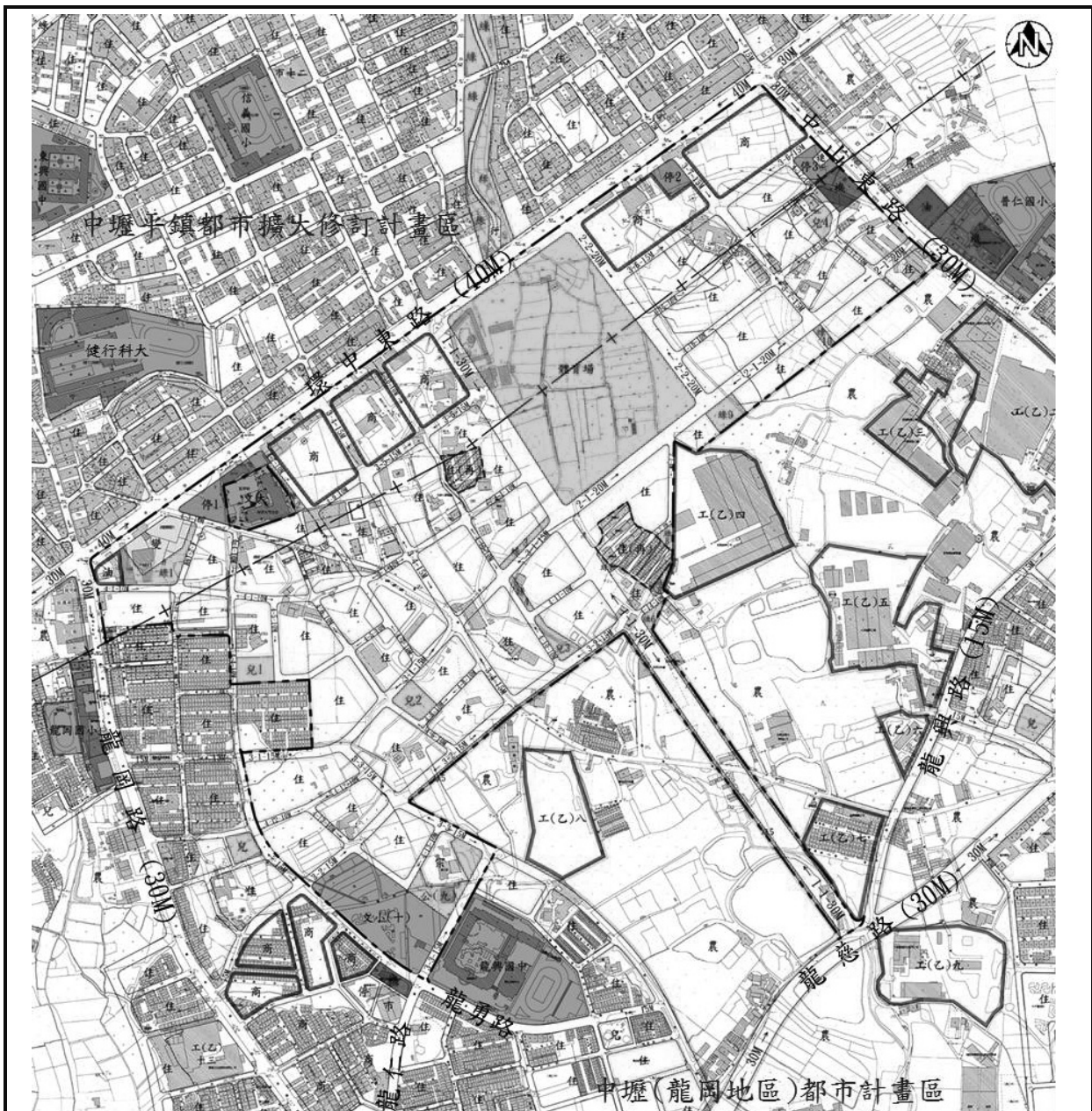


圖 例

- |           |          |          |
|-----------|----------|----------|
| 住宅區       | 公園用地     | 變電所用地    |
| 住宅區(再發展區) | 兒童遊樂場用地  | 連接站用地    |
| 商業區       | 綠地用地     | 道路用地     |
| 乙種工業區     | 機關用地     | 剔除區段徵收範圍 |
| 加油站專用區    | 停車場用地    | 都市計畫區界線  |
| 宗教專用區     | 學校(文小)用地 | 細部計畫範圍線  |
| 體育場用地     | 學校(文大)用地 |          |

本案細部計畫示意圖(102.12.27 改制前本縣都委會審議通過)

本案細部計畫土地使用計畫面積表(102.12.27 改制前本縣都委會審議通過)

項 目	細部計畫範圍		中壢平鎮 都市擴大 修訂計畫	中壢(龍岡 地區)都市 計畫	備註	
	面積 (公頃)	百分比	面積 (公頃)	面積 (公頃)		
土地 使用 分區	住宅區	31.75	42.79%	4.55	27.20	
	住宅區 (再發展區)	1.23	1.66%	0.01	1.22	不納入區段徵收範圍
	商業區	6.96	9.38%	6.96	--	
	加油站專用區	0.19	0.25%	0.19	--	
	宗教專用區	0.41	0.55%	--	0.41	
	小 計	40.54	54.64%	11.71	28.83	
公共 設施 用地	公園用地	0.51	0.69%	--	0.51	1. 不低於計畫面積 10%。 2. 合計12.30公頃, 佔 計畫面積16.57%。
	兒童遊樂場用地	0.83	1.11%	--	0.83	
	綠地用地	1.96	2.63%	0.52	1.44	
	體育場用地	9.00	12.14%	4.56	4.44	
	停車場用地	0.89	1.20%	0.89	--	
	學校(文小)用地	2.01	2.71%	--	2.01	
	機關用地	0.30	0.41%	0.01	0.29	供桃園縣政府警察局 使用
	變電所用地	0.54	0.73%	0.54	--	供台電公司使用
	連接站用地	0.04	0.05%	0.04	--	供台電公司使用
	道路用地	17.58	23.68%	5.40	12.18	
小 計	33.66	45.36%	11.96	21.70		
合 計	74.20	100.00%	23.67	50.53		

註：實際面積應以核定後地籍實地分割面積為準。

附表 1 土地使用分區管制要點修正對照表

原要點內容	本次增(修)訂要點內容	變更理由	市都委會決議
(一)為促進土地之合理利用及維護計畫區內之生活環境品質，依都市計畫法之規定，特訂定本要點。	維持原要點內容	--	
(二)本要點依都市計畫法第 22 條及都市計畫法臺灣省施行細則第 35 條之規定訂定之。	(二)本要點依都市計畫法第 22 條及都市計畫法桃園市施行細則第 39 條之規定訂定之。	配合桃園市政府於 106 年 6 月 14 日公布「都市計畫法桃園市施行細則」修正相關文字。	照本次增(修)訂要點內容通過。
(三)本計畫區內各土地使用分區及公共設施用地之建蔽率及容積率不得大於下列之規定：	(三)本計畫區內各土地使用分區及公共設施用地之建蔽率及容積率不得大於下列之規定：	1. 配合既有土地公廟(宏福宮)拆遷，增列兒4用地得供既有土地公廟拆遷安置。 2. 參照本市住宅區(再發展區)一致性規定，增訂得依參與整體開發區住宅區容積率建築相關規定。	除修正變更理由第 2 點如下，其餘照本次增(修)訂要點內容通過。 變更理由：「2. 考量住宅區(再發展區)重建時增加容積需求，增訂得比照參與整體開發住宅區容積率申請增加容積之規定。」

項 目		建蔽率	容積率	備 註	
土地 使用分區	住宅區	50%	200%	安置街廓之建蔽率不得大於60%。	
	住宅區(再發展區)	50%	150%	再發展區	
	商業區	80%	320%		
	宗教專用區	40%	80%		
	加油站專用區	40%	80%		
公共設施 用地	體育場用地	50%	250%		
	公園用地	10%	20%	綠覆率不得低於70%	
	兒童遊樂場用地	10%	20%	兒 1 得供既有土地公廟拆遷安置，惟應整體規劃設計。	
	綠地用地	—	—	綠 5、綠 6 得供既有巷道(後興路)穿越通行使用。	
	機關用地	50%	250%		
	學校(文小)用地	50%	150%		
	停車場 用地	平面	10%	20%	
		立體	70%	350%	
	變電所用地	50%	250%	1. 供電力設施、辦公室及其附屬設施使用為主，變電設施應以室內型式興建，另需設置必要之安全防治設施。 2. 變電所用地之平面除辦公室及其附屬設施應予以美化外，法定空地綠覆	
	項 目		建蔽率	容積率	備 註
土地 使用分區	住宅區	50%	200%	安置街廓之建蔽率不得大於60%。	
	住宅區(再發展區)	50%	150%	再發展區	
	商業區	80%	320%		
	宗教專用區	40%	80%		
	加油站專用區	40%	80%		
公共設施 用地	體育場用地	50%	250%		
	公園用地	10%	20%	綠覆率不得低於70%	
	兒童遊樂場用地	10%	20%	兒 1、兒 4 得供既有土地公廟拆遷安置，惟應整體規劃設計且以 <u>原建物規模為原則</u> 。	
	綠地用地	—	—	綠 5、綠 6 得供既有巷道(後興路)穿越通行使用。	
	機關用地	50%	250%		
	學校(文小)用地	50%	150%		
	停車場 用地	平面	10%	20%	
		立體	70%	350%	
	變電所用地	50%	250%	1. 供電力設施、辦公室及其附屬設施使用為主，變電設施應以室內型式興建，另需設置必要之安全防治設施。 2. 變電所用地之平面除辦公室及其附屬設施應予以美化外，法定空地綠覆率不得低於	

原要點內容					本次增(修)訂要點內容					變更理由	市都委會決議
				率不得低於 80%，且不得影響都市景觀及鄰近土地使用。					80%，且不得影響都市景觀及鄰近土地使用。		
	連接站用地	40%	80%			連接站用地	40%	80%			
					<p><u>住宅區(再發展區)土地建築時，得依「桃園市政府都市計畫增額容積及容積移轉代金申請案件審查許可要點」申請程序及容積價金計算方式，向市府申購增加容積，惟增加後容積率最高以本計畫內住宅區容積率為限。</u></p>						
(四)體育場用地供體育場相關設施使用，並須設置生態滯洪池提供休憩及滯洪空間。					維持原要點內容					--	--
(五)本計畫區內之公共設施用地，除依第(三)、(四)點規定使用外，亦得依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」作相關使用。					刪除					現有相關法令已有公共設施用地得申請多目標使用之規定，爰刪除本點。	照本次增(修)訂要點內容通過。
(六)為避免過於細分之建築規模造成都市意象混亂，並促進整體開發，指定建築基地之最小開發規模，規定如下表(詳圖 1)。 任一建築基地申請開發，如造成鄰地因未達前述規定無法開發之情況，應加以合併共同開發。					(五)為避免過於細分之建築規模造成都市意象混亂，並促進整體開發，指定建築基地之最小開發規模，規定如下表(詳圖 1)。 任一建築基地申請開發，如造成鄰地因未達前述規定無法開發之情況，應加以合併共同開發。					調整點次。	照本次增(修)訂要點內容通過。
		街廓編號/		建築基地			街廓編號/		建築基地		

原要點內容		本次增(修)訂要點內容		變更理由	市都委會決議																															
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>土地使用分區</th> <th>最小開發規模</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1 街廓編號 C1~C3 等建築基地</td> <td>建築基地最小開發規模應<math>\geq 3,000\text{m}^2</math>，且建築基地臨計畫道路面寬應<math>\geq 30\text{m}</math>。</td> </tr> <tr> <td>2 街廓編號 C4、C5、R1、R11、R12、R15、R17、R18、R19、R33 及部分之 R7、R8、R9 等建築基地</td> <td>建築基地最小開發規模應<math>\geq 1,500\text{m}^2</math>，且建築基地臨計畫道路面寬應<math>\geq 20\text{m}</math>。</td> </tr> <tr> <td>3 街廓編號 R2、R5、R6、R10、R20~R24、R26、R37、R38、R39 及部分之 R9 等建築基地</td> <td>建築基地最小開發規模應<math>\geq 500\text{m}^2</math>，且建築基地臨計畫道路面寬應<math>\geq 10\text{m}</math>。</td> </tr> <tr> <td>4 街廓編號 R13、R16 之建築基地(再發展區)</td> <td>得採個別開發或整體開發。</td> </tr> <tr> <td>5 街廓編號部分之 R3、R25、R34 等建築基地(安置街廓)</td> <td>建築基地臨計畫道路面寬應<math>\geq 5\text{m}</math>。</td> </tr> <tr> <td>6 除第 1 至 5 項以外之建築基地</td> <td>依區段徵收規定申請按原位置保留分配土地者，建築基地臨計畫道路面寬應<math>\geq 4\text{m}</math>，其餘建築基地臨計畫道路面寬應<math>\geq 7\text{m}</math>。</td> </tr> <tr> <td>7 除第 1 至 6 之規定外，面臨兩條計畫道路以上之轉角建築基地(不含安置街廓)</td> <td>建築基地最小開發規模不得<math>&lt; 300\text{m}^2</math>。</td> </tr> </tbody> </table>	土地使用分區	最小開發規模	1 街廓編號 C1~C3 等建築基地	建築基地最小開發規模應 $\geq 3,000\text{m}^2$ ，且建築基地臨計畫道路面寬應 $\geq 30\text{m}$ 。	2 街廓編號 C4、C5、R1、R11、R12、R15、R17、R18、R19、R33 及部分之 R7、R8、R9 等建築基地	建築基地最小開發規模應 $\geq 1,500\text{m}^2$ ，且建築基地臨計畫道路面寬應 $\geq 20\text{m}$ 。	3 街廓編號 R2、R5、R6、R10、R20~R24、R26、R37、R38、R39 及部分之 R9 等建築基地	建築基地最小開發規模應 $\geq 500\text{m}^2$ ，且建築基地臨計畫道路面寬應 $\geq 10\text{m}$ 。	4 街廓編號 R13、R16 之建築基地(再發展區)	得採個別開發或整體開發。	5 街廓編號部分之 R3、R25、R34 等建築基地(安置街廓)	建築基地臨計畫道路面寬應 $\geq 5\text{m}$ 。	6 除第 1 至 5 項以外之建築基地	依區段徵收規定申請按原位置保留分配土地者，建築基地臨計畫道路面寬應 $\geq 4\text{m}$ ，其餘建築基地臨計畫道路面寬應 $\geq 7\text{m}$ 。	7 除第 1 至 6 之規定外，面臨兩條計畫道路以上之轉角建築基地(不含安置街廓)	建築基地最小開發規模不得 $< 300\text{m}^2$ 。	<table border="1"> <thead> <tr> <th>土地使用分區</th> <th>最小開發規模</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1 街廓編號 C1~C3 等建築基地</td> <td>建築基地最小開發規模應<math>\geq 3,000\text{m}^2</math>，且建築基地臨計畫道路面寬應<math>\geq 30\text{m}</math>。</td> </tr> <tr> <td>2 街廓編號 C4、C5、R1、R11、R12、R15、R17、R18、R19、R33 及部分之 R7、R8、R9 等建築基地</td> <td>建築基地最小開發規模應<math>\geq 1,500\text{m}^2</math>，且建築基地臨計畫道路面寬應<math>\geq 20\text{m}</math>。</td> </tr> <tr> <td>3 街廓編號 R2、R5、R6、R10、R20~R24、R26、R37、R38、R39 及部分之 R9 等建築基地</td> <td>建築基地最小開發規模應<math>\geq 500\text{m}^2</math>，且建築基地臨計畫道路面寬應<math>\geq 10\text{m}</math>。</td> </tr> <tr> <td>4 街廓編號 R13、R16 之建築基地住宅區(再發展區)</td> <td>得採個別開發或整體開發。</td> </tr> <tr> <td>5 街廓編號部分之 R3、R25、R34 等建築基地(安置街廓)</td> <td>建築基地臨計畫道路面寬應<math>\geq 5\text{m}</math>。</td> </tr> <tr> <td>6 除第 1 至 5 項以外之建築基地</td> <td>依區段徵收規定申請按原位置保留分配土地者，建築基地臨計畫道路面寬應<math>\geq 4\text{m}</math>，其餘建築基地臨計畫道路面寬應<math>\geq 7\text{m}</math>。</td> </tr> <tr> <td>7 除第 1 至 6 之規定外，面臨兩條計畫道路以上之轉角建築基地(不含安置街廓)</td> <td>建築基地最小開發規模不得<math>&lt; 300\text{m}^2</math>。</td> </tr> </tbody> </table>	土地使用分區	最小開發規模	1 街廓編號 C1~C3 等建築基地	建築基地最小開發規模應 $\geq 3,000\text{m}^2$ ，且建築基地臨計畫道路面寬應 $\geq 30\text{m}$ 。	2 街廓編號 C4、C5、R1、R11、R12、R15、R17、R18、R19、R33 及部分之 R7、R8、R9 等建築基地	建築基地最小開發規模應 $\geq 1,500\text{m}^2$ ，且建築基地臨計畫道路面寬應 $\geq 20\text{m}$ 。	3 街廓編號 R2、R5、R6、R10、R20~R24、R26、R37、R38、R39 及部分之 R9 等建築基地	建築基地最小開發規模應 $\geq 500\text{m}^2$ ，且建築基地臨計畫道路面寬應 $\geq 10\text{m}$ 。	4 街廓編號 R13、R16 之建築基地住宅區(再發展區)	得採個別開發或整體開發。	5 街廓編號部分之 R3、R25、R34 等建築基地(安置街廓)	建築基地臨計畫道路面寬應 $\geq 5\text{m}$ 。	6 除第 1 至 5 項以外之建築基地	依區段徵收規定申請按原位置保留分配土地者，建築基地臨計畫道路面寬應 $\geq 4\text{m}$ ，其餘建築基地臨計畫道路面寬應 $\geq 7\text{m}$ 。	7 除第 1 至 6 之規定外，面臨兩條計畫道路以上之轉角建築基地(不含安置街廓)	建築基地最小開發規模不得 $< 300\text{m}^2$ 。		
土地使用分區	最小開發規模																																			
1 街廓編號 C1~C3 等建築基地	建築基地最小開發規模應 $\geq 3,000\text{m}^2$ ，且建築基地臨計畫道路面寬應 $\geq 30\text{m}$ 。																																			
2 街廓編號 C4、C5、R1、R11、R12、R15、R17、R18、R19、R33 及部分之 R7、R8、R9 等建築基地	建築基地最小開發規模應 $\geq 1,500\text{m}^2$ ，且建築基地臨計畫道路面寬應 $\geq 20\text{m}$ 。																																			
3 街廓編號 R2、R5、R6、R10、R20~R24、R26、R37、R38、R39 及部分之 R9 等建築基地	建築基地最小開發規模應 $\geq 500\text{m}^2$ ，且建築基地臨計畫道路面寬應 $\geq 10\text{m}$ 。																																			
4 街廓編號 R13、R16 之建築基地(再發展區)	得採個別開發或整體開發。																																			
5 街廓編號部分之 R3、R25、R34 等建築基地(安置街廓)	建築基地臨計畫道路面寬應 $\geq 5\text{m}$ 。																																			
6 除第 1 至 5 項以外之建築基地	依區段徵收規定申請按原位置保留分配土地者，建築基地臨計畫道路面寬應 $\geq 4\text{m}$ ，其餘建築基地臨計畫道路面寬應 $\geq 7\text{m}$ 。																																			
7 除第 1 至 6 之規定外，面臨兩條計畫道路以上之轉角建築基地(不含安置街廓)	建築基地最小開發規模不得 $< 300\text{m}^2$ 。																																			
土地使用分區	最小開發規模																																			
1 街廓編號 C1~C3 等建築基地	建築基地最小開發規模應 $\geq 3,000\text{m}^2$ ，且建築基地臨計畫道路面寬應 $\geq 30\text{m}$ 。																																			
2 街廓編號 C4、C5、R1、R11、R12、R15、R17、R18、R19、R33 及部分之 R7、R8、R9 等建築基地	建築基地最小開發規模應 $\geq 1,500\text{m}^2$ ，且建築基地臨計畫道路面寬應 $\geq 20\text{m}$ 。																																			
3 街廓編號 R2、R5、R6、R10、R20~R24、R26、R37、R38、R39 及部分之 R9 等建築基地	建築基地最小開發規模應 $\geq 500\text{m}^2$ ，且建築基地臨計畫道路面寬應 $\geq 10\text{m}$ 。																																			
4 街廓編號 R13、R16 之建築基地住宅區(再發展區)	得採個別開發或整體開發。																																			
5 街廓編號部分之 R3、R25、R34 等建築基地(安置街廓)	建築基地臨計畫道路面寬應 $\geq 5\text{m}$ 。																																			
6 除第 1 至 5 項以外之建築基地	依區段徵收規定申請按原位置保留分配土地者，建築基地臨計畫道路面寬應 $\geq 4\text{m}$ ，其餘建築基地臨計畫道路面寬應 $\geq 7\text{m}$ 。																																			
7 除第 1 至 6 之規定外，面臨兩條計畫道路以上之轉角建築基地(不含安置街廓)	建築基地最小開發規模不得 $< 300\text{m}^2$ 。																																			
<p>(七)計畫區內之建築基地於建築申請時，應依下列規定退縮建築，並指定為公共開放空間，退縮部分得計入法定空地，惟不得設置圍牆或其他屏障物，其地下不得開挖，除留設人行步道外，其餘應植栽綠化；但基地情形特殊經提都市設計審議通過者，從其規定。(詳圖 2)</p> <p>1. 面臨 20 公尺以上計畫道路者，應自道路境界線至少退縮 6 公尺建築；面臨 15 公尺計畫道路者，應自道路境界線至少退縮 5 公尺建築；面臨計畫道路未達 15 公尺寬</p>		<p>(六)計畫區內之建築基地於建築申請時，應依下列規定退縮建築，並指定為公共開放空間，退縮部分得計入法定空地，<u>不得設置汽車停車空間及圍牆，且該退縮部分應自道路境界線至少留設 1.5 公尺寬之植栽綠化，並優先種植喬木，其餘設置人行步道；但基地情形特殊者，得依「桃園市都市計畫地區基地情形特殊者退縮建築處理原則」辦理。</u>(詳圖 2)</p> <p>1. 面臨 20 公尺以上計畫道路者，應自道路境界線至少退縮 6 公尺建築；面臨 15 公尺計畫道路者，應</p>		<p>1. 調整點次。</p> <p>2. 參照本市一致性土地使用管制規定修正。</p> <p>3. 「桃園縣都市計畫區騎樓設置標準」業</p>	<p>照本次增(修)訂要點內容通過。</p>																															

原要點內容	本次增(修)訂要點內容	變更理由	市都委會決議						
<p>者，應自道路境界線至少退縮 3.5 公尺建築。</p> <p>2. 商業區及機關用地與停車場用地相鄰者，應自建築基地與停車場用地鄰接處至少退縮 3.5 公尺建築。</p> <p>3. 變電所用地面臨計畫道路部分，應自道路境界線至少退縮 10 公尺建築。</p> <p>4. 上述建築基地依規定退縮之公共開放空間，其建築物之建築垂直投影，不得突出於該退縮空間。</p> <p>5. 有關退縮建築之設置，應依照本要點規定辦理，不適用「桃園縣都市計畫區騎樓設置標準」之規定。</p>	<p>自道路境界線至少退縮 <u>4</u> 公尺建築；面臨計畫道路未達 15 公尺寬者，應自道路境界線至少退縮 3.5 公尺建築。</p> <p>2. 商業區及機關用地與停車場用地相鄰者，應自建築基地與停車場用地鄰接處至少退縮 3.5 公尺建築。</p> <p>3. 變電所用地面臨計畫道路部分，應自道路境界線至少退縮 10 公尺建築。</p> <p>4. 上述建築基地依規定退縮之公共開放空間，其建築物之建築垂直投影，不得突出於該退縮空間。</p>	<p>於 105 年 12 月 25 日廢止，爰刪除該項規定。</p>							
<p>(八)為鼓勵本計畫區內土地大規模開發建設，住宅區及商業區之建築基地面積大於 5,000 m<sup>2</sup>或完整街廓者，得增加興建容積樓地板面積佔基準容積比例之 10%。</p>	<p>刪除</p>	<p>參照本市一致性土地使用管制規定修正。</p>	<p>照本次增(修)訂要點內容通過。</p>						
<p>(九)為鼓勵本計畫區加速開發建設，訂定下列獎勵措施：</p> <p>1. 本計畫區除住宅區(再發展區)外之建築基地於區段徵收土地分配作業完成囑託登記之日起算，下列期限內經都市設計審議通過，並經本府核備者，得依下表規定增加興建容積樓地板面積。</p> <p>2. 建築基地屬本府標售之可供建築土地，自得標之日起算，下列期限內經都市設計審議通過，並經本府核備者，得依下表規定增加興建容積樓地板面積。</p> <table border="1" data-bbox="145 1509 632 1727"> <thead> <tr> <th data-bbox="145 1509 403 1615">期限</th> <th data-bbox="403 1509 632 1615">增加興建容積樓地板面積佔基準容積比例</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="145 1615 403 1671">3 年以內</td> <td data-bbox="403 1615 632 1671">10%</td> </tr> <tr> <td data-bbox="145 1671 403 1727">超過 3 年未逾 5 年內</td> <td data-bbox="403 1671 632 1727">5%</td> </tr> </tbody> </table>	期限	增加興建容積樓地板面積佔基準容積比例	3 年以內	10%	超過 3 年未逾 5 年內	5%	<p>刪除</p>	<p>參照本市一致性土地使用管制規定修正。</p>	<p>照本次增(修)訂要點內容通過。</p>
期限	增加興建容積樓地板面積佔基準容積比例								
3 年以內	10%								
超過 3 年未逾 5 年內	5%								
<p>(十)本計畫區建築基地得依建築技術規則建築設計施工編之「實施都市計畫地區建築基地綜合設計」規定辦理，但獎勵額度以基地面積乘以該基地容積率之 30%為上限。</p>	<p>刪除</p>	<p>都市計畫法桃園市施行細則第 41 條已訂定容積獎勵上限規定，爰刪除本</p>	<p>照本次增(修)訂要點內容通過。</p>						



原要點內容	本次增(修)訂要點內容	變更理由	市都委會決議
		點。	
(十一)本計畫區內建築基地之容積獎勵上限規定如下： 1. 符合第(八)、(九)、(十)點或其他法令規定獎勵興建容積樓地板面積者，得同時適用之。 2. 除依都市更新條例規定者從其規定外，其餘建築基地申請獎勵興建容積樓地板面積之總和，不得超過其基地面積乘以該基地容積率之 50%。	刪除	都市計畫法桃園市施行細則第 42 條已訂定容積獎勵上限規定，爰刪除本點。	照本次增(修)訂要點內容通過。
(十二)建築基地內之法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木，其植栽種類以原生植物為原則。	(七)建築基地內之法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木，其植栽種類以原生植物為原則。	調整點次。	照本次增(修)訂要點內容通過。
(十三)建築基地之地下開挖率不得超過法定建蔽率加 10%，但商業區以 80%為上限。	(八)本計畫區內建築基地面積達 1,500 平方公尺以上者，地下開挖率不得超過 70%；未達 1,500 平方公尺者， <u>地下開挖率不得超過 80%。基地情況特殊，並經本市都市設計審議通過者，得不受前項規定限制。</u>	1. 調整點次。 2. 參照本市一致性土地使用管制規定修正。	照本次增(修)訂要點內容通過。
(十四)為增加雨水貯留及涵養水分避免開發行為造成下游衝擊，建築開發行為應設置充足之雨水貯留滯洪及涵養水分相關設施，有關實施標準、送審書件及設置標準，由桃園縣政府另訂之。 前項增設雨水貯留利用滯洪設施所需樓地板面積，得不計入容積。	刪除	建築技術規則已訂有雨水貯留利用相關規定，爰刪除本點。	照本次增(修)訂要點內容通過。
(十五)建築基地附屬停車空間之設置，應依下列規定辦理： 1. 建築樓地板面積在 250 平方公尺(含)以下者，應留設一部汽車停車空間及一部機車停車空間。 2. 建築樓地板面積超過 250 平方公尺者，其超過部分，每增加 150 平方公尺，應增設一部汽車停車空間及一部機車停車空間。	(九)建築基地附屬停車空間之設置，應依下列規定辦理： 1. 建築總樓地板面積在 250 平方公尺以下者，應留設一部汽車停車空間及一部機車停車空間。 2. 建築總樓地板面積超過 250 平方公尺者，其超過部分，每增加 150 平方公尺，應增設一部汽車停車空間及一部機車停車空間。 3. <u>機車停車格位尺寸長 2 公尺寬 1 公尺，機車車道寬度 1.5 公尺</u>	1. 調整點次。 2. 參照本市一致性土地使用管制規定修正。	照本次增(修)訂要點內容通過。

原要點內容	本次增(修)訂要點內容	變更理由	市都委會決議								
	<u>以上。</u>										
<p>(十六)住宅區(再發展區)之實際範圍以區段徵收後之地籍界線為準,土地開發得採整體開發方式或個別建築開發方式辦理。</p> <p>1. 整體開發以完整範圍為原則,得依都市更新及相關規定辦理;為鼓勵其整體開發,訂定規模獎勵規定如下:</p> <table border="1" data-bbox="225 658 633 981"> <thead> <tr> <th>建築基地合併開發規模</th> <th>增加興建容積樓地板面積佔基準容積比例</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>面積達 1,500 m<sup>2</sup>以上</td> <td>3%</td> </tr> <tr> <td>面積達 3,000 m<sup>2</sup>以上</td> <td>5%</td> </tr> <tr> <td>面積達 5,000 m<sup>2</sup>以上</td> <td>10%</td> </tr> </tbody> </table> <p>2. 個別開發則不得適用設置公共開放空間、增設停車空間等相關獎勵措施。</p>	建築基地合併開發規模	增加興建容積樓地板面積佔基準容積比例	面積達 1,500 m <sup>2</sup> 以上	3%	面積達 3,000 m <sup>2</sup> 以上	5%	面積達 5,000 m <sup>2</sup> 以上	10%	<p>(十)住宅區(再發展區)土地開發得採整體開發方式或個別建築開發方式辦理。</p> <p><u>整體開發達 1500 m<sup>2</sup>以上者,得增加興建容積樓地板面積佔基準容積比例之 5%。</u></p>	<p>1. 調整點次。</p> <p>2. 參照本市一致性土地使用管制規定修正。</p>	<p>修正變更理由如下,其餘照本次增(修)訂要點內容通過。</p> <p>變更理由: 「2. 考量住宅區(再發展區)實際整合難度,簡化整體開發獎勵規模,並適度增加獎勵比例。 3. 考量現行法令已有總容積獎勵上限規定,且「桃園縣鼓勵建築增設停車空間自治條例」已於 103 年 12 月 25 日廢止,爰刪除相關規定。」</p>
建築基地合併開發規模	增加興建容積樓地板面積佔基準容積比例										
面積達 1,500 m <sup>2</sup> 以上	3%										
面積達 3,000 m <sup>2</sup> 以上	5%										
面積達 5,000 m <sup>2</sup> 以上	10%										
<p>(十七)住宅區(再發展區)除以整體開發方式得依都市更新條例規定之外,另申請獎勵興建容積樓地板面積之總和,不得超過其基地面積乘以該基地容積率之 50%。</p>	刪除	<p>都市計畫法桃園市施行細則第 42 條已訂定容積獎勵上限規定,爰刪除本點。</p>	<p>照本次增(修)訂要點內容通過。</p>								
<p>(十八)為塑造本計畫區整體意象及風格,另訂定都市設計管制準則(詳附件一)實施管理,並訂定都市設計審議地區,以達本計畫都市設計之目</p>	<p>(十一)為塑造本計畫區整體意象及風格,另訂定都市設計管制準則(詳附件一),本計畫建築基地於申請建築時,應依前述準則進行設計。</p>	<p>1. 調整點次。</p> <p>2. 參照本市一致性</p>	<p>照本次增(修)訂要點內容通過。</p>								

原要點內容	本次增(修)訂要點內容	變更理由	市都委會決議
<p>標。</p> <p>1. 本計畫區之住宅區、商業區建築基地面積達 1,500 m<sup>2</sup>及公共設施用地等公有建築新建、增建、改建或修建之總樓地板面積達 4,000 m<sup>2</sup>申請開發建築，應於發照前經都市設計審議通過後，始得核發建造執照。變更建造執照時亦同，但未變更外觀、建物配置及建築面積者，不在此限。</p> <p>2. 桃園縣都市設計審議委員會(第一審議會或第二審議會)應以本要點、都市設計管制準則及桃園縣相關都市設計審議原則，以為審議時之依據。</p>	<p>(十二)本計畫區之建築基地有下列情形者，應於核發建造執照前經都市設計審議通過。<u>「桃園市都市設計審議委員會」</u>必要時得依本管制事項精神修訂更詳確之都市設計管制事項，以為審議時之依據。</p> <p>1. <u>私有建築基地面積達 1,500 平方公尺。</u></p> <p>2. <u>公有建築物符合「桃園市都市設計審議作業要點」。</u></p>	<p>性土地使用管制規定修正。</p>	
<p>(十九)本要點未規定事項，適用其他法令之規定。</p>	<p>(十三)本要點未規定事項，適用其他法令之規定。</p>	<p>調整點次。</p>	<p>照本次增(修)訂要點內容通過。</p>



圖 1 建築基地最小開發規模示意圖



附表 2 都市設計管制準則對照表修正對照表

原準則內容	本次增(修)訂準則內容	變更理由	市都委會決議
<p>為塑造本計畫區整體意象及風格，訂定都市設計管制準則如下：</p> <p>一、公共開放空間系統</p> <p>(一)本計畫區指定留設之公共開放空間系統如下，其位置及規範參見附圖 1-1。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 帶狀式公共開放空間：為串連集中式公共開放空間，並提供人行舒適之行走空間，訂定退縮建築空間。</li> <li>2. 廣場式公共開放空間：為形塑良好出入口意象，紓解商業活動可能之人群聚集，並引導人行通往體育場等開放空間，於重要街角地區規範建築基地應配合留設街角廣場。訂定臨體育場周邊及 30 公尺寬以上計畫道路轉角街廓規範留設最小 100 m<sup>2</sup>街角廣場；15 公尺寬以上計畫道路相交處街角規範留設最小 50 m<sup>2</sup>街角廣場。</li> </ol> <p>(二)綠化</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 綠化及綠覆率計算依據「桃園縣建築基地綠化自治條例」辦理。</li> <li>2. 綠化植栽樹種以原生植物為優先，並依據「桃園縣都市設計審議案件建議與不建議植樹種整理表」辦理。但沿街行道喬木視狀況得以群植方式設計，惟群與群間距仍應大於 4 公尺為原則。</li> </ol> <p>(三)規劃原則</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 都市計畫公共設施 <ol style="list-style-type: none"> <li>(1)體育場用地以森林公園作使用規劃，並設立生態濕地、水池、草原、密林區等多種方式，以多層次混種植栽方式，廣植原生種之誘鳥、蜜源與食草植物，以建立生態綠網。</li> <li>(2)體育場用地內應規劃適</li> </ol> </li> </ol>	<p>為塑造本計畫區整體意象及風格，訂定都市設計管制準則如下：</p> <p>一、公共開放空間系統</p> <p>(一)本計畫區指定留設之公共開放空間系統如下，其位置及規範參見附圖 1-1。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 帶狀式公共開放空間：<u>指定退縮建築後所形成之開放空間，除可串連都市計畫公共設施外，並提供舒適之人行行走空間。</u></li> <li>2. 廣場式公共開放空間：為形塑良好出入口意象，紓解商業活動可能之人群聚集，並引導人行通往體育場等開放空間，於重要街角地區規範建築基地應配合留設街角廣場。臨體育場周邊及 30 公尺寬以上計畫道路轉角街廓規範留設最小 100 平方公尺街角廣場；15 公尺寬以上計畫道路相交處街角規範留設最小 50 平方公尺街角廣場，<u>該街角廣場留設長寬比至少 3:2。</u></li> </ol> <p>(二)都市計畫公共設施設計原則</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 體育場用地以森林公園作使用規劃，並設立生態濕地、水池、草原、密林區等多種方式，以多層次混種植栽方式，廣植原生種之誘鳥、蜜源與食草植物，以建立生態綠網。</li> <li>2. 體育場用地內除規劃適當運動設施外，並應提供戶外表演及其他都市型態之活動空間使用，增加引入活動之豐富性。</li> <li>3. 公園及兒童遊樂場用地以多層次混種植栽方式，廣植原生種之誘鳥、蜜源與食草植物，以建立生態綠網。</li> <li>4. 帶狀綠地空間應完整保留既有水圳，融合整體水路系統並視實際規劃需要留設</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 參照本市一致性土地使用管制規定文字修正。</li> <li>2. 本計畫土地使用分區管制要點已訂有退縮建築及植栽綠化規定，並為保留人行步道設計彈性，爰刪除相關規定。</li> <li>3. 「建築技術規則」已訂有基地保水規定，爰刪除原準則內容。</li> </ol>	<p>照本次增(修)訂準則內容通過。</p>

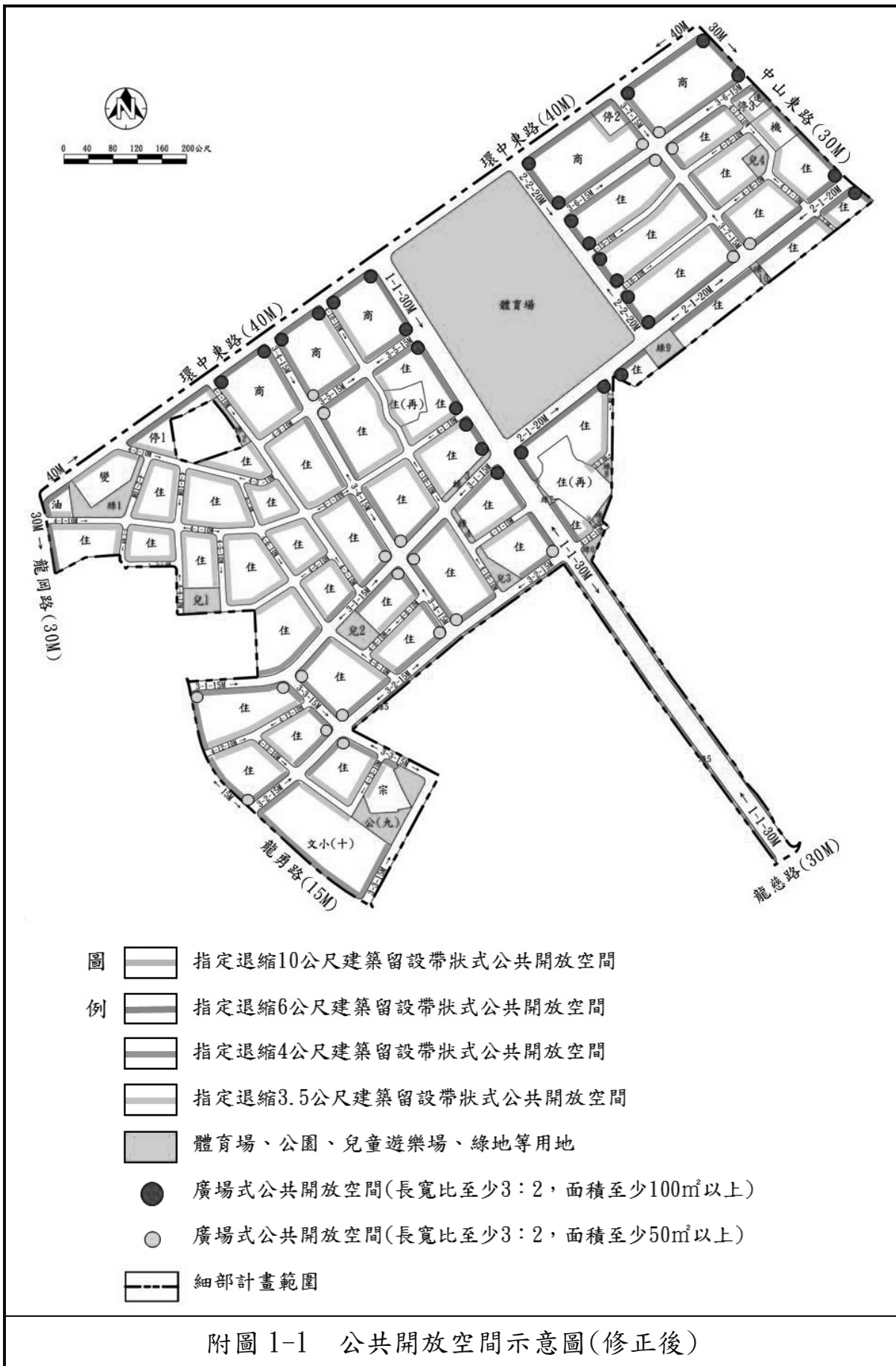
原準則內容	本次增(修)訂準則內容	變更理由	市都委會決議
<p>當運動設施，並提供戶外表演及其他都市型態之活動空間使用，增加引入活動之豐富性。</p> <p>(3)公園及兒童遊樂場用地以多層次混種植栽方式，廣植原生種之誘鳥、蜜源與食草植物，以建立生態綠網。</p> <p>(4)帶狀綠地空間除應留設必要渠道供水路通行使用外，另應視實際規劃需要留設人行步道、自行車道及植栽帶。</p> <p>2. 帶狀式公共開放空間</p> <p>(1)面臨 20 公尺以上計畫道路之退縮建築空間，應留設 3 公尺寬之人行步道。</p> <p>(2)其餘建築基地之退縮建築空間，應留設 2 公尺寬之人行步道。</p> <p>(3)鄰接停車場用地者，應於退縮空間內留設 2 公尺寬之人行步道。</p> <p>3. 廣場式公共開放空間</p> <p>與退縮建築空間整體規劃，並以軟式排水層施工，以減低基地開發對保水性能之影響。</p>	<p>人行步道、自行車道及植栽帶。</p>		
<p>二、自行車道及人行步道系統</p> <p>(一)自行車道系統(詳附圖 1-2)</p> <p>1. 自行車道視實際需要規劃於道路範圍內，寬度 30 公尺以上計畫道路以雙側各 1.5 公尺寬設計，寬度 20 公尺計畫道路以雙側各 2.5 公尺寬設計(同時兼供人行步道使用)，寬度 15 公尺計畫道路以單側 2.5 公尺寬設計(同時兼供人行步道使用)。</p> <p>2. 都市計畫公共設施及廣場式公共開放空間，應配合規劃自行車休憩停留區，並設置適量之自行車停放架。</p> <p>(二)人行步道系統(詳附圖 1-3)</p>	<p>二、自行車道及人行步道系統</p> <p>(一)自行車道系統(詳附圖 1-2)</p> <p>1. 寬度 30 公尺以上計畫道路以雙側各 1.5 公尺寬設計，寬度 <u>15 公尺以上</u>計畫道路以雙側各 <u>2 公尺寬</u> <u>人行道兼自行車道</u>設計。</p> <p>2. 都市計畫公共設施及廣場式公共開放空間，應配合規劃自行車休憩停留區，並設置適量之自行車停放架。</p> <p>(二)人行步道系統(詳附圖 1-3)</p> <p>1. 退縮建築空間留設之人行步道，需配合面臨計畫道路及相鄰建築基地人行道之鋪面形式、色彩、材質及紋</p>	<p>參照本市一致性土地使用管制規定文字修正。</p>	<p>照本次增(修)訂準則內容通過。</p>

原準則內容	本次增(修)訂準則內容	變更理由	市都委會決議
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 退縮建築空間留設之人行步道，需配合面臨計畫道路及相鄰建築基地人行道之鋪面形式、色彩、材質及紋理，以創造開放空間整體延續性。</li> <li>2. 建築基地面臨或鄰接公園、兒童遊樂場、綠地者，退縮建築空間應配合該公共開放空間予以設計。</li> <li>3. 都市計畫公共設施應配合周邊人行步道系統規劃留設人行步道。</li> <li>4. 人行步道為無遮簷方式，供公眾通行，並應保持行走之安全、順暢，且不得設置圍牆及任何障礙物。</li> <li>5. 退縮建築空間所留設之人行步道應與相鄰建築基地之人行步道地坪高程齊平。人行步道與所臨接之開放空間或人行步道高程不同時應以坡道相連接，且坡度不得小於 12:1。</li> <li>6. 退縮建築空間所留設之人行步道應為連續鋪面，車道穿越時，其鋪面仍應連續。</li> <li>7. 步道鋪面材質與施工以連鎖磚鋪面、基層鋪砂為宜，以維持基地保水性能。</li> </ol>	<p>理，以創造開放空間整體延續性。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>2. 建築基地面臨或鄰接公園、兒童遊樂場、綠地者，退縮建築空間應配合該公共開放空間予以設計。</li> <li>3. 都市計畫公共設施應配合周邊人行步道系統規劃留設人行步道。</li> <li>4. 人行步道為無遮簷方式，供公眾通行，並應保持行走之安全、順暢，且不得設置圍牆及任何障礙物。</li> <li>5. 退縮建築空間所留設之人行步道應與相鄰建築基地之人行步道地坪高程齊平。人行步道與所臨接之開放空間或人行步道高程不同時應以坡道相連接，且坡度不得小於 1/12。</li> <li>6. 退縮建築空間所留設之人行步道應為連續鋪面，車道穿越時，其鋪面需考量與人行道之銜接設計。</li> </ol>		
<p>三、建築物設計</p> <p>(一)建築物外牆與立面</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本計畫區建築物外牆可採二種以上材質與色彩予以設計建築，臨街道之立面外牆不得採用反光玻璃帷幕。</li> <li>2. 本計畫區建築物各向立面之邊緣、窗台、陽台、露台、冷氣口、及主次要入口應予以細部設計處理，其鐵窗及冷氣機設置應予統一設計。</li> <li>3. 建築物廢氣排出口、通風口與冷氣機設置不得面對集中式及廣場式公共開放空間。</li> </ol>	<p><u>三、建築物設計、圍牆、植栽綠化等內容，應依「桃園市都市設計審議原則」規定辦理。</u></p>	<p>「桃園市都市設計審議原則」已訂有一般性規定，爰整併本準則相關條次，回歸審議原則規定。</p>	<p>照本次增(修)訂準則內容通過。</p>



原準則內容	本次增(修)訂準則內容	變更理由	市都委會決議
<p>(二)建築物造型</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 立體停車場之建築設計應考量與周圍建築物協調，並避免龐大體所造成壓迫感，以緩和景觀視覺衝擊。</li> <li>2. 本計畫區六層樓以上或供公眾使用之建築物，其頂層部應配合各棟建築物造型予以美化設計，以形成本計畫區之特殊建築風格及優美之天際線。</li> <li>3. 本計畫區五層樓以下建築物之頂層及屋頂突出物以設計斜屋頂為原則，以形塑本計畫區之特殊建築風格。</li> <li>4. 建築物屋頂突出物之造型、材料應與建築物相調和，附設之水箱、空調、視訊、機械等設施物，以及其管線設置，應加以隱藏或包覆，不得外露，且應配合建築物造型予以景觀美化處理。</li> </ol> <p>(三)本計畫區公共建築物應採自動化節約能源設計，並符合綠建築之規範。</p> <p>(四)本計畫區建築物屋頂層應鼓勵設置太陽能發電系統設備。</p> <p>(五)本計畫區建築物屋頂層及露、陽台應鼓勵植栽綠化。</p>			
<p>四、圍牆</p> <p>(一)面臨建築線或依法留設之沿街帶狀開放空間，應儘量採用綠色植栽來形塑綠籬，其高度不得大於 150 公分。</p> <p>(二)如設置圍牆，應為透空式設計，高度不得超過 150 公分，牆基高度不得超過 45 公分，45 公分以上牆面透空率須達 70% 以上。</p>	刪除	同第三點變更理由。	照本次增(修)訂準則內容通過。
<p>五、其他</p> <p>(一)本計畫區各建築基地鼓勵透過預先規劃社區網路系統，以連接社區內、外部的網路</p>	四、建築基地情形特殊經提都市設計審議通過者，從其規定。	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 調整點次。</li> <li>2. 參照本市一致性土地使用管制規定修正。</li> </ol>	照本次增(修)訂準則內容通過。

原準則內容	本次增(修)訂準則內容	變更理由	市都委會 決議
<p>服務業者，讓電腦網路與社區生活機能合而為一。</p> <p>(二)本計畫區各建築基地應鼓勵設置兼具水景之雨水滲透調節池。</p> <p>(三)建築基地情形特殊經提都市設計審議通過者，從其規定。</p>			

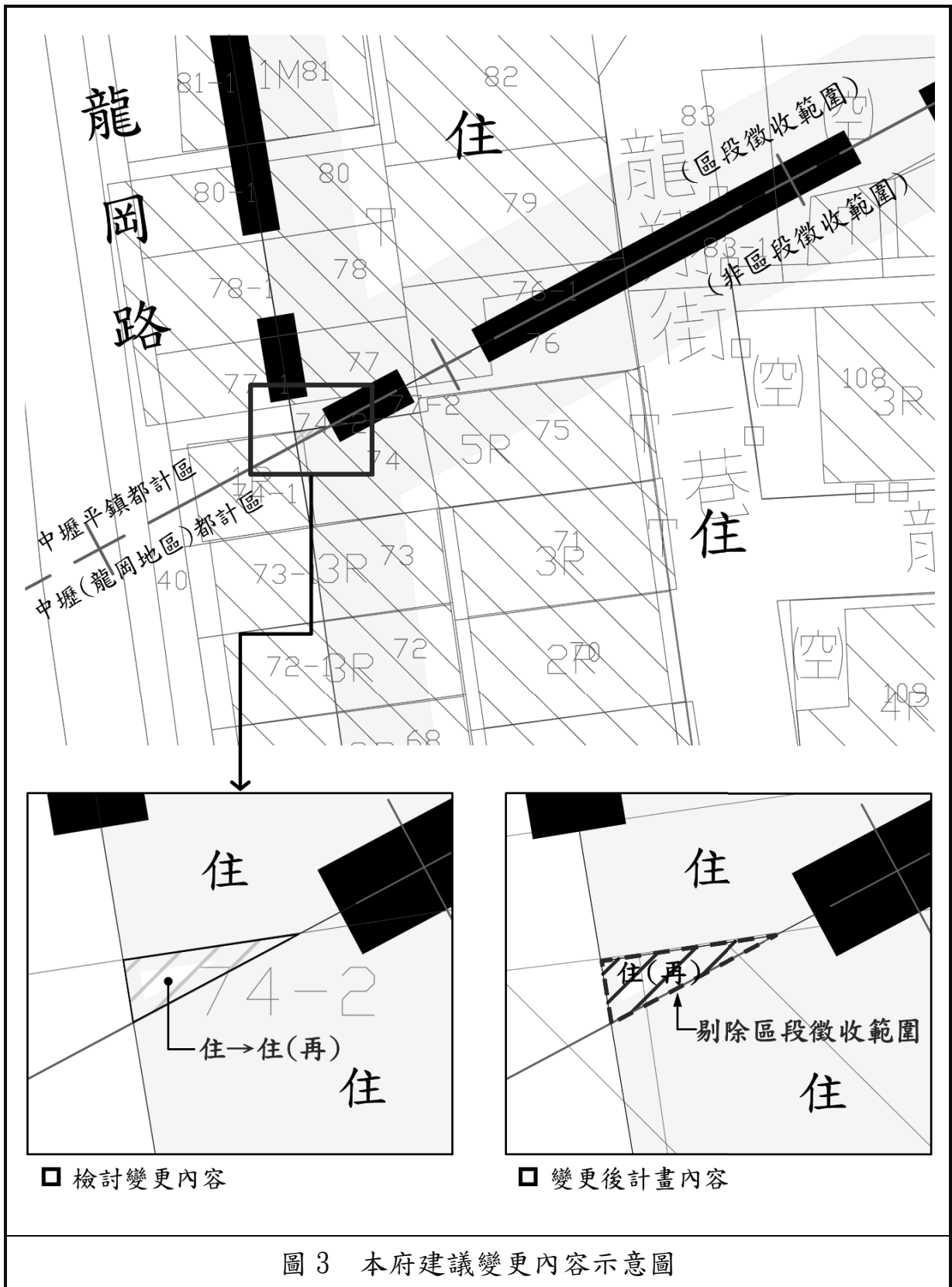






附表 3 本府建議變更內容綜理表

計畫區	位置	變更內容(公頃)		變更理由	市都委會 決議
		原計畫	新計畫		
中壢平鎮 都市擴大 修訂計畫	計畫區 西側之 住宅區	住宅區 (0.63 m <sup>2</sup> )	住宅區 (再發展) (0.63 m <sup>2</sup> )	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本計畫區內中壢區中興段 74-2 地號土地,與毗鄰區段徵收範圍外之住宅區土地(中興段 74、75 地號),屬同一土地所有權人,且現況已興建住宅建物使用(63 年興建完成),本案土地所有權人陳情將上開土地剔除區段徵收範圍。</li> <li>2. 本案係屬毗鄰既有住宅社區聚落之一部分,為維護既有居住權益及避免建物拆遷,予以劃設為住宅區(再發展區),不納入區段徵收範圍。</li> <li>3. 本案變更面積僅 0.63 平方公尺,變更後對整體區段徵收之財務計畫並無影響。</li> </ol>	照市府建議變更內容通過。



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)細部計畫案計畫書

承 辦	
主 管	

桃 園 市 政 府

中 華 民 國 95 年 10 月 編 訂

中 華 民 國 109 年 9 月 修 訂