

公告實施

中華民國 110 年 6 月 2 日 發文

府都計字第 1100138570 號

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



變更機關：桃園市政府

申請單位：財團法人中華民國佛教慈濟
慈善事業基金會

中華民國 110 年 4 月

中華民國 110 年 5 月 0 7 日 發文

府都計字第 100105731 號

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

變更機關：桃園市政府

申請單位：財團法人中華民國佛教慈濟
慈善事業基金會

中 華 民 國 1 1 0 年 4 月

桃園市變更都市計畫審核摘要表

項 目	說 明	
都市計畫名稱	變更中壢平鎮主要計畫(部分農業區為社會福利專用區、水利事業專用區及公園用地)(供慈濟慈善事業中壢園區使用)案	
變更都市計畫法令依據	都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款	
變更都市計畫機關	桃園市政府	
變更都市計畫之機關名稱或土地權利關係人姓名	財團法人中華民國佛教慈濟慈善事業基金會	
本案公開展覽起訖日期	公開展覽	自民國 99 年 3 月 15 日起公告 30 日 刊登於民國 99 年 3 月 15 日、16 日、17 日 中國時報 F2 版
	公開說明會	民國 99 年 3 月 30 日下午 2 時整於中壢市公所 3 樓會議室舉辦說明會
人民團體對本案之反映意見	詳公民或團體陳情意見綜理表	
本案提交各級都市計畫委員會審核結果	市 級	改制前桃園縣都市計畫委員會 100 年 7 月 1 日第 16 屆第 11 次會議修正後通過 桃園市都市計畫委員會 105 年 6 月 13 日第 8 次會議、105 年 10 月 11 日第 9 次會議、106 年 8 月 21 日第 16 次會議、107 年 10 月 8 日第 27 次會議修正後通過
	內政部	內政部都市計畫委員會 107 年 7 月 31 日第 927 次會議審議通過

目 錄

壹、計畫緣起.....	1
貳、法令依據.....	3
參、變更位置及範圍	3
一、變更位置	3
二、變更範圍及土地權屬	5
肆、現行都市計畫概述	9
一、上位計畫	9
二、本區周遭之重大相關建設計畫	26
三、農業區轉型策略	32
伍、變更範圍發展現況	34
一、土地使用	34
二、公共設施	36
三、交通運輸	36
四、環境限制條件	39
陸、變更理由及內容	41
一、變更理由	41
二、變更內容	42
三、本案對提升附近地區環境品質、公共設施之適宜性及可及性分析	46
柒、發展構想.....	49
一、發展方向	49
二、發展定位	49
三、空間規劃構想	49
捌、實質計畫.....	55
一、計畫範圍及面積	55
二、計畫年期	55
三、計畫人口	55
四、土地使用計畫	55
五、公共設施計畫	58
六、公用設備計畫	59
七、交通計畫	59
八、交通影響評估	61
九、排水計畫	69
十、污水計畫	69
十一、建築計畫	70
十二、都市防災計畫	76

玖、實施進度及經費	88
一、開發方式	88
二、開發經費籌措	88
三、計畫實施進度	89
拾、回饋計畫	90
一、捐贈公共設施用地	91
二、繳交管理維護費用	91
三、空間設施回饋	91
四、設施功能回饋	92
拾壹、其他	95
一、開發行為對鄰近農業區之衝擊說明	95
二、是否需辦理環境影響評估	103

附 錄

附錄一	內政部原則同意函
附錄二	改制前桃園縣政府 98 年 7 月 21 日府城規字第 0980279693 號 列為符合為桃園縣重大設施認定函
附錄三	桃園市政府社會局認定本案社會福利經審尚符政策函
附錄四	內政部都市計畫委員會歷次會議會議紀錄
附錄五	公民或團體陳情意見綜理表
附錄六	興辦事業計畫書
附錄七	土地使用權同意書
附錄八	土地登記謄本
附錄九	地籍圖謄本
附錄十	國有土地同意函
附錄十一	交通主管機關原則同意函
附錄十二	水利主管機關原則同意備查函
附錄十三	依規範申請變更使用之土地不得位於下列地區之相關主管 機關函覆公文
附錄十四	公用設備相關主管機關函覆公文
附錄十五	改制前桃園縣政府農業發展局 101 年 4 月 27 日桃農管字第 1010006373 號函
附錄十六	水利主管機關及農水署相關函文
附錄十七	都市計畫農業區變更使用審議規範處理情形查核表
附錄十八	協議書

圖目錄

圖3-1	位置示意計畫圖	4
圖3-2	計畫範圍示意圖	5
圖3-3	土地權屬示意圖	7
圖4-1	國土功能分區及分類示意圖	14
圖4-2	桃園市區域計畫四大都心發展定位示意圖	20
圖4-3	桃園市城鄉發展定位圖	21
圖4-4	變更中壢平鎮主要計畫(第三次通盤檢討)(含都市計畫圖重製 (第一階段)示意圖	23
圖4-5	桃園市相關重大開發計畫區位示意圖	29
圖4-6	本計畫與運動公園生活園區整體開發計畫關係圖	30
圖4-7	桃園都會區捷運路網示意圖	31
圖5-1	土地使用現況示意圖	35
圖5-2	中壢園區及附近地區現況照片圖	36
圖5-4	環境敏感區位及限制發展地區查詢結果示意圖	40
圖6-1	變更中壢平鎮主要計畫(部分農業區為社會福利專用區、水利 事業專用區及公園用地)(供慈濟慈善事業中壢園區使用)案示 示意圖	43
圖7-1	慈濟中壢園區規劃構想配置圖	53
圖7-2	慈濟中壢園區規劃構想示意圖	54
圖8-1	中壢園區周邊交通系統示意圖	60
圖8-2	車行動線及停車空間示意圖	63
圖8-3	人行動線示意圖	64
圖8-4	基地開發後晨、昏峰道路服務水準示意圖	67
圖8-5	交通改善示意圖	68
圖8-6	建築配置構想示意圖	74
圖8-7	退縮建築示意圖	75
圖8-8	計畫區天然災害敏感地區分布圖	79
圖8-9	中壢園區鄰近地區淹水災害潛勢圖	80
圖8-10	區域防災計畫圖	84

圖8-12	中壢園區防（救）災體系圖	87
圖10-1	捐贈道路用地位置示意圖	94
圖11-2	現況測量圖	96
圖11-3	隔離設施規劃示意圖	100
圖11-4	退縮空間剖面示意圖	101

表 目 錄

表3-1	本案都市計畫變更範圍土地清冊	8
表4-1	桃園市國土計畫基本資料摘要表	11
表4-2	桃園市改制前區域計畫四大都心發展策略	18
表4-3	變更中壢平鎮主要計畫（第三次通盤檢討）（第一階段）面積分配表	24
表5-1	中壢園區土地使用現況統計表	34
表6-1	變更內容明細表	42
表6-2	本案變更前後土地使用計畫面積對照表	44
表7-1	中壢園區內設施、容許使用及活動性質	52
表8-1	慈濟各項活動規模與空間需求預估表	55
表8-2	土地使用分區面積分配表	57
表8-3	中壢平鎮都市計畫（第三次通盤檢討）之公共設施用地面積檢討分析表	59
表8-4	基地開發後晨、昏峰主要路段服務水準分析表	65
表8-5	開發後號誌化路口服務水準評估表	66
表8-6	社會福利專用區量體規模計畫表	72
表8-7	都市防災計畫綜理表	85
表9-1	實施進度及經費表	89

壹、計畫緣起

「佛教慈濟慈善事業基金會」係隸屬衛生福利部（民國 102 年以前隸屬內政部）督導之社會福利慈善公益財團法人，自六十九年一月十六日許可設立至今，一路筭路藍縷難行亦行的推動會務，並以具體落實慈善、醫療、教育、文化、國際賑災、骨髓捐贈、社區志工、與環保資源回收作為本會八大志業。歷 50 餘年來集眾多愛心志工無私的投入與貢獻，以貫徹淨化人心、祥和社會、天下無災難之宗旨。

慈濟的付出均以利益全體民眾為宗旨，並補充公部門福利行政之不足，造福地方暨各類弱勢族群。慈濟為長久落實並發揮人心與土地為善之精神，本著「取於當地，用於當地」之理念，慈濟與桃園地方志工積極奔走，終於取得位於桃園市中壢區環中東路以南，金鋒二街以西，及大牛欄分渠所圍之街廓，土地面積約 3.15 公頃，擬經由完整而妥善的規劃，作為本會桃園市中壢地區推動社會福利事業之重要據點。

前述土地係屬都市計畫農業區，如欲作慈善志業中心使用，須先行辦理都市計畫使用分區變更，本基金會乃於民國 97 年 8 月依現行都市計畫變更法令程序，先行提送興辦事業計畫書至內政部主管機關審查。最終審查結果，內政部於民國 98 年 1 月 8 日發函（內授中社字第 0970701813 號，詳后附錄一）表示原則同意本會之興辦事業計畫，同時說明本案涉及變更都市計畫農業區土地使用部分，須依「都市計畫農業區變更使用審議規範」相關規定辦理。本基金會並於民國 98 年 7 月 21 日取得改制前桃園縣政府府城規字第 0980279693 號函認定符合為配合政府社會福利政策，健全地方急難救助設施所提之計畫，為桃園縣重大設施（詳后附錄二）。並於內政部審議期間，依本計畫擬申辦之社會福利事業項目是否符合桃園市政府之需求，徵詢桃園市政府主管機關，依改制前桃園縣政府社會局 103 年 3 月 21 日桃社發字第

1030005545 號函示（附錄三-1），認為本計畫提供之社會福利事業之供給面、需求面情形及服務量等數據，經審議通過在案。

再因引用都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款之合理性一節，遂補充說明本案之社會福利設施項目與使用規模需求說明，並就本案變更後提供目前政府社會福利設施不足之處與相關效益分析及變更內容與本案法令依據之連結關係據以說明分析，提請社會局審議，經 105 年 3 月 30 日桃社團字第 1050012184 號函（附錄三-2）核復尚符桃園市社會福利政策。依社會局函示建請本案應配合事項，慈濟基金會將全力充分配合辦理。其相關內容詳附錄三-2。

有關內政部同意本中心之興辦事業計畫，請參閱附錄六。

貳、法令依據

- 一、「都市計畫法」第 27 條第 1 項第 4 款
- 二、都市計畫農業區變更使用審議規範
- 三、本案興辦事業計畫，業經內政部 98 年 1 月 8 日內授中社字第 0970701813 號函同意備查在案（附錄一）。

參、變更位置及範圍

一、變更位置

慈濟慈善志業中壢園區（以下簡稱中壢園區）位於桃園市中壢區東南側，北側臨接環中東路與中原大學相望，沿中山東路往北，可直達中壢市中心，南通平鎮區，東側則與桃園區及八德區相鄰（詳圖 3-1 計畫位置示意圖）。

中壢園區基地地籍分屬桃園市中壢區普仁段及中原段，位屬「中壢平鎮都市計畫」區內，現行土地使用分區為農業區。



圖例

住宅區	河川區	市場用地
商業區	農業區	停車場用地
乙種工業區	機關用地	加油站用地
零星工業區	文小	廣場用地
工商綜合區	文中	廣場兼停車場用地
保存區	文高職用地	水質監測站用地
文教區	文大用地	社區活動中心用地
行政區	公園用地	變電所用地
加油站專用區	兒童遊樂場用地	高速公路用地
農會專用區	體育場用地	鐵路用地
倉儲批發業特定專用區	綠地	道路用地
營區	生態綠地	計畫範圍線

圖 3-1 位置示意計畫圖

二、變更範圍及土地權屬

慈濟中壢園區之計畫區位屬「中壢平鎮都市計畫」計畫區範圍內，面積共計 3.15 公頃，北臨環中東路與中原大學相望，東鄰金鋒二街及鏡泊湖社區，南側及西側為農田所環繞（詳圖 3-2 計畫範圍示意圖）。



圖 3-2 計畫範圍示意圖

本計畫區範圍內位於「中壢平鎮都市計畫」，為中壢市普仁段 39 地號及中原段 1085、1086、1087、1118、1119、1120、1121、1122、1123、1124 等地號，共計 11 筆土地，面積占 3.15 公頃

。其中申請人持有 6 筆土地，面積 1.51 公頃，佔變更範圍面積 47.94%；私人土地 1 筆，面積 1.50 公頃，佔變更範圍面積 47.62%；國有財產署持有 1 筆土地，面積 0.01 公頃，佔變更範圍 0.32%；原石門農田水利會(現為農委會農田水利署石門管理處，以下簡稱農水署石門管理處)持有 3 筆溝渠用地，面積 0.13 公頃，佔變更範圍 4.13%。中壢園區地籍範圍及權屬詳圖 3-2、圖 3-3，土地清冊詳表 3-1。

在土地取得方面，有關國有土地部分，業於 110 年 2 月 25 日取得財政部國有財產局北區分署桃園辦事處(台財產北桃一字第 11008014540 號)函示，同意本基金會依規定向桃園市政府提出都市計畫變更為「社會福利專用區」申請，並依本基金會承諾自行負擔變更應負擔之相關義務(含公共設施興闢或繳交開發影響費、代金、回饋金、捐地等)辦理(附錄十)。

1085 地號依 107 年 10 月 8 日桃園市都市計畫委員會第 27 次會議決議：「本案臨環東中路變更範圍外所夾雜之國有土地，依內政部都委會決議，基於都市土地利用之完整性，納入計畫範圍並變更為水利事業專用區，以維護原有灌溉溝渠之使用」(附錄四)，且該地號土地現況為大牛欄分渠渠道用地，國有財產署業以 110 年 2 月 1 日台財產北桃一字第 11026001780 號函移交行政院農業委員會農田水利署接管(附錄十)；另原石門農田水利會(現為農水署石門管理處)所有土地部分，現況係作為灌溉溝渠使用，依農水署意見，劃設為「水利事業專用區」後仍將保留現狀，維持原使用功能。並由本基金會負責該區段疏浚及將溝渠定期清理(附錄十六)。相關涉及農水署石門管理處轄管大牛欄分渠水利用地(桃園市中壢區中原段 1085、1122 及 1124 地號土地)土地使用部分，詳附錄七所示。私人土地部分業已取得土地使用權同意書(附錄七)；中原段 1123 地號土地，面積 27 平方公尺，此土地毗鄰農水署土地，現況為灌溉溝渠使用，變更後仍將保留現狀，

維持原使用功能。



表 3-1 本案都市計畫變更範圍土地清冊

編號	區	地段	地號	權狀面積 (m ²)	使用面積 (m ²)	所有權人	持份
1	中壢	普仁	39	4,760.97	4,636.00	慈濟慈善事業基金會	全部
2	中壢	中原	1085	162.00	162.00	行政院農委會農田水利署	全部
3			1086	7,366.00	6,431.00	慈濟慈善事業基金會	全部
4			1087	2,526.00	1,368.00	慈濟慈善事業基金會	全部
5			1118	183.00	183.00	慈濟慈善事業基金會	全部
6			1119	63.00	63.00	國有財產署	全部
7			1120	16,905.00	15,049.00	周靜怡	全部
8			1121	2,441.00	2,441.00	慈濟慈善事業基金會	全部
9			1122	126.00	126.00	行政院農委會農田水利署	全部
10			1123	27.00	27.00	慈濟慈善事業基金會	全部
11			1124	1,026.00	1,026.00	行政院農委會農田水利署	全部
合 計					31,512.00		

註：1.本計畫係以地號為變更範圍，應以現場地籍鑑界為依據，表內面積應依核定圖及實際測量成果為準。

2.國有土地部分，國有財產署同意本基金會依國產法及同法施行細則規定辦理，詳后附錄十。

3.私有土地所有權人同意書詳后附錄七。

肆、現行都市計畫概述

一、上位計畫

(一)全國國土計畫

1.法的位階

「全國國土計畫」為我國最上位法定空間計畫，具有法定拘束效力，不論都市計畫、國家公園計畫或部門計畫，均應遵循全國國土計畫，如有扞格之處，均應依據全國國土計畫進行檢討修正。

2.計畫年期：全國國土計畫訂定計畫年期為民國 125 年。

3.計畫空間發展之總目標

全國國土計畫以「安全—環境保護，永續國土資源」、「有序—經濟發展，引導城鄉發」、「和諧—社會公義，落實公平正義」作為國土空間發展的總目標。

4.國土發展策略

在國土永續發展的總體目標下，國土計畫因應氣候變遷衝擊，以及當前國家社會面臨的空間發展議題，提出國土空間發展策略及成長管理策略。為因應國土空間保育及發展需要，研擬天然災害防治策略、自然生態及資源保育策略、海洋明智利用策略、文化景觀保策略、農地資源保護策略、原住民族土地之發展策略及城鄉適性發展策略。

5.成長管理

國土資源基於保育利用及管理之需要，根據土地資源特性，劃分為國土保育地區、海洋資源地區、農業發展地區及城鄉發展地區。另外考量環境資源條件、土地利用現況、地方特性及發展需求等因素，予以劃分其他必要分類，以進行適當土地

使用管制。各國土功能分區下分類之劃設順序，考量法律保障既有權益原則，如涉《都市計畫法》、《國家公園法》及其相關法規實施管制之地區，原依《區域計畫法》核發開發許可之地區、劃定之鄉村區、工業區及一定面積規模以上具有城鄉發展性質之特定專用區，或其他海域劃設為海洋資源地區者優先劃設。除前開優先劃設之地區外，國土保育地區按其環境敏感程度由高至低依序劃設，農業發展地區則按農地資源品質由高至低依序劃設。

全國國土計畫公告實施後，中央主管機關應依土地使用基本方針、國土功能分區分類之土地使用指導事項、環境敏感地區土地使用指導原則、特殊地區及其土地使用指導原則等，研訂全國國土計畫土地使用管制規則等相關規定。另外，直轄市、縣（市）國土計畫得在符合國土功能分區劃設原則，並考量地方環境資源條件、土地利用現況、地方特性及發展需求下，採取因地制宜的策略，新增國土功能分區下之分類，以及研訂該地特殊的土地使用管制。

(二)桃園市國土計畫

1.計畫緣起

我國於 105 年 5 月 1 日公告施行《國土計畫法》，並分三階段將現行區域計畫制度轉軌為國土計畫制度，第一階段已由內政部於 107 年 4 月 30 日完成公告實施全國國土計畫，第二、三階段由本府分別於 109 年 4 月 30 日前公告實施桃園市國土計畫（以下簡稱本計畫），以及於 111 年 4 月 30 日前公告桃園市國土功能分區圖，並自國土功能分區圖公告日起區域計畫不再適用，完成制度轉軌。

2.計畫範圍

計畫範圍為桃園市管轄之陸域及海域，面積約 23.36 萬公頃

3.計畫審議期程與內容

109年6月29日內政部國土計畫審議會第9次會議審議通過，其基本資料摘要表如下表所示：

表 4-1 桃園市國土計畫基本資料摘要表

項 目		計畫內容	備 註	
1	人口	現況人口(107年)	222 萬人	
		計畫人口	250 萬人	都市計畫人口 192.5 萬人 非都市計畫人口 57.5 萬人
2	既有發展地區		40,958 公頃	
	新增 未來 發展 總量	住商用地	— 公頃	
		工業用地(製造)	1,994 公頃	1.城鄉發展地區第二 之三類: 3,254 公頃 (共 8 處)
		其他(倉儲)	341 公頃	
小計	2,335 公頃	2.其餘未來發展地區 10,200 公頃		
3	輔導未登記工廠區位		3,487 公頃	
4	宜維護農地面積		29,842 公頃	
5	國土復育促進地區建議處數		— 公頃	

4、發展預測

- (1)人口：目標年計畫人口 250 萬人。
- (2)自來水水資源：推估水資源可服務人口可達到 284 萬人至 328 萬人。
- (3)廢棄物處理：本市目前有桃園市 BOO 垃圾焚化廠一處，設計日焚化處理量 1,350 公噸，最大可服務人口數約 282 萬人，加計 110 年營運之榮鼎綠能生質能中心，最大可服務人口數增加至 435 萬人。未來配合推動資源循環政策，減少垃圾處理及處置之需求，焚化廠之廢棄物處理量尚可滿足目標年人口 250 萬人之需求。
- (4)住宅用地需求：住宅用地供需總量尚缺 556.92 公頃。

5、產業發展

- (1)工業產值預估：目標年工業產值約 3.7 兆元。

(2)工業用地需求預測：目標年工業土地面積預測需求增量約 2,335 公頃。

(3)違章工廠聚落輔導：違章工廠聚落輔導區位約 3,487 公頃。

6、空間發展計畫

空間發展構想共分：城鄉空間發展構想、鄉村地區整體規劃、農地資源保護構想、天然災害自然環境與資源空間保育構想、海域保育或發展構想等，現將與本案有關的城鄉空間發展構想略述於下：

- (1) 依空間屬性劃分六大生活圈：分別為桃園都會生活圈、中壢都會生活圈、桃園航空城都會生活圈、新鎮生活圈、鄉村發展生活圈、生態遊憩生活圈。
- (2) 集約發展為原則：為避免都市蔓延失控，城鄉空間以集約發展為原則，本計畫將桃園、中壢及航空城三大都會生活圈劃為集約發展地區，其他生活圈則為穩定發展地區。
- (3) 都市計畫整併：依循本計畫六大生活圈發展架構及集約發展構想，推動桃園、中壢及航空城都會生活圈內都市計畫整併作業。
- (4) 都市計畫縫合：桃園、中壢及航空城都會生活圈內夾雜於都市計畫區間之非都市土地，現況已有一定程度發展，考量與周邊毗鄰都市計畫區之土地使用與公共設施配置整合及道路系統串連，建議未來配合既有聚落或大眾運輸場站周邊住商發展、新增產業用地等實際發展需求，適時以新訂或擴大都市計畫方式，與周邊毗鄰都市計畫縫合發展。
- (5) 依 TOD 規劃理念適時釋出都市計畫農業區：本市住商用地缺額主要位於集約發展地區，將依 TOD 規劃理念，循序檢討大眾運輸場站周邊都市計畫農業區，以整體開發方式供給住商及產業用地，並補足舊市區之公共設施需求。
- (6) 滿足未來產業發展需求：為未來產業用地需求提供適當區位

，並加強違章工廠的輔導。

7、國土功能分區劃設

本計畫國土功能分區之分類示意圖，如圖 4-1 所示，各分區及分類區位詳述如下：（一）國土保育地區 本市國土保育地區主要分布於復興區、大溪區、觀音區 及龍潭區等，面積約 27,495.38 公頃，占計畫面積 11.77%。（二）海洋資源地區 本市海洋資源地區位於本市海域管轄範圍，面積約 111,039.67 公頃，占計畫面積 47.52%。（三）農業發展地區 本計畫農業發展地區第一類、第二類及第三類係依據本 府農業局劃設成果為準，本市農業發展地區主要分布於新屋 區、觀音區、楊梅區及復興區等，面積約 54,064.04 公頃，占 計畫面積 23.14%。（四）城鄉發展地區 本計畫城鄉發展地區主要分布於桃園區、中壢區、蘆竹 區、龜山區及大園區，面積約 41,064.71 公頃，占 計畫面積 17.57%。

8、此計畫對本案之指導

本案位於中壢都會生活圈內，未來將利用厚實的產業基礎，豐沛的高等教育人力資源，並藉由「亞洲矽谷計畫」，提升產業發展能量，成為新創產業群聚基地。並藉由高鐵青埔、鐵路地下化、機場捷運線、航空城捷運線延伸線，及完整的鐵公路系統，提供便捷的交通服務，使中壢都會區域成為都會生活、經貿中心及產學與青創中心。

在國土功能區分上，本案區位係屬城鄉發展區，其土地使用管制之係以集約發展、成長管理為原則，創造寧適和諧之生活環境及有效率之生產環境，確保完整之配套公共設施。

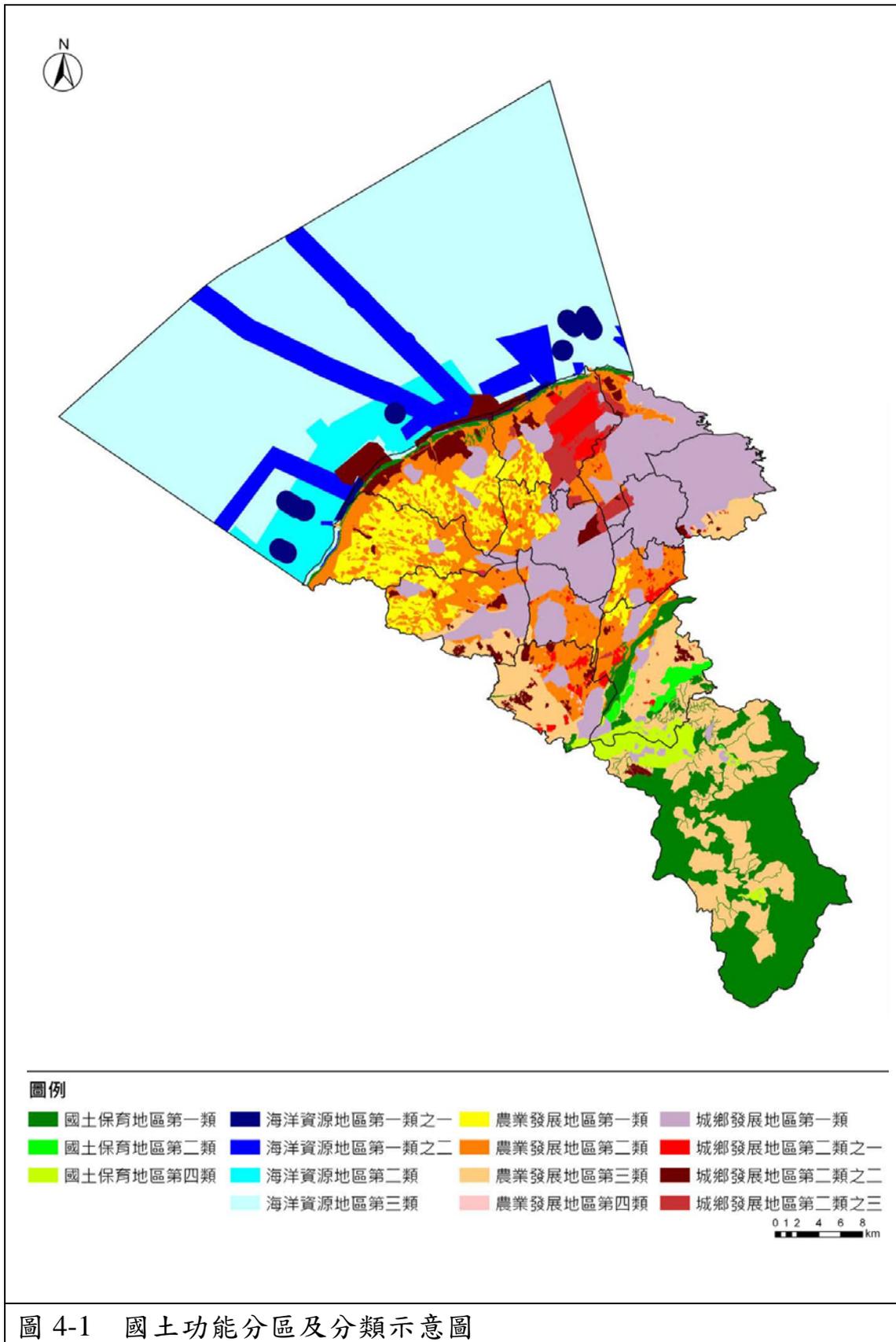


圖 4-1 國土功能分區及分類示意圖

資料來源：桃園市國土計畫

(三)修正全國區域計畫(106年5月16日公告)

1、計畫性質

配合國土計畫法之空間計畫架構，將現行臺灣北、中、南、東部等4個區域計畫，整併為「全國區域計畫」，並調整為政策計畫性質，研擬各類型土地利用基本原則，俾未來轉化為「全國國土計畫」。

2、計畫年期: 計畫年期為民國115年。

3、計畫目標

- 目標一：賡續劃設環境敏感地區，落實國土保育與管理
- 目標二：配合流域綜合治理計畫，進行土地使用規劃與檢討
- 目標三：加強海岸地區管理，因應氣候變遷與防災
- 目標四：確保農地總量，並維護糧食生產環境
- 目標五：整合產業發展需求，提升產業發展競爭力
- 目標六：檢討各級土地使用計畫，促使產業土地活化與再發展
- 目標七：落實集約城市理念，促進城鄉永續發展
- 目標八：擬定都會區域及特定區域計畫，促進跨域資源整合

4、農地土地使用基本原則

有關都市計畫區內農業區之檢討變更原則，本計畫有如下之敘述: 1.直轄市或縣(市)區域計畫應依據農業主管機關辦理之農地分類分級成果，針對各該計畫範圍內之各都市計畫農業區，提出發展定位，以作為未來各該計畫範圍內都市計畫辦理新訂或擴大、個案變更或通盤檢討之指導。 2. 基於維護糧食安全目標，都市計畫農業區如經農業主管機關 確認具農業生產條件或仍屬供農業生產使用者，除各該直轄市、縣(市)區域計畫另有規定者外，應儘量維持為農業區，以確實控管各直轄市、縣(市)之「宜維護農地資源面積總量」；至其他農業用地則得依都市及產業發展需求，通盤檢討變更為其他適當使用分區

。

農地有變更使用需要時，應按下列原則辦理：1.非都市土地特定農業區應儘量避免變更使用。2.農業用地於變更為非農業使用，依農業發展條例第 10 條之規定，應先徵得農業主管機關之同意，再依區域計畫法及相關法令規定辦理使用分區(使用地)變更。3.農地變更使用，避免影響整體農業經營環境。4.產業發展需要變更農地作非農業使用時，應優先盤點既有產業園區或編定可供該事業用地之土地利用現況，有無閒置利用情形，若確有須變更農地資源需求時，應經中央目的事業主管機關具體支持該項產業之開發，且提出使用農地之必要性、合理性說明，並應選擇非屬優先保留之農地資源，始得進行農業用地變更審議作業。

5、城鄉發展有關申請設施型使用分區變更區位之指導原則

為落實區域計畫對於土地使用之指導，區域計畫之環境保育、資源供給、城鄉發展、產業需求等整體政策與方向，應於土地開發利用之空間與規模提供指導，此有助於國土有秩序利用外，亦對於欲開發利用之政府或私人，提供更明確符合區域發展需求之區位選擇，減少開發利用成本，並可避免土地誤用或不合理利用情形。因此，直轄市、縣(市)政府應依本計畫所訂為開發利用申請設施型使用分區變更區位之指導原則，於直轄市、縣(市)區域計畫劃設申請設施型使用分區變更之區位。

6、此計畫對本案之影響

此計畫對本案從都市計畫區內之農業區申請變更為社會福利專用區提供了行政作業程序上的指導。

(四)北部區域計畫

1.計畫內容概述

北部區域計畫(第一次通盤檢討)於民國 84 年 11 月 24 日

發布實施。依據北部區域計畫之指導，中壢市及平鎮市隸屬於桃園生活圈，其都市階層分別定位於地方中心及次要地方中心，都市機能以強化行政、服務業及工商服務為主。

依據北部區域計畫「各類型交流道鄰近地區適宜土地使用類別表」，將交流道區分為都會區與地區性兩類型態，其中屬都會區範疇包括都會中心型、次都會中心型及都會衛星型，屬地區性者包括地方中心型，在周邊地區土地使用上適於設置住宅區、工業區、主要購物中心區、貨物運輸區、公園、觀光設施區、旅遊服務中心、汽車運輸區和鄰里、社區公共設施等項目，而不適於設置一般商業區、商業園區、辦公區、資訊服務區、一般遊憩區和大型醫院急救中心。

2.對本計畫之指導

本計畫區係位於北部區域計畫所劃定臺北都會區之次都會中心區，指出桃園中壢地區可朝向居住及遊憩等功能發展建設，改善居住環境。強調提升產業經濟發展、改善生活品質，提高大眾運輸運具使用率，將土地使用集中發展，以提高土地再利用效率，建立優質生活環境。

(五)改制前桃園縣區域計畫（草案）

1.計畫內容概述

桃園市政府改制前為兼顧保育與發展之區域計畫，將「生態城鄉」納入發展考量，於改制前制訂「桃園縣區域計畫」。計畫年期分為短（民國 110 年）、中（民國 120 年）、長（民國 130 年）期三個階段，以區域均衡發展為理念，型塑北政經科教都心、南政經科教都心、東生態休閒都心及西航空物產都心等四大都心（表 4-1，圖 4-1）。

表 4-2 桃園市改制前區域計畫四大都心發展策略

四大都心		發展定位	發展策略
北	桃園市 八德市 龜山鄉	政經科教 都心	<ol style="list-style-type: none"> 1. 推動桃園航空城捷運線建設，串聯航空城與桃園八德龜山都會區發展。 2. 爭取捷運新莊線延伸至龜山及桃園，強化與台北都會區之聯通。 3. 推動龜山醫療科技研發，朝向科技城發展。 4. 辦理軌道運輸周邊土地整體規劃，促進都市集約發展。 5. 輔導桃園觀光夜市，成為具觀光價值之國際級夜市。
南	中壢市 平鎮市 楊梅市	政經科教 都心	<ol style="list-style-type: none"> 1. 配合機場捷運延伸至中壢車站與台鐵共構，推動桃園、中壢場站聯合開發。 2. 運用人文與學術資源，推動產學研合作，促進永續發展。 3. 設置多功能體育園區，闢設富地方特色及創意性之體育休閒活動場地。 4. 營造生態與經濟共榮之人居環境，塑造城鄉新風貌。 5. 規劃設置市鎮新行政園區，提升行政服務品質。
東	大溪鎮 龍潭鄉 復興鄉	生態休閒 都心	<ol style="list-style-type: none"> 1. 加強石門水庫保育工作，維護生態環境永續發展。 2. 塑造大溪特有觀光景點與活動，強化觀光遊憩體驗與環境資源品質。 3. 連結復興原住民文化、大溪兩蔣文化園區、閩南老街及龍潭客家美食為觀光發展旅遊圈，並推動觀光巴士。 4. 規劃景點新闢龍潭地區自行車道，結合石門水庫、龍潭大池等。
西	航空城及 蘆竹鄉、大 園鄉、觀音 鄉、新屋鄉	航空物產 都心	<ol style="list-style-type: none"> 1. 掌握愛台十二項建設推動發展契機，積極建設桃園航空城，並加強與臺北港之雙港聯運發展。 2. 推動觀塘港轉型為工商綜合港，提高營運效能。 3. 持續辦理桃園國際航空城招商計畫。 4. 以自行車道串聯北部濱海觀光地區路線，並提升濱海遊憩功能與觀光休閒漁業，發展永安漁港為全國唯一客家漁港。 5. 規劃大桃科朝綠色能源科技發展，提升綠色工業產能。

資料來源：改制前桃園縣區域計畫草案,民國 101 年。

依據改制前桃園縣綜合發展計畫(94 年)及擬定中之桃園縣區域計畫草案，中壢市係屬桃園縣二大核心都市（桃園、中壢），扮演著桃園縣重要的經貿中心與學術重鎮的次區域中心角色，平鎮市毗鄰桃園中壢都會區，其發展定位係以居住為主的活力新都（詳圖 4-2）。

2.對本計畫之指導

依改制前桃園縣區域計畫（草案）之發展指導，中壢市、平鎮市、楊梅市係定位為南政經科教都心，本計畫園區之設立鄰近中壢龍岡運動生活園區，採低密度低容積之開發，將可改善附近地區之景觀，逐步帶動附近地區的發展，且區內原有灌排水路予以保留並劃設公園用地及區內規劃滯洪設施，營造計畫區內藍綠帶系統，使本計畫區之開發，兼具生態、滯洪與休憩等機能。



圖 4-2 桃園市區域計畫四大都心發展定位示意圖

資料來源：改制前桃園縣區域計畫草案,民國 101 年。

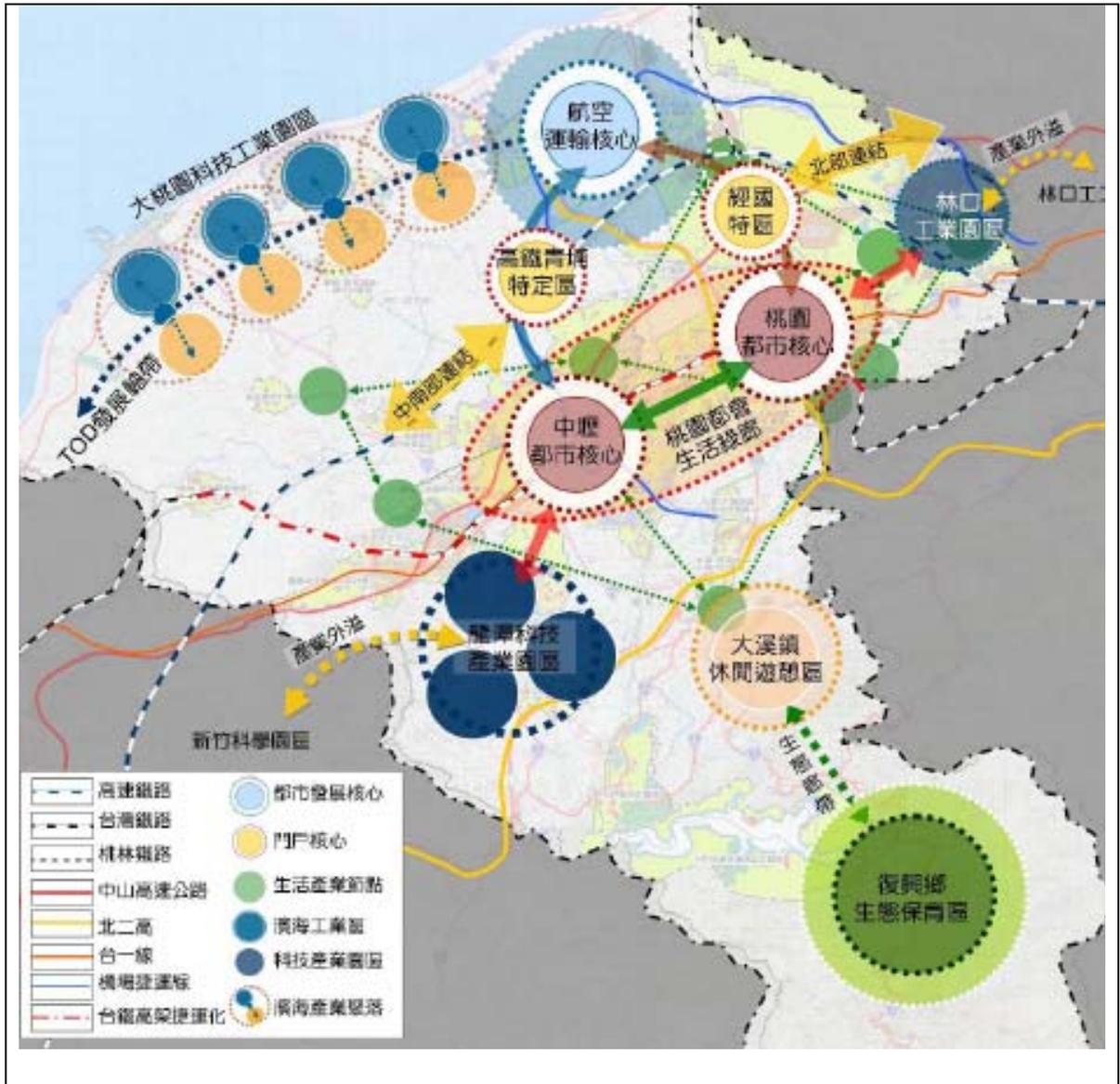


圖 4-3 桃園市城鄉發展定位圖

資料來源：桃園市政府都市發展局網站

(六)中壢平鎮都市計畫(第三次通盤檢討)

1.發佈實施經過

中壢平鎮都市擴大修正計畫自民國 61 年 2 月公告實施後，民國 72 年 4 月發布實施第一次通盤檢討案，民國 81 年 6 月為配合第一期公共設施保留地之取得，辦理變更中壢平鎮都市計畫(第一期公共設施保留地專案通盤檢討)，民國 82 年 7 月辦理完成第二次通盤檢討，第三次通盤檢討(含都市計畫圖重製)(第一階段

)於民國 109 年 6 月發布實施 (詳圖 4-3)。

2.計畫範圍及面積

本計畫區範圍東起內壢桃園大圳，西迄高速公路中壢交流道，北鄰中福派出所，南至台電普仁變電所南側約 80 公尺處，全區主要為中壢與平鎮兩行政轄區，另小部分為桃園區及八德區行政轄區，計畫面積共計 2,073.12 公頃。

3.計畫年期、人口及密度

配合北部區域計畫之執行，以民國 115 年為計畫目標年。計畫人口為 340,000 人，居住密度為每公頃 400 人。

4.土地使用計畫

計畫區內劃設住宅區、商業區、工業區、工商綜合專用區、文教區、行政區、加油站專用區、農會專用區、倉儲批發業特定專用區、電信專用區、營區、水利事業專用區、宗教專用區、河川區、農業區等使用分區。其面積及比例詳表 4-2 所示。

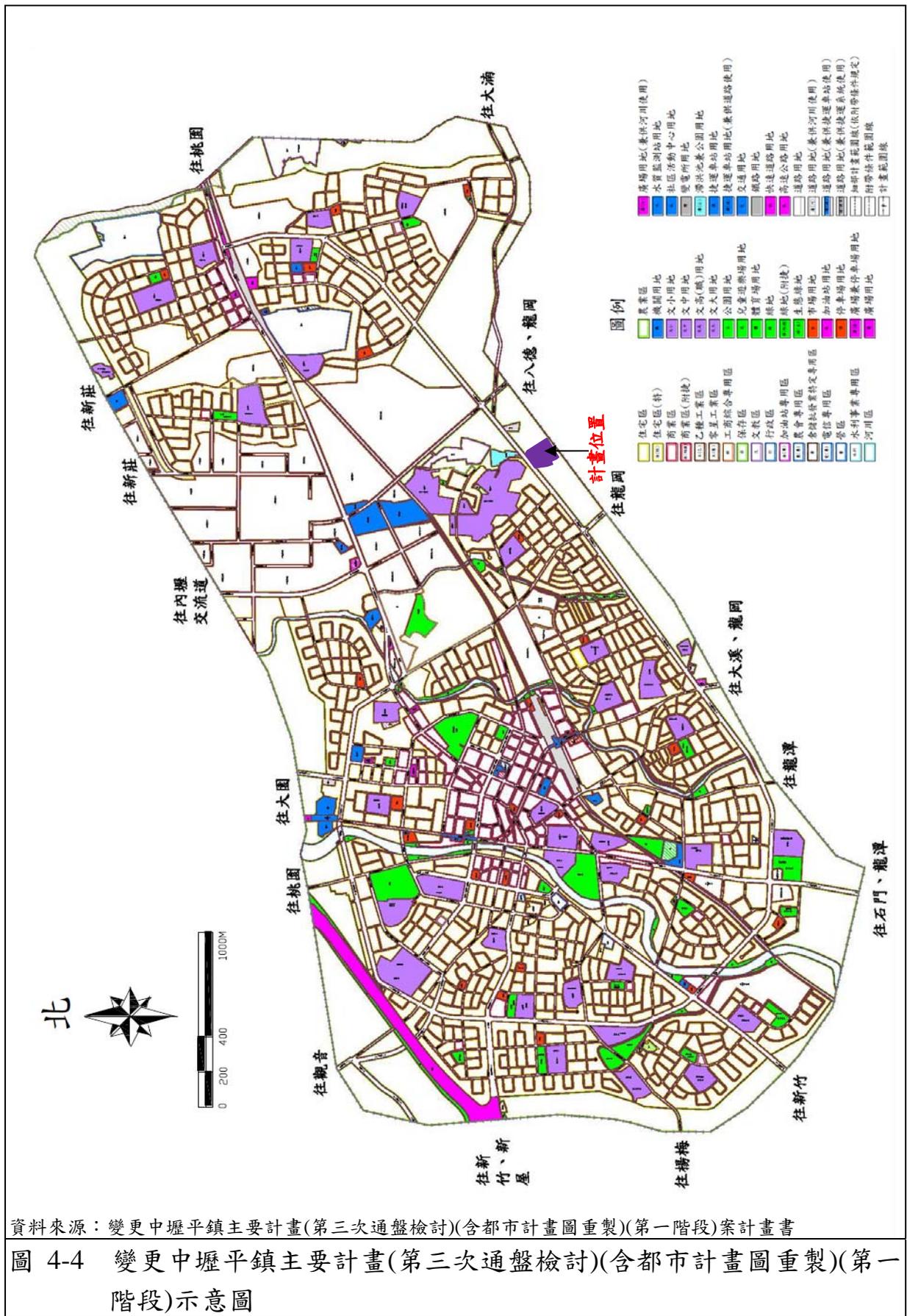
5.公共設施計畫

計畫區內共計 13 處機關用地、學校用地(文小 19 處、文中 9 處、文高職 5 處、文大 2 處)、市場用地 20 處、變電所用地 3 處、及停車場、廣場、體育場、公園、兒童遊樂場、生態綠地、綠地、捷運車站用地、社區活動中心等公共設施用地，其面積及比例詳表 4-2 所示。

6.交通系統計畫

道路用地：依道路機能分為高速公路、快速道路及一般道路等，合計面積為 303.82 公頃。

(1)鐵路用地：計畫面積為 17.58 公頃。



資料來源：變更中壢平鎮主要計畫(第三次通盤檢討)(含都市計畫圖重製)(第一階段)案計畫書

圖 4-4 變更中壢平鎮主要計畫(第三次通盤檢討)(含都市計畫圖重製)(第一階段)示意圖

表 4-3 變更中壢平鎮主要計畫 (第三次通盤檢討)(第一階段)面積分配表

項目		面積(公頃)	百分比(1)	百分比(2)	
土地 使用 分區	住宅區	778.78	45.85	37.57	
	住宅區 (特)	1.61	0.09	0.08	
	商業區	75.35	4.44	3.63	
	商業區 (附 捷)	0.44	0.03	0.02	
	工業區	乙種工業區	251.69	14.82	12.14
		零星工業區	0.30	0.02	0.01
		小計	251.99	14.84	12.15
	工商綜合專用區	7.05	0.41	0.34	
	文教區	11.24	0.66	0.54	
	行政區	1.43	0.08	0.07	
	加油站專用區	1.02	0.06	0.05	
	農會專用區	0.29	0.02	0.01	
	倉儲批發業特定專用區	2.66	0.16	0.13	
	電信專用區	0.52	0.03	0.03	
	營區	30.32	1.78	1.46	
	水利事業專用區	0.20	0.01	0.01	
	宗教專用區	0.82	0.05	0.04	
	河川區	37.09	—	1.79	
	農業區	337.41	—	16.28	
小計	1,538.22	68.51	74.20		
公共 設施 用地	機關用地	14.79	0.87	0.71	
	學校 用地	文小用地	43.59	2.57	2.10
		文中用地	25.96	1.53	1.25
		文高(職)用地	19.99	1.18	0.96
		文大用地	23.52	1.38	1.14
		小計	113.06	6.66	5.45
	公園用地	37.52	2.21	1.81	
	兒童遊樂場用地	0.65	0.04	0.03	
	體育場用地	3.11	0.18	0.15	
	綠地	20.53	1.21	0.99	
	綠地 (附 捷)	0.01	0.00	0.00	
	生態綠地	3.07	0.18	0.15	
	市場用地	7.56	0.45	0.36	
	停車場用地	1.98	0.12	0.10	
停車場用地(兼供捷運使用)	0.44	0.03	0.02		
廣場兼停車場用地	0.56	0.03	0.03		

項目		面積(公頃)	百分比(1)	百分比(2)
公共設施用地	廣場用地	2.63	0.15	0.13
	廣場用地(兼供河川使用)	0.06	0.00	0.00
	社區活動中心用地	1.26	0.07	0.06
	變電所用地	1.09	0.06	0.05
	滯洪池兼公園用地	1.25	0.07	0.06
	捷運車站用地	2.79	0.16	0.13
	捷運車站用地(兼供道路使用)	0.78	0.05	0.04
	交通用地	0.36	0.02	0.02
	鐵路用地	17.58	1.04	0.85
	快速道路用地	0.18	0.01	0.01
	高速公路用地	16.74	0.99	0.81
	道路用地	282.52	16.63	13.63
	道路用地(兼供河川使用)	1.14	0.07	0.06
	道路用地(兼供捷運車站使用)	0.88	0.05	0.04
	道路用地(兼供捷運系統使用)	2.36	0.14	0.11
	小計	534.90	31.49	25.80
合計(1)都市發展用地面積		1,698.62	100.00	
合計(2)計畫總面積		2,073.12		100.00

註：1.都市發展用地不包括河川區及農業區。

2.表內面積應依核定圖實地分割測量面積為準。

資料來源:依據 109.6.17 公告實施之變更中壢平鎮主要計畫(第三次通盤檢討)(含都市計畫圖重製)(第一階段)案 p.93,94

二、本區周遭之重大相關建設計畫

桃園市重大開發計畫，包括台鐵都會區捷運化桃園段地下化建設計畫、機場捷運周邊土地開發計畫、中壢平鎮運動生活圈整體開發計畫及桃園航空城計畫。基地周邊區域重大建設計畫位置如圖 4-5 所示，相關計畫分述如下。

(一)台鐵都會區捷運化桃園段地下化建設計畫

1.計畫概要

桃園鐵路地下化路線起點在新北市鶯歌區鳳鳴陸橋北側，至桃園市平鎮區台 66 線南側，全長約 17.95 公里，計畫總經費約新台幣 1047.93 億元，中央負擔 785.95 億元，桃園市政府負擔 257.43 億元，新北市政府負擔 4.55 億元。除了既有桃園、內壢及中壢車站，增設鳳鳴（新北市轄內）、中路、桃園醫院、中原及平鎮等 5 座通勤車站，消除沿線 8 座陸橋、8 處地下道及 20 處平交道，計畫完成後打通前後站，再造都市景觀。

2.對本案之影響

桃園鐵路地下化是桃園的百年基礎建設，將縫合桃園、中壢兩大都會區；未來桃園站可銜接捷運綠線和棕線，中壢站可串聯機場線及綠線，本案位於此環線之內，對民眾的造訪將提供更為便捷的交通系統。

(二)中壢平鎮地區運動公園生活區整體開發計畫

1.開發計畫概要

本計畫區西側中山東路與環中東路交口，計畫範圍涵蓋中壢平鎮與中壢龍岡兩個都市計畫，整體開發面積 74.20 公頃，以區段徵收方式辦理，其中體育場用地劃設 9 公頃，住宅區 36.18 公頃，商業區 6.96 公頃，其餘則為其他分區及必要性公共設施，預計容納人口約為 12,700 人。

中壢平鎮運動公園生活圈整體開發計畫係為提供南桃園地區運動、休閒機能為發展定位而劃設所需體育場用地，期以大眾運輸導向規劃理念（桃園藍線捷運之延伸，規劃中尚未定案），縫合中壢與龍岡地區之發展，並適度提供南桃園地區未來都市發展用地。

該計畫業經民國 109 年 10 月 13 日公告實施，變更範圍及土地使用計畫圖詳圖 4-6 所示。

2.對本計畫之影響

本計畫距離西側之中壢平鎮運動生活圈整體開發計畫約 460 公尺，與本計畫之發展定位及土地使用分區項目均有所不同，兩者之間並無競合關係。

(二)機場捷運及周邊土地開發計畫

1.開發計畫概要

桃園機場捷運周邊土地開發計畫，係配合桃園都會區捷運系統建設計畫，導引周邊土地有秩序之發展，提供捷運周邊土地住商生活機能。桃園捷運路網共規劃五條路線，包含機場捷運線（藍線）、航空城捷運線（綠線）、臺鐵地下化（紅線）、及棕線等。

機場捷運線為連結臺北車站、桃園國際機場、高鐵桃園站等交通運輸樞紐，並配合沿線既有都市發展，帶動地方繁榮，促進城鄉均衡，捷運藍線併入機場捷運系統，將延伸至中壢火車站。捷運路網圖如圖 4-7。

其中鄰近本中壢園區之車站將有捷運綠線延伸至中壢車站之 GE04(中山東路二段附近)與 GE05(中壢體育園區附近)兩個車站以大眾運輸導向方式串連中壢、龍岡地區與桃園地區的發展。

2.對本計畫之影響

機場捷運延伸至中壢火車站之 A23 車站如能盡早完成，再配合捷運綠線延伸中壢車站的兩個車站的完成，對本案之汽機車流量皆有緩解之作用。

(三)桃園航空城計畫

1.開發計畫概要

桃園航空城位於桃園國際機場周邊(涵蓋桃園市大園區及蘆竹區)，面積合計 4,564 公頃，係為國際機場園區周邊因機場活動所衍生發展之各類商業、加工製造、會議展覽、休閒娛樂及住宅等相關活動使用所擬定之都市計畫。採區段徵收方式辦理開發。

2.對本案之影響

桃園航空城計畫之區位雖離本案計畫區較遠，但此計畫所引進的人數相當可觀，如有需要本計畫區將為這些人提供必要的社會福利與心靈服務。

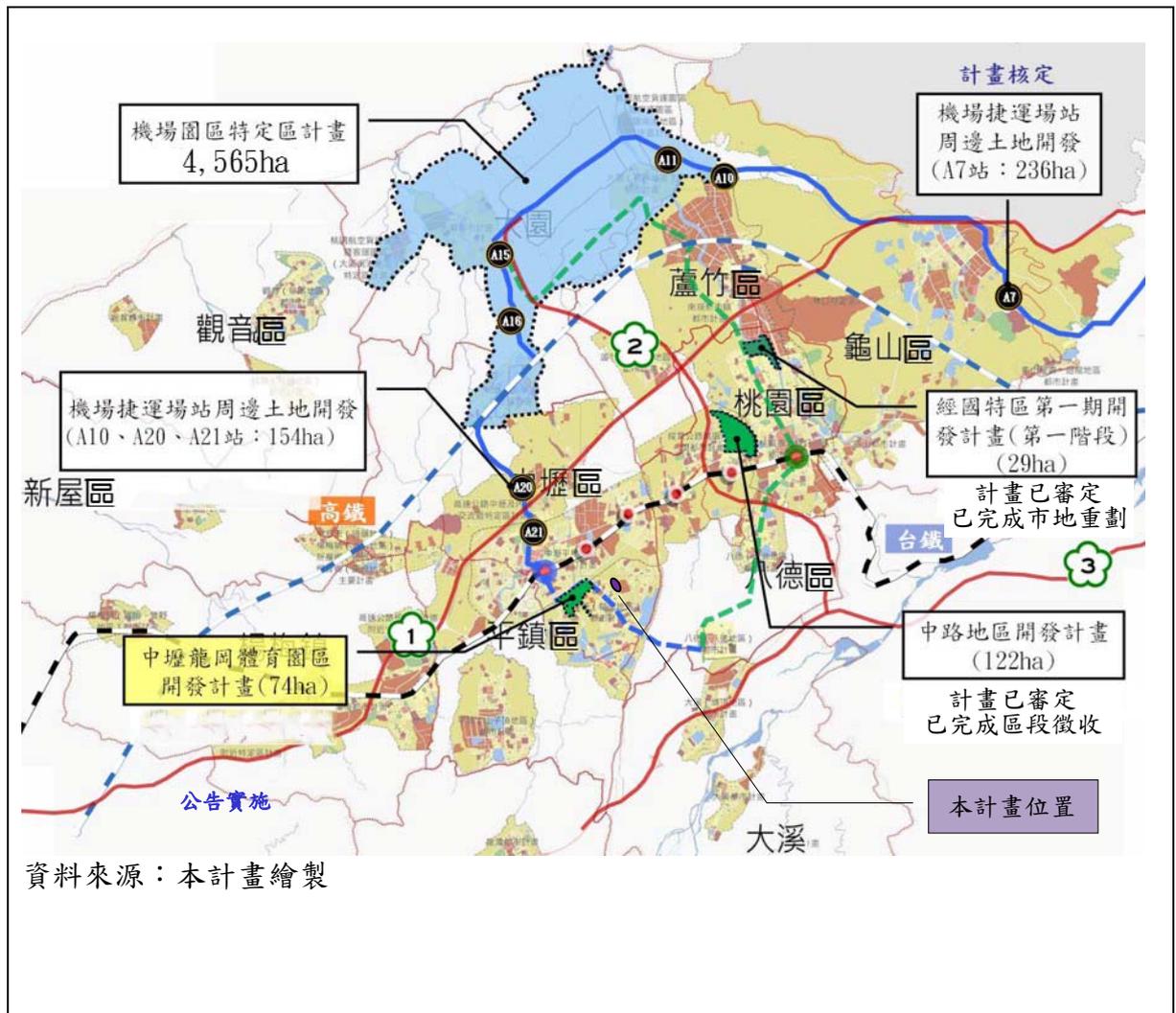


圖 4-5 桃園市相關重大開發計畫區位示意圖

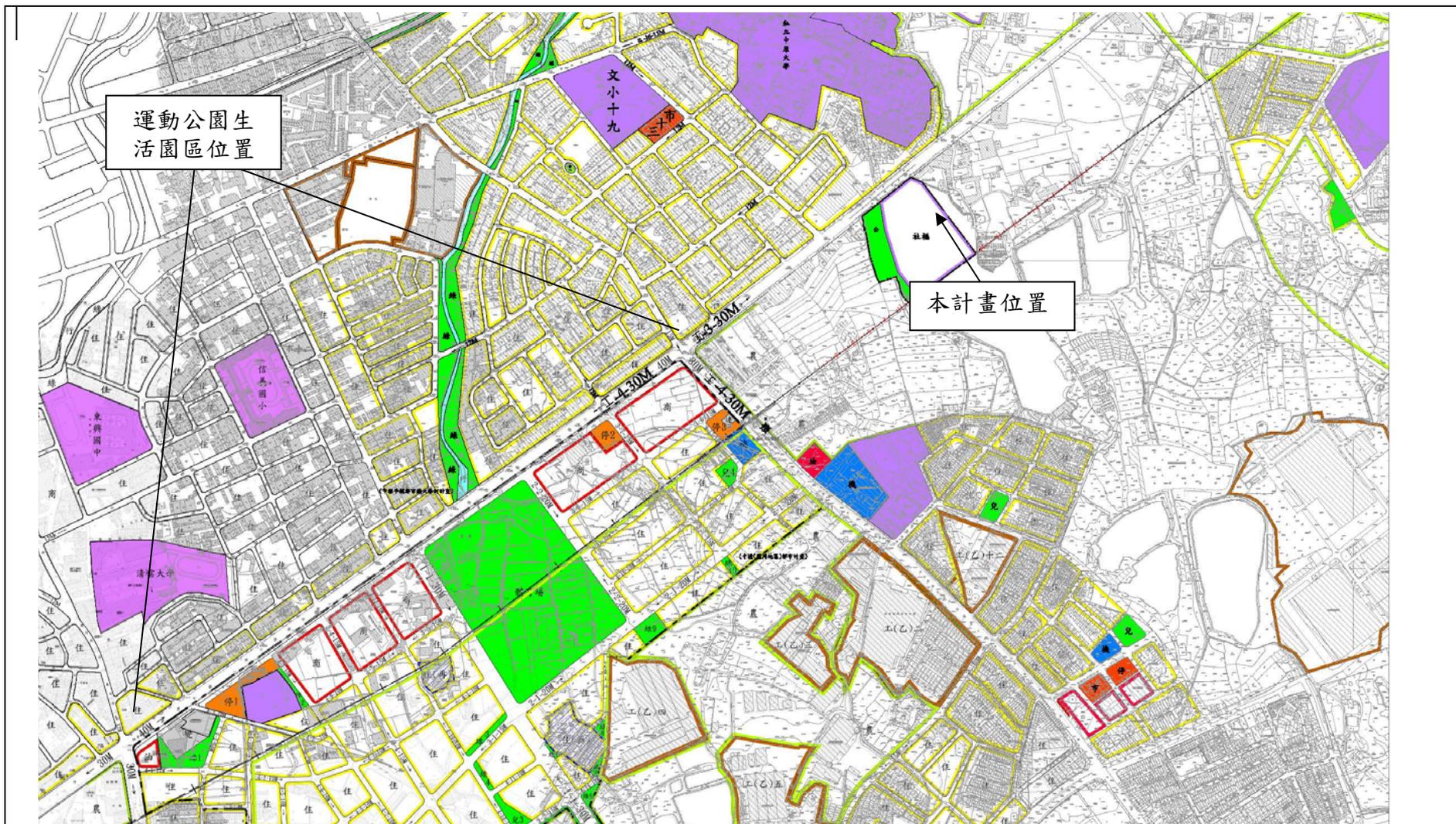


圖 4-6 本計畫與運動公園生活園區整體開發計畫關係圖



圖 4-7 桃園都會區捷運路網示意圖

桃園都會區大眾
捷運系統路網圖
[尚未定案，僅供參考]
交通部
桃園市政府交通局
105.12版

三、農業區轉型策略

依據改制前桃園縣綜合發展計畫(94年)土地使用部門計畫發展願景與目標之總體策略有關農業區的轉型訂定有「建立地區農地釋出管理準則，有效引導農地轉用機制發展準則，控制都市土地發展速率」之指導原則。針對農業區的轉型與變更，桃園市政府都市計畫委員會並訂立有改制前「桃園縣都市計畫農業區變更審議原則」以有效控制都市計畫農業區的變更與發展，本案依循該指導原則及審議決議，設定容積率為90%。

本園區依改制前桃園縣政府農業發展局101年4月27日桃農管字第1010006373號函(附錄十五)，「本案擬變更之土地區位，經查係夾雜於都市計畫農業區內，該範圍多為雜木林、種植少許蔬果作物及已蓋有廠房或住家使用，為未實際整體從事農業利用且非屬糧食重要生產區塊，另計畫區域內三邊鄰接土地為工業區、住家及環中東路等，該區塊之農業生產環境已遭受限制，確不具農業整體利用所必要之範圍，似屬都市計畫內具特殊開發潛力地區，該土地現況已非作農業使用，倘經核確有其發展之必要，得酌予釋出變更作為城鄉發展地區利用。其分區變更不影響該地區原有農業生產環境且無違反桃園市現行農業及農地管理政策」。

依改制前桃園縣區域計畫(草案)之發展指導，原中壢市、平鎮市、楊梅市係定位為南政經科教都心，本計畫園區之設立鄰近中壢龍岡運動生活園區，採低密度低容積之開發，將可改善附近地區之景觀。並逐步帶動附近地區的發展，且區內原有灌排水路予以保留，未來開發仍維持灌溉溝渠使用。計畫區內劃設公園用地及園區內規劃滯洪設施，營造計畫區內藍綠帶系統，使本計畫區之開發，兼具生態、滯洪與休憩等機能。

本案計畫範圍外屬慈濟基金會所有之其他農業區土地，本基金會將維持現狀及植生綠化，因而並不影響周邊農業區生產環境

。未來是否有開發需求，將依未來整體都市發展情形，再視其需求，配合桃園市農業區轉型計畫辦理。

伍、變更範圍發展現況

一、土地使用

本計畫區係屬「中壢平鎮都市計畫」，計畫區北鄰環中東路及中原大學，東鄰金鋒二街，西側臨近中山東路二段，南側為農田所包圍。

計畫區內高程由東北向西南逐漸增高，相對高程介於139.65m~143.87m 左右，臨環中東路面寬 122m，基地全長約193m，地形十分平坦；計畫範圍內土地使用現況，目前設有臨時建築物，現況面積約 1,587 m²，佔總開發面積 5.06%、灌溉用水路(溝渠、圳渠)，現況面積約 472 m²，佔總開發面積 1.51%、林地(包含闊葉林、草地及菜圃)，現況面積約 20,493 m²，佔總開發面積 65.37%、既成通路、廣場(含農路)，現況面積約 8,798 m²，佔總開發面積 28.06%(詳表 5-1 土地使用現況統計表及圖 5-1 土地使用現況示意圖、圖 5-2 中壢園區及附近地區現況照片圖)。

表 5-1 中壢園區土地使用現況統計表

項目	面積(m ²)	佔總面積百分比(%)	備註
臨時建築物	1,587	5.06%	設立資源回收站及靜思堂
水路	472	1.51%	含溝渠、圳渠
林地	20,493	65.37%	含闊葉林、草地及菜圃
通路、廣場	8,798	28.06%	含農路
合計	31,350	100.00%	

資料來源：本計畫整理

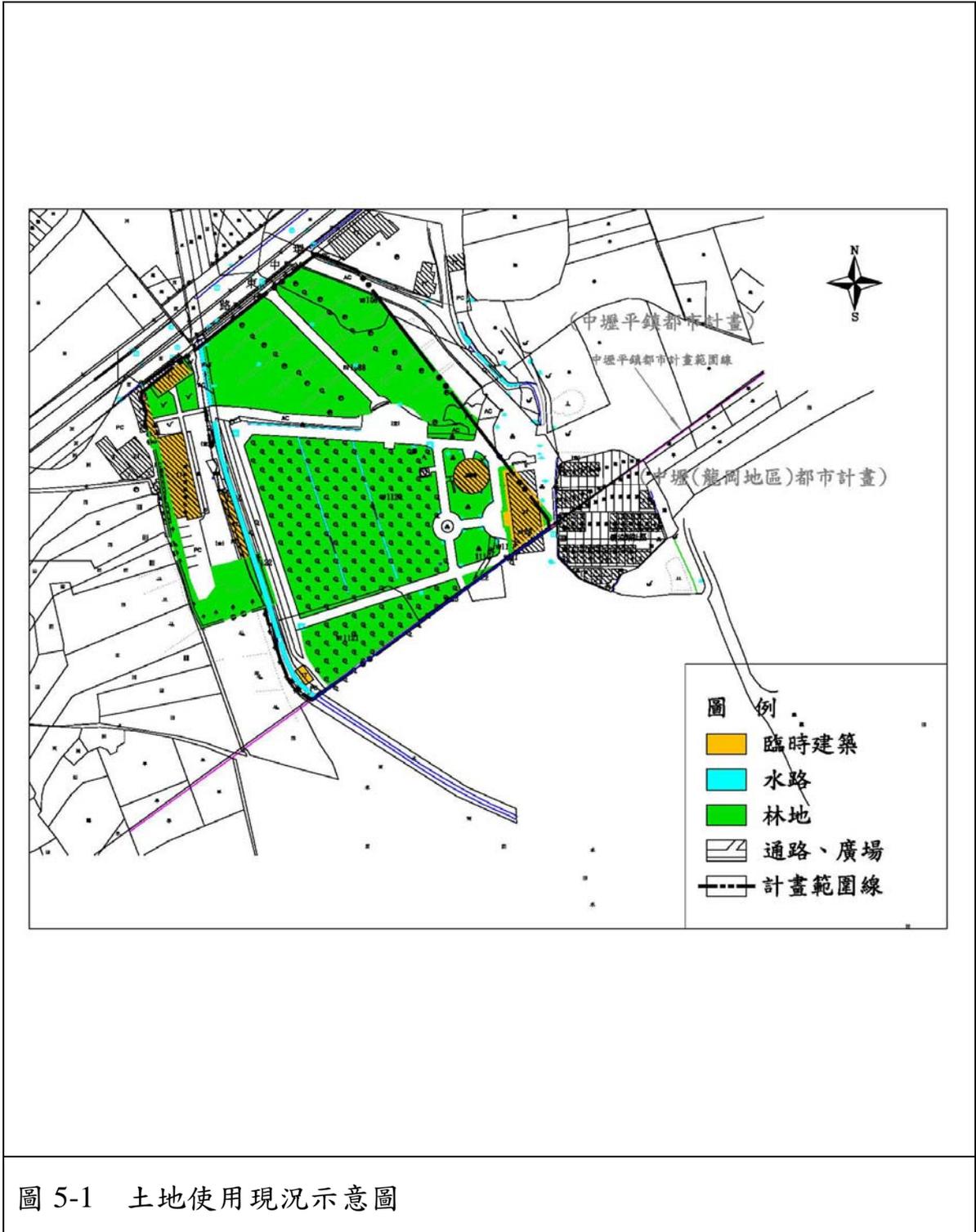


圖 5-1 土地使用現況示意圖



圖 5-2 中壢園區及附近地區現況照片圖

二、公共設施

本計畫連外道路環中東路之對側設有已開闢，屬中壢平鎮都市計畫之文大一(中原大學)、文小十(中原國小)以及滯洪池兼公園用地使用，本計畫區左右兩側均屬農業區，並未劃設任何公共設施，現況以農地居多，爾後社會福利中心成立，除能增加鄰近土地多元化利用，更能將服務範圍擴大，建構中壢地區完整的社會福利使用，提升公共服務資源。

三、交通運輸

中壢區屬桃園市轄區，北鄰大園區南鄰平鎮區，東面鄰蘆竹區、桃園區及八德區；相鄰界線都不長，以桃園區為最短，卻因全國南北交通大道必經而往返最為頻繁。中壢區的西面，自南而

北分別與楊梅區、新屋區和觀音區交界。

中壢區的聯外運輸幹道，主要有前往中南部及台北都會區的中山高，此類城際運輸多半係由桃園南崁交流道匯入高速公路系統，本變更案可由周邊聯外幹道包含 20 公尺寬普忠路、30 公尺寬中華路及 30 公尺寬之中園路通往高速公路系統。

本變更案係以環中東路為主要道路，往北可達桃園區市區，往南可至中壢平鎮等地區，環中東路都市計畫路寬 30 公尺，現有路寬為 25 公尺與中山東路交會。變更範圍附近地區之交通系統網詳圖 5-3 交通系統示意圖。

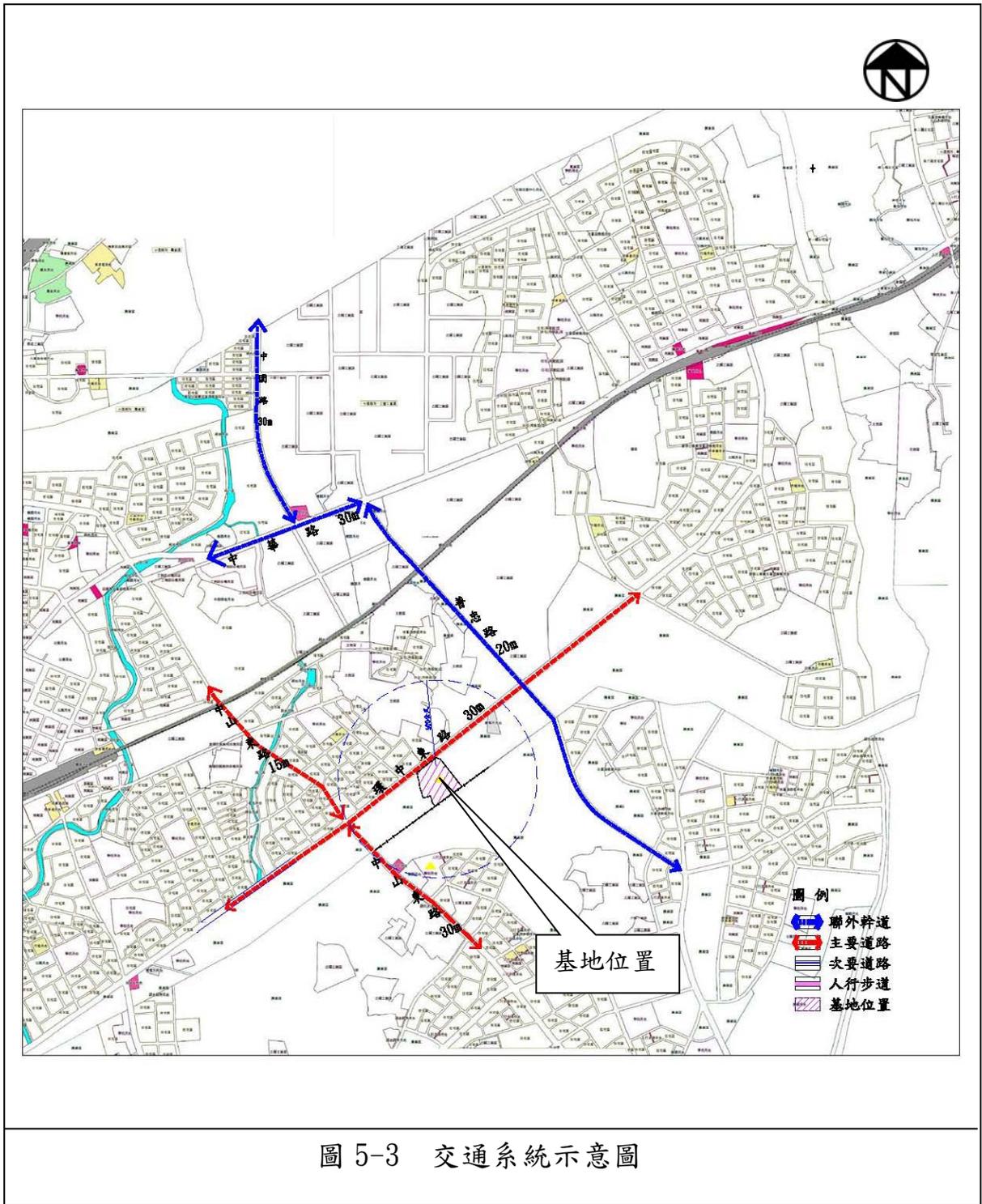


圖 5-3 交通系統示意圖

四、環境限制條件

依據國土規劃地理資訊圖台環境敏感地區查詢系統資料顯示，本計畫區均不在環境敏感及限制發展地區範圍內(詳圖 5-4)；另依據「都市計畫農業區變更使用審議規範」規定，本計畫區是否屬於該規範所列舉禁止設置之區域，經向各該區域主管機關查詢結果，本計畫區均非屬該規範所列舉禁止設置之區域，且非位於野生動物保護區或野生動物重要棲息環境及非位於山坡地範圍內。(詳見后附錄十三)。



圖 5-4 環境敏感區位及限制發展地區查詢結果示意圖

資料來源：國土規劃地理資訊圖台查詢，民國 109 年 11 月。

陸、變更理由及內容

一、變更理由

- (一)慈濟慈善志業中壢園區之成立可落實桃園市政府社會福利發展「健全社會福利網路，保障社會安全與生活品質」之目標，社會福利設施針對桃園市民需求、地方特性及社會變遷調整，建構完善福利服務網絡，有助於協助政府推廣社會福利事業。
- (二)中壢園區之設立為幫助兒童、少年、婦女、老人及身心障礙等弱勢團體，提供志業服務、急難救助、弱勢關懷等多面向社會福利設施，落實本會回饋社會、造福人民、天下無災難之宗旨，創造祥和社會。
- (三)透過整體規劃開發，慈濟慈善志業中壢園區將可定期舉辦福利服務，推動社區多元化，鼓勵民眾參與，其中包括醫療健診、各式講座、美化社區活動、舉手做環保等，積極融入社會參與、社區關懷，提供民眾良好服務品質。
- (四)中壢園區設置之教育推廣中心將提供專業講座、生涯規劃、專業技能及第二專長培育等，幫助失業民眾及中低收入戶開創事業第二春，重拾自信心，以期降低社會失業率，減輕社會成本及社會負擔。
- (五)本開發案擬具開放空間興闢、認養公共設施，如路燈、人行道等回饋措施，提供公眾優良的休憩、集會活動場所，以落實回饋社會理念。

二、變更內容

本案將計畫範圍內位於「中壢平鎮都市計畫」之部分農業區土地變更為社會福利專用區、水利事業專用區及公園用地，其變更內容明細詳表 6-1，變更前後土地使用計畫面積對照詳表 6-2，變更主要計畫示意圖詳圖 6-1。

表 6-1 變更內容明細表

位置	變更內容		變更理由	備註
	原計畫	新計畫		
本案位於「中壢平鎮都市計畫」內，普仁段、中原段，環中東路以南、金鋒二街以西之都市計畫農業區土地	農業區 (3.15 公頃)	社會福利專用區 (2.49 公頃) 水利事業專用區 (0.13 公頃) 公園用地 (0.53 公頃)	<ol style="list-style-type: none"> 1. 慈濟慈善志業中壢園區之成立可落實桃園市政府社會福利發展目標，建構完善福利服務網絡，有助於協助政府推廣社會福利事業。 2. 中壢園區之設立為幫助弱勢團體，提供志業服務、急難救助、弱勢關懷等多面向社會福利設施，創造祥和社會。 3. 透過整體規劃開發，慈濟慈善志業中壢園區將可定期舉辦福利服務，推動社區多元化，鼓勵民眾參與，積極融入社會，提供民眾良好服務品質。 4. 中壢園區設置之教育推廣中心將提供失業民眾及中低收入戶學習專業技能，以期降低社會失業率，減輕社會成本及社會負擔。 5. 本開發案擬具開放空間興闢、認養公共設施等回饋措施，提供公眾優良的休憩、集會活動場所，以落實回饋社會理念。 	依據內政部都委會第 927 次會議決議，本案涉及農業區之變更使用並分割既有之農業區，且鄰近地區將為未來都市發展之重要地帶，為避免影響農業區之整體使用，日後周邊農業區(含中壢平鎮都市計畫及中壢(龍岡地區)都市計畫之土地利用附帶決議不得以個案變更方式提出，以達到整體開發之效益及健全整體都市發展。

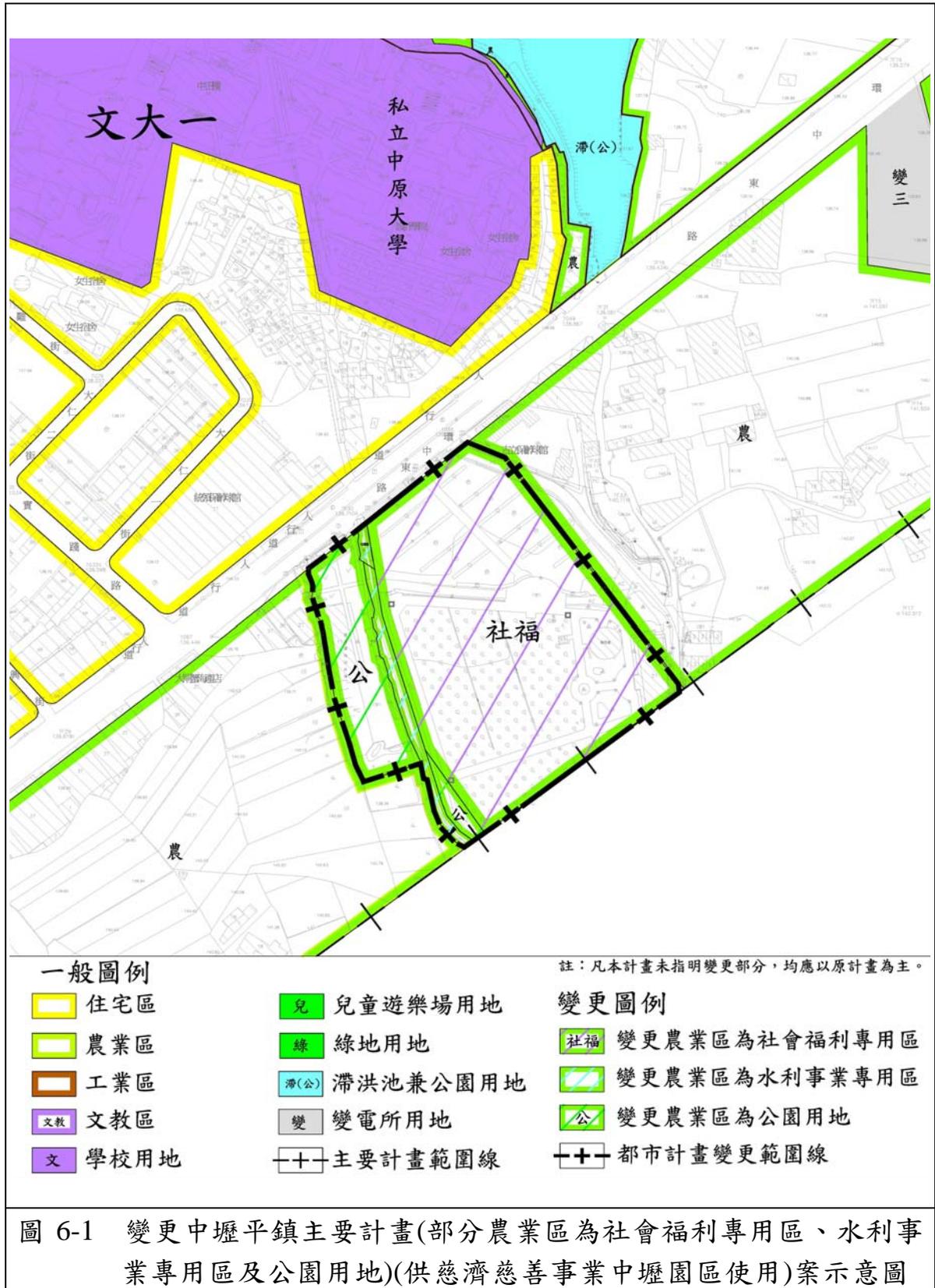


表 6-2 本案變更前後土地使用計畫面積對照表

原計畫面積(公頃)		原計畫面積(公頃)	增減面積(公頃)	變更後			
				面積(公頃)	百分比(1)	百分比(2)	
土地 使用 分區	住宅區	778.78		778.78	45.85	37.57	
	住宅區(特)	1.61		1.61	0.09	0.08	
	商業區	75.35		75.35	4.44	3.63	
	商業區(附捷)	0.44		0.44	0.03	0.02	
	工業區	乙種工業區	251.69		251.69	14.82	12.14
		零星工業區	0.30		0.30	0.02	0.01
		小計	251.99		251.99	14.84	12.15
	工商綜合專用區	7.05		7.05	0.41	0.34	
	文教區	11.24		11.24	0.66	0.54	
	行政區	1.43		1.43	0.08	0.07	
	加油站專用區	1.02		1.02	0.06	0.05	
	農會專用區	0.29		0.29	0.02	0.01	
	倉儲批發業特定專用區	2.66		2.66	0.16	0.13	
	電信專用區	0.52		0.52	0.03	0.03	
	營區	30.32		30.32	1.78	1.46	
	水利事業專用區	0.20	+0.13	0.33	0.02	0.02	
	宗教專用區	0.82		0.82	0.05	0.04	
	社會福利專用區	0.00	+2.49	2.49	0.15	0.12	
	河川區	37.09		37.09	—	1.79	
	農業區	337.41	-3.15	334.26	—	16.12	
小計	1,538.22		1,538.22	68.51	74.20		
公共 設施 用地	機關用地	14.79		14.79	0.87	0.71	
	學校用地	文小用地	43.59		43.59	2.57	2.10
		文中用地	25.96		25.96	1.53	1.25
		文高(職)用地	19.99		19.99	1.18	0.96
		文大用地	23.52		23.52	1.38	1.14
		小計	113.06		113.06	6.66	5.45
	公園用地	37.52	+0.53	38.05	2.24	1.84	
	兒童遊樂場用地	0.65		0.65	0.04	0.03	
	體育場用地	3.11		3.11	0.18	0.15	
	綠地	20.53		20.53	1.21	0.99	
	綠地(附捷)	0.01		0.01	0.00	0.00	
	生態綠地	3.07		3.07	0.18	0.15	
	市場用地	7.56		7.56	0.45	0.36	
	停車場用地	1.98		1.98	0.12	0.10	
停車場用地(兼供捷運使用)	0.44		0.44	0.03	0.02		

原計畫面積(公頃)	原計畫面積(公頃)	增減面積(公頃)	變更後		
			面積(公頃)	百分比(1)	百分比(2)
廣場兼停車場用地	0.56		0.56	0.03	0.03
廣場用地	2.63		2.63	0.15	0.13
廣場用地(兼供河川使用)	0.06		0.06	0.00	0.00
社區活動中心用地	1.26		1.26	0.07	0.06
變電所用地	1.09		1.09	0.06	0.05
滯洪池兼公園用地	1.25		1.25	0.07	0.06
捷運車站用地	2.79		2.79	0.16	0.13
捷運車站用地(兼道路使用)	0.78		0.78	0.05	0.04
交通用地	0.36		0.36	0.02	0.02
鐵路用地	17.58		17.58	1.04	0.85
快速道路用地	0.18		0.18	0.01	0.01
高速公路用地	16.74		16.74	0.99	0.81
道路用地	282.52			16.63	13.63
道路用地(兼供河川使用)	1.14		1.14	0.07	0.06
道路用地(兼供捷運車站使用)	0.88		0.88	0.05	0.04
道路用地(兼供捷運系統使用)	2.36		2.36	0.14	0.11
小計	534.90		534.90	31.49	25.80
合計(1)都市發展用地面積	1,698.62		1,698.62	100.00	--
合計(2)計畫總面積	2,073.12		2,073.12		100.00

註：1.表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。

2.表內原計畫面積係依據 109.6.17 公告實施之中壢平鎮都市計畫第三次通盤檢討之數據。

3.百分比(1)為用地面積除以都市發展用地面積，百分比(2)為用地面積除以計畫總面積。

三、本案對提升附近地區環境品質、公共設施之適宜性及可及性分析

(一)本案對提升附近地區環境品質、公共設施之適宜性及可及性分析

1.對提升地區環境品質說明

本案基地主要聯外道路—環中東路（30 米計畫道路），位處中壢平鎮都市計畫都市發展用地與農業區之分界線上，沿線北側住宅區高樓林立的景象與沿線南側大量鐵皮違章建築的景象形成強烈對比，本案採低密度與低容積的開發將可改善附近地區之景觀，可逐步帶動附近地區的發展，共同提升地區環境品質。

2.公共設施之適宜性及可及性說明

本園區係專為推動桃園市社會福利事業而劃設，並於民國 98 年 7 月 21 日取得改制前桃園縣政府府城規字第 0980279693 號函認定符合為配合政府社會福利政策，健全地方急難救助設施所提之計畫，為桃園市重大設施（詳附錄二），且建設經費由慈濟基金會以擴充基金、募款、貸款等方式自行籌措，總經費約 15.5 億元。以自願自費方式辦理社會福利推廣、弱勢族群照護、救災及急難救助、社會教育推廣、社福志工培訓等綜合性福利設施，與一般變更為商業區、住宅區之變更目的及活動性質迥異，本質純屬準公共設施，類似公部門重大社福設施用地投資。

本案隸屬「中壢平鎮都市計畫」，依桃園市政府擬定之「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）暨擬定細部計畫案」之公共設施用地需求檢討，本都市計畫區最欠缺的是公園綠地等公共設施用地，本案開發可補充部分公共設施用地，提高整體社區環境品質。而本案於臨主要道路側（環中東路）以配合農水署之灌溉溝渠為自然區界，劃設水利事業專用區，面積 0.13 公頃，估計畫面積 4.13%；並於毗鄰水利事業專用區左側，劃設公園用地，面積 0.53 公頃，估計畫面積 16.82%。

與水利事業專用區作整體規劃，提供當地居民使用，擴大設施之可及性，並由申請單位負責興建、管理及維護且開放供社會大眾使用。

(二)本案與毗鄰地區土地使用之關聯性、公益性及必要性分析說明

本園區毗鄰地區土地使用現況在臨環中東路一帶多為作商業用途使用之鐵皮建築，園區中央東側有一住宅社區，其餘現況仍為農地居多，本園區變更完成後其土地使用係屬大眾可共同使用之類似公共設施用地，東側住宅社區及一般民眾仍可利用園區通路進出，不會因本園區之設立降低東西兩側土地使用之關聯性，與毗鄰現有使用相容。依改制前桃園縣政府農業發展局 101 年 4 月 27 日桃農管字第 1010006373 號函示（附錄十五），「本案擬變更之土地區位，經查係夾雜於都市計畫農業區內，該範圍多為雜木林、種植少許蔬果作物及已蓋有廠房或住家使用，為未實際整體從事農業利用且非屬糧食重要生產區塊，另計畫區域內三邊鄰接土地為工業區、住家及環中東路等，該區塊之農業生產環境已遭受限制，確不具農業整體利用所必要之範圍，似屬都市計畫內具特殊開發潛力地區，該土地現況已非作農業使用，倘經核確有其發展之必要，得酌予釋出變更作為城鄉發展地區利用。其分區變更不影響該地區原有農業生產環境且無違反桃園市現行農業及農地管理政策」。

本計畫園區之設立鄰近中壢龍岡運動生活園區，採低密度低容積之開發，將可改善附近地區之景觀，逐步帶動附近地區的發展，且區內原有灌排水路予以保留並劃設公園綠地及規劃滯洪設施，營造計畫區內藍綠帶系統，使本計畫區之開發，兼具生態、滯洪與休憩等機能。

變更後可建築之都市計畫分區為社會福利專用區，屬都市計畫區內準公共設施用地一環，專為推動社會福利事業，且無土地移轉換價圖利之意圖或情事。園區的設置將有助於民間機構協助

政府推展「慈善、教育、人文、環保教育」等社會福利服務工作。爾後社會福利中心成立，除能增加鄰近土地多元化利用，更能將服務範圍擴大，建構中壢地區完整的社會福利服務網，提升公共服務品質。因此本計畫確具時效性與必需性，並經改制前桃園縣政府府城規字第 0980279693 號函認定符合為配合政府社會福利政策，為桃園市重大設施。

本園區開發除了將有益提升「桃園市」社會福利資源服務，對於桃園及其周邊地區整體發展，必將呈現正面而積極的綜效。以「造福社稷、建樹公益」，永續回饋當地鄰里。

本園區專供作為社會福利相關設施設施之使用，除了可提供中壢區急難救災教育訓練及天然災害救災指揮調度中心，與救災物資存放之使用空間外，亦可結合中壢園區之區域性（因地制宜）救災指揮調度功能，與基金會社區化通報動員系統，以及時趕赴周邊受災區域，並積極配合當地政府救災體系，納入「災害防救編組」，從事救災、賑災與災民心靈建設等服務工作。

本園區內相關設施，除供慈濟基金會及其關係志業體使用外，並開放建築物內非私密性空間，提供給公部門及相關私部門申請使用。相關設施提供，如：多媒體演講廳、社會教育推廣教室、展覽會佈展空間、環保示範教育空間、集會所或會議（研討）室、急難救災設備與物資儲備場所、急難救助訓練兼指揮聯繫場所、圖書、閱覽及視聽室等相關附屬設施。另外，再設置相關文藝展示空間等中壢區民可以共同參與設施，提供公益性空間作為地方公共事務使用，包括：社會福利、社會救助、文化教育、公共衛生、藝文展覽等項目。其中，設置展覽廳，於上班時間無償開放供民眾參觀、欣賞藝術、文物展示以及各項社會福利推動成果展示等。

柒、發展構想

一、發展方向

在「四大志業、八大腳步」的願景下，落實「社區志工」、「環境保護教育」的目標，計畫於每個縣市設置「志業園區」，每個鄉鎮市設置志工聯絡處，建構完整具組織化的社會服務網絡，以凝聚志工間的活力、動力與向心力，培訓志工各項技能，並就近提供社區各項社會服務工作。

因此，為提供桃園中壢地區社會福利工作服務品質，並擴大慈善工作之種類及範圍，培訓社區服務志工、落實人本思想，並發展社區教育，推動民眾參與，提供人文關懷及提升當地居民生活水準及促進地方發展，讓慈濟大愛志業精神能進一步傳遞四方大德，並對地區環境整體發展有所貢獻。

二、發展定位

為落實政府推動社會福利政策，慈濟基金會致力於改善慈善志業服務品質，並持續拓展未來慈善福利志業所需。慈濟基金會為桃園中壢地區民眾提供以人為本，且身、心、靈全面照顧的社會福利事業。

本變更案之開發，專為推動社會福利之事業，性質類似公部門重大社福設施與投資計畫，功能定位為慈濟慈善事業基金會推動社會福利設施之用。

三、空間規劃構想

(一)計畫目標

- 1.提升慈善工作服務品質
- 2.擴大慈善工作之種類及區域範圍
- 3.培訓社區服務志工尊重生命，落實人本思想
- 4.發展社區教育、推動居民參與、回歸善良風俗

- 5.以慈濟人文精神、結合區域性文化特色、發揮慈善、醫療、教育、文化功能。
- 6.培訓暨保障兒童與婦女權益、維護人性尊嚴
- 7.倡導青少年靜思活動，匡正社會風氣
- 8.推動心靈改革、淨化人心、社會祥和、天下無災難
- 9.提供多元化之文化、社會教育服務
- 10.但願眾生得離苦，大愛包容地球村。

(一)規劃原則與構想

1.土地使用

本社會福利專用區係提供本基金會及其關係事業體興建社會福利事業推廣設施、社會福利事業志工培訓設施、社會弱勢族群照護設施、社會救災及急難救助設施、社會教育及文化推廣設施與環保服務設施等使用並因應公部門在社會福利需求面與供給面之不足，本社會福利專用區採福利多元主義，結合非政府組織、民間團體人力與物力資源共同參與社會福利事業之推動。依社會局對本計畫社會福利事業之供給面、需求面及服務量等分析說明，及社會福利設施項目與使用規模需求規劃園區內設施、容許使用項目詳表 7-1。

2.動線系統

藉由社會福利專用區的設置，串連環中東路南北側，利用都市規劃之手法，將其計畫區北側之多型態都市活動及開放空間延伸至本園區內，延伸中壢地區都會區發展軸線，塑造慈濟大愛地球村之意象，使成為中壢地區發展之核心地區。

3.地標意象

以整體規劃社會福利專用區之風貌，創造出中壢都會區之城

市入口空間意象，塑造地域感及辨識性，作為慈濟基金會落實社區化，推動慈善志業的模範城市。

(二) 規劃設施功能及活動性質

中壢園區設置後擬提供慈善、文化、社會救助、環保社區志工等社會服務及社會救助志業，以就近服務及關懷桃園中壢地區民眾，並提供優質的休憩、集會與社區活動場所，積極推動志工服務、心靈改革、文化提升，落實防救災與環保教育服務。

本園區依桃園市政府社會局審查核備在案之桃園地區社會福利事業的供給面、需求面情形及服務量等數據，並依循社會福利執行項目與內容，初步規劃園區內之設施、容許使用及活動性質構想如表 7-1；規劃構想配置圖詳圖 7-1；規劃構想示意圖詳圖 7-2。

表 7-1 中壢園區內設施、容許使用及活動性質

社會福利規劃設施	容許使用項目	提供社會福利救助與服務方案	提供社會福利教育及訓練方案
1. 社會福利事業推廣設施 2. 社會福利事業志工培訓設施 3. 社會弱勢族群照護設施 4. 社會救災及急難救助設施 5. 社會教育及文化推廣設施	1. 集會場所 2. 辦公及會議場所 3. 教室 4. 救災物資儲存場所 5. 文物展示場所 6. 文康活動場所 7. 資源回收示範教育區 8. 弱勢族群臨時安置及技能研習場所 9. 學員(志工)訓練宿舍 10. 餐廳 11. 其他與社會福利運作有關之必要附屬設施	社區醫療衛教關懷方案 社區諮詢關懷方案 社區弱勢關懷方案 社區安養機構關懷方案 原住民關懷方案 街友關懷方案 急難補助方案 緊急災難救援及後勤物資援助方案 急難救助方案 急難物資發放與關懷方案 定期發放方案 冬令發放方案 義診服務方案 節慶關懷服務方案 經濟弱勢家庭扶助方案 人工電子耳補助方案 弱勢家庭就學學子獎助學金方案 貧苦學童圓夢方案	社區道場淨化人心方案 深耕社區關懷方案 社區人文推廣方案 社區成長學習方案 新移民關懷方案 環保教育示範方案 安心就學點燃希望助學方案 青少年珍愛青春方案 青少年新芽課輔方案 新芽輔導方案 弱勢家庭子女及照顧戶子女成長活動方案 兒童身心輔導方案 偏遠地區國民小學關懷分案 偏遠地區國民小學關懷方案 慈濟志工教育訓練方案 地方睦鄰方案 婦幼培訓方案 新移民與子女生活智慧成長方案

註：本計畫整理

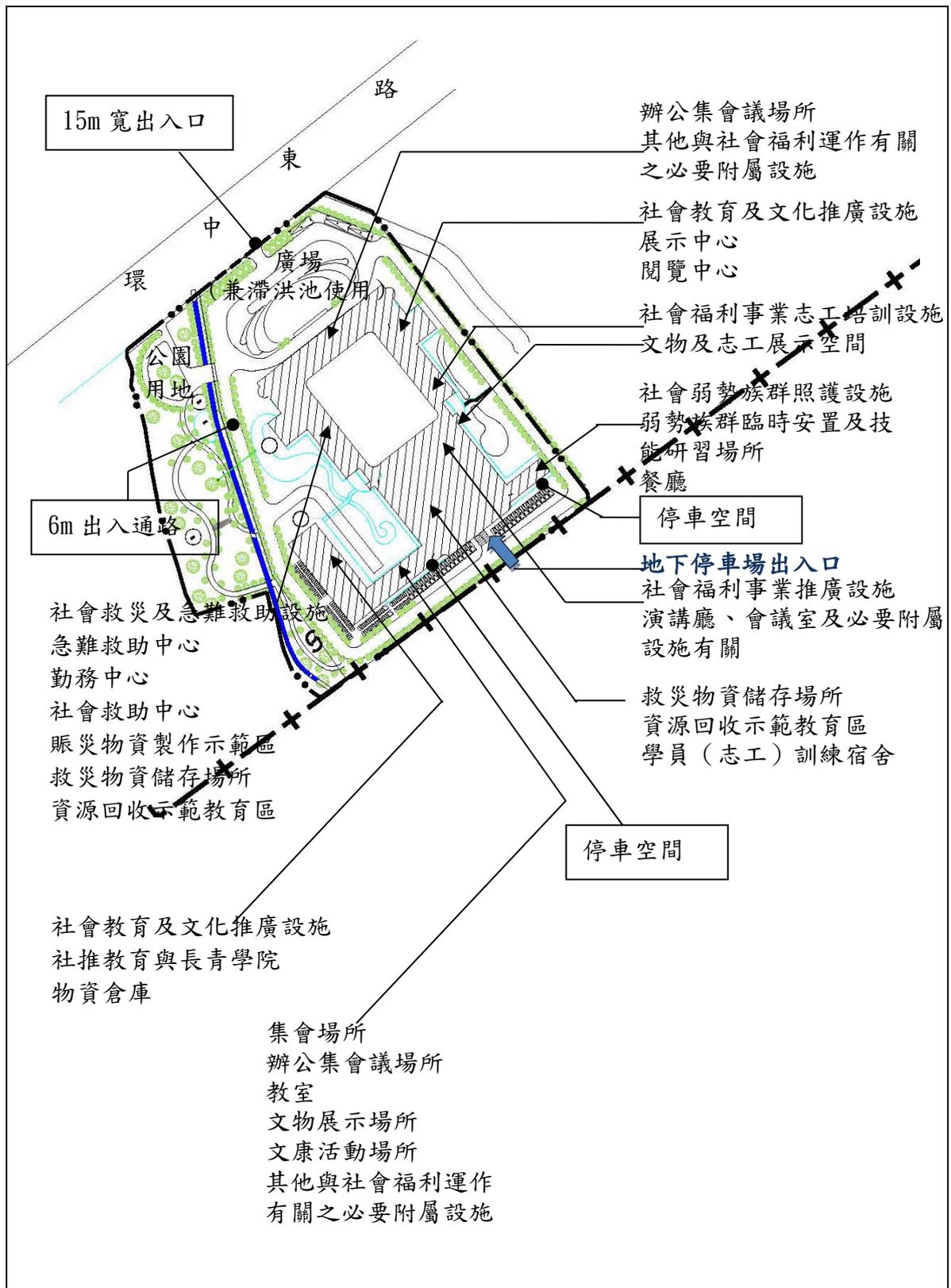


圖 7-1 慈濟中壢園區規劃構想配置圖

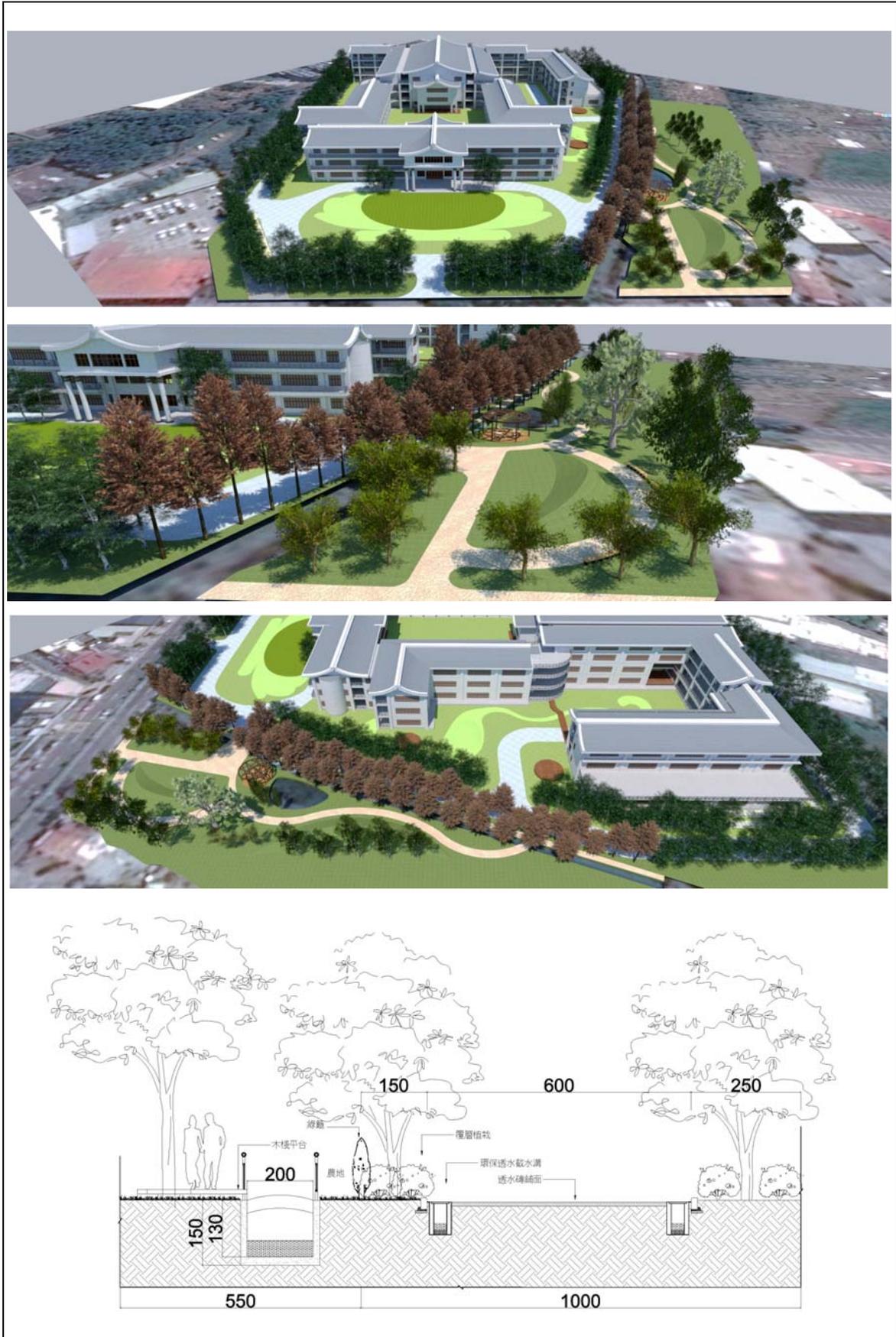


圖 7-2 慈濟中壢園區規劃構想示意圖

捌、實質計畫

一、計畫範圍及面積

本計畫範圍為表 3-1 慈濟中壢園區土地清冊所示，位於「中壢平鎮都市計畫」內，計畫面積 3.15 公頃。

二、計畫年期

計畫目標年為民國 112 年。

三、計畫人口

本計畫區之人口特性係以活動人口為主，而非常駐人口，參考現行其他地方慈濟慈善志業中心的活動內容與可能參加人數(表 8-1)，彙整出本計畫區每日可能進出基地之人口數約 275 人，其中 25 人為全職員工，250 人為志工與一般民眾。大型活動時段則以吸引 1200 人次進出基地參加大型活動為計算基準。

四、土地使用計畫

慈濟中壢園區變更範圍面積為 3.15 公頃，係屬「中壢平鎮都市計畫」之農業區，擬將農業區土地變更成為社會福利專用區、水利事業專用區及公園用地，其變更之土地面積分配詳表 8-2。

表 8-1 慈濟各項活動規模與空間需求預估表

組別	活動項目	參加人數	活動時段	使用頻率
活動組	聯誼會	800	周日下午 14:00-17:00	每月一次
	演講	200	晚上 19:30-21:30	每年六次
	寒暑假兒童精進班	120	五天一梯次營隊生活	每年三梯隊
	全球慈濟人會議	350	三天一梯次營隊生活	每年兩梯
	委員組幹部會議	50	晚上 19:30-21:30	每年十八次
	歲末祝福	1000	09:00-11:30；14:00-16:00 ；19:30-21:00	每年農曆歲末 (周六、日)
	大型演講	800	周六晚上或周日白天	每年一次
	浴佛	1200	佛誕日上午 05:00-07:00	每年一次
教師聯誼會	共修	200	周六下午 14:00-17:00	每月一次
	幹部會議	20	周一晚上 20:00-22:00	每月一次
	靜思語教學	600	周日 08:30-17:00	每年兩次
	全省巡迴講座	300	三天一梯次營隊生活	每年一梯
精進組	培訓	200	每周二晚上 19:30-21:30	每周一次
	聯誼會	300	農曆初一、十五晚上	每月兩次
	幹部聯誼	30	晚上 19:30-21:30	每年兩次

組別	活動項目	參加人數	活動時段	使用頻率
醫院志工組	醫院關懷志工	300	三天一梯次營隊生活	每周兩梯
	聯誼	300	晚上 19:30-21:30	每月一次
培訓組	培訓	450	周日 09:00-17:00	每月第一周周日
	幹部會議	50	周日	每年四次
總務組	各種文物、看板、賑災救濟之衣服、睡袋等分類儲藏室			
訪視組	冬季發放	1200	周日	每年一次
	志工教育訓練	200	周日	每年一次
	志工會議	200	周六及周日	每季一次
	新(個)案初審	50	農曆十六日晚上	每月一次
社工組	文化教育	200	晚上 19:30-21:30	每月一次
	教育訓練	200	晚上 19:30-21:30	每月一次
	志工教育	200	晚上 19:30-21:30	每月一次
	衛生教育	100	晚上 19:30-21:30	每月一次
	社區心理輔導	100	晚上 19:30-21:30	每季一次
	心理衛生演講	200	晚上 19:30-21:30	每月一次
影視志工	影帶剪接、照片沖洗、美工、電腦影像合成工作室			
財務組	聯誼	10	晚上 19:30-21:30	每年四次
	單據憑證儲藏室	1		
環保組	聯誼	500	周日	每年四次
	精進佛一	500	周日	每年一次
	資源回收	50	晚上 19:30-21:30	每周三次
香積組	需廚房可擺置大鍋大灶及超大冰箱冷凍庫及約五十人煮菜空間			
	餐廳需可容納二百桌空間			
	共修	50	晚上 19:30-21:30	每月一次
大專青年	幹部訓練營	100	周日 08:30-17:00	每年六次
	迎新聯誼會	300	周六中午至周日下午	每年一次
	寒暑假大專生活營	180	七天一梯次營隊生活	每年五梯
	醫事青年成長營	150	三天一梯次營隊生活	每年一次
誠懿爸媽	幹訓班	150	三天一梯次營隊生活	每年一梯
	全球慈懿會	500	三天一梯次營隊生活	每年一次
快樂兒童精進班		250	周日 08:30-17:00	每月一次
文宣組	幹部訓練	30	晚上 19:30-22:00	每周三次
	本組性質特殊，需配合其他各組活動才有活動，但為趕稿，需另配置一電腦工作室			
	文物展示空間		常設靜態空間	
	像片檔案、捐款文物、上人出家前之文物儲藏室			
慈警聯誼會	聯誼	100	周六下午 14:00-16:30	每月一次
	防身術教學	200	晚上 19:30-21:00	每月一次
插花組	除平日教學外，需配置儲藏室儲備花材、看板及活動用牌樓			
音響組	配合各組活動才有活動，需配置器材保管室，妥善保存音響器材			
人醫會	義診	200	周日 08:30-17:00	每月一次
	聯誼	200	晚上 19:30-22:00	每年四次
	需配置醫務室、儲存藥材			
	另需配置骨髓捐贈推動小組的醫療器材儲存室，且因性質不同，不能與前項醫務室共用			
合唱團	成人合唱團練唱	50	晚上 19:30-22:00	每周一次
	兒童合唱團練唱	50	晚上 19:30-21:00	每周一次
懿德母姊會	聯誼	50	晚上 19:30-21:00	每年三次
	學生參訪	150	兩天一梯次營隊生活	每年三梯
榮譽董事聯誼會		250	晚上 19:30-22:00	每年八次
公關組	培訓	60	晚上 19:30-22:00	每月一次

組別	活動項目	參加人數	活動時段	使用頻率
慈誠隊	合心部幹部會議	20	晚上 19:30-22:00	每月一次
	和氣隊聯誼會	60	周日 10:00-17:30	每月一次
	互愛聯誼會	180	晚上 19:30-22:00	每月一次
	培訓	500	三天一梯次營隊生活	每年一梯
	急難救助訓練	200	假日或晚上	每年十二次
	需配置急難救助器材儲存室			
委員組	組會	50	晚上 19:30-21:30	每月四天
	社區共修	200	晚上 19:30-21:30	每月一天
	瑜伽、手語共修班	150	晚上 19:30-21:30	每周一天
	社區茶會、親子聯誼	200	周日或周六晚上	每季一次
常駐員工	平日上班工作	25	08:00-17:30	周一至周五
※ 流通處除展示各類文物外，兼及提供慈濟出版的有聲書、影帶、CD 等之展示。				
※ 婦幼保培訓中心需另設一空間，除平日講座婦女及兒童的權益保障課程，避免婦女因不知或無力而受侵害。如有個案發生，更需要一不受打擾的空間，與個案共同討論並且幫助婦幼走出陰霾，再次勇敢面對人生。				

註：開發內容屬規劃草案，未來實際開發之活動規模與空間需求仍以開發單位向主管機關提出申請為準。

表 8-2 土地使用分區面積分配表

案名	原使用分區	變更後使用分區	面積(公頃)
慈濟慈善事業 中壢園區	農業區	社會福利專用區	2.49
		水利事業專用區	0.13
		公園用地	0.53

註：表內面積應以核定圖實地分割測量面積為準

五、公共設施計畫

本計畫園區擬變更為社會福利專用區後，再依實際需要設置必要性的公共設施。

本計畫隸屬「中壢平鎮都市計畫」，依 109 年 6 月 17 日公告實施之「變更中壢平鎮主要計畫(第三次通盤檢討)(含都市計畫圖重製)(第一階段)案」之公共設施用地需求檢討(詳表 8-3)，中壢平鎮都市計畫區最欠缺的雖是停車場用地，但為符合本計畫園區參照「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」應劃設不低於變更總面積 10%之公園用地規定，於計畫區西北側，臨計畫道路(環中東路)側，以配合農水署之灌溉溝渠為自然區界劃設公園用地面積 0.53 公頃，佔計畫面積 16.82%。並因區內部分農業區土地係屬農田農水署大牛欄分渠用地，為維持原灌溉溝渠使用，劃設水利事業專用區面積 0.13 公頃，佔計畫面積 4.13%，與公園用地作整體規劃，以供當地居民使用。由申請單位負責興建、管理及維護且開放供社會大眾使用。

表 8-3 中壢平鎮都市計畫(第三次通盤檢討)之公共設施用地面積檢討分析表

單位：公頃

項 目	中壢平鎮都市計畫			備註
	計畫面積 (公頃)	需要面積 (公頃)	不足或超過面積 (公頃)	
停車場	2.35	40.80	-37.89	
公園用地	35.70	13.50	+22.20	
兒童遊樂場用地	.065	1.90	-1.25	

資料來源：依 109 年 6 月 17 日公告實施之「變更中壢平鎮主要計畫(第三次通盤檢討)(含都市計畫圖重製)(第一階段)案」p.39~44。

六、公用設備計畫

本計畫之電力、電信、自來水、瓦斯等公用設備皆已取得事業單位同意供應之函件，本計畫所有公用設備管線將依規定均以地下化作妥善處理。若管線暴露於公共主要道路線上時，應加以美化處理。

七、交通計畫

本計畫區係以環中東路為主要聯外道路，往北可達桃園市區，往南可至中壢平鎮等地，環中東路都市計畫路寬為 30 公尺，現有路寬為 25 公尺。基地範圍西北側部分約有 122 公尺寬直接面臨環中東路，基地東北側部分另有一條 6 公尺寬之既成農路可由環中東路進入基地旁之鏡泊湖社區。本計畫周邊交通系統詳圖 8-1 所示。本案之開發以不變動現有基地周邊既成道路系統為原則，不改道並維持原有通行。有關本計畫園區交通影響評估業於 99 年 12 月 27 日取得改制前桃園縣政府交通局原則同意函(詳后附錄十一之 1 府交運字第 0990575857 號函)。

本案再於 104 年 7 月 23 日檢送交通影響差異說明供交通局審議，於 104 年 11 月 18 日取得同意備查函（附錄十一之 2 桃交運地第 1040034583 號函及交通影響差異說明）。未來開發以 30 公尺計畫道路環中東路為主要出入道路。

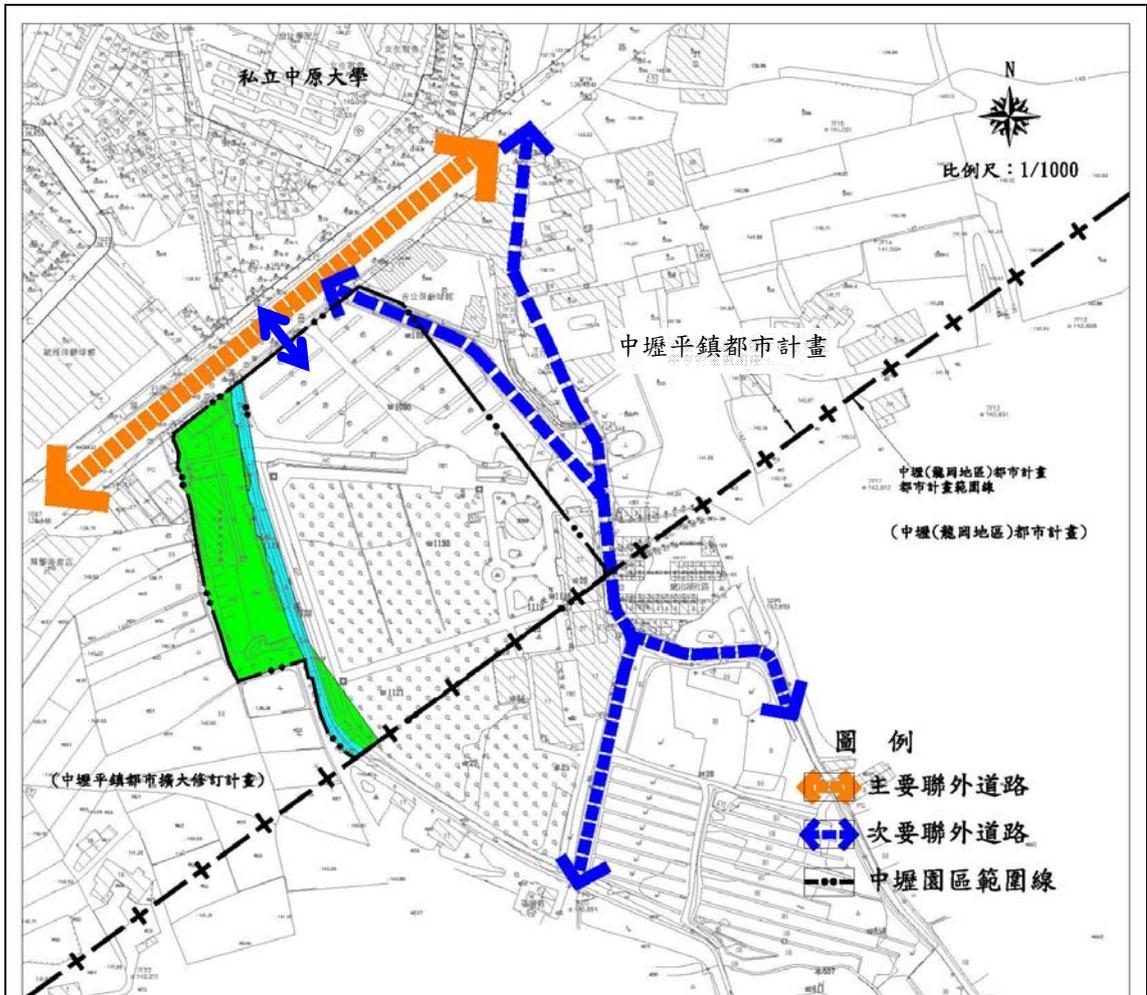


圖 8-1 中壢園區周邊交通系統示意圖

八、交通影響評估

(一)交通現況分析

1.道路服務水準

基地北側之環中東路為主要道路，交通量較高，大部分路段旅行速率服務水準介於 B~E 之間，周邊號誌化路口以環中東路/中山東路路口之延滯較高。

2.大眾運輸

基地鄰近大眾運輸系統主要行經中山東路，有 3 條路線經過，僅有一條路線行經環中東路及實踐路。

3.停車供需

路外停車供給相當稀少，周邊地區主要以路邊停放為主，基地前環中東路兩側無停車管制。

(二)基地交通需求分析

1.旅次發生

本案交通需求以活動人口為主，人旅次於平常日晨峰小時為 1,068 人進出，昏峰小時為 1,281 人進出。衍生交通量為晨峰進出 191PCU，昏峰進出 248PCU。

2.停車需求

本案停車需求依核定之交通影響評估之整體停車位需求檢討評估，一般日 275 人，大型活動日 1,200 人評估約需 106 席小汽車停車需求，144 席機車停車需求及 3 席大客車停車需求。本案將扣除停車需求後之剩餘車位，彈性調整供大客車及機車停放使用，其中 12 席汽車位彈性調整供 3 席大客車使用，剩餘之 28 席汽車位可彈性調整供 168 席機車使用，本案整體停車設置係以滿足自身需求為原則（圖 8-2）。

(三)基地停車規劃與動線

1.停車進出動線

本園區主要出入口設置於基地北側的環中東路，往東行連接內壢，往西行可連接平鎮。停車空間規劃留設於「戶外平面停車格」及「建築物地下停車格」。園區內車行動線及停車空間詳圖 8-2。

2.行人動線

園區內規劃有貫穿式及環狀的行人動線系統。

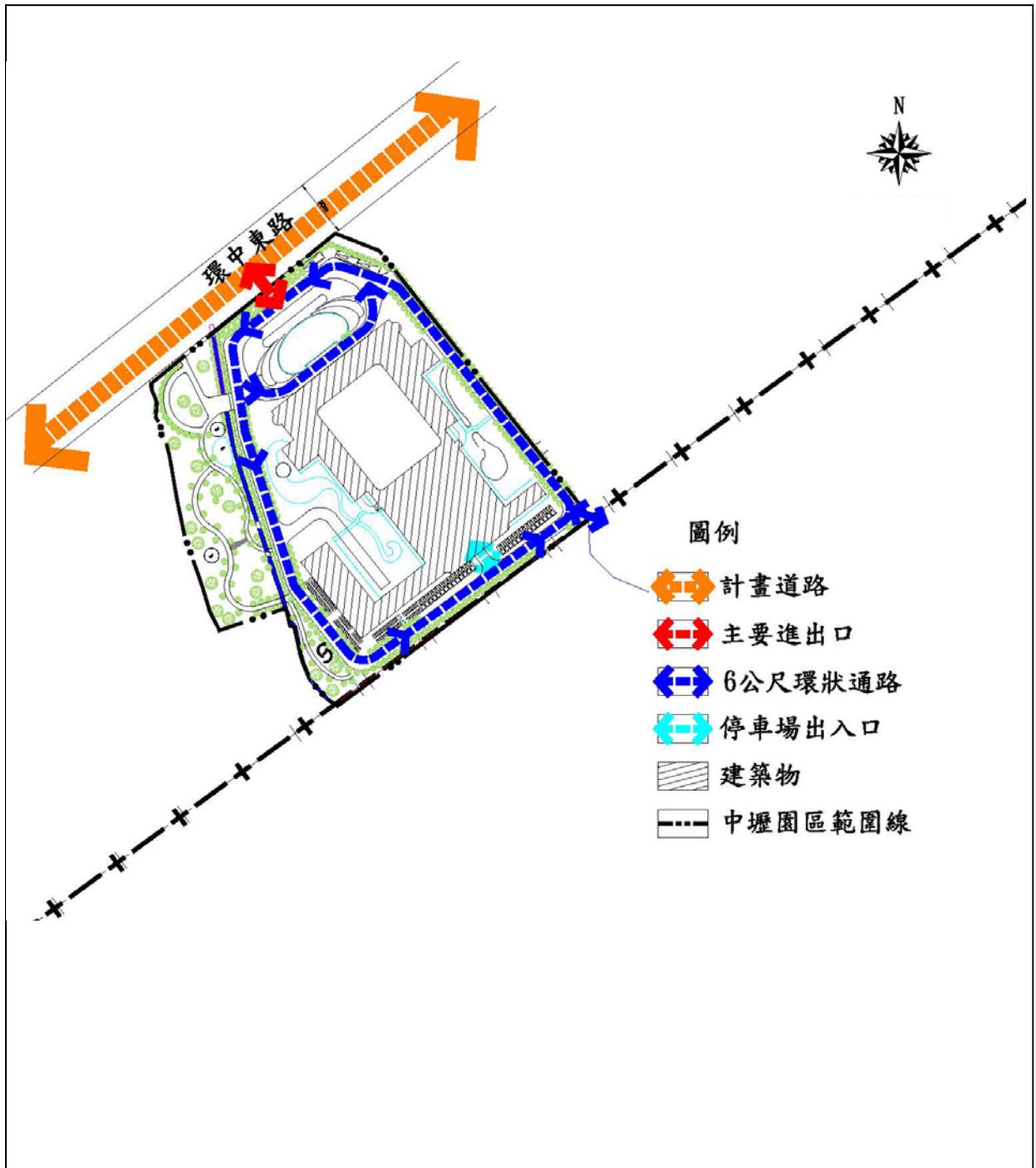
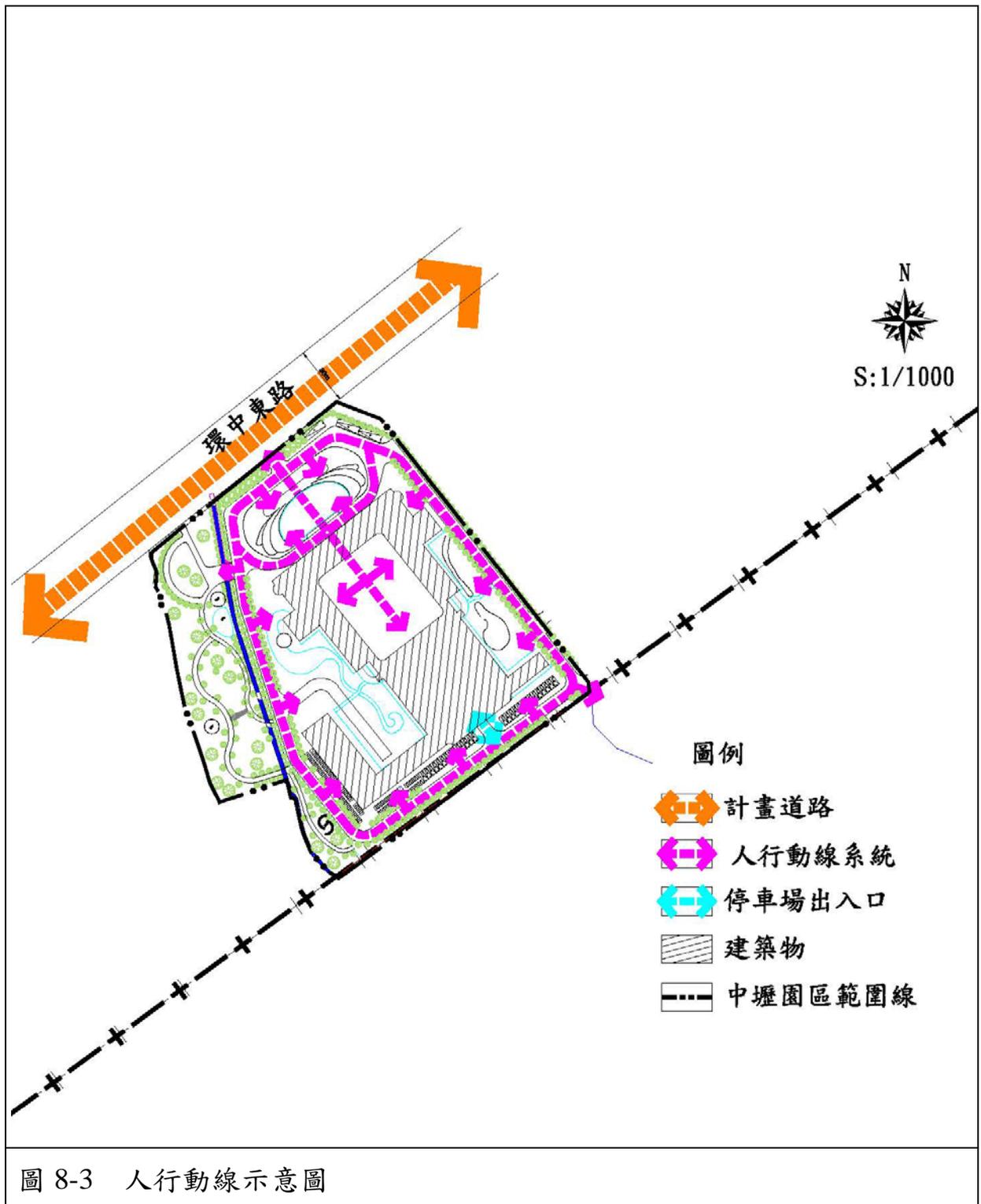


圖 8-2 車行動線及停車空間示意圖



(四)交通影響評估

1.開發前交通評估

本案目標年為民國 112 年，交通成長率以年成長率 1.62% 評估。

2.開發後交通影響

交通衍生量主要集中於環中東路，基地周邊主要進出道路與巷道交通量，僅環中東路往東方向，平日晨、昏服務水準提升一級，其餘各路口、路段服務水準均予變更相同，基地開發後之路段服務水準分析表如表 8-4，路口服務水準如表 8-5，各路段服務水準如圖 8-4 所示。

表 8-4 基地開發後晨、昏峰主要路段服務水準分析表

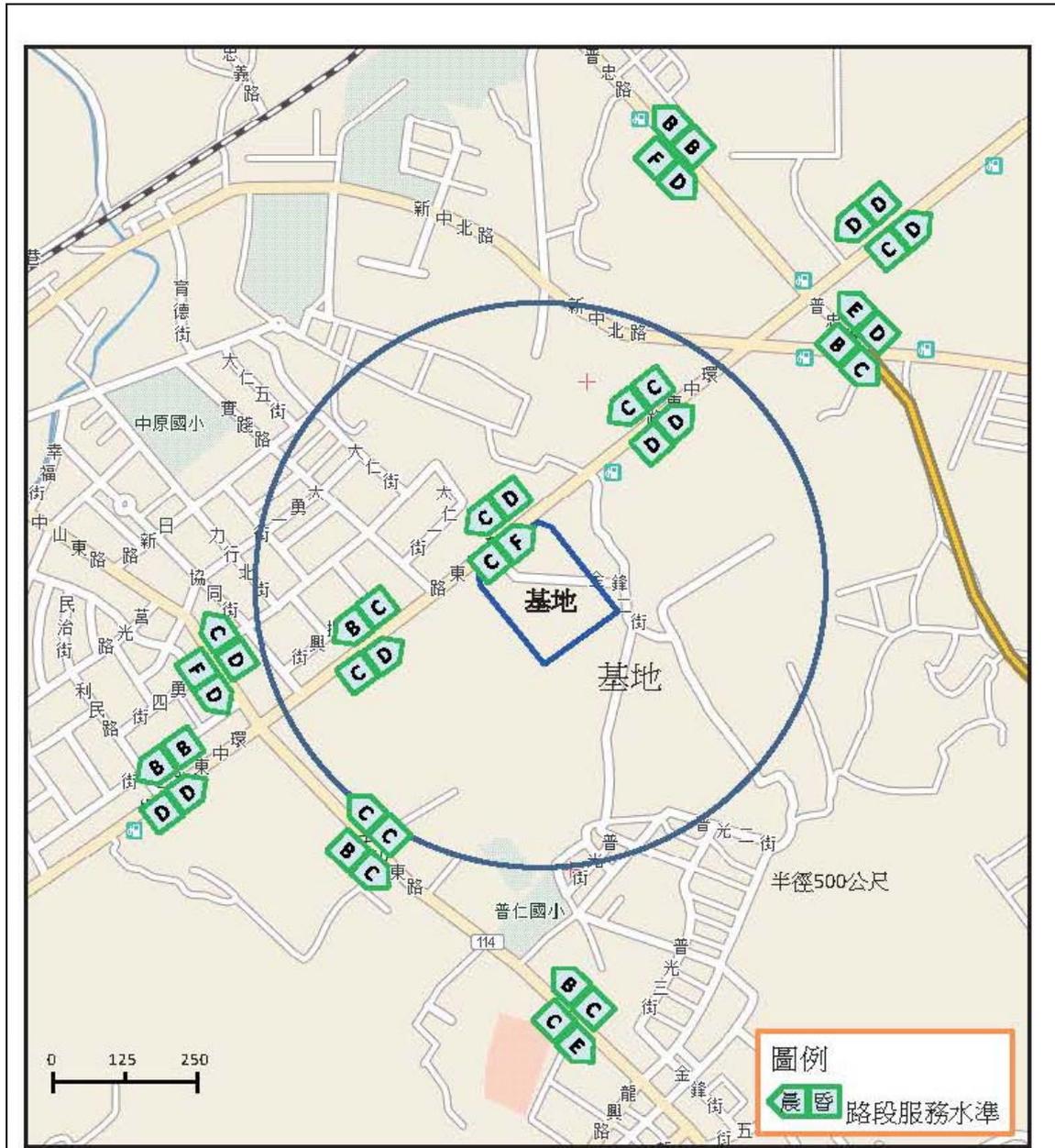
道路	路段	方向	容量	晨峰				昏峰			
				交通量	V/C	旅行速率	速率服務水準	交通量	V/C	旅行速率	速率服務水準
環中東路	永福路-普忠路	往西	2120	1691	0.80	23.3	D	1544	0.73	21.5	D
		往東	2120	2301	1.09	21.4	D	1610	0.76	29.8	C
	普忠路-708巷	往西	2120	1604	0.76	28.1	C	1923	0.91	25.2	C
		往東	2120	2096	0.99	21.2	D	1488	0.70	20.0	D
	708巷-實踐路	往西	2120	1646	0.78	28.5	C	1933	0.91	22.6	D
		往東	2120	2122	1.00	14.5	F	1725	0.81	28.4	C
	實踐路-中山東路	往西	2120	1452	0.69	31.1	B	1808	0.85	29.5	C
		往東	2120	1963	0.93	21.4	D	1794	0.85	25.8	C
中山東路-利民路	往西	2120	1450	0.68	33.3	B	1588	0.75	30.8	B	
	往東	2120	1828	0.86	24.4	D	1857	0.88	22.1	D	
中山東路	莒光路-環中東路	往南	1160	855	0.74	21.1	D	1428	1.23	10.7	F
		往北	2320	1301	0.56	27.8	C	1257	0.54	22.0	D
	環中東路-普光二街	往南	3180	1039	0.33	27.1	C	1519	0.48	31.5	B
		往北	3180	1690	0.53	25.7	C	1262	0.40	28.3	C
普光二街-龍興路	往南	2120	1089	0.51	17.8	E	1472	0.69	25.5	C	
	往北	3180	1793	0.56	32.2	B	1330	0.42	28.0	C	
普忠路	普忠路211巷-環中東路	往南	2320	1003	0.43	24.4	D	2153	0.93	13.6	F
		往北	2320	1138	0.49	33.6	B	955	0.41	31.4	B
	環中東路-770巷	往南	2320	1148	0.49	28.1	C	1425	0.61	34.5	B
		往北	2320	1400	0.60	18.2	E	725	0.31	23.5	D

- 註：1.速率單位為 KPH。
 2.衍生量為本基地之衍生交通量。
 3.本研究調查整理。
 4.交通量單位為 PCU。

表 8-5 開發後號誌化路口服務水準評估表

路口名稱	路口圖示	方向	平日晨峰		平日昏峰	
			平均延滯(秒)	服務水準	平均延滯(秒)	服務水準
環中東路/ 普忠路		A	30.0	C	37.6	C
		B	131.7	F	50.6	D
		C	52.2	D	35.6	C
		D	58.0	D	160.4	F
環中東路/ 實踐路		A	9.7	A	20.7	B
		C	83.5	F	39.4	C
		D	69.4	E	69.7	E
環中東路/ 中山東路		A	49.2	D	53.8	D
		B	58.8	D	61.0	E
		C	92.6	F	63.0	E
		D	37.6	C	100.9	F
中山東路/ 中山東路 441 巷		A	26.9	B	24.9	B
		B	9.3	A	9.0	A
		C	23.0	B	23.2	B
		D	26.2	B	9.6	A

資料來源：本計畫整理。



資料來源：交通影響評估

圖 8-4 基地開發後晨、昏峰道路服務水準示意圖

(五)交通改善方案

1.基地內部交通改善計畫

本案將於車道出入口裝設警示設施，並派員於停車場出入口處指揮，以提升交通安全。於停車場內部將設置防滑、照明、監視系統、反射鏡等安全措施。

2.基地外部交通改善計畫

主要於環中東路出入口進行交通導引及停車管制。相關交通改善計畫詳圖 8-5。

3.大型活動交通改善計畫

主要策略為減少私人運具使用、彈性配置園區內停車空間、人車動線分流管理並派遣指揮人力。



九、排水計畫

本計畫區之排水系統規劃書業經改制前桃園縣政府府水區字第 1000380545 號函同意在案（附錄十二），擬規劃完善的下水道系統及排水系統，利用建築物地下室筏基收集落於建物面上之雨水，貯留雨水回收再利用；並於計畫區北側臨環中東路之地勢較低處規劃一滯洪設施，以因應暴雨來臨時之排洪機制。且同意「基地內之雨水係利用基地內新設之排水系統控制與環中東路道路邊溝之放流口放流量體，基地內排水系統於常時經放流口排放至環中東路道路側溝，而暴雨時及水量大時則經排水溝側壁之溢洪口溢流回滯洪池中貯留，待暴雨過後再以抽水機抽取控制排放，免除因開發造成該邊溝無法負荷地貌改變後之洪峰逕流量。另基地西側易淤積垃圾之處，則加強該處之清理疏濬作業，防止基地淹水現象之發生」在案。

本計畫範圍經技師評估滯洪設施容量說明如下，「本案集水區採全區面積做為總集水區面積進行設計，並於基地北側臨環中東路屬全區最低點處規劃滯洪設施。得重現期距 25 年之降雨強度及重現期距 100 年之降雨強度，再依永久性滯洪量公式計算，本案所需滯洪量為 1039.50m^3 。

本計畫依現地原地形規劃與汗水分流收集管線系統，下水道管線將地下化處理，將雨水及處理後達放流標準後利用基地內新設之排水系統排放至環中東路邊溝，所有雨、污水收集的過程無外流的可能性，不會污染鄰近農地之灌、排水，影響農業生產之情事。

十、汗水計畫

本計畫區之人口特性係以活動人口為主，而非住宿人口，預估平日進出基地的人口數約 275 人（25 人全職員工，250 人志工與一般民眾），遇有大型活動或聚會，則以吸引 1200 人次進出基地參與活動。本案計畫用水量估算以活動人口 1500 人計算，採

用民生類其他行業之學校類用水，每人平均日用水量為 60 公升；其他環保資源、行政、公共設施、公園、廣場或綠地等約佔 4.64 公頃，以平均日需水量 20 噸估計，本計畫區計畫用水量為：

$$1500 \text{ 人} \times 60 \text{ 公升/人.日} = 90000 \text{ 公升/日} = 90\text{CMD}$$

$$4.64 \text{ 公頃} \times 20 \text{ 噸} = 92.8 \text{ 噸} = 92.8\text{CMD}$$

合計：182.8CMD

預估每日最大用水量為 $182.8 \times 1.3 = 237.64\text{CMD} \doteq 240\text{CMD}$

估算汗水處理設施處理容量為 240CMD，規劃建築物內設置汗水處理設施，經處理後達放流水標準再利用本計畫之排水系統排放。

本案將預留汗水排放管線，待桃園中壢地區汗水處理系統(BOT)完成後，再予以接管排放。

十一、建築計畫

本園區依「都市計畫農業區變更使用審議規範」規定，並考量鄰近地區土地使用情形，規劃本案土地使用強度不得超過容積率 90%，建蔽率不得超過 40%。區內劃設區內必要之服務設施，包括道路、綠地、廣場、兒童遊樂場及停車空間、滯洪設施等，需開放供公眾使用，其產權仍屬申請單位所有，並應自行興建、管理及維護。

本園區的規劃形式係以中軸線為整個園區的規劃主軸，並採用中國古典院落配置形式，型塑整體空間意象同時為塑造慈濟基金會特有之建築語彙及型式，採用「人」字形屋頂，藍灰色調與藍天相呼應，灰白色系牆面襯托出周邊綠色景緻，整體建築立面顯得莊嚴肅穆，且配合基地周邊已發展之建築物，注重其景觀協調性。

為營造友善環境，本案將地下開挖率及綠覆率納入土地使用管制要點內，開挖率不超過建築基地的 50% 為準。綠覆率將會達到建築基地空地比的 50%。建築高度不得超過 30 公尺，且樓層

數不得超過 5 層。本園區開發之建築規模、配置計畫（含建築高度限制、開挖率、綠覆率等規定）、退縮建築等構想，說明如下。整體規劃構想參見圖 8-6。

(一)建築規模

目前設計規模是地下一層、地上五層，建蔽率 40%，容積率不得超過 90%。量體規模依本案規劃園區內之設施、容許使用之需求，規劃如表 8-6 所示。

(二)建築配置計畫

- 1.本計畫區臨環中東路左側，配合農水署之灌溉溝渠為自然區界，規劃水利事業專用區與公園用地。以水與綠的結合為其規劃原則，除可做為隔離綠地外，亦可兼具生態濕地作用，並提供公眾使用。
- 2.本計畫區規劃一滯洪設施，以降低本案開發所帶來之影響。
- 3.本計畫區採低密度低容積開發，以整體規劃方式供作慈濟慈善事業使用。
- 4.本計畫依社會福利專用區土地容許使用項目，配置提供社會福利與訓練方案之使用空間，建築配置構想詳圖 8-6。
- 5.依據建築技術規則第 14 條及考量建築量體天際線的變化，本案建築物高度不得超過 30 公尺，且樓層數不得超過 5 層。
- 6.開挖率不超過建築基地的 50% 為準。綠覆率將會達到建築基地空地比的 50%，並納入土地使用分區管制要點，以資遵循。

表 8-6 社會福利專用區量體規模計畫表

使用項目	使用細目	空間內容說明	容積
			樓地板面積(m ²)
社會福利事業推廣設施	演講廳	多媒體演講廳及其他附屬空間設施	1,600
	會議室	會議研討活動	1,967
	訓練教室	社會福利研習推廣教育場所與訓練教室	1,792
		小計	5,359
社會福利事業志工培訓設施	文物及志工展示空間	災難環境模擬展示室、文物展示(流通)區、災難模擬演練區	1,546
	園區行政中心	園區行政管理辦公室、交誼區、會議室	981
	培訓教室	社區服務志工培訓場所、社區文化志工培訓場所、社區醫療志工培訓場所、社區環保志工培訓場所、簡報室、學員共修室	2,589
		小計	5,116
社會弱勢族群照護設施	義診及健康中心	活動室、社工室、醫療諮詢、衛教區、復建室、交誼廳、老人輕安居等相關附屬設施	850
	兒童及少年照護場所	招收員工子女暨單親、弱勢、婚姻移民家庭子女，作為課後輔導等類似用途	452
	輔導室	獎助學金發放、外籍配偶(新移民)免費生活智能輔導所、低收入戶免費專業藝能推廣教育場所、會議室	550
		小計	1,852
社會救災及急難救助設施	社會救助中心	職業訓練教室、才藝教室、技能研習教室、辦公室、會議室、研討室	1,178
	勤務中心	救災視訊通訊區、防災勤務應變中心、辦公室、廚房、餐廳、物資調度中心	1,384
	急難救助中心	緊急醫療救護人員訓練中心、急難救助推廣教育場所、辦公室、訓練教室、待命室、低收入戶及急難物資發放室、緊急醫療區、心理衛生輔導室	600
	賑災物資製作示範區	賑災物資示範教育、毛毯、背帶、包包等製作	400
	物資倉庫	救災設備及物資儲存倉庫、救助指揮聯繫場所及相關附屬設施	450
		小計	4,012

使用項目	使用細目	空間內容說明	容積
			樓地板面積(m ²)
社會教育及文化推廣設施	閱覽中心	圖書館、閱覽室、視聽室、數位學習室	500
	社推教育與長青學苑	老人終身學習推廣教室、老人交誼及活動區、長青學苑(含老人專業藝能推廣)、學員共修室	2,500
	展示空間	展示區、表演演講廳	500
	資源回收示範教育區	資源回收再利用處理示範空間、簡報室、展示區	500
	環保回收實作區	卸貨區、處理區、維修區、作業區、辦公室	500
	環保回收存放空間	塑料庫存區、物資儲放區、物品庫存區	1,000
		小計	5,500
社會福利專用區總樓地板面積			21,839
容積面積 (基地面積 24900 m ²)		容積率 90%	22,410
備註：1.基地總面積 3.15 公頃，可建築用地社會福利專用區面積 2.49 公頃，容積總樓地板面積容積率不超過 90%，且不包含依據建築相關法規不計入法定容積之其他面積。 2.上述空間及使用項目，為本專區所預估之空間使用類別，其實際使用項目及其使用行為，應依後續申請建造執照暨使用執照階段時，依主管機關之核准為主。			

(三)退縮建築 (圖 8-7)

- 1.計畫區內臨接計畫道路部分，應自道路境界線至少退縮 50 公尺建築。
- 2.計畫區內毗鄰外側土地部分，應自邊界線退縮 10 公尺建築，以減低本案開發帶來的衝擊。

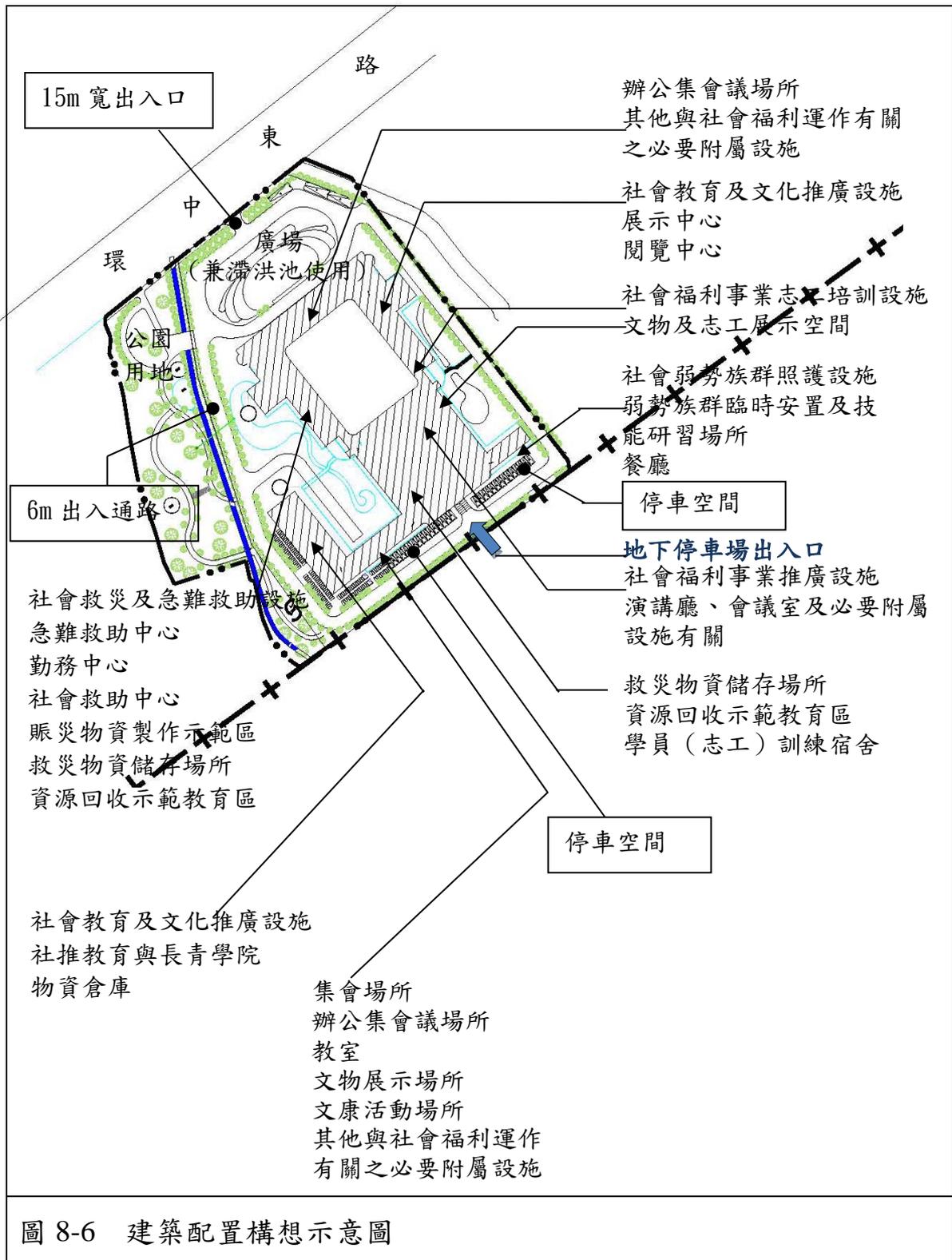
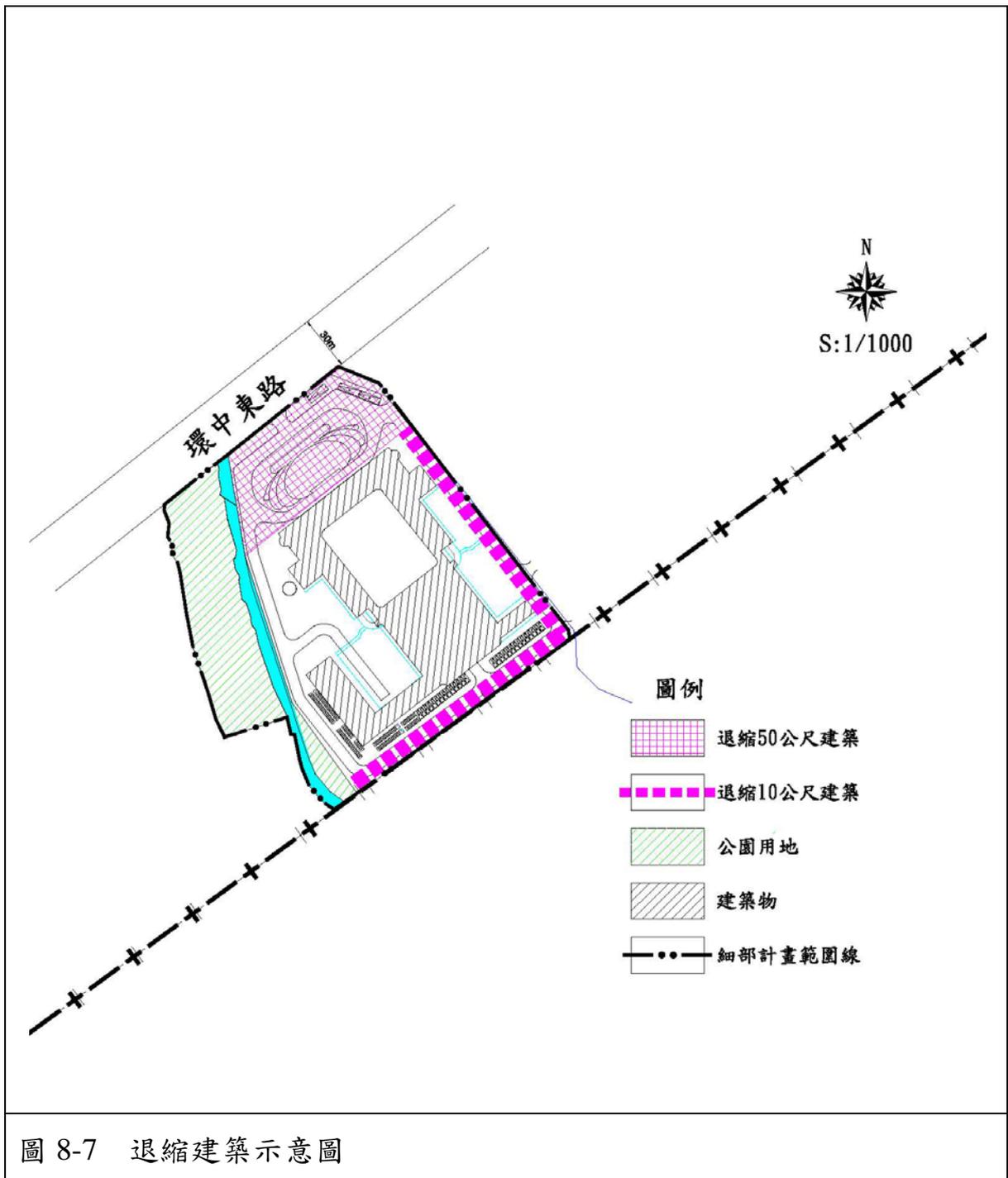


圖 8-6 建築配置構想示意圖



十二、都市防災計畫

都市防災規劃概念，基本上係指在進行都市計畫擬定或通盤檢討時，融入防災觀念與策略，於進行實質規劃設計時，考量各種可能之災害與防範措施，以避免或降低災害發生之機率，並對災害發生時之救難設施、避難空間及逃生路徑等妥善規劃設計，納入都市計畫中，使防災策略能具體實踐於都市計畫與執行體系中。依據行政院 2391 次院會通過之「災害防救方案」決議，選定避難場所、設施及路線之規劃設計；火災延燒防止地帶(綠地、寬闊道路)等重點列管項目之都市防災規劃。

本園區為供作社會福利使用，除可提供急難救災教育訓練及中壢地區天然災害救災指揮調度中心與救災物資存放使用空間，並可結合基地之區域救災指揮調度與慈濟社區化通報動員系統，即時協助桃園中壢之受災區域，配合政府救災體系，從事救災、賑災與災民心靈建設工作。

為避免緊急急難及提升基地防災應變能力，並確保災害時建築物仍可正常運作，強化災害預防及相關措施，有效執行災害搶救及妥善處理，以保障民眾之生命財產安全，本計畫除依循行政院頒「災害防救方案」，提出本基地之緊急防災應變計畫、相關防災設施與體系，並就本計畫區歷年災害發生類型、地點、災害潛勢地區等資料，提出本基地於整體都市防災空間扮演之功能。

(一)「中壢平鎮都市計畫」計畫區歷年災害發生類型、地點、災害潛勢地區等分析說明

桃園市境內有易淹水地區、土石流潛勢溪流、斷層、順向坡等天然災害敏感地區(圖 8-8)，而本計畫區屬台地地形，皆不位於上述敏感地區，僅偶有颱風暴雨所帶來之局部淹水情形。相關災害分析說明如下：

1. 災害發生及特性歷史

臺灣位於菲律賓海板塊與歐亞大陸板塊之間，因板塊相互擠壓造成碰撞活動而引發地震，並形成地震斷層，依據經濟部中央地質調查所資料，本計畫區並無斷層經過，距離較近之斷層為計畫區南側之湖口斷層。另臺灣地處西太平洋颱風帶，常受到颱風災害之威脅，造成淹水災害，加上環境氣候變遷，亦有瞬間暴雨而造成局部淹水情形。

(1) 颱風災害分析

根據中央氣象局統計，近百年來平均每年侵襲臺灣本島之颱風約 3~4 次，且颱風發生季節皆於夏、秋二季，因此應針對夏、秋兩季加強防救災宣導，並於春季加強防救災設施及器材整備。

(2) 颱風歷史災害統計

參考「桃園市水災危險潛勢地區保全計畫」有關桃園市近 3 年重大淹水地區調查資料，主要淹水地區為龍潭、蘆竹、龜山、新屋、觀音等局部地區，本計畫區不位於此重大淹水地區內。

2. 災害潛勢情形

參考經濟部水利署於 105 年製作之淹水潛勢圖資料(圖 8-9)，經災害模擬與潛勢分析，本計畫區淹水潛勢情形說明如下：

- (1) 當一日暴雨達 350 公釐時，除中山高速公路東南側局部地區及新街溪、老街溪兩側部分地區能發生水患外，其餘地區皆屬安全範圍。
- (2) 當一日暴雨增至 450mm、600mm 時，淹水潛勢範圍擴大並不明顯，惟淹水情形則加深。故當颱風洪水預警發布時，應儘早進行防災準備、應變與密切監測，必要時得優先進行上述淹水潛勢地區民眾之策離與安置。

本園區所在位置非位於公告因颱風造成易淹水區域，惟基地西側易淤積垃圾之處，基金會則加強該處之清理疏濬作業，防止基地淹水現象之發生，另依改制前桃園縣政府 100 年 9 月 19 日府水區字第 1000380545 號函同意在案之排水計

畫，本園區規劃滯洪量可容納高於百年降雨強度之滯洪設施，遇颱風或暴雨時，若排放水量若過大則經基地內排水溝之側堰直接溢流回滯洪池貯留，配合緊急排洪運作機制控制進行排放，待暴雨過後再將剩餘量體控制排放至道路邊溝。

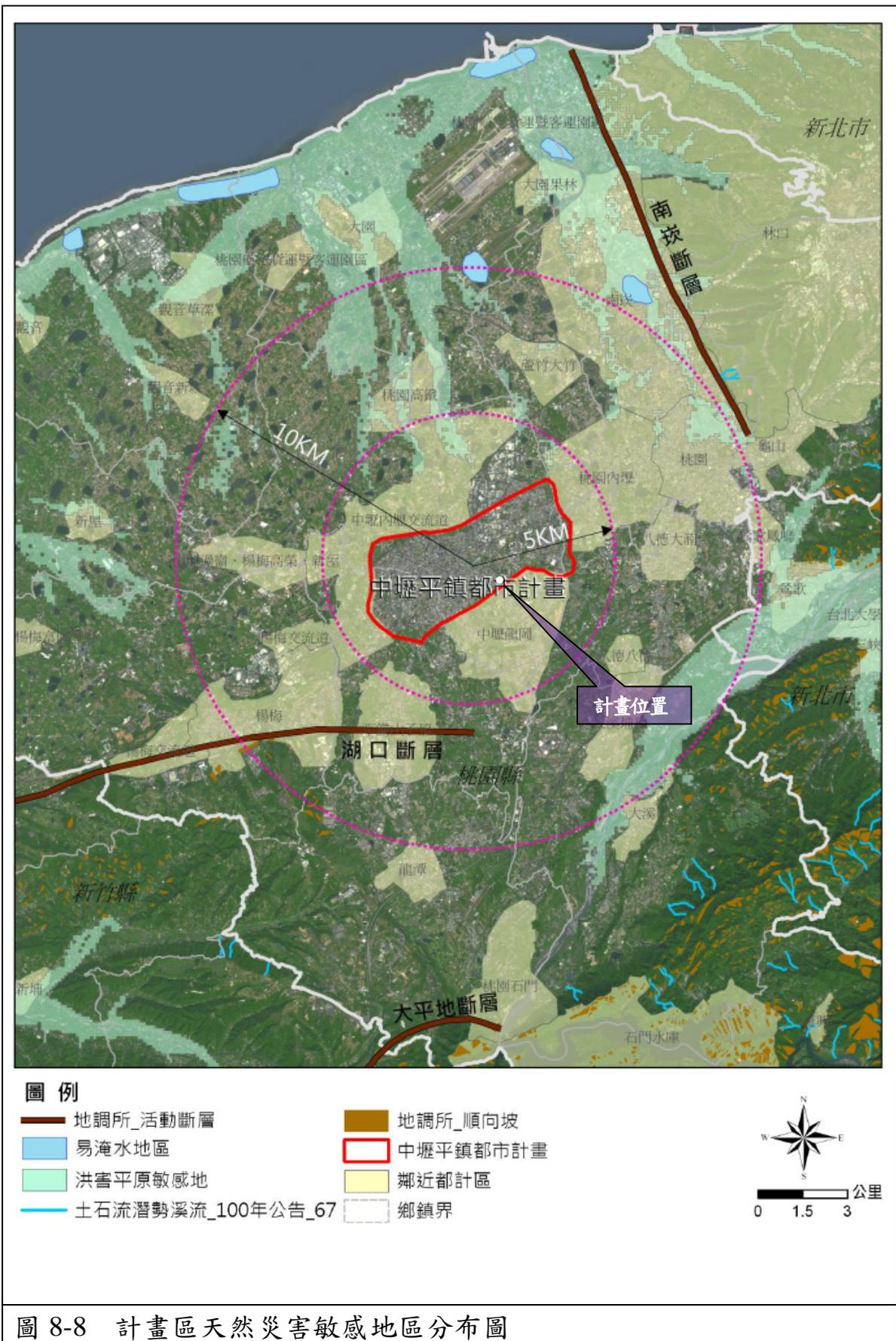


圖 8-8 計畫區天然災害敏感地區分布圖

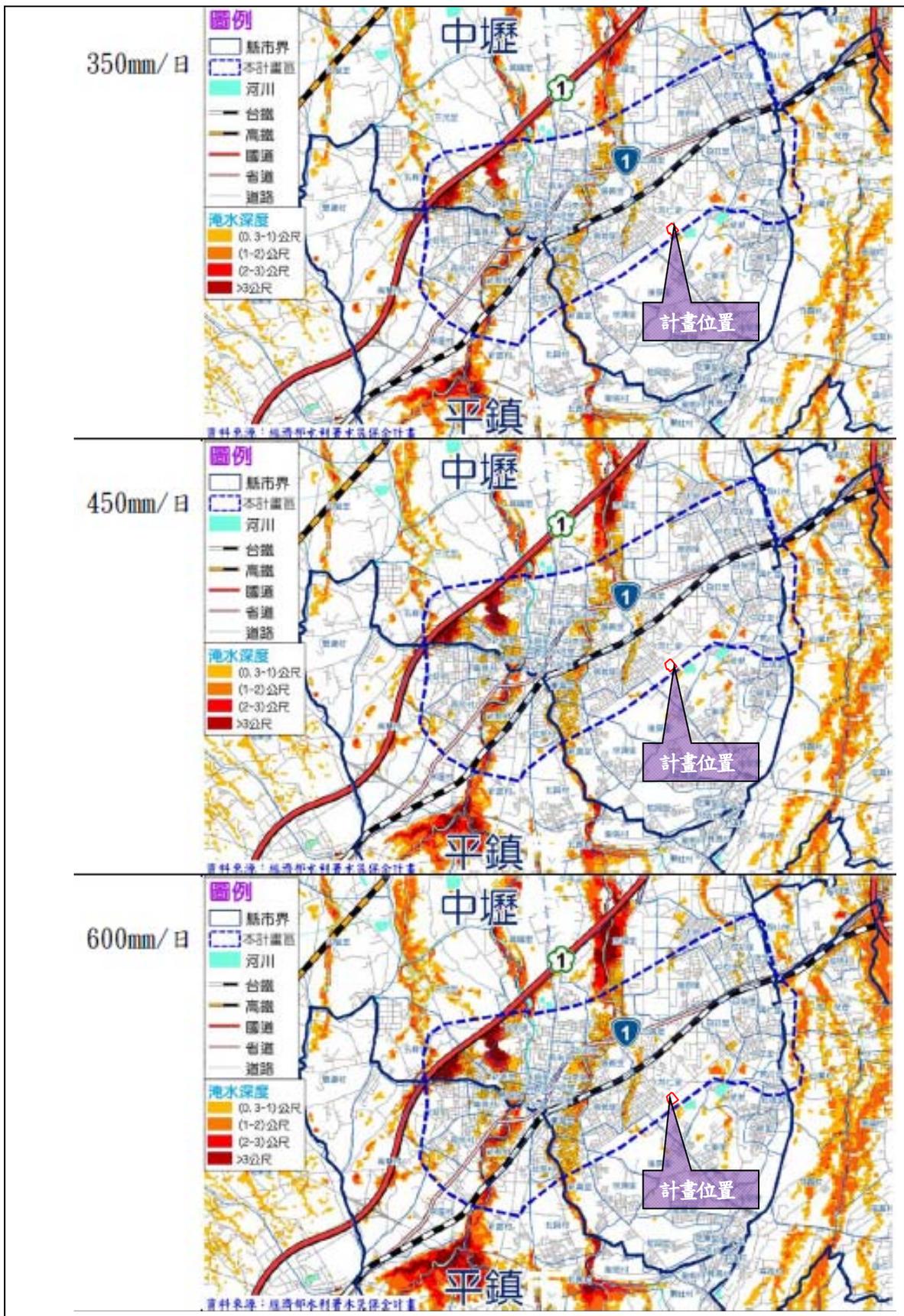


圖 8-9 中壢園區鄰近地區淹水災害潛勢圖

(二)都市防災計畫

本計畫區依循「桃園市地區災害防救計畫」指導，研擬都市計畫防災規劃，並納入都市計畫配合辦理。

本園區為供作社會福利使用，園區內規劃有社會救災及急難救助設施，除可提供急難救災教育訓練及中壢地區天然災害救災指揮調度中心與救災物資存放使用空間，並可結合基地之區域救災指揮調度與慈濟社區化通報動員系統，即時協助桃園中壢之受災區域，配合政府救災體系，從事救災、賑災與災民心靈建設工作。

為健全基地災害防救能力，強化災害預防及相關措施，有效執行災害搶救及妥善處理，以保障民眾之生命財產安全，本園區除自成一防(救)災體系外，亦能與周邊地區防(救)災資源相結合，各項防災避難計畫分述如下，區域防災示意圖詳圖 8-10，防救災計畫綜理表詳表 8-7 所示。

1.區域防災系統

(1)消防救災體系

以市府設置桃園市救災救護指揮中心，各行政區則以區公所為核心。桃園市共設置四大救災救護大隊，距計畫區半徑 3 公里範圍內，則有第二救護大隊之中壢、興國、龍岡、華勳等消防分隊。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

本計畫區半徑 3 公里範圍內，共有 6 處派出所，其中龍興派出所鄰近本計畫區。

(3)醫療服務據點

距離本計畫區最近之醫療服務據點有屬地區教學醫院的天晟醫院及屬區域型醫院聯新醫院。

2.防(救)災據點

(1)防(救)災指揮中心

以鄰近普仁國小為防(救)災指揮中心、救援物資設置地點以及人力調度中心。

(2)防(救)災避難據點

a. 緊急避難場所

緊急避難場所係考量因空間阻隔或緊急事故發生初期，供作暫時避難空間使用，只要都市區域內開闊的空間都可提供為緊急避難使用，本計畫區內開放空間約佔全區面積 68%，約計 16,932 m²，如以 60%作為避難空間使用，面積約 10,159 m²，避難人數以每 1 m²/人計算，合計可容納避難人數約為 10,155 人。

b. 臨時收容場所

臨時收容場所係當災害進入較穩定階段且中、長期收容場所尚未準備就緒時，所提供給災民之臨時生活場所，本計畫區 60%的開放空間可作此使用，以每一災民使用 4 m²計算，共可容納約 2,539 人。

c. 中、長期收容場所

此場所係都市災後重建尚未完成，災民尚未得到妥善安置前，提供災民遮風避雨的場所，本園區將提供未受損之建築物供中長期收容使用，如估計提供 50%之建物，面積約為 11,205 m²，以每一災民使用 4 m²計，約可容納 2,800 人。

3.防(救)災路線

(1)救災路徑

以主要道路作為緊急救災道路，並提供緊急、消防使用。

(2)救援輸送道路

以人行步道、次要道路作為救援運輸道路，並提供消防及擔負車輛運送區外救援物資至本計畫區機能為主。

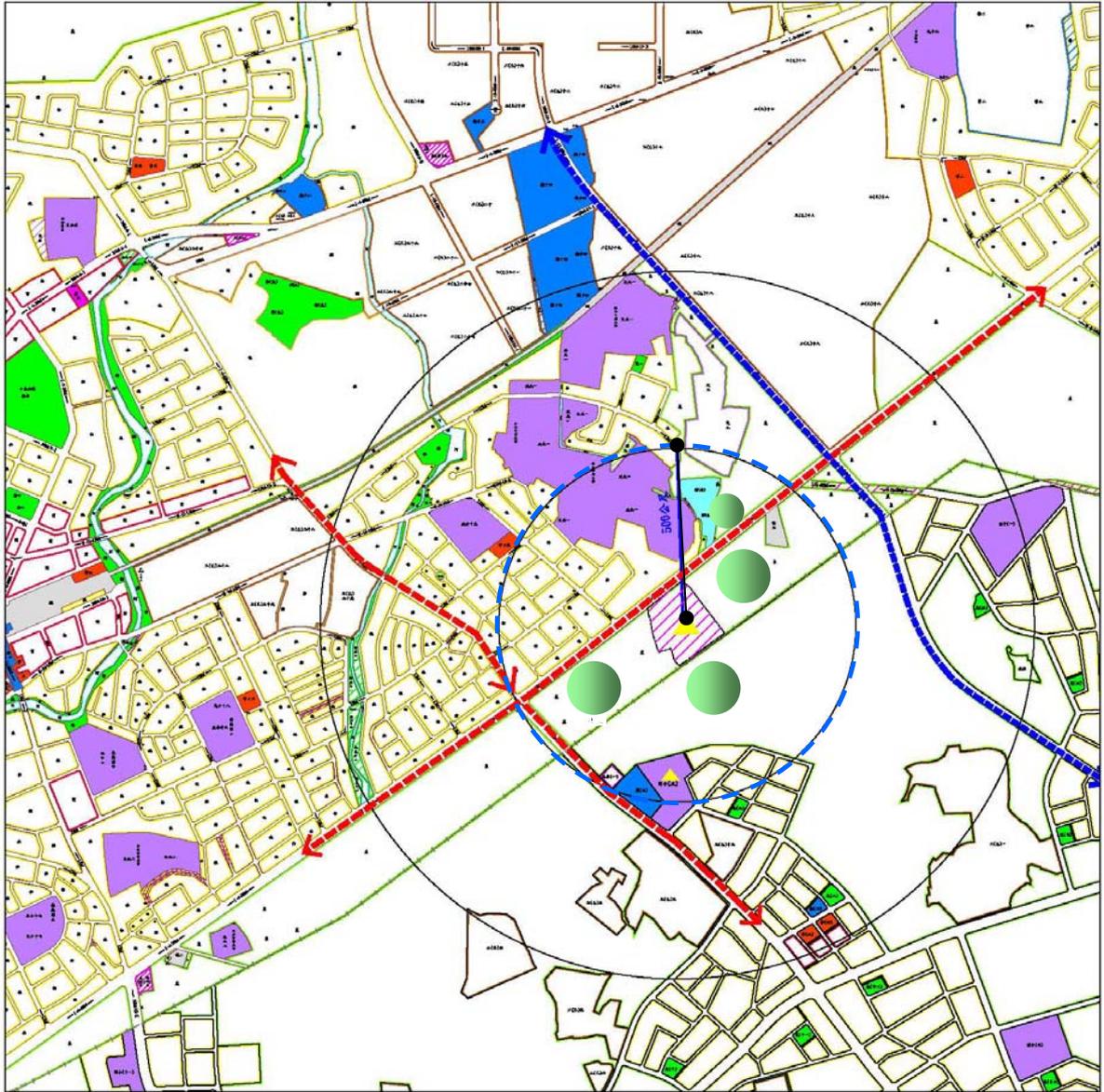
(3)避難輔助道路

以本計畫範圍劃設之人行步道(兼供消防通道使用)為避難輔助道路，供作連接各避難場所，並兼具小型車輛運送物資至各防災據點，或作為連通緊急道路和救援輸送道路之橋樑。

4.火災延燒防止地帶

火災延燒防止地帶之規劃，可利用主要幹道及大型公園等建立之都市防災綠軸系統配合劃設火災延燒防止地帶，並結合聯外道路於緊急危難時，提供防災避難疏散之功能並兼具火災延燒防止隔離

功用。



圖例

- | | | | |
|---|---------|---|---------------|
|  | 指揮中心 |  | 避難輔助道路 |
|  | 中長期收容場所 |  | 半徑500公尺防災避難範圍 |
|  | 臨時收容場所 |  | 基地位置 |
|  | 救災道路 | | |
|  | 救援輸送道路 | | |

圖 8-10 區域防災計畫圖

表 8-7 都市防災計畫綜理表

空間系統	層級	規劃內容	可容納避難人數計算			
			避難場所	面積(公頃)	避難空間(公頃)	避難人數(人)
救災設施與避難場所	防救災指揮中心	社福專用區	—			
	緊急避難場所	社福專用區、水利事業專用區及公園	計畫範圍開放空間	1.69	1.02	10,155
	臨時收容場所	社福專用區、水利事業專用區及公園	計畫範圍開放空間	1.69	1.02	2,539
	中、長期收容場所	社福專用區	社福專用區建築物	2.24	1.12	2,800
避難急救災動線	救災道路	主要道路	環中東路、中山東路			
	救援輸送道路	計畫區內道路、人行步道	計畫區內道路、人行步道及鄰近之實踐路、普中路等計畫道路			
	避難輔助道路	10 公尺以下道路	計畫區內人行步道及鄰近之普光街等，並兼具小型車輛運送物資至防災據點，或作為緊急救災道路和救援輸送道路之橋樑			

註:1.公園用地之避難空間以面積60%計算。

2.緊急避難場所：以1 m²/人為計算基準。

3.災民收容場所：本計畫社福專用區建物收容場所依4 m²/人為計算基準。

4.本計畫整理。

4.緊急防災應變計畫

慈濟基金會希望藉此社福專用區之設立，除建構完善社會福利網絡外，並能提供園區內之各項設施，包括救災及急難救助等設施，透過教育宣導與示範，落實防（救）災知識、培育防（救）災人才，並建立本計畫區防災應變體系，於緊急防災應變階段能迅速整合。

期結合大中壠地區防救災系統與本園區防救災及社區化通報系統，配合當地政府防救災體系，提供防救災避難、指揮調度、賑災與災民心靈建設等服務工作。

本園區之防救災體系如圖 8-12 所示，其計畫內容包含：

(1) 災前整備階段

a. 防救災組織與人力編組

結合園區工作人員及志工，共同組成防（救）災組織，並作人力編組，主要分為醫療救護組、災民收容安置組，救災物資供應組等。

b. 實施緊急應變模擬演練

不定期模擬各種災害發生時，隨時測試組織人員的整合與運作效率。

c. 災害防救物資與器材之儲備

為因應災害發生之緊急需要，應有災害防救物資與器材之儲備計畫。

d. 建立與政府防（救）災部門的聯繫管道

為利災情蒐集、通報以及協助救災，應建立起與政府防（救）災部門良好的聯繫管道。

(2) 災後應變計畫

a. 成立緊急應變小組

由園區負責人召集迅速成立緊急應變小組。

b. 召集應變小組分組成員

由小組分組長召集分組成員並分派工作與任務。

c. 隨時與縣及市鄉鎮災害應變中心取得聯繫。

迅速取得災情資訊並分擔與協助防（救）災工作。

d. 隨時與慈濟基金會聯繫有效取得救災必要的協助

e. 依災情需要迅速通報慈濟基金會以取得基金會在物資、人力、經費各方面的協助。

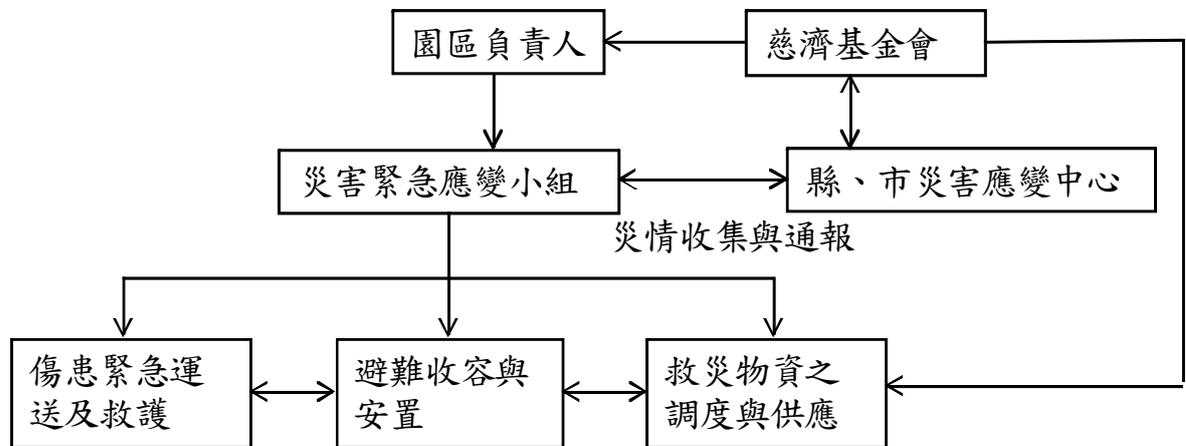


圖 8-12 中壢園區防（救）災體系圖

5. 依法令規定設置消防設施

(1) 設置室外消防栓

協調自來水公司於臨近本計畫基地中心地區之道路旁設置一雙口室外消防栓，以利消防救火。

(2) 依法令規定設置必要之消防設施

本計畫依其土地使用分區設計不同使用性質之建築物時，應依內政部訂定之各類場所消防安全設備標準規定，設置不同類型的消防設施。

玖、實施進度及經費

一、開發方式

(一)土地取得

本案土地範圍，主要為財團法人中華民國佛教慈濟慈善事業基金會自有，其中 1120 地號屬私人所有之土地，面積約 1.69 公頃業已同意無條件、無償提供本基金會使用，且已取得土地所有權同意書；國有土地部分，國有財產署所管國有土地部分，由本會負擔土地回饋及一切變更費用（附錄十）；另有關農田水利署土地部分，本基金會業已取得行政院農業委員會農田水利署之同意函（詳后附錄七）。

(二)開發主體

本案開發主體均由慈濟基金會負責辦理一切開發事宜。

二、開發經費籌措

(一)開發經費

本案預估開發建設經費約 15.5 億元，實施進度及經費表詳表 9-1。

(二)經費來源

所有建設經費將由基金會以擴充基金、募款、貸款等方式自行負責籌措。

三、計畫實施進度

本變更案應於主要計畫及細部計畫發布實施後三年內取得建築執照。未依計畫書規定事項辦理者，都市計畫主管機關得依法定程序變更恢復原計畫為農業區，其土地權利關係人不得以任何理由提出異議，但經主管機關同意延長者，不在此限。

表 9-1 實施進度及經費表

土地使用分區	面積 (公頃)	土地取得方式			開發經費(萬元)			主辦單位	開發年期	經費來源
		撥用	捐贈	其他	土地成本	工程費	合計			
社會福利專用區	2.49			V	5,320	150,000	155,320	財團 法華 中民 國佛 教慈 濟善 事業 基金 會	本案於 主要 計畫 及細 部計 畫發 佈實 施後 三年 內取 得建 築執 照。	所有 建設 經費 由基 金會 行措 籌
水利事業專用區	0.13			V						
公園用地	0.53		V							

註：1.土地成本係依 106 年度全區平均公告現值估算。

2.本表開發經費及預定完成日期，得視主辦單位財務狀況酌予調整。

3.公有土地依相關法令規定辦理申購。

4.社會福利專用區為自有土地，依承諾事項捐地後開發。

5.水利事業專用區現況係為大牛欄分渠渠道用地，變更後仍將保留現況，維持原使用及原有產權。

拾、回饋計畫

慈濟長期奉獻慈善志業，所有供作均利益於全體民眾，採取變更為專用區使用，專為推動社會福利之事業與一般變更為商業區、住宅區之變更目的及活動性質迥然不同，本質屬準公共設施，類似公部門重大社福設施與投資，實無資本利得及形式利益，也不致造成社會成本外部化之現象，僅專供作為慈濟桃園中壢地區之社會福利志業的在地化服務而努力。慈濟長期以來從事國、內外相關賑災活動，並於 2004 年榮獲聯合國認證為「非政府組織參與人道救援團體(NGO)」為臺灣爭取國際化有著相當實質貢獻，其功能上已類同公部門社會福利公益之非政府組織，以補充公部門福利行政之空隙，其實已實質用行動回饋全體國民。

經查憲法以及多項法律，在在宣示政府肯定社會福利團體與志工服務工作，且政府透過經費補助，獎勵民間從事各項社會福利工作，可稱為政府社會福利工作的「移轉性支付」政策。慈濟於國內慈善志業，由早期偏重於物資救助，轉化為以精神關懷為主，並本著「取於當地、用於當地」之理念，而桃園中壢地區之濟貧志工業已轉化為當地社區服務志工，以落實志工服務社區化、直接化、即時化之目標。平日投入社區各角落整理環境、環境保護、居家關懷、健康照顧、照料貧戶，、以凝聚社區民眾之感情。並當災害發生可立即動員，能在第一時間抵達現場，積極協助政府救災及撫慰災民或家屬，建造兼具愛與關懷之社會。而此部分亦可節省政府大筆經費之社會福利工作的「移轉性支付」預算。

有關本案所提供之回饋內容，說明如下：

一、捐贈公共設施用地

本案劃設之公園用地(約 0.53 公頃)及計畫範圍外北側產權屬慈濟基金會之道路用地(中原段 1086-1、1087-1 地號及普仁段 39 地號部分土地，面積合計約 0.05 公頃)(位置詳圖 10-1，其實際面積以測定樁位辦理地籍分割登記後為準)，應由慈濟基金會自行整體規劃及興建，並經桃園市政府(工務局)同意規劃內容及辦理完工驗收後，於本都市計畫核定公告實施後 1 年 6 個月內完成樁位測定、地籍分割及開闢贈與登記予桃園市政府，並負擔相關登記費用；俟本案各項公共設施用地捐贈完成後，其餘變更後之社會福利專用區土地始得核發建築執照。

二、繳交管理維護費用

(一)本案公共設施用地管理維護經費，包含公園用地及道路用地以每年 80 元/平方公尺，一次繳納 30 年計算，合計新臺幣 13,920,000 元整(5,800 平方公尺*80 元/平方公尺*30 年)。

(二)本案捐贈之公園用地，慈濟基金會擬予認養維護管理，並提列具體社會福利回饋替代管理維護費用，應經桃園市政府(民政局)核認，慈濟基金會並應於本案發布實施後，定期提送回饋執行情形予桃園市政府(民政局)，確實依雙方簽訂之協議書(附錄十八)執行。

三、空間設施回饋

除上述計畫範圍外道路及區內公園用地之興闢與產權移轉回饋措施外，慈濟基金會為彰顯設立社會救助及社區教育等社會福利設施決心，同意自願再提供下列空間設施回饋內容。

(一)本計畫變更範圍除劃設 0.53 公頃(16.82%)的公園用地及 0.13 公

項(4.13%)的水利事業專用區；另於社會福利專用區內規劃區內必要之服務設施，包括通路、綠地、廣場、兒童遊樂場及停車空間與滯洪設施等，且開放供公眾使用，其產權仍屬申請單位所有，並應自行興建、管理及維護。

(二)據內政部 97 年統計，臺灣平均每天有 9.7 戶人家淪為低收入戶，沒有錢生活，導致自殺事件頻繁，已成為國人十大死亡因素之一，為疏解此問題，本基金會將於本園區設置物資發放中心，濟助長期貧困之民眾及家庭。

(三)設置急難救助聯繫協調中心，於災難發生之時，能在第一時間內投入災區參與急難救助，以及各項後勤支援工作。

(四)社會教育推廣中心每星期至少三天開課，提供多元且富專業的通識及知識，開拓民眾生命的視野和廣度。

(五)區內空間均與社區相結合，提供社區公益性之使用，除公務辦公、物資存放、文物展示、執勤宿舍及相關設施等空間外，餘均可與社區共享。

四、設施功能回饋

除上述道路使用及空間設施回饋措施外，慈濟基金會自願再提供下列設施功能回饋。

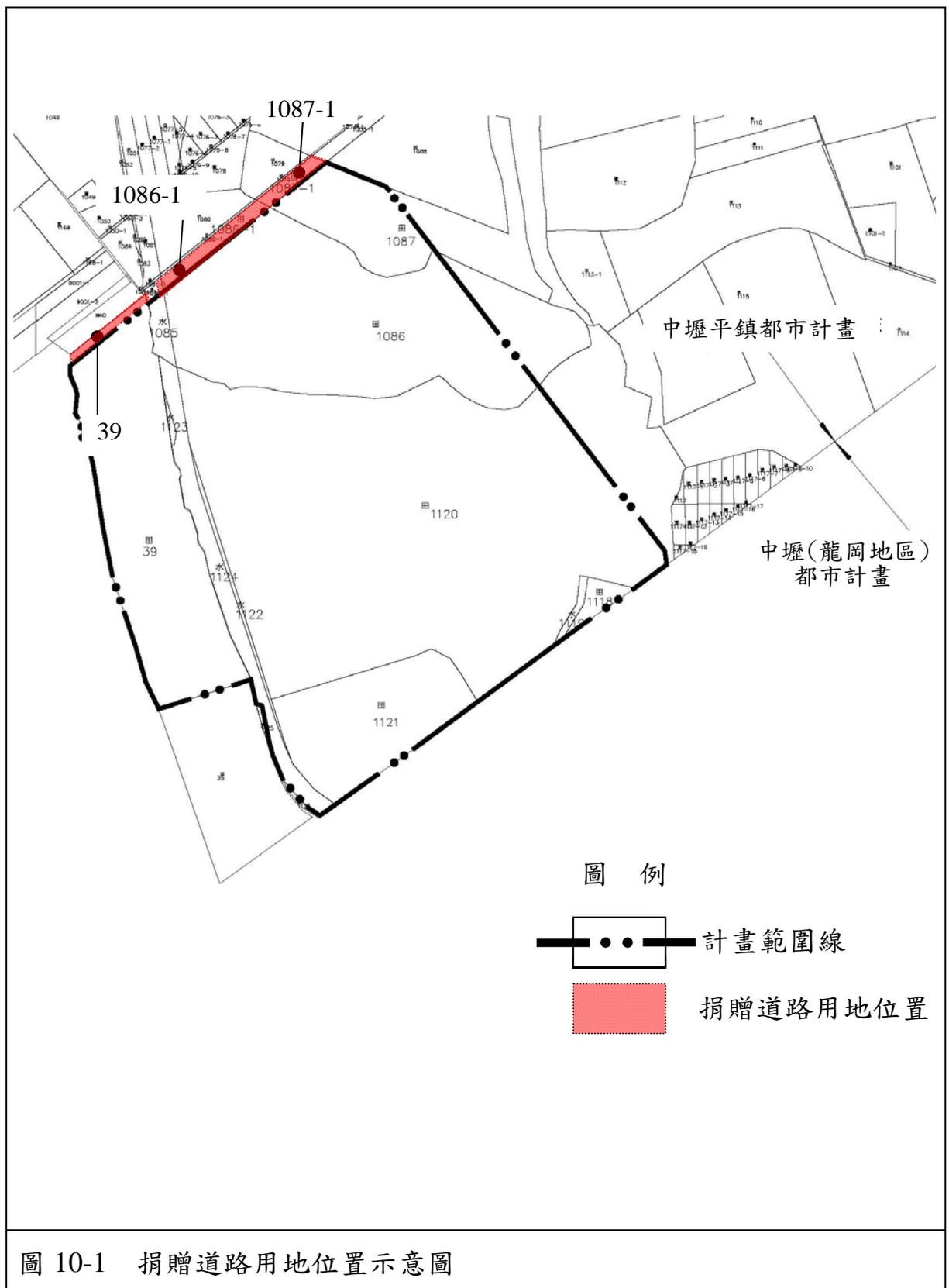
(一)定期發放物資，濟助長期貧困民眾及其家庭。

(二)配合政府「淨化心靈」，長期安排系列的人生講座，化解人心不安與對立，並有效降低日趨嚴重的自殺事件。

(三)設置文物展示場所等，民眾可共同參與設施。提供公益性空間作為地方公共事務使用，包括社會福利、社會救助、文化教育、

公共衛生、藝文展覽等項目。其中設置展覽廳，於上班時間無償開放供民眾參觀，欣賞藝術、文物展示以及各項社會福利推動成果。

(四)建構緊密的志工聯繫網，當災難發生之時，可以在第一時間聯繫志工及社區民眾，立即投入災區協助政府救災。並定期舉辦人文教育活動、環保教育活動、社會教育推廣活動等，定期發放物資以及建構志工聯繫網，於災難發生之時，立即動員投入救災及災民心靈重建工作。

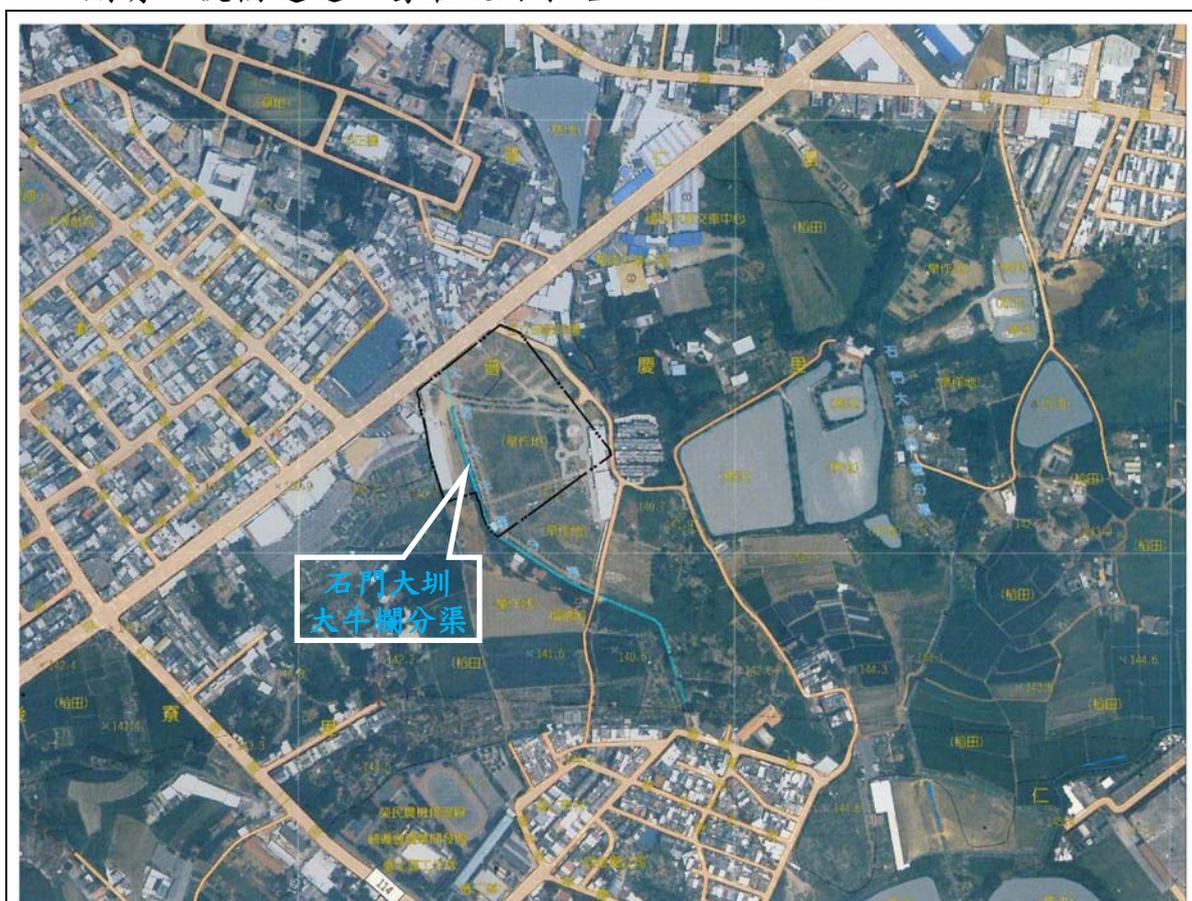


拾壹、其他

一、開發行為對鄰近農業區之衝擊說明

(一)擬申請變更之農業用地之使用現況說明

基地現況為慈濟中壢園區，位於環中東路及金鋒二街交叉口，基地高程約介於 139~143 公尺之間，地勢為南高北低，目前基地內種植農作及樹木，少部分輕鋼架臨時建築。現況包括資源回收中心、慈善事業基金會、停車場，基地內部大多為綠地及行人步道空間，為低密度開發（詳圖 11-1 中壢園區航空測量圖）。於基地西北側，則由大牛欄分渠分割基地東西兩側，於分渠上方則有一便橋連通，屬灌溉用水路。



資料來源：農林廳林務局航測所

圖 11-1 中壢園區航空測量圖

(二)基地周邊灌、排水系統及鄰近農業設施位置說明

本計畫區除北側臨環中東路，西南側鄰住宅區、學校用地及機關用地外，其餘皆臨接農業區，基地內目前排水方向由南側向北側流，以漫地流之形式排入新街溪中，附近地區主要灌溉水源來自鄰近埤塘及新街溪匯入各灌溉溝渠，其中以基地西北側之石門大圳大牛欄分渠為主要灌溉渠道(詳圖 11-2)。



本計畫區範圍內中原段 1085、1122、1124 等 3 筆地號土地，隸屬農水署所有，原作灌溉水路使用，未來計畫區開發仍維持灌溉溝渠使用，依臺灣省石門農田水利會(現為農水署)97 年 7 月 8 日石農管字第 0970005479 號函及 105 年 5 月 20 日石農管字第

1050006149 號函（附錄十六-2）會勘結論、105 年 11 月 10 日石農管字第 1050013479 號函（附錄十六-3），以不影響原有水路灌溉功能，維持原農田水利 RC 灌溉溝渠之現況來規劃設計。另指明「旨揭區域灌溉水路為本會大牛欄分渠，進入園區後已無供灌，由於上游垃圾常堆積此段溝渠及此區域排水系統未妥善規劃常有淹水情事，納入專區規劃後，請本會負責該區段疏浚並將溝渠定期清理計畫，溝渠請勿任意加蓋、排放廢水且不得影響巡防道通行，後續若施設棧道、欄杆等基礎不得施作於渠道側牆，以維渠道結構安全，如有變更水利構造物等相關設施應先向本會申請同意後施設。」。惟未來規劃配置設計圖說完成，需先送相關主管機關審查，確認是否影響原有渠道之灌溉功能。

本案鄰近區域尚未規劃公共污水下水道系統，依據周邊排水系統，本計畫區之最終承受水體為新街溪。本區地勢南高北低，基地內地勢平坦，計畫區內將順應地形，採雨、污水分離方式規劃，為避免廢、污水滲入鄰近灌溉溝渠、農業土地及埤塘內，造成水源污染及影響農作物生長，本園區內設置廢、污水收集管線及污水處理設施，污水收集方向由南往北收集，主要處理計畫區之廢、污水，使達放流標準後排放；雨水收集最終則流入滯洪池中，經過層層沈澱、過濾後即可放流，其區域排水計畫業經改制前桃園縣政府水務局原則同意備查（詳后附錄十二府水區字第 1000380545 號函）。

(三)變更後土地使用計畫之興建設施配置說明

中壢園區設置後擬提供慈善、文化、社會救助、環保社區志工等社會服務及社會救助志業，以就近服務及關懷桃園中壢地區之民眾，並提供優質的休憩、集會與社區活動場所，積極推動志工服務，心靈改革、文化提升，落實防救災與環保服務（設施之量體規模詳表 8-6、其建築配置構想詳圖 8-6）。

(四)隔離綠帶或設施設置之規劃說明

- 1.以社會福利專用區內規劃之綠地與通路作為區內建築與區外農田之緩衝空間。
- 2.全區以整體規劃方式供作慈濟慈善志業中心使用，其中部分社會福利專用區則開放供公眾使用。
- 3.計畫區臨接計畫道路部分，應自道路境界線退縮 50 公尺建築，以減低本案開發帶來之衝擊。
- 4.本計畫將配合區內路網，留設退縮建築之開放空間，基地毗鄰農業區外側土地，自土地邊界線退縮 10 公尺建築，並植栽綠化，灌溉溝渠與退縮空間剖面示意圖詳圖 11-4 所示。

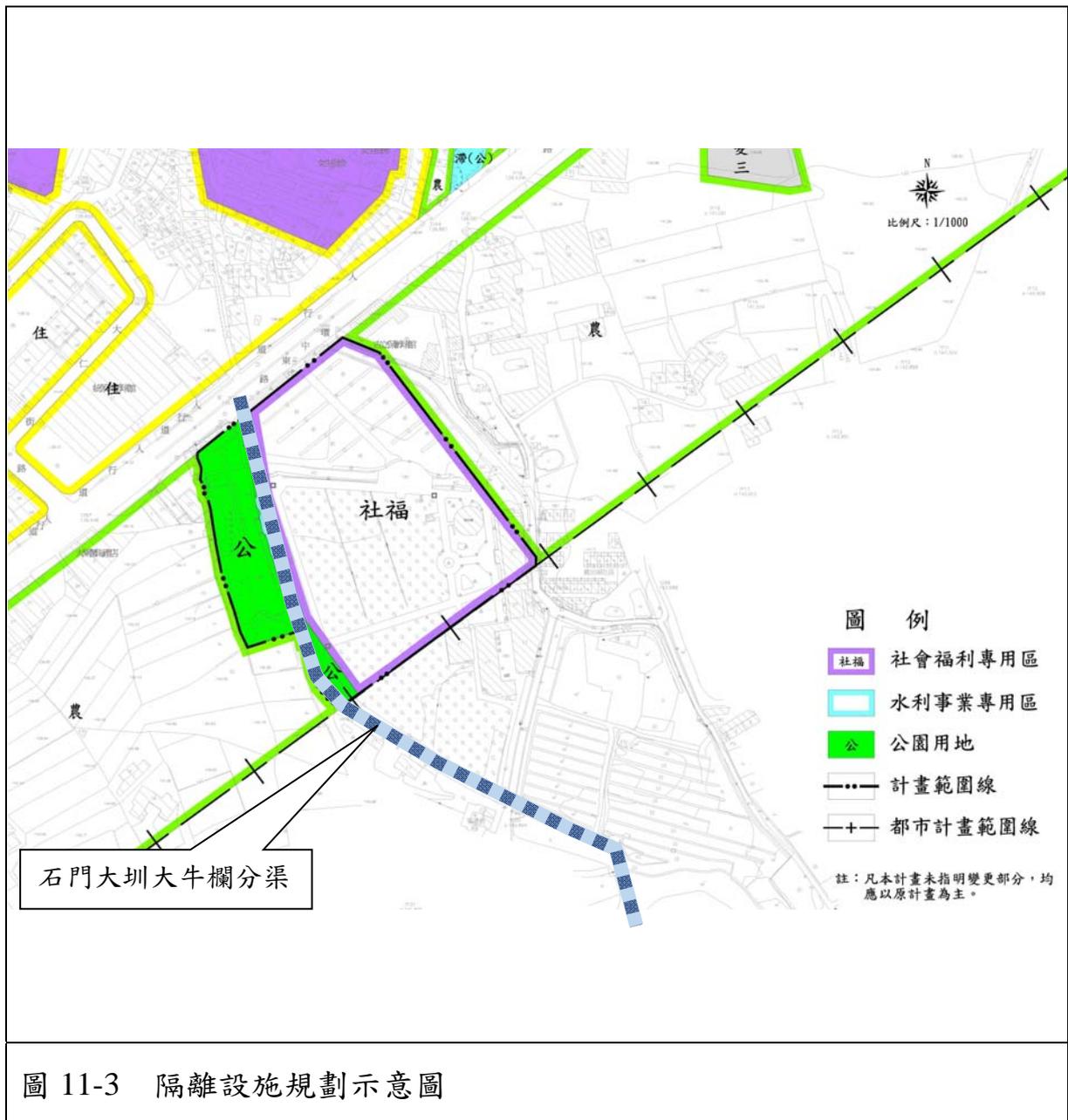
(五)本案變更使用對鄰近農業生產環境之影響說明

本計畫案鄰近之農業區，大部分為廢耕農地，少部分作農業使用，本案開發將規劃完善且做好上銜下接之灌、排水系統，除維持原有之灌、排水功能，以不影響鄰近農業生產環境之灌、排水為原則，並將於細部設計時先行取得相關單位之同意再行施工。

本案變更使用並維持鄰近農業生產環境之整體路網，且配合區內路網所留設退縮建築之開放空間，搭配本開發案留設之隔離設施及大面積公園、綠地，完善整個地區之綠美化環境，除營造

優質居住環境外，並可與鄰近之農業區作有層次之結合，提供公共使用之休憩環境及完善的公用設備。

依據「都市計畫農業區變更審議規範」第二之一規定，本案屬第三項「經目的事業主管機關同意興辦社會福利或公益設施等事業需要而變更者」之規定，得由各級都市計畫委員會就實際情形審決之，不適用本規範全部或一部之規定。本案依據該審議規範辦理及檢核情形詳附錄十七所示，變更範圍非屬環境敏感或不宜開發地區。



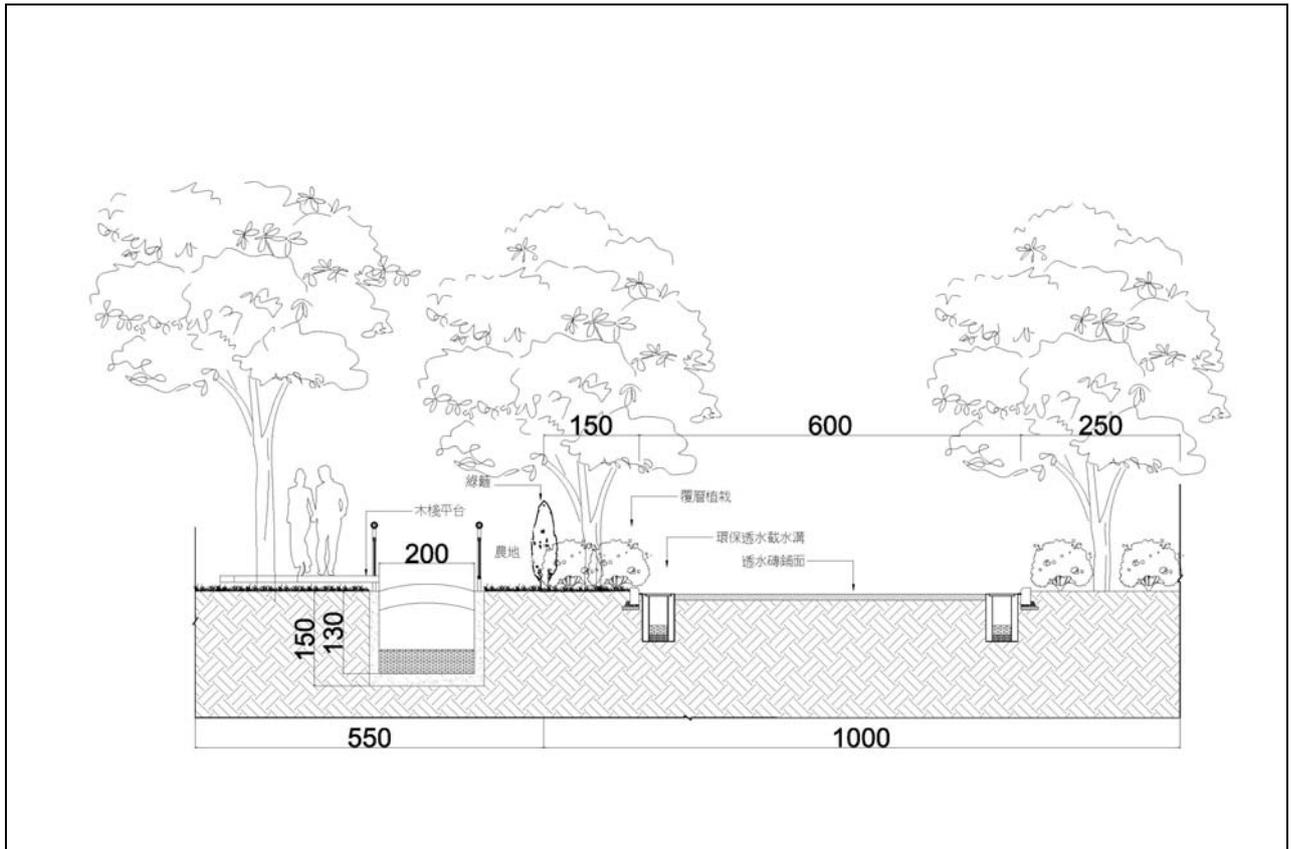


圖 11-4 退縮空間剖面示意圖

(六)聯外通路規劃寬度對周邊農路通行之影響

本案主要聯外通路規劃，係以 15 公尺為主要連通環中東路(30 公尺計畫道路)之出入口，再以 6 公尺通路沿著基地邊界環繞全區，私設通路將有部分出口連接至與本案基地連通至區界外農路，本案新規劃 15 公尺及 6 公尺出入通路，將可取代現行僅 4 公尺之農路，使之更為寬敞通暢，且不影響原有附近居民進出之權益，降低本案開發對鄰近交通之影響。

(七)降低或減輕對鄰近農業生產環境之影響及措施

1. 施工前

(1) 施工落塵

施工期間因整地工程、管線埋設，加上施工車輛行經及風蝕影響，易將塵土吹起造成懸浮微粒，塵土之覆蓋將影響農作

物生長，因此，基地出入口應設置洗車台，周邊架設施工圍籬、灑水設施及覆蓋帆布等防護措施，加強出入口及週邊道路清洗工作，阻絕塵土向外發散，即可減少揚塵造成農作物積塵現象。

(2) 噪音振動

噪音及振動主要源自於施工機具運轉所產生的噪音及工程車輛行駛所造成的交通噪音。

施工機具原則上採用低噪音、低振動型機種；運輸卡車於行駛時限制其行車速度及裝載量，並規劃行駛路線及運送時間，以減少車輛噪音及振動能量對鄰近農作物之影響。

(3) 土壤及地下水

開發工程進行時施工範圍周邊將規劃設置截流溝設施，施工中所有污水及雨水將導入截流溝，並於盡頭設置沈澱池進行處理，符合放流水標準使得排放，廢污水處理所產生之污泥應妥善處理，不得任意放置或棄置；施工區地面必須鋪設鋼板，避免污水滲入地下，污染鄰近土壤及地下水質，進而污染農作物。

2. 施工後

(1) 污水及排水系統

本計畫區未來將規劃完善的下水道系統及排水系統，下水道管線將地下化處理，設置雨、污水分流收集管線將雨水及處理後達放流標準後利用基地內新設之排水系統排放至環中東路邊溝，所有雨、污水收集的過程無外流的可能性，不會污染鄰近農地之灌、排水，影響農業生產之情事。

(2) 避免廢棄物發散

中壢園區落成後，推估於例假日時段可引進人口數之最大值約 1200 人之活動人口，人口引進所產生一般生活廢棄物，由園區內環保回收站志工將可再利用之廢棄物做清潔、回收的工作，帶頭響應做環保，另有關園區垃圾之處理則納入中壢區公所垃圾清運處理系統為原則，配合清潔隊垃圾不落地及定點

收集之清運處理方式，落實垃圾分類、資源回收，以達廢棄物資源化、減量化之目標，維護環境清潔。

(3)綠地系統

本計畫區將規劃部分社會福利專用區作開放空間及基地毗鄰農業區外側土地，應自土地邊界線退縮 10 公尺建築，並植栽綠化。

開放空間綠化宜配合建物、廣場及人行步道整體規劃，方便供公眾使用及增加綠覆面積，形成完整之綠帶系統，具有降低廢氣逸散、減少落塵之功能，減輕對鄰近農作物之影響。

(4)空氣品質

本園區開發完成後，為避免活動人口進駐，大量使用交通機具往返，降低鄰近地區空氣品質，本基金會會加強宣導，鼓勵民眾搭乘大眾運輸工具，騎乘自行車取代機動車或步行前往，即可減少汽、機車排氣量對環境生態之影響。

二、是否需辦理環境影響評估

有關本案是否需辦理環境影響評估，業經申請單位函詢環保署、桃園市環境保護局及社會局等單位，詳后附錄十三。

本案基地申請開發面積未達 10 公頃，且確實非位於野生動物保護區、野生動物重要棲息環境及非位於山坡地（詳附錄十三），依認定標準第 23 條第 1 款規定，本案開發無須實施環境影響評估。

附錄一、內政部 98 年 1 月 8 日

內授中社字第第 0970701813 號

正本

檔 號：

保存年限：

內政部 函

機關地址：南投縣中興新村虎山路71號3樓
聯絡人：林國輝
聯絡電話：(049)2391161
傳 真：(049)2391181
電子信箱：w32@mail.jung.nat.gov.tw

裝

受文者：財團法人中華民國佛教慈濟慈善事業基金會(花蓮市中央路3段703號)

發文日期：中華民國98年1月8日

發文字號：內授中社字第0970701813號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：

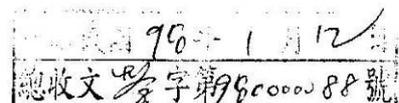
訂

主旨：貴會修正「慈濟慈善志業中心中壢園區興辦事業計畫」案，本部原則同意，並請依說明辦理，復請查照。

說明：

- 一、依據教育部97年8月27日台社(四)字第0970165005號書函、行政院文化建設委員會97年8月27日文壹字第0971126497號書函、行政院環境保護署97年11月28日環署綜字第0970091766號、財政部國有財產局97年9月22日台財產局管字第0970021288號、桃園縣政府97年8月29日府社發字第0970271285號、內政部消防署97年8月26日消署預字第0970022418號、內政部營建署97年9月1日營授辦城字第0970049890號函辦理；兼復 貴會97年8月13日(97)慈證字第970429號、97年12月16日(97)慈證字第970682號函。

線





裝

訂

線

- 二、案內如擬設立圖書館，請依「私立社會教育機構設立及獎勵辦法」第9條規定，向直轄市主管教育行政機關或縣(市)政府申請籌設；並依同法第18條規定，俟奉核准後，由所在地縣(市)政府轉報教育部備查。
- 三、請專案辦理申購本案開發範圍內所夾國有土地事宜。
- 四、有關規劃設施籌設部分，請依社會救助法之機構設置標準規定辦理。
- 五、本案涉及變更都市計畫農業區土地使用部分，請依「都市計畫農業區變更使用審議規範」相關規定辦理。

正本：財團法人中華民國佛教慈濟慈善事業基金會(花蓮市中央路3段703號)

副本：教育部、行政院文化建設委員會、行政院環境保護署、財政部國有財產局、桃園縣政府、本部消防署、營建署、社會司(中)(社會發展科)

部長 廖了以

依權責劃分規定授權業務主管執行

附錄二、改制前桃園縣政府 98 年 7 月 21 日府城
規字第 0980279693 號列為符合為桃園
縣重大設施認定函

正本

發文方式：郵寄

檔 號：

保存年限：

桃園縣政府 函

97071
花蓮市中央路3段703號

地址：33001桃園縣桃園市縣府路1號
承辦人：邱燕華
電話：03-3322101#5212
電子信箱：076063@mail.tycg.gov.tw

受文者：財團法人中華民國佛教慈濟慈善事業基金會

發文日期：中華民國98年7月21日

發文字號：府城規字第0980279693號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：

主旨：貴會函請本府認定「變更中壢平鎮都市擴大修訂計畫【普仁、中原段環中東路以南附近地區部分農業區為社會福利專用區(慈濟慈善志業中心中壢園區)】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【普仁段環中東路以南附近地區部分農業區為社會福利專用區(慈濟慈善志業中心中壢園區)】暨擬定細部計畫案」符合都市計畫法第27條第1項第4款規定乙案，復請 查照。

說明：

- 一、復 貴會98年7月3日(九八)慈證字第980435號函。
- 二、旨案係為配合政府社會福利政策，健全地方急難救助設施所提之計畫，為本縣重大設施，符合都市計畫法第27條第1項第4款規定，請 貴會依「都市計畫書圖製作規則」製作計畫書圖，俾依程序辦理後續事宜。

正本：財團法人中華民國佛教慈濟慈善事業基金會

副本：本府社會處、本府城鄉發展處

縣長 朱立倫 請假
副縣長 黃敏恭 代行

本案依分層負責規定授權業務主管決行

附錄三、桃園市政府社會局認定本案社福事業經
審尚符政策

正本

發文方式：郵寄

檔 號：

保存年限：

桃園縣政府城鄉發展局 函

97071
花蓮市中央路3段703號

地址：33001桃園縣桃園市縣府路1號
承辦人：蕭婷允
電話：03-3322101-5223
傳真：03-3375226

受文者：財團法人中華民國佛教慈濟慈善事業基金會

發文日期：中華民國103年3月25日
發文字號：桃城都字第1030005117號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如主旨

主旨：檢送桃園縣政府社會局「變更中壢平鎮都市擴大修訂計畫、中壢(龍岡地區)都市計畫(部分農業區為社會福利專用區)(供慈濟慈善事業中壢園區使用)」主要計畫案意見函1份，惠請 貴基金會納入該案儘速修正相關資料，以利後續審議。
說明：依桃園縣政府社會局103年3月21日桃社發字第1030005545號函辦理。

正本：財團法人中華民國佛教慈濟慈善事業基金會
副本：

局長吳啓民

本案依分層負責規定授權科(組)長、主任決行

中華民國103年3月28日
總收文 警 字第103000860號

檔 號：
保存年限：

桃園縣政府社會局 函

地址：33001桃園縣桃園市縣府路1號
承辦人：林柏伶
電話：03-3322101#6310
傳真：03-3394293
電子信箱：104023@mail.tycg.gov.tw

受文者：桃園縣政府城鄉發展局

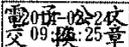
發文日期：中華民國103年3月21日
發文字號：桃社發字第1030005545號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關財團法人中華民國佛教慈濟慈善事業基金會申請「變更中壢平鎮都市擴大修訂計畫、中壢(龍岡地區)都市計畫(部分農業區為社會福利專用區)(供慈濟慈善事業中壢園區使用)」主要計畫案之社會福利事業之供給面、需求面情形及服務量等數據分析資料，經審尚符，另說明事項供參，請查照。

說明：

- 一、復 貴局民國103年2月5日桃城都字第1030001996號函。
- 二、分析資料第2頁表三之101年身障人數請修正為72,003人(原數據為80,908人)；另本縣新移民服務並非僅限於外籍配偶，且依本縣新移民組成比例亦以陸籍(含港澳)居多，於統計資料蒐集和分析時，請以全體新移民為對象，相關統計數據可參考內政部入出國及移民署(外籍配偶照顧輔導專區)資料。

正本：桃園縣政府城鄉發展局

副本：

都市計畫科 103/03/24 11:33



191030005117 無附件

正本

發文方式：郵寄

檔 號：

保存年限：

桃園市政府社會局 函

97071
花蓮市中央路3段703號

地址：33001桃園市桃園區縣府路1號
承辦人：劉佳妮
電話：03-3322101#6331
傳真：03-3394293
電子信箱：10018769@mail.tycg.gov.tw

受文者：財團法人中華民國佛教慈濟慈善事業基金會

發文日期：中華民國105年3月30日
發文字號：桃社團字第1050012184號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關貴會為辦理「變更中壢平鎮都市擴大修訂計畫、變更中壢(龍岡地區)都市計畫(部分農業區為社會福利專用區)(供慈濟慈善事業中壢園區使用)」主要計畫案之社會福利事業之供給面、需求面情形及服務量等數據分析資料，經審尚符，並請依說明事項辦理，請查照。

說明：

- 一、復貴會105年3月1日(105)慈證字第1050141號函。
- 二、有關以下事項，建請配合辦理：
 - (一)有關辦理弱勢家庭子女成長方案、兒少課輔方案，建請貴會可依設置區域進行資源調查及盤點，避免服務資源重疊，並貼近在地弱勢家庭需求。
 - (二)有關數據分析說明P5平鎮區目前有設置一處早期療育社區資源中心，可納入社福資源。
 - (三)貴會如後續辦理各項新移民之課程或活動，可與本市新移民家庭服務中心合作。
 - (四)依據志願服務法第7條規定略以，志願服務運用者應於運用前，檢具志願服務計畫及立案登記證書影本，送主管機關備案，並應於運用結束後二個月內，將辦理情形函報主管機關備查，經查貴會服務內容係屬社會福利類，然未向

本局進行志願服務運用單位備案，爰請貴會依相關規定辦理備案後，再依據志願服務相關規定辦理(如志工保險、教育訓練、成果報告繳交、工作環境安全確保等)。另貴會於招募志工時，應將志願服務計畫公告並依計畫運用志工。

三、經查104年家庭暴力被害人服務計12萬7,234人次，性侵被害人服務計4萬3,973人次，提供家暴及性侵害經濟補助計2,184萬7,445元，請貴會更新。

正本：財團法人中華民國佛教慈濟慈善事業基金會
副本：桃園市政府都市發展局

局長古梓龍

附錄四、內政部都市計畫委員會 107 年 7 月 31

日第 927 次會議審議通過

桃園市都市計畫委員會第 27 次會議紀錄

桃園市都市計畫委員會第 16 次會議紀錄

桃園市都市計畫委員會第 9 次會議紀錄

桃園市都市計畫委員會第 8 次會議紀錄

改制前桃園縣政府都市計畫委員會第
16 屆第 11 次會議紀錄

內政部都市計畫委員會第 927 次會議紀錄

一、時間：中華民國 107 年 7 月 31 日（星期二）上午 9 時 30 分。

二、地點：本部營建署 601 會議室。

三、主席：徐兼主任委員國勇
花兼副主任委員敬群 代
吳委員兼執行秘書欣修 代

（依各級都市計畫委員會組織規程第 7 條規定，主任委員不克出席會議時，由副主任委員主持，本次會議由副主任委員代理主持至核定案件第 5 案完竣後，因有其他要公先行離開，由本會委員互推吳委員兼執行秘書欣修續代理主持）

紀錄彙整：胡祺凰

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 926 次會議紀錄。

決 定：確定。

七、核定案件：

第 1 案：新北市政府函為「變更三峽都市計畫（第三次通盤檢討）案」。

第 2 案：桃園市政府函為「變更桃園市都市計畫（部分農業區及貯氣槽用地為滯洪池用地（兼供公園使用）及滯洪池用地（兼供道路用地））再提會討論案」。

第 3 案：桃園市政府函為「變更中壢平鎮都市擴大修訂計畫（部分農業區為社會福利專用區）（供慈濟慈善事業中壢園區使用）主要計畫案」、「變更中壢（龍岡地區）都市計畫（部分農業區為社會福利專用區）（供慈濟慈善事業中壢園區使用）主要計畫案」等 2 案。）

第 4 案：宜蘭縣政府函為「變更冬山（順安地區）都市計畫（第二次通盤檢討）再提會討論案」。

第 5 案：臺中市政府函為「變更烏日都市計畫（配合九德地區區段

徵收開發)展延開發期程再提會討論案」。

第 6 案：臺南市政府函為「變更臺南科學工業園區特定區計畫(不含科學園區部分)(部分農業區為道路用地、部分高速公路用地為高速公路用地兼供道路用地使用)(配合南科樹谷聯絡道路新建工程)案」。

第 7 案：屏東縣政府函為「變更萬巒都市計畫(增列(機二)機關用地指定用途、部分(機二)機關用地為住宅區)案」。

第 8 案：嘉義縣政府函為「變更嘉義縣治主要計畫(合併都市計畫暨第一次通盤檢討)(依本會第 914 次會後)案」。

三、報告案件：

第 1 案：屏東縣政府函為「變更屏東都市計畫(配合屏北鐵路高架化計畫)(第二階段)展延開發期程案」

第 2 案：屏東縣政府函為「變更新園鄉烏龍地區都市計畫(第三次通盤檢討)再提會報告案」

第 3 案：桃園市政府函為「變更中壢平鎮都市擴大修訂計畫（部分農業區為社會福利專用區）（供慈濟慈善事業中壢園區使用）主要計畫案」、「變更中壢（龍岡地區）都市計畫（部分農業區為社會福利專用區）（供慈濟慈善事業中壢園區使用）主要計畫案」等 2 案。

說明：

- 一、本案業經 99 年 5 月 14 日、100 年 7 月 1 日前桃園縣都市計畫委員會第 16 屆第 3、11 次會議審議通過，並准前桃園縣政府 100 年 10 月 12 日府城都字第 1000393773 號函檢附計畫書、圖報請審議。
- 二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。
- 三、變更計畫範圍：詳計畫圖示。
- 四、變更理由及內容：詳計畫書。
- 五、公民或團體所提意見：詳公民或團體陳情意見綜理表。
- 六、本案因案情複雜，經簽奉核可，由本會金前委員家禾（召集人）、賴前委員美蓉、蔡前委員淑瑩、李前委員公哲及蕭前委員輔導（地政司代表）等 5 位委員組成專案小組，因蔡前委員淑瑩、李前委員公哲擔任委員任期屆滿，另簽奉核可由金前委員家禾（召集人）、賴前委員美蓉、周前委員志龍、邱委員英浩及王前委員銘正（地政司代表）接續擔任專案小組成員，後因金前委員家禾（召集人）、周前委員志龍均已卸任，再簽奉核可由邱委員英浩、賴前委員美蓉、邱前委員裕鈞、劉委員小蘭及王委員靚琇（地政司代表）擔任委員，由邱委員英浩擔任召集人，專案小組分別於

101年2月16日、102年11月5日、103年7月17日、103年10月21日、104年5月25日及107年1月31日召開6次會議聽取簡報完竣，並獲致具體初步建議意見。桃園市政府業於107年5月21日府都計字第1070100977號函送依本會專案小組初步建議意見處理情形修正後計畫書、圖到部，爰提會討論。

決議：本案除下列各點外，其餘准照本會專案小組初步建議意見（如附錄）及桃園市政府107年5月21日府都計字第1070100977號函送修正計畫內容通過，並退請市政府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

- 一、本案涉及農業區之變更使用並分割既有之農業區，且鄰近地區將為未來都市發展之重要地帶，為避免影響農業區之整體使用，日後周邊農業區（含中壢平鎮都市擴大修訂計畫及中壢（龍岡地區）都市計畫）之土地利用附帶決議不得以個案變更方式提出，以達到整體開發之效益及健全整體都市發展。
- 二、本案臨環中東路變更範圍外所夾之國有土地，基於都市土地利用之完整性，建請納入計畫範圍並變更為水利事業專用區，以維護原有灌溉溝渠之使用。
- 三、前桃園縣政府100年10月12日府城都字第1000393773號函所送「變更中壢（龍岡地區）都市計畫（部分農業區為社會福利專用區）」（供慈

濟慈善事業中壢園區使用) 主要計畫案」維持原計畫。

【附錄】本會 107 年 1 月 31 日專案小組第 6 次會議出席委員初步建議意見 (本次係彙整歷次專案小組會議):

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

- 一、本案涉及農業區之變更使用，且鄰近之農業區為未來都市發展之重要地帶，本案經申請人調整縮減變更範圍，並再提桃園市都委會第 8、9 及 16 次會議修正通過，故請將本案引用都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款之相關合理性文件納入計畫書，並詳予補充本案都市發展方向與定位、農業區轉型策略及週遭之重大相關建設計畫，以茲明確。
- 二、本案變更並非完整之街廓，且北臨中壢市重要聯外道路(環中東路)，並分割既有之農業區，請市政府就本案變更前後對於提升附近地區環境品質、公共設施之適宜性及可及性、與毗鄰地區土地使用之關聯性等公益性及必要性，提出分析資料，並納入計畫書。
- 三、本案依農業發展條例第十條規定(略以):「農業用地於劃定或變更為非農業使用時，應以不影響農業生產環境之完整，並先徵得主管機關之同意」，爰本案變更是否影響原有農業生產環境，以及是否與現行農業政策方向相符部分，請桃園市政府補充相關農業主管機關之書面意見，納入計畫書敘明。
- 四、本案變更面積達 1 公頃以上，建議參照「都市計畫定期通盤

檢討實施辦法」劃設不低於變更總面積 10%之公園、綠地、廣場、體育場所、兒童遊樂場用地，並檢視變更範圍周邊地區公共設施服務水準及必要性公共設施用地之需求情形，以維護地區環境及公共設施品質。

五、本案變更為社會福利專用區後，因其使用功能、活動性質與規模，將對附近地區交通系統造成衝擊與影響，請詳予補充本案聯外之交通動線規劃、停車供需情形、對鄰近地區未來可能衍生之交通量及相關交通衝擊分析資料，並將本案歷次交通影響評估之差異性，納入計畫書中載明及檢附交通主管機關之審核文件。

六、本次變更範圍內有石門農田水利會之灌溉溝渠，並劃設為水利事業專用區（面積約 0.12 公頃），請補充說明對周邊農業灌溉使用之情形並檢附水利主管單位之書面意見，另該溝渠涉及部分國有土地不納入此次變更範圍之理由與相關文件，一併於計畫書敘明，以茲明確。

七、本案係農業區之變更，依「都市計畫農業區變更使用審議規範」第二之一條相關規定，得不適用本規範全部或一部之規定，經桃園市都委會考量本案變更為社會福利專用區，其自願負擔公共設施比例並回饋之比例為 16.88%公園用地（面積約 0.53 公頃）及部分變更範圍外之道路用地，請市政府補充上開回饋作法之依據、與本案開發強度之關聯性及農業區變更為工業區或商業區之回饋標準之公平性與合理性，並提請大會報告。

- 八、為確保都市環境品質，請申請單位詳為補充本社會福利專用區之功能定位、使用強度、活動性質、基地空間配置概要（含分區計畫、配置示意、量體規模、隔離綠帶及公共開放空間）等基本資料，以供日後建築規劃設計之參據。
- 九、請針對本案基地開發建設後，相關環境衝擊（如廢污水、垃圾、噪音等）之因應策略與具體作法詳予補充，含相關處理設施之坐落位置、設備規格、處理容量等。
- 十、都市防災部份：為避免緊急危難及提昇基地防災應變能力，並確保災害時建築物仍可正常運作，請補充提出本基地之緊急防災應變計畫、相關防災設施與體系，並就計畫區歷年災害發生類型、地點、災害潛勢地區等資料，提出本基地於整體都市防災空間扮演之功能，納入計畫書敘明。
- 十一、本案擬採自行開發方式辦理，其留設並捐贈之公共設施用地及興闢維護管理 30 年，於主要計畫核定前，由申請單位與桃園市政府簽訂協議書，又自行整體開發計畫之時程，將於主要計畫及細部計畫發布實施後三年內取得建築執照，否則依程序回復為原使用分區，一併納入主要計畫書內，以利查考。
- 十二、本案應擬定細部計畫，請桃園市政府於該市都市計畫委員會審定細部計畫後，再檢具變更主要計畫書、圖報由本部逕予核定。
- 十三、請依審議結果妥為修正計畫案名及書、圖，以資完備。
- 十四、有關涉及「都市計畫農業區檢討變更審議規範」部分，請依該規範補充相關處理情形查核表後，納入計畫書。

附件一、修正變更內容

位置	變更內容	
	現行計畫	新計畫
中壢平鎮都市擴大修訂計畫內，環中東路以南、金鋒二街以西之農業區	農業區 (3.14公頃)	社會福利專用區 (2.49公頃) 水利事業專用區 (0.12公頃) 公園用地 (0.53公頃)



抄 本

檔 號：

保存年限：

桃園市政府 函

地址：33001桃園市桃園區縣府路1號

承辦人：柯佩婷

電話：03-3322101#5226

電子信箱：076105@mail.tycg.gov.tw

受文者：本府市長室、本府便民服務中心、本府都市發展局

發文日期：中華民國107年11月7日

發文字號：府都計字第1070273013號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如說明二

主旨：檢送本市都市計畫委員會107年10月8日第27次會議紀錄1份，請查照。

說明：

- 一、依本府107年10月1日府都計字第1070228432號開會通知單續辦。
- 二、隨文檢附本會議書面會議紀錄1份予本市都市計畫委員會委員，並請委員以書面方式確認，如委員對本次會議紀錄有修正意見，請於文到7日內以書面方式提出，以利本府綜整；至其餘相關單位及人員則請至本府都市發展局(<http://urdb.tycg.gov.tw/>)「業務資訊—都市計畫科—桃園市都市計畫委員會—委員會會議紀錄」網站下載會議紀錄。

正本：游主任委員建華、李副主任委員憲明、盧委員維屏(都市發展局)、陳委員錫禎(地政局)、黃委員治峯(工務局)、湯委員蕙禎(民政局)、歐委員美鐸(財政局)、許委員阿雪、賴委員碧瑩、董委員娟鳴、李委員麗雪、何委員芳子、劉委員宜君、賀委員士庶、陳委員銀河、葉委員呂華、林委員坤德、林委員揚盛、吳委員東憶、姜委員義龍、邱委員志揚

副本：桃園市議會、平鎮區籍市議員(討論第4案)、八德區籍市議員(討論第2案)、桃園區籍市議員(討論第2、3、5案)、蘆竹區籍市議員(討論第2、3案)、大園區籍市議員(討論第2案)、中壢區籍市議員(討論第1案)、財團法人中華民國佛教慈濟慈善事業基金會(討論第1案)、新竹化工實業股份有限公司(討論第5案)、臺灣石門農田水利會(討論第1案)、財政部國有財產署北區分署桃園辦事處(討論第1案)、桃園市中壢區公所(討論第1案)、桃園市大園區公所(討論第2案)、桃園市蘆竹區公所(討論第2、3案)、桃園市桃園區公所(討論第2、3、5案)、桃園

市八德區公所(討論第2案)、桃園市平鎮區公所(討論第4案)、桃園市政府農業局(討論第1案)、桃園市政府社會局(討論第1、4案)、桃園市政府工務局(討論第1、5案)、桃園市政府水務局(討論第1、5案)、桃園市政府捷運工程局(討論第2、3案)、桃園市政府地政局(討論第4案)、桃園市政府交通局(討論第4案)、桃園市政府民政局(討論第4案)、桃園市政府地方稅務局(討論第4案)、桃園市平鎮地政事務所(討論第4案)、桃園市政府環境保護局(討論第5案)、禾舜工程顧問有限公司(討論第1案)、台灣世曦工程顧問股份有限公司(討論第2、3案)、長豐工程顧問股份有限公司(討論第2、3案)、源璟工程顧問有限公司(討論第4案)、鉅揚工程顧問公司(討論第5案)、桃園市政府都市發展局(副局長、主任秘書、專門委員)

桃園市都市計畫委員會第 27 次會議紀錄

壹、時間：107 年 10 月 8 日（星期一）上午 9 時 30 分。

貳、地點：本府 16 樓 1602 會議室。

參、主持人：游主任委員建華)

紀錄彙整：柯佩婷

肆、出席委員：（詳會議簽到簿）。

伍、列席單位及人員：（詳會議簽到簿）。

陸、本會第 25 次及第 26 次會議紀錄確認情形：

一、本會 107 年 8 月 6 日第 25 次會議紀錄業於 107 年 9 月 13 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 107 年 8 月 27 日第 26 次會議紀錄尚未函送各委員，提下次會議確認。

柒、討論事項

第 1 案：再審議「擬定中壢平鎮都市擴大修訂計畫（部分農業區為社會福利專用區、水利事業專用區及公園用地）（供慈濟慈善事業中壢園區使用）」細部計畫案

第 2 案：再審議「訂定大園(菓林地區)都市計畫(桃園都會區大眾捷運系統航空城捷運線【綠線】周邊地區)細部計畫土地使用分區管制要點案」等 12 案

第 3 案：再審議「變更南崁地區都市計畫(未擬定細部計畫地區)土地使用分區管制要點(配合桃園都會區大眾捷運系統航空城捷運線【綠線】)案」

第 4 案：審議「變更平鎮(山子頂地區)都市計畫(部分停車場用地為機關用地、公園用地及道路用地、部分道路用地為公園用地及機關用地、部分人行步道用地為道路用地)(配合南勢行政園區大樓新建工程)案」

第 5 案：審議「擬定南崁新市鎮都市計畫(部份工業區為住宅區及商業區)細部計畫案」再申請展延實施期程

捌、散會時間：下午 5 時 00 分。

貳、討論事項

第 1 案：再審議「擬定中壢平鎮都市擴大修訂計畫（部分農業區為社會福利專用區、水利事業專用區及公園用地）（供慈濟慈善事業中壢園區使用）」細部計畫案
說明：

一、計畫緣起：

本細部計畫係依「變更中壢平鎮都市擴大修訂計畫【部分農業區為社會福利專用區、水利事業專用區及公園用地(供慈濟慈善事業中壢園區使用)】」主要計畫案而擬定，而細部計畫內容有關土地使用分區及公共設施用地之劃設，則係依據現行相關法令及內政部頒訂之「都市計畫農業區變更使用審議規範」之規定辦理。

本案主要計畫（含細部計畫內容）業經桃園市都市計畫委員會第 8 次、第 9 次及第 16 次會議及內政部都市計畫委員會第 927 次會議審議通過。本案細部計畫乃依據各級都委會審決內容作必要之修正後，提請市都委會大會審議。

二、申請人：財團法人中華民國佛教慈濟慈善事業基金會。

三、擬定機關：桃園市政府。

四、計畫性質：擬定細部計畫。

五、法令依據：都市計畫法第 22 條、第 24 條。

六、計畫位置：計畫範圍位於「中壢平鎮都市擴大修訂計畫」內，普仁段、中原段，環中東路以南、金鋒二街以西之都市計畫農業區，計畫面積 3.15 公頃（詳圖 1 計畫位置示意圖、圖 2 計畫範圍示意圖、圖 3 土地權屬示意圖）。

七、計畫內容：計畫內容詳圖 4（變更主要計畫示意圖）、圖 5（細部計畫內容示意圖）、附表 1-1（主要計畫變更內容明細表）、附表 1-2（細部計畫變更內容明細表）、附表

2-2（細部計畫土地使用面積表）、附表 3-2（事業及財務計畫表），土地使用分區管制要點詳附件一。

八、辦理期程

- （一）99.03.15 起公告 30 天。
- （二）99.03.30 假中壢市公所舉辦公開展覽說明會。
- （三）改制前桃園縣都市計畫委員會 99 年 5 月 14 日第 16 屆第 3 次會議及改制前桃園縣都市計畫委員會 100 年 7 月 1 日第 16 屆第 11 次會議修正後通過。
- （四）101.02.16 內政部都市計畫委員會專案小組第 1 次審議。
- （五）102.11.05 內政部都市計畫委員會專案小組第 2 次審議。
- （六）103.07.17 內政部都市計畫委員會專案小組第 3 次審議。
- （七）103.10.21 內政部都市計畫委員會專案小組第 4 次審議。
- （八）104.02.09 改制前桃園縣政府依內政部都委會專案小組第 4 次審議意見召開研商會議。
- （九）104.05.25 內政部都市計畫委員會專案小組第 5 次審議。
- （十）104.12.08 桃園市政府都市計畫委員會專案小組審議。
- （十一）105.06.13 桃園市都委會第 8 次會議修正後通過。
- （十二）105.10.11 桃園市都委會第 9 次會議修正後通過。
- （十三）106.08.21 桃園市都委會第 16 次會議修正後通過。
- （十四）107.07.31 內政部都委會第 927 次會議修正後通過。

九、公民或團體陳情意見：無。

十、再提會審議內容：

依 107.7.31 內政部都市計畫委員會第 927 次會議決議，本次提會審議修正內容如下：

- （一）修正備註欄（附表 1）

依內政部都委會決議：「為避免影響農業區之整體使用，日後周邊農業區（含中壢平鎮都市擴大修訂計畫及中壢（龍岡地區）都市計畫之土地，不得以個案變更方式提出，以達到整體開發之效益及健全整體都市發展。」修正都市計畫書變更內容明細表備註欄，爰依主要計畫內容修正本案細部計畫書。

（二）調整計畫範圍

本案臨環中東路變更範圍外所夾之國有土地，依內政部都委會決議，基於都市土地利用之完整性，納入計畫範圍並變更為水利事業專用區，以維護原有灌溉溝渠之使用。爰依主要計畫內容修正本案細部計畫範圍及土地使用計畫面積。

（三）都市計畫年期、開發期程調整

原計畫目標年訂為民國 109 年，依內政部都委會決議，調整計畫年期為民國 112 年，另開發期程修正為「本案應於主要計畫及細部計畫發布實施後三年內取得建築執照」。

（四）增加回饋計畫內容

本案回饋計畫內容，依內政部都委會決議，其留設並捐贈之公共設施用地（土地位置詳圖 6），由申請單位負責興闢，並自願負擔維護管理 30 年，且於主要計畫核定前，由申請單位與桃園市政府簽訂協議書。

決議：照案通過，並請申請單位後續依下列事項辦理：

- 一、本案公共設施管理維護費用，應按計畫範圍內之公園用地及臨接計畫範圍屬申請單位所有之道路用地（包含中壢區中原段 1086-1、1087-1 地號及部分普仁段 39 地號）核計。
- 二、有關空間設施及設施功能回饋，應於本案發布實施後，由申請單位定期提送回饋計畫予本府社會局，俾利本府統籌運用該社會福利資源。

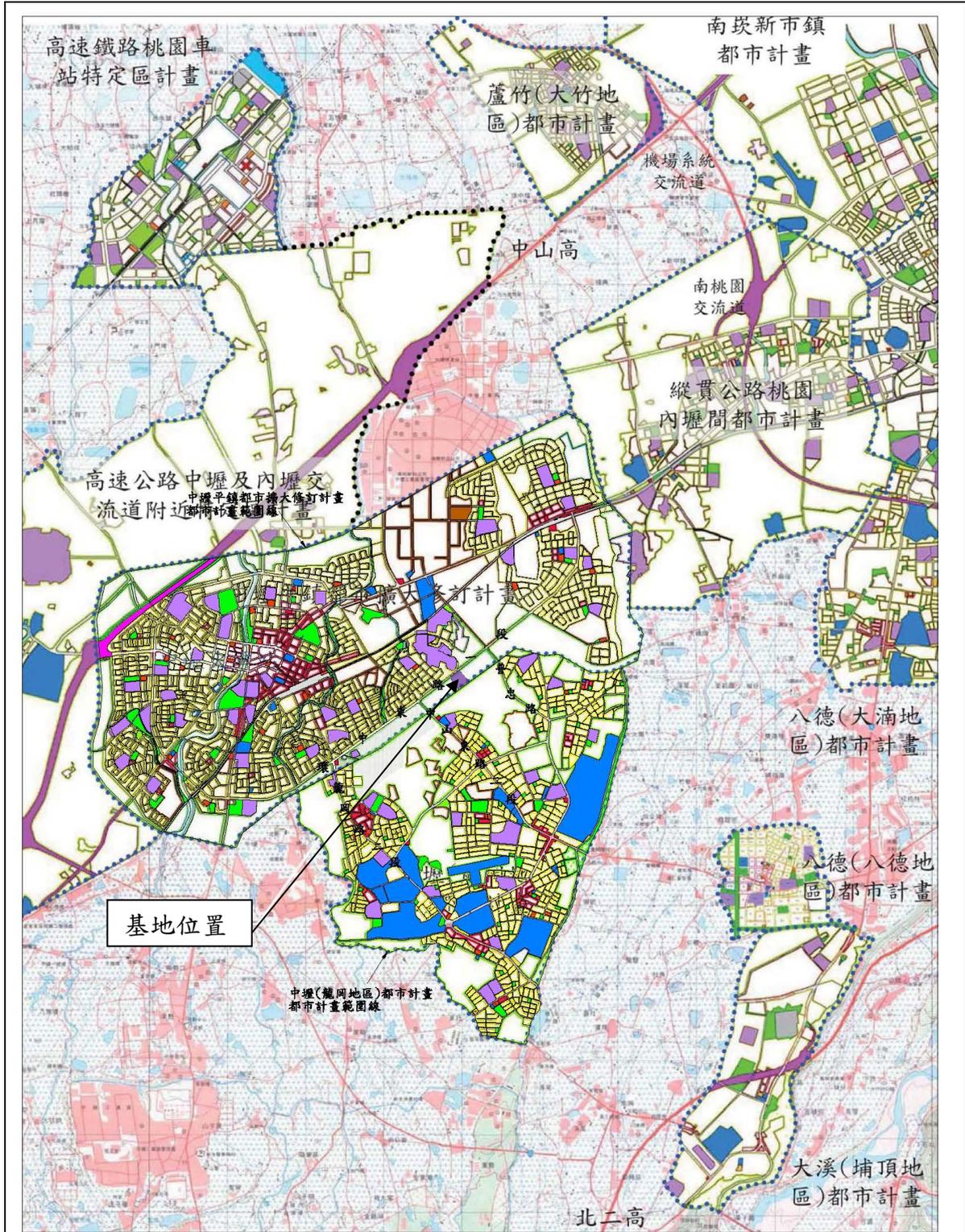
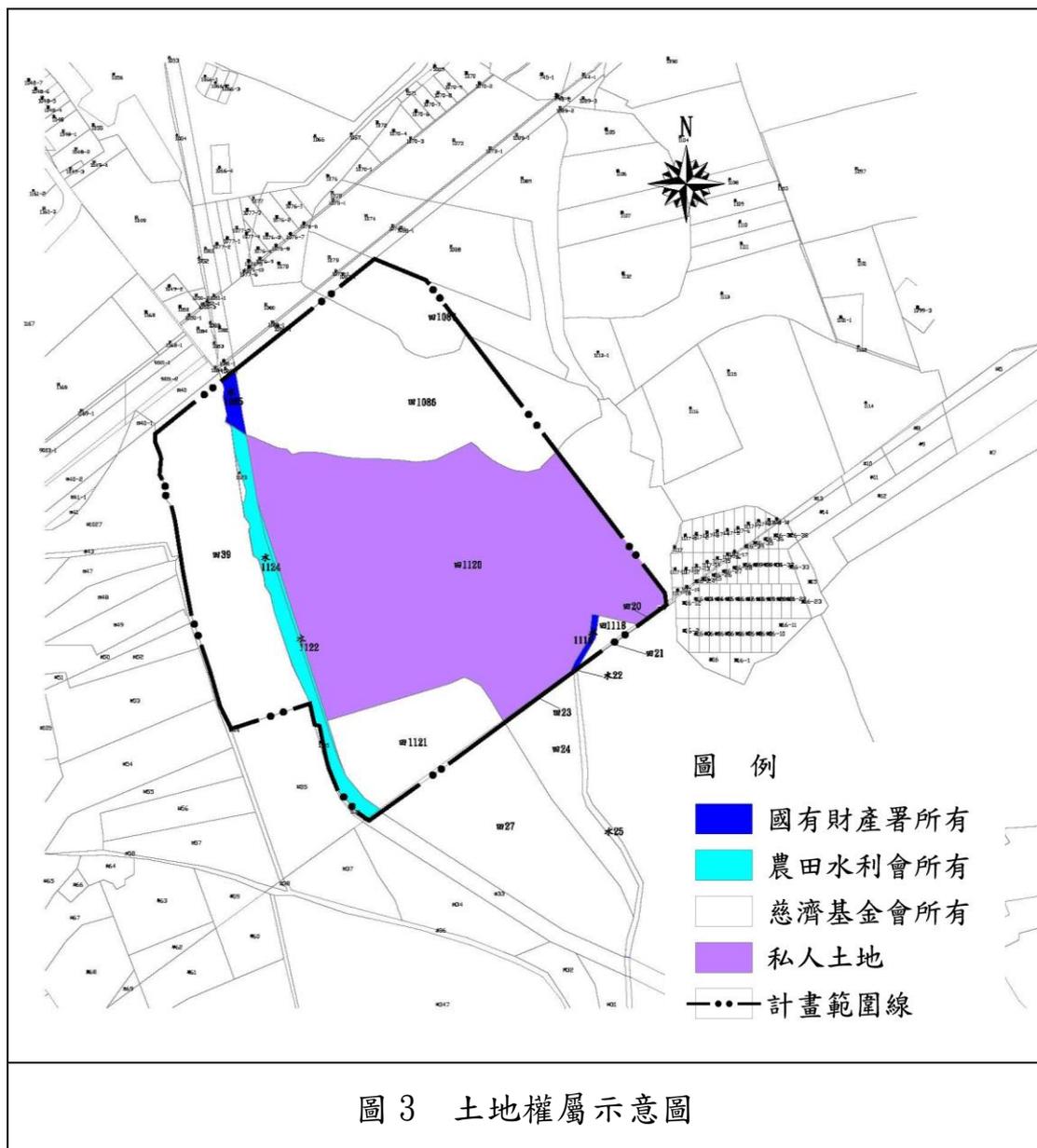


圖 1 計畫位置示意圖





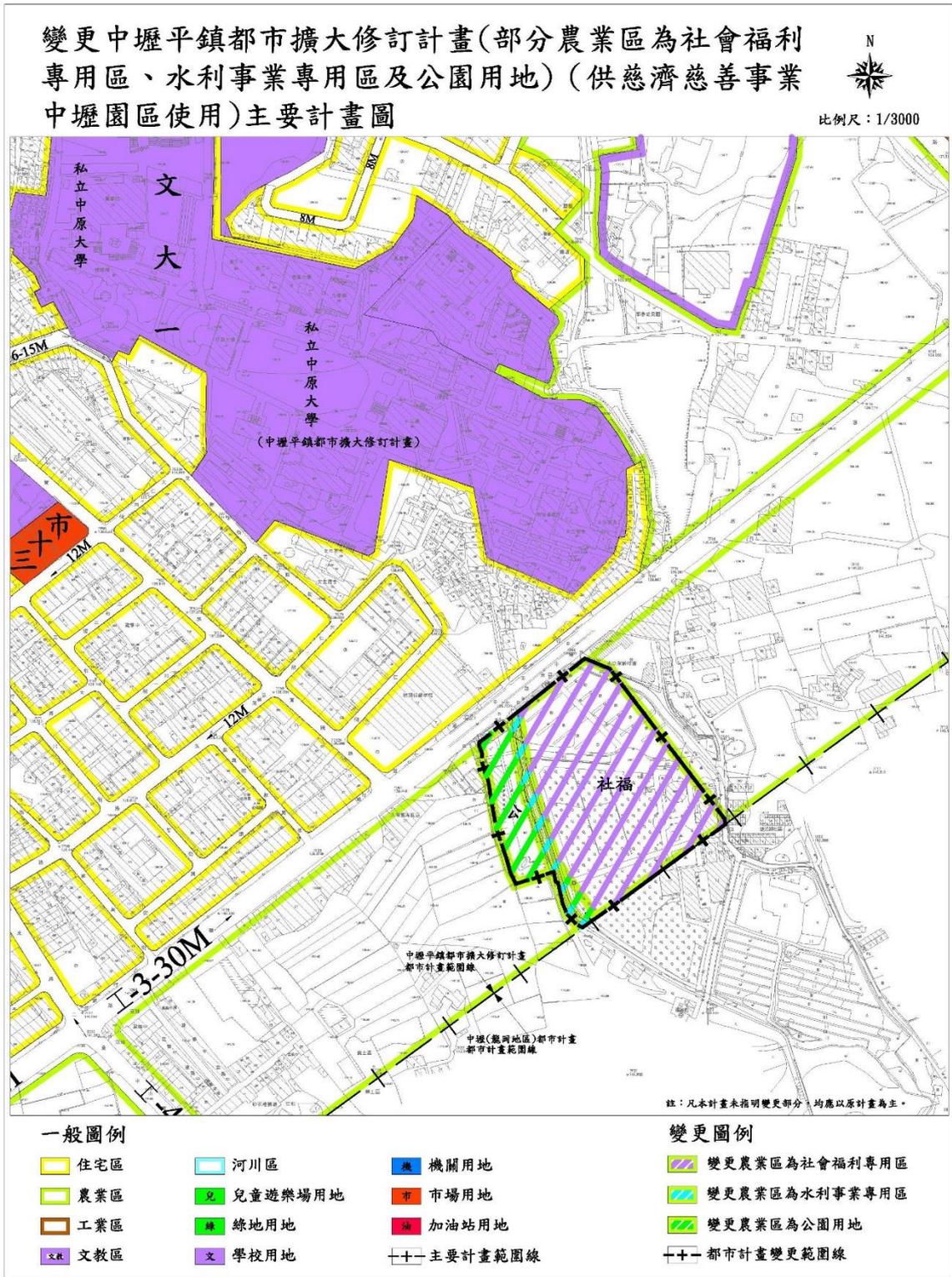


圖 4 主要計畫變更內容示意圖





附表 1-1 主要計畫變更內容明細表(107.7.31 部都委會審議通過內容)

位置	變更內容		變更理由	備註
	原計畫	新計畫		
位於「中壢平鎮都市擴大修訂計畫」內，普仁段、中原段，環中東路以南、金鋒二街以西之都市農業區土地	農業區 (3.15 公頃)	社會福利專用區 (2.49 公頃) 水利事業專用區 (0.13 公頃) 公園用地 (0.53 公頃)	<p>慈濟慈善志業中壢園區之成立可落實桃園市政府社會福利發展目標，建構完善福利服務網絡，有助於協助政府推廣社會福利事業。中壢園區之設立為幫助弱勢團體，提供志業服務、急難救助、弱勢關懷等多面向社會福利設施，創造祥和社會。</p> <p>透過整體規劃開發，慈濟慈善志業中壢園區將可定期舉辦福利服務，推動社區多元化，鼓勵民眾參與，積極融入社會，提供民眾良好服務品質。</p> <p>中壢園區設置之教育推廣中心將提供失業民眾及中低收入戶學習專業技能，以期降低社會失業率，減輕社會成本及社會負擔。</p> <p>本開發案擬具開放空間興闢、認養公共設施等回饋措施，提供公眾優良的休憩、集會活動場所，以落實回饋社會理念。</p>	<p>依據內政部都委會第 927 次會議決議，「本案涉及農業區之變更使用並分割既有之農業區，且鄰近地區將為未來都市發展之重要地帶，為避免影響農業區之整體使用，日後周邊農業區（含中壢平鎮都市擴大修訂計畫及中壢（龍岡地區）都市計畫）之土地利用附帶決議不得以個案變更方式提出，以達到整體開發之效益及健全整體都市發展。</p>

註：表內所載面積應以核定計畫圖實地分割面積為準。

附表 1-2 細部計畫變更內容明細表(本次提會內容)

位置	變更內容		變更理由	備註
	原計畫	新計畫		
位於「中壢平鎮都市擴大修訂計畫」內，普仁段、中原段，環中東路以南、金鋒二街以西之都市農業區土地	農業區 (3.15 公頃)	社會福利專用區 (2.49 公頃) 水利事業專用區 (0.13 公頃) 公園用地 (0.53 公頃)	<p>慈濟慈善志業中壢園區之成立可落實桃園市政府社會福利發展目標，建構完善福利服務網絡，有助於協助政府推廣社會福利事業。中壢園區之設立為幫助弱勢團體，提供志業服務、急難救助、弱勢關懷等多面向社會福利設施，創造祥和社會。</p> <p>透過整體規劃開發，慈濟慈善志業中壢園區將可定期舉辦福利服務，推動社區多元化，鼓勵民眾參與，積極融入社會，提供民眾良好服務品質。</p> <p>中壢園區設置之教育推廣中心將提供失業民眾及中低收入戶學習專業技能，以期降低社會失業率，減輕社會成本及社會負擔。</p> <p>本開發案擬具開放空間興闢、認養公共設施等回饋措施，提供公眾優良的休憩、集會活動場所，以落實回饋社會理念。</p>	<p>依據內政部都委會第 927 次會議決議，「本案涉及農業區之變更使用並分割既有之農業區，且鄰近地區將為未來都市發展之重要地帶，為避免影響農業區之整體使用，日後周邊農業區（含中壢平鎮都市擴大修訂計畫及中壢（龍岡地區）都市計畫）之土地利用附帶決議不得以個案變更方式提出，以達到整體開發之效益及健全整體都市發展。</p>

註：表內所載面積應以核定計畫圖實地分割面積為準。

附表 2-1 細部計畫土地使用面積表(106.8.21 市都委會通過內容)

使用分區	面積 (公頃)	百分比
社會福利專用區	2.49	79.30%
公園用地	0.53	16.88%
水利事業專用區	0.12	3.82%
合 計	3.14	100%

註 1：社會福利專用區係供慈濟慈善事業設施使用，以興建經目的事業主管機關許可設立，興辦社會福利及社會救助為主要目的之設施使用。並於區內設置必要性之服務設施，包括停車空間、廣場、綠地、私設通路、滯洪設施及環保設施等區內必要性服務設施及公用設備，開放供公眾使用，自行負責管理與維護。

註 2：表內面積僅供參考，實際面積應以核定圖實地分割測量面積為準。

附表 2-2 細部計畫土地使用面積表(本次提會內容)

使用分區	面積 (公頃)	百分比
社會福利專用區	2.49	79.05%
公園用地	0.53	16.82%
水利事業專用區	0.13	4.13%
合 計	3.15	100%

註 1：社會福利專用區係供慈濟慈善事業設施使用，以興建經目的事業主管機關許可設立，興辦社會福利及社會救助為主要目的之設施使用。並於區內設置必要性之服務設施，包括停車空間、廣場、綠地、私設通路、滯洪設施及環保設施等區內必要性服務設施及公用設備，開放供公眾使用，自行負責管理與維護。

註 2：表內面積僅供參考，實際面積應以核定圖實地分割測量面積為準。

附表 3-1 事業及財務計畫表(106.8.21 市都委會通過內容)

土地使用分區	面積(公頃)	土地取得方式		開發經費(萬元)			主辦單位	開發年期	經費來源
		捐贈	其他	土地成本	工程費	合計			
社會福利專用區	2.49		V	5,320	150,000	155,320	財團法人中華 民國佛教事 業基金會	本 案 應 要 及 計 佈 後 內 建 。 本 於 計 細 畫 實 三 取 造 執 照。	所 有 建 費 金 行 所 設 由 會 自 行 籌 措
水利事業專用區	0.12		V						
公園用地	0.53	V							

附表 3-2 事業及財務計畫表(本次提會內容)

土地使用分區	面積(公頃)	土地取得方式		開發經費(萬元)			主辦單位	開發年期	經費來源
		捐贈	其他	土地成本	工程費	合計			
社會福利專用區	2.49		V	5,320	150,000	155,320	財團法人中華 民國佛教事 業基金會	本 案 應 要 及 計 佈 後 內 建 。 本 於 計 細 畫 實 三 取 造 執 照。	所 有 建 費 金 行 所 設 由 會 自 行 籌 措
水利事業專用區	0.13		V						
公園用地	0.53	V							

- 註：1. 土地成本係依 106 年度全區平均公告現值估算。
 2. 公有土地位於社會福利專用區部分依相關法令規定辦理申購。
 3. 本表開發經費得視主辦單位財務狀況酌予調整。
 4. 社會福利專用區為自有土地，依承諾事項捐地後開發。
 5. 水利事業專用區現況係為大牛欄分渠渠道用地，變更後仍將保留現況，維持原使用及原有產權。

附件一 土地使用分區管制要點修正對照表

106.8.21 市都委會 決議修正後條文	本次提會條文
為促進土地之合理利用及提升本計畫區生活環境品質，本計畫依都市計畫法第二十二條及都市計畫法台灣省施行細則第三十五條規定，訂定下列各項管制要點：	為促進土地之合理利用及提升本計畫區生活環境品質，本計畫依都市計畫法第二十二條及都市計畫法桃園市施行細則第三十九條規定，訂定下列各項管制要點：
一、本計畫區內設置有下列使用： 1. 社會福利專用區 2. 公園用地 3. 水利事業專用區	維持 106.8.21 市都委會審定條文
二、社會福利專用區之建蔽率不得大於百分之四十，容積率不得大於百分之九十，本計畫不適用其他容積獎勵相關法規之規定。	維持 106.8.21 市都委會審定條文
三、社會福利專用區於區內設置必要性之服務設施，包括停車空間、廣場、綠地、私設通路、滯洪設施及環保設施等區內必要性服務設施及公用設備，並開放供公眾使用，自行負責管理與維護。	維持 106.8.21 市都委會審定條文
四、社會福利專用區容許使用設施及使用項目，如下表所示：（詳后附表）	維持 106.8.21 市都委會審定條文
五、退縮建築 為提昇整體都市環境空間品質，本細部計畫之退縮建築應遵守下列之規定： （一）臨接計畫道路部分 計畫區內臨接計畫道路者，應自道路境界線至少退縮 50 公尺建築。 （二）毗鄰農業區外側土地退縮建築 本計畫區毗鄰外側土地，應自土地境界線退縮 10 公尺建築。 （三）退縮部分得計入法定空地。 （四）基地情形特殊經提都市設計審議審查	維持 106.8.21 市都委會審定條文

106.8.21 市都委會 決議修正後條文	本次提會條文
同意者，從其規定。	
六、基地內 15 公尺寬出入口及 6 公尺出入口側應設置寬度 1 公尺以上的人行步道，人行步道鋪面宜選用透水性良好的材質，避免使用柏油鋪面。	維持 106.8.21 市都委會審定條文
七、本細部計畫劃設之公園、綠地，不得依『都市計畫公共設施用地多目標使用辦法』之平面多目標使用規定申請做多目標使用。	本細部計畫劃設之公園 綠地 ，不得依『都市計畫公共設施用地多目標使用辦法』之平面多目標使用規定申請做多目標使用。
八、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，其植物種類以原生種為原則。	維持 106.8.21 市都委會審定條文
九、本計畫區可建築用地之地下開挖率不得大於 50%；建築高度不得超過 30 公尺，且樓層數不得超過 5 層。	維持 106.8.21 市都委會審定條文
十、都市設計審議機制 本計畫區之開發建築，須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。	維持 106.8.21 市都委會審定條文
十一、本要點未規定事項，適用其他有關法令規定辦理。	維持 106.8.21 市都委會審定條文

抄 本

檔 號：

保存年限：

桃園市政府 函

地址：33001桃園市桃園區縣府路1號

承辦人：柯佩婷

電話：03-3322101#5226

電子信箱：076105@mail.tycg.gov.tw

受文者：本府市長室、本府便民服務中心、本府都市發展局

發文日期：中華民國106年9月14日

發文字號：府都計字第1060213566號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如說明二

主旨：檢送本市都市計畫委員會106年8月21日第16次會議紀錄1份，請查照。

說明：

- 一、依本府106年8月16日府都計字第1060184347號開會通知單續辦。
- 二、隨文檢附本會議書面會議紀錄1份予本市都市計畫委員會委員，並請委員以書面方式確認，如委員對本次會議紀錄有任何意見，請於文到7日內以書面方式提出，以利本府綜整；至其餘相關單位及人員則請至本府都市發展局(<http://urdb.tycg.gov.tw/>)「業務資訊—都市計畫科—桃園市都市計畫委員會—委員會會議紀錄」網站下載會議紀錄。

正本：游主任委員建華、李副主任委員憲明、盧委員維屏、陳委員錫禎、劉委員慶豐、湯委員蕙禎、曾委員榮英、唐委員明健、許委員阿雪、賴委員碧瑩、董委員娟鳴、李委員麗雪、何委員芳子、劉委員宜君、陳委員銀河、葉委員呂華、林委員坤德、林委員揚盛、吳委員東憶、姜委員義龍、邱委員志揚

副本：桃園市議會、中壢區籍市議員(討論第1、2、4案)、平鎮區籍市議員(討論第3案)、龍潭區籍市議員(討論第5案)、大溪區籍市議員(討論第5案)、財團法人中華民國佛教慈濟慈善事業基金會(討論第1案)、臺灣石門農田水利會(討論第1案)、財政部國有財產署北區分署桃園辦事處(討論第1案)、國防部軍備局(討論第2案)、陸軍後勤指揮部(討論第2案)、桃園市後備指揮部(討論第2案)、桃園市中壢區公所(討論第1、2、4案)、桃園市平鎮區公所(討論第3案)、桃園市龍潭區公所(討論第5案)、桃園市大溪區公所(討論第5案)、桃園市政府工務局(討論第1、4案)、桃園市政府交通局(討論第1、2案)、桃園市政府水務局(討論第1

案)、桃園市政府農業局(討論第1案)、桃園市政府社會局(討論第1案)、桃園市政府地政局(討論第2、5案)、桃園市政府經濟發展局(討論第2案)、桃園市政府文化局(討論第2、4案)、桃園市政府新建工程處(討論第3案)、桃園市政府觀光旅遊局(討論第5案)、禾舜工程顧問有限公司(討論第1案)、永奕不動產顧問有限公司(討論第2、3案)、紫陽工程顧問有限公司(討論第4案)、內政部營建署城鄉發展分署(討論第5案)、開新工程顧問股份有限公司(討論第5案)、桃園市政府都市發展局(副局長、主任秘書)

桃園市都市計畫委員會第 16 次會議紀錄

- 壹、時間：106 年 8 月 21 日（星期一）下午 2 時 0 分。
- 貳、地點：本府 16 樓 1602 會議室。
- 參、主持人：游主任委員建華

紀錄彙整：柯佩婷

- 肆、出席委員：（詳會議簽到簿）。
- 伍、列席單位及人員：（詳會議簽到簿）。
- 陸、本會第 14 次及第 15 會議紀錄確認情形：

本會 106 年 4 月 21 日第 14 次及 106 年 6 月 2 日第 15 次會議紀錄業分別於 106 年 6 月 3 日及 106 年 7 月 5 日函送各委員，並以書面方式確認，各委員均未對該會議紀錄提出書面意見，爰確認該會議紀錄。

柒、討論事項

- 第 1 案：再審議「變更中壢平鎮都市擴大修訂計畫(部分農業區為社會福利專用區)(供慈濟慈善事業中壢園區使用)主要計畫案」暨「擬定中壢平鎮都市擴大修訂計畫(部分農業區為社會福利專用區及公園用地)(供慈濟慈善事業中壢園區使用)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(配合中原營區整體開發)案」暨「擬定中壢平鎮都市擴大修訂計畫(配合中原營區整體開發)細部計畫案」
- 第 3 案：審議「變更中壢平鎮都市擴大修訂計畫(市場用地『市十八』之土地使用規定)(配合平鎮新富市場綜合大樓新建工程)案」
- 第 4 案：審議「修訂高速鐵路桃園車站特定區細部計畫(土地使用分區管制要點)(配合市立美術館)案」
- 第 5 案：再審議「變更石門都市計畫(第三次通盤檢討)案」

- 捌、散會時間：下午 4 時 30 分。

染、討論事項

第 1 案：再審議「變更中壢平鎮都市擴大修訂計畫(部分農業區為社會福利專用區)(供慈濟慈善事業中壢園區使用)主要計畫案」暨「擬定中壢平鎮都市擴大修訂計畫(部分農業區為社會福利專用區及公園用地)(供慈濟慈善事業中壢園區使用)細部計畫案」

說 明：

一、辦理緣起：

為落實慈濟發揮人心與土地為善之精神，本著「取於當地，用於當地」之理念，在「四大志業、八大腳步」願景下，以「社區志工」、「環保教育」為目標，遂有整體規劃興建「慈濟慈善志業中心中壢園區」之亟需。

慈濟基金會先行提送興辦事業計畫書至內政部主管機關審查，於民國 98 年 1 月 8 日發函(內授中社字第 0970701813 號)表示，原則同意基金會之興辦事業計畫，並說明本案涉及變更都市計畫農業區土地使用部分，須依「都市計畫農業區變更使用審議規範」相關規定辦理。

二、變更機關：桃園市政府。

三、計畫性質：變更主要計畫暨擬定細部計畫。

四、法令依據：

(一) 「都市計畫法」第 27 條第 1 項第 4 款。

(二) 都市計畫農業區變更審議規範。

(三) 本案興辦事業計畫，業經內政部 98 年 1 月 8 日內授中社字第 0970701813 號函同意備查在案。

五、變更位置：計畫範圍位於「中壢平鎮都市擴大修訂計畫」內，普仁段、中原段，環中東路以南、金鋒二街以西之都市計畫農業區，計畫面積 2.80 公頃(詳圖 1 地理位置示意圖、圖 2 計畫範圍示意圖、圖 3 土地權屬示意圖)。

六、計畫內容：修正內容詳圖4（變更主要計畫示意圖）、圖5（細部計畫內容示意圖）、附表1（主要計畫變更內容綜理表）附表2（細部計畫土地使用面積表）及附表3（土管要點修訂對照表）。

七、辦理期程：

- （一）99年3月15日起公告30天，並於99年3月30日假中壢市公所舉辦公開展覽說明會。
- （二）改制前桃園縣都市計畫委員會99年5月14日第16屆第3次會議及改制前桃園縣都市計畫委員會100年7月1日第16屆第11次會議修正後通過。
- （三）101年2月16日內政部都市計畫委員會專案小組第1次審議。
- （四）102年11月5日內政部都市計畫委員會專案小組第2次審議。
- （五）103年7月17日內政部都市計畫委員會專案小組第3次審議。
- （六）103年10月21日內政部都市計畫委員會專案小組第4次審議。
- （七）104年2月9日改制前桃園縣政府依內政部都委會專案小組第4次審議意見召開研商會議。
- （八）104年5月25日內政部都市計畫委員會專案小組第5次審議。
- （九）104年12月8日本市都市計畫委員會專案小組審議。
- （十）105年6月13日本市都市計畫委員會第8次會議修正後通過。
- （十一）105年10月11日本市都市計畫委員會第9次會議審議修正前次會議決議。

八、依據105年6月13日本市都市計畫委員會第8次會議決議：本案計畫範圍及變更內容重大調整，需重新檢具農田水利

會及國有財產署之土地變更同意書。經申請單位函詢上述二單位後，主要意見如下：

- (一) 農田水利會：本會管有中壢區中原段 1122 及 1124 地號係本會大牛欄分渠用地，應變更為水利設施專用地。(附件一)。
- (二) 財政部國有財產署北區分署桃園辦事處：…，本會同意前述 2 筆國有土地由「農業區」變更為「社會福利專用區」，惟不同意變更為「公園用地」。(附件二)

九、案經 105 年 6 月 13 日本市都市計畫委員會第 8 次會議決議，變更為公園用地涉及現有大牛欄分渠用地部分，經臺灣石門農田水利會及財政部國有財產署分別表達相關意見後，復經申請單位評估，擬將上述公園用地變更為水利事業專用區，爰再提會審議。

決議：本案修正通過，並請依下列修正：

- 一、本案大牛欄分渠行經水利會管有之中原段 1122 及 1124 地號土地，依水利會意見，劃設為水利事業專用區；行經國有財產署管有之中原段 1085 地號土地，依國產署意見，不變更為公園用地，剔除計畫範圍，維持為農業區。
- 二、餘維持 105 年 6 月 13 日本會通過之計畫內容。
- 三、土地使用分區管制要點決議詳附表 3。計畫書圖後續請依歷次決議配合修正相關內容。

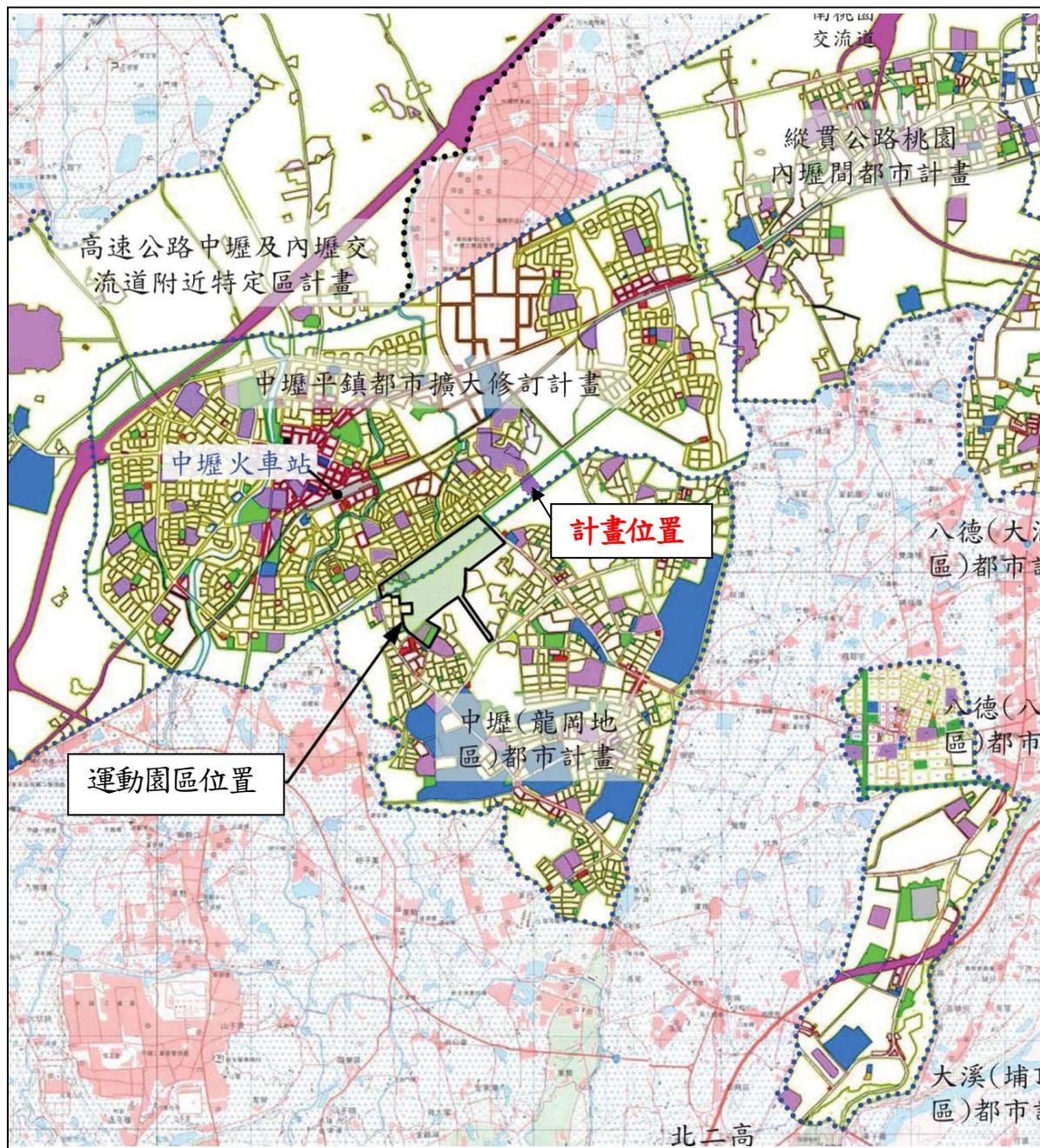
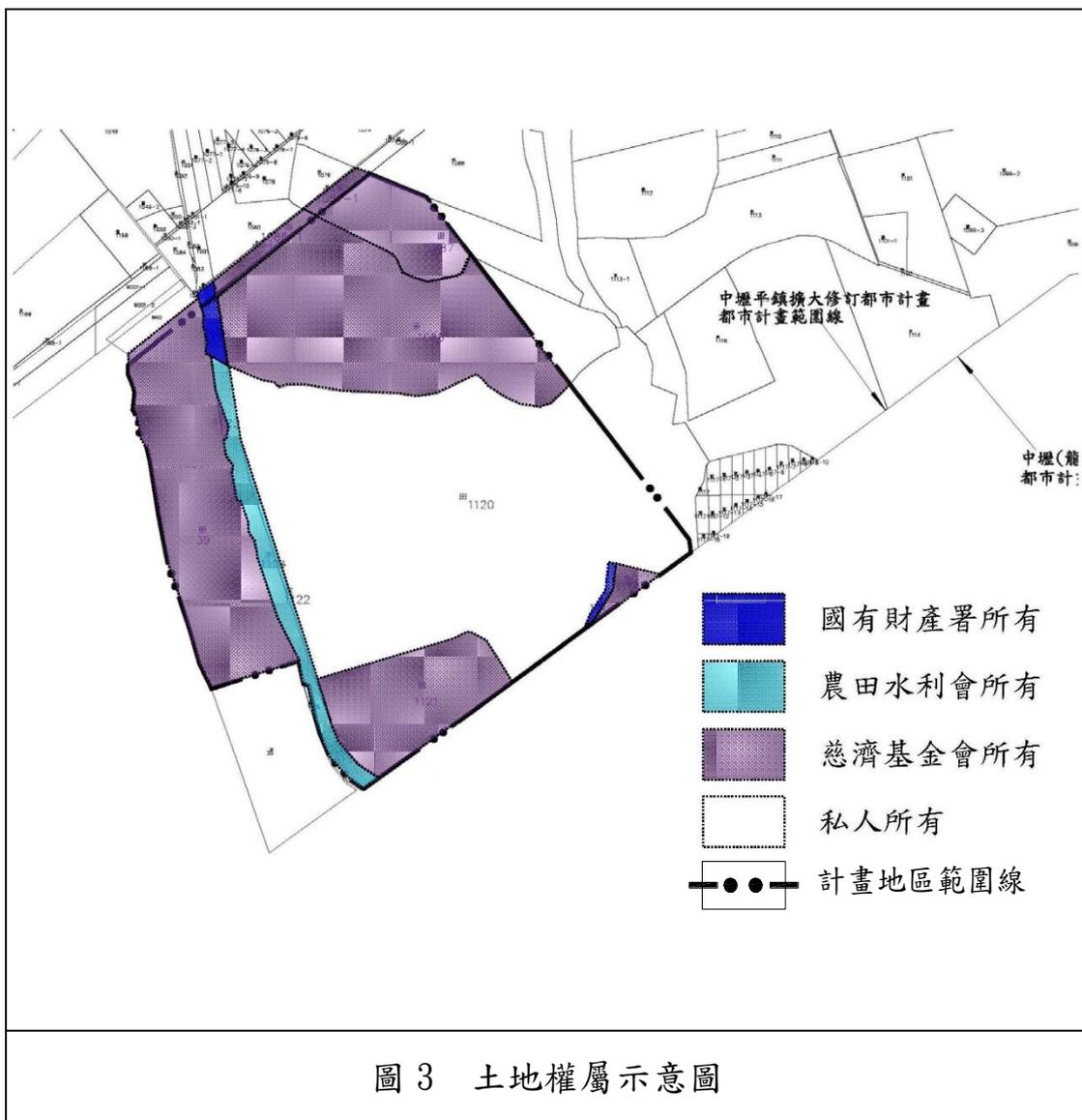


圖 1 地理位置示意圖



圖 2 計畫範圍示意圖



變更中壢平鎮都市擴大修訂計畫【部分農業區為社會福利專用區（供慈濟慈善事業中壢園區使用）】主要計畫圖

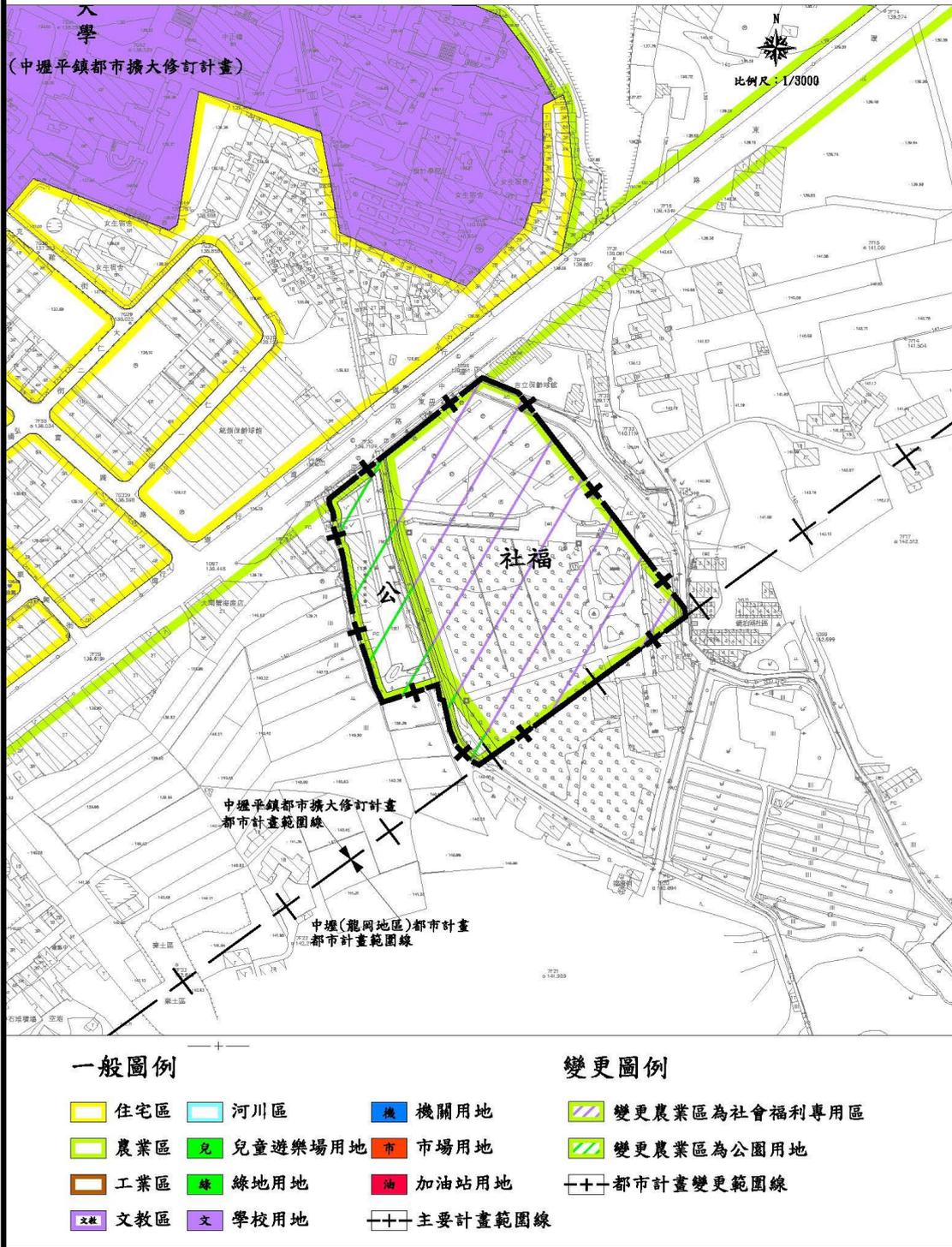


圖 4-1 主要計畫變更內容示意圖(105.6.13 市都委會審議通過內容)

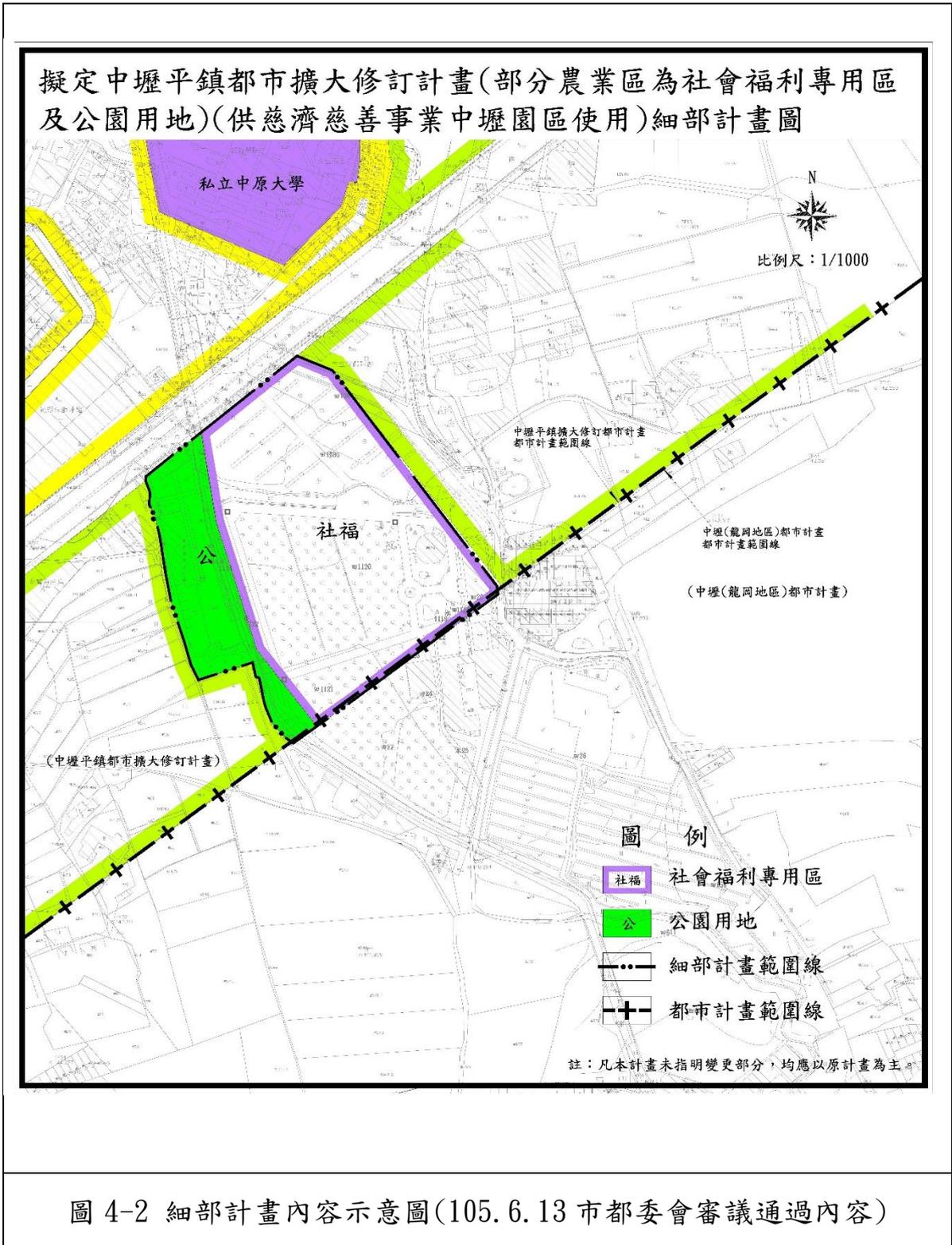


圖 4-2 細部計畫內容示意圖(105.6.13 市都委會審議通過內容)

變更中壢平鎮都市擴大修訂計畫【部分農業區為社會福利專用區（供慈濟慈善事業中壢園區使用）】主要計畫圖



圖 5-1 主要計畫變更內容示意圖(本次提會內容)



圖 5-2 細部計畫內容示意圖(本次提會內容)

附表 1-1 主要計畫變更內容明細表(105.6.13 市都委會審議通過內容)

位置	變更內容		變更理由
	原計畫	新計畫	
本案位於「中壢平鎮都市擴大修訂計畫」內，普仁段、中原段，環中東路以南、金鋒二街以西之都市計畫農業區土地	農業區 (3.15 公頃)	社會福利專用區 (2.49 公頃) 公園用地(0.66 公頃)	<ol style="list-style-type: none"> 1. 慈濟慈善志業中壢園區之成立可落實桃園縣政府社會福利發展目標，建構完善福利服務網絡，有助於協助政府推廣社會福利事業。 2. 中壢園區之設立為幫助弱勢團體，提供志業服務、急難救助、弱勢關懷等多面向社會福利設施，創造祥和社會。 3. 透過整體規劃開發，慈濟慈善志業中壢園區將可定期舉辦福利服務，推動社區多元化，鼓勵民眾參與，積極融入社會，提供民眾良好服務品質。 4. 中壢園區設置之教育推廣中心將提供失業民眾及中低收入戶學習專業技能，以期降低社會失業率，減輕社會成本及社會負擔。 5. 本開發案擬具開放空間興闢、認養公共設施等回饋措施，提供公眾優良的休憩、集會活動場所，以落實回饋社會理念。

註：表內所載面積應以核定計畫圖實地分割面積為準。

附表 1-2 主要計畫變更內容明細表(本次提會內容)

位置	變更內容		變更理由
	原計畫	新計畫	
本案位於「中壢平鎮都市擴大修訂計畫」內，普仁段、中原段，環中東路以南、金鋒二街以西之都市計畫農業區土地	農業區 (3.15 公頃)	社會福利專用區 (2.56 公頃) 公園用地 (0.46 公頃) 水利事業專用區 (0.13 公頃)	<ol style="list-style-type: none"> 1. 慈濟慈善志業中壢園區之成立可落實桃園縣政府社會福利發展目標，建構完善福利服務網絡，有助於協助政府推廣社會福利事業。 2. 中壢園區之設立為幫助弱勢團體，提供志業服務、急難救助、弱勢關懷等多面向社會福利設施，創造祥和社會。 3. 透過整體規劃開發，慈濟慈善志業中壢園區將可定期舉辦福利服務，推動社區多元化，鼓勵民眾參與，積極融入社會，提供民眾良好服務品質。 4. 中壢園區設置之教育推廣中心將提供失業民眾及中低收入戶學習專業技能，以期降低社會失業率，減輕社會成本及社會負擔。 5. 本開發案擬具開放空間興闢、認養公共設施等回饋措施，提供公眾優良的休憩、集會活動場所，以落實回饋社會理念。

註：表內所載面積應以核定計畫圖實地分割面積為準。

附表 2-1 細部計畫土地使用面積表(依 105.6.13 市都委會決議修正後內容)

使用分區	面積 (公頃)	百分比
社會福利專用區	2.49	79.05%
公園用地 (公)	0.66	20.95%
合 計	3.15	100%

註 1：社會福利專用區係供慈濟慈善事業設施使用，以興建經目的事業主管機關許可設立，興辦社會福利及社會救助為主要目的之設施使用。並於區內設置必要性之服務設施，包括停車空間、廣場、綠地、私設通路、滯洪設施及環保設施等區內必要性服務設施及公用設備，開放供公眾使用，自行負責管理與維護。

註 2：表內面積僅供參考，實際面積應以核定圖實地分割測量面積為準。

附表 2-2 細部計畫土地使用面積表(本次提會內容)

使用分區	面積 (公頃)	百分比
社會福利專用區	2.56	81.27%
公園用地 (公)	0.46	14.60%
水利事業專用區	0.13	4.13%
合 計	3.15	100%

註 1：社會福利專用區係供慈濟慈善事業設施使用，以興建經目的事業主管機關許可設立，興辦社會福利及社會救助為主要目的之設施使用。並於區內設置必要性之服務設施，包括停車空間、廣場、綠地、私設通路、滯洪設施及環保設施等區內必要性服務設施及公用設備，開放供公眾使用，自行負責管理與維護。

註 2：表內面積僅供參考，實際面積應以核定圖實地分割測量面積為準。

附表 3 土地使用分區管制要點修正對照表

105.6.13 市都委會 決議修正後條文	本次提會條文	市都委會決議
為促進土地之合理利用及提升本計畫區生活環境品質，本計畫依都市計畫法第二十二條及都市計畫法台灣省施行細則第三十五條規定，訂定下列各項管制要點：	維持原計畫	-
一、本計畫區內設置有下列使用： 1. 社會福利專用區 2. 公園用地	一、本計畫區內設置有下列使用： 1. 社會福利專用區 2. 公園用地 3. <u>水利事業專用區</u> 理由： 配合調整之土地使用分區計畫修正。	照本次提會條文通過。
二、社會福利專用區之建蔽率不得大於百分之四十，容積率不得大於百分之九十，本計畫不適用其他容積獎勵相關法規之規定。	維持原計畫	-
三、社會福利專用區於區內設置必要性之服務設施，包括停車空間、廣場、綠地、私設通路、滯洪設施及環保設施等區內必要性服務設施及公用設備，並開放供公眾使用，自行負責管理與維護。	維持原計畫	-
四、社會福利專用區容許使用設施及使用項目，如下表所示：（詳后附表）	維持原計畫	-
五、退縮建築 為提昇整體都市環境空間品質，本細部計畫之退縮建築應遵守下列之規定： (一)臨接計畫道路部分 計畫區內臨接計畫道路者，應自道路境界線至少退縮 50 公尺建築。 (二)毗鄰農業區外側土地退縮建築 本計畫區毗鄰外側土地，應自土地邊界線退縮 10 公尺建築。 (三)退縮部分得計入法定空地。 (四)基地情形特殊經提都市設計審議審查同意者，從其規定。	維持原計畫	-
六、基地內 15 公尺寬出入口及 6 公尺出入口通路側應設置寬度 1 公尺以上的	維持原計畫	-

105.6.13 市都委會 決議修正後條文	本次提會條文	市都委會決議
人行步道，人行步道鋪面宜選用透水性良好的材質，避免使用柏油鋪面。		
七、本細部計畫劃設之公園、綠地，不得依『都市計畫公共設施用地多目標使用辦法』之平面多目標使用規定申請做多目標使用。	維持原計畫	-
八、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，其植物種類以原生種為原則。	維持原計畫	-
九、本計畫區可建築用地之地下開挖率不得大於 50%；建築高度不得超過 30 公尺，且樓層數不得超過 5 層。	維持原計畫	-
十、都市設計審議機制 本計畫區之開發建築，須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。	維持原計畫	-
十一、本要點未規定事項，適用其他有關法令規定辦理。	維持原計畫	-

副本

發文方式：郵寄

檔 號：

保存年限：

桃園市政府 函

97071

花蓮市中央路3段703號

地址：33001桃園市桃園區縣府路1號

承辦人：柯佩婷

電話：03-3322101#5226

電子信箱：076105@mail.tycg.gov.tw

受文者：財團法人中華民國佛教慈濟慈善事業基金會

發文日期：中華民國105年11月7日

發文字號：府都計字第1050259503號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如說明二

主旨：檢送本市都市計畫委員會105年10月11日第9次會議紀錄1份，請查照。

說明：

- 一、依本府105年10月7日府都計字第1050232270號開會通知單續辦。
- 二、隨文檢附本會議書面會議紀錄1份予本市都市計畫委員會委員，並請委員以書面方式確認，如委員對本次會議紀錄有任何意見，請於文到7日內以書面方式提出，以利本府綜整；至其餘相關單位及人員則請至本府「公文整合資訊系統」網站下載會議紀錄。

正本：游主任委員建華、李副主任委員憲明、陳委員錫禎、歐委員美環、盧委員維屏、許委員阿雪、賴委員碧瑩、董委員娟鳴、李委員麗雪、劉委員宜君、劉委員博文、劉委員建曄、陳委員文辭、林委員坤德、蘇委員榮淇、林委員揚盛、吳委員東憶、羅委員武銘、陶委員成濬、邱委員志揚

副本：桃園市議會、大溪復興區籍市議員(討論第1、2案)、山地原住民市議員(討論第2案)、平地原住民市議員(討論第2案)、桃園區籍市議員(討論第3案)、八德區籍市議員(討論第4案)、財團法人中華民國佛教慈濟慈善事業基金會、太平洋電線電纜股份有限公司(討論第4案)、臺灣石門農田水利會(討論第1案)、國防部軍備局(討論第1案)、財政部國有財產署(討論第2案)、桃園市大溪區公所(討論第1案)、桃園市復興區公所(討論第2案)、桃園市桃園區公所(討論第3案)、桃園市八德區公所(討論第4案)、本府交通局(討論第1、4案)、本府工務局(討論第1、4案)、本府地政局(討論第1案)、本府原住民族行政局(討論第2案)、桃園市立原住民實驗高中籌備處(討論第2案)、本府教育局(討論第2案)、桃園市復

中華民國105年11月14日
總收文號 字第105004328號

興區羅浮國民小學(討論第2案)、桃園市立介壽國民中學(討論第2案)、本府住宅發展處(討論第1、3、4案)、本府建築管理處(討論第1、4案)、勝威工程顧問有限公司(討論第1案)、惇陽工程顧問有限公司(討論第2案)、開新工程顧問股份有限公司(討論第3、4案)、本府都市發展局副局長、本府都市發展局主任秘書、本府都市發展局專門委員

市長鄭文燦

桃園市都市計畫委員會第9次會議紀錄

壹、時間：105年10月11日（星期二）下午3時0分。

貳、地點：本府16樓1602會議室。

參、主持人：游主任委員建華

紀錄彙整：柯佩婷

肆、出席委員：（詳會議簽到簿）。

伍、列席單位及人員：（詳會議簽到簿）。

陸、本會第8次會議紀錄確認情形：

本會105年6月13日第8次會議紀錄業於105年7月1日函送各委員，各委員均未對該會議紀錄提出書面意見。惟申請單位「財團法人中華民國佛教慈濟慈善事業基金會」於105年7月14日函本府提出承諾事項執行疑義，經本會討論後，爰修正會議決議如下，會議紀錄併予確認：

討論事項第3案：再審議「變更中壢平鎮都市擴大修訂計畫(部分農業區為社會福利專用區)(供慈濟慈善事業中壢園區使用)主要計畫案」暨「擬定中壢平鎮都市擴大修訂計畫(部分農業區為社會福利專用區及公園用地)(供慈濟慈善事業中壢園區使用)細部計畫案」修正會議紀錄表

市都委會 105.06.13 紀錄	修正市都委會 105.06.13 紀錄
二、本案劃設之公園用地及計畫範圍北側產權屬申請單位之道路用地，應由申請單位完成開闢後無償移轉產權予市府。	二、本案劃設之公園用地及計畫範圍外北側產權屬申請單位之道路用地，應由申請單位完成開闢後無償移轉產權予市府。 <u>另公園用地範圍內產權屬臺灣石門農田水利會所有土地，依「農田水利會財產處理要點」規定不得處分之土地，得免予移轉產權予市府，並應於計畫書中載明該部分私有公園用地非屬公共設施保留地。</u>

柒、討論事項

第1案：審議「變更大溪鎮（埔頂地區）都市計畫（配合埔頂營區整體開發）案」暨「擬定大溪鎮（埔頂地區）細部計畫（配合埔頂營區整體開發）案」

第 2 案：審議「變更小烏來風景特定區計畫(學校用地為文教用地)案」

第 3 案：審議「擬定桃園市桃園火車站周邊(桃園區東門段 177-1 地號等 158 筆土地及大樹林段 401-7 地號等 216 筆土地)更新地區都市更新計畫案」

第 4 案：再審議「擬定縱貫公路桃園內壢間都市計畫(部分工 15 工業區為第二種住宅區、公園用地、綠地、道路用地及停車場用地)(茄冬段 421 地號等 8 筆土地)細部計畫案」

捌、臨時動議

第 1 案：審議「桃園市都市計畫宗教專用區檢討變更審議原則」

玖、散會時間：下午 5 時 30 分。

桃園市都市計畫委員會第 8 次會議紀錄

壹、時間：105 年 6 月 13 日（星期一）下午 2 時 0 分。

貳、地點：本府 12 樓 1201 會議室。

參、主持人：王主任委員明德

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 6 次及第 7 次會議紀錄確認情形：

一、本會 105 年 4 月 18 日第 6 次會議紀錄業以桃園市政府 105 年 5 月 9 日府都計字第 1050101336 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，爰確認該會議紀錄。

二、本會 105 年 5 月 6 日第 7 次會議紀錄業以桃園市政府 105 年 6 月 2 日府都計字第 1050118669 號函送各委員，惟蘇委員榮淇於 105 年 6 月 4 日提出討論第 2 案書面意見，爰修正會議決議如下，會議紀錄併予確認：

市都委會 105.5.6 決議 修正後條文	修正市都委會 105.5.6 決議 修正後條文
<p>八、接受基地之面積，應超過一千平方公尺，可移入容積量與其臨接道路寬度、面寬等，應依下列規定辦理：</p> <p>（一）臨接之計畫道路或現有巷道寬度達十公尺以上者：</p> <p>1. 臨接該道路之最小單一面寬應大於十公尺。</p> <p>2. 可移入容積為基準容積百分之三十。</p> <p>3. 接受基地如屬本辦法第八條第二項規定者，可移入容積為基準容積百分之四十。</p>	<p>八、接受基地之面積，應超過一千平方公尺，可移入容積量與其臨接道路寬度、面寬等，應依下列規定辦理：</p> <p>（一）<u>臨接十公尺以上之計畫道路者</u>：</p> <p>1. 臨接該道路之最小單一面寬應大於十公尺。</p> <p>2. 可移入容積為基準容積百分之三十。</p> <p>3. 接受基地如屬本辦法第八條第二項規定者，可移入容積為基準容積百分之四十。</p>
<p>（二）<u>臨接八公尺以上未達十公尺之道路者</u>：</p> <p>1. 臨接八公尺以上開闢完成之計畫道路，申請範圍須為完整路段，且二側均與現有已開闢</p>	<p>（二）<u>臨接八公尺以上未達十公尺已開闢之計畫道路者</u>：</p> <p>1. <u>臨接之道路須為完整路段，且二側均與八公尺以上已開闢之計畫道路相連通。</u></p>

市都委會 105.5.6 決議 修正後條文	修正市都委會 105.5.6 決議 修正後條文
<p>之八公尺以上計畫道路相連通。</p> <p>2.臨接該計畫道路之最小單一面寬應大於十公尺。</p> <p>3.可移入容積為基準容積百分之十五。</p> <p>4.接受基地如屬本辦法第八條第二項規定者，可移入容積為<u>基準容積百分之十五。</u></p> <p>前項接受基地，如位於都市計畫書規定增額容積適用範圍，應優先申請增額容積，增額容積全數申請後，始得依本辦法申請容積移轉；並應符合都市計畫土地使用管制規定之建築基地最小開發規模。</p>	<p>2.臨接該計畫道路之最小單一面寬應大於十公尺。</p> <p>3.可移入容積為基準容積百分之十五。</p> <p>4.接受基地如屬本辦法第八條第二項規定者，可移入容積為<u>基準容積百分之十五。</u></p> <p>前項接受基地，<u>應符合都市計畫土地使用管制規定之建築基地最小開發規模</u>，如位於都市計畫書規定增額容積適用範圍，應優先申請增額容積，增額容積全數申請後，始得依本辦法申請容積移轉。</p>

柒、討論事項

第 1 案：審議「變更楊梅都市計畫(部分住宅區、學校用地為文化設施用地)(供楊梅故事園區使用)案」

第 2 案：審議「變更龍潭都市計畫(部分國小用地為文化設施用地)(供鍾肇政文學生活園區使用)案」

第 3 案：再審議「變更中壢平鎮都市擴大修訂計畫(部分農業區為社會福利專用區)(供慈濟慈善事業中壢園區使用)主要計畫案」暨「擬定中壢平鎮都市擴大修訂計畫(部分農業區為社會福利專用區及公園用地)(供慈濟慈善事業中壢園區使用)細部計畫案」

捌、散會時間：下午 5 時 00 分。

第 3 案：再審議「變更中壢平鎮都市擴大修訂計畫(部分農業區為社會福利專用區)(供慈濟慈善事業中壢園區使用)主要計畫案」暨「擬定中壢平鎮都市擴大修訂計畫(部分農業區為社會福利專用區及公園用地)(供慈濟慈善事業中壢園區使用)細部計畫案」

說明：

一、辦理緣起：

為落實慈濟發揮人心與土地為善之精神，本著「取於當地，用於當地」之理念，在「四大志業、八大腳步」願景下，以「社區志工」、「環保教育」為目標，遂有整體規劃興建「慈濟慈善志業中心中壢園區」之亟需。

慈濟基金會先行提送興辦事業計畫書至內政部主管機關審查，於民國 98 年 1 月 8 日發函(內授中社字第 0970701813 號)表示，原則同意基金會之興辦事業計畫，並說明本案涉及變更都市計畫農業區土地使用部分，須依「都市計畫農業區變更使用審議規範」相關規定辦理。

二、變更都市計畫機關：桃園市政府

三、計畫性質：主要計畫。

四、法令依據：

(一)「都市計畫法」第 27 條第 1 項第 4 款。

(二)都市計畫農業區變更審議規範。

(三)本案興辦事業計畫，業經內政部 98 年 1 月 8 日內授中社字第 0970701813 號函同意備查在案。

五、變更位置：計畫範圍位於「中壢平鎮都市擴大修訂計畫」內，普仁段、中原段，環中東路以南、金鋒二街以西之都市計畫農業區，計畫面積 2.80 公頃。

六、計畫內容：詳后附件一。

七、辦理期程：

- (一) 99.03.15 起公告 30 天。
- (二) 99.03.30 假中壢市公所舉辦公開展覽說明會。
- (三) 改制前桃園縣都市計畫委員會 99 年 5 月 14 日第 16 屆第 3 次會議及改制前桃園縣都市計畫委員會 100 年 7 月 1 日第 16 屆第 11 次會議修正後通過。
- (四) 101.02.16 內政部都市計畫委員會專案小組第 1 次審議。
- (五) 102.11.05 內政部都市計畫委員會專案小組第 2 次審議。
- (六) 103.07.17 內政部都市計畫委員會專案小組第 3 次審議。
- (七) 103.10.21 改制前桃園縣政府依內政部都委會專案小組第 3 次審議意見召開研商會議。
- (八) 104.02.09 內政部都市計畫委員會專案小組第 4 次審議。
- (九) 104.05.25 內政部都市計畫委員會專案小組第 5 次審議。
- (十) 104.12.08 桃園市政府都市計畫委員會專案小組審議。

八、本案因變更範圍調整，由原改制前桃園縣都市計畫委員會 100.07.01 第 16 屆第 11 次會議通過之 6.87 公頃，於部都委會專案小組審議期間，縮減變更範圍為 2.8 公頃，變更內容已有重大調整，涉及該地區之都市整體發展，依 104.05.25 內政部都市計畫委員會專案小組第 5 次審議意見，「請先補提市都委會審議後，再送交本會專案小組續審，以資妥適。」爰再提本府都市計畫委員會審議。

決議：本案修正後通過，並請依下列各點修正：

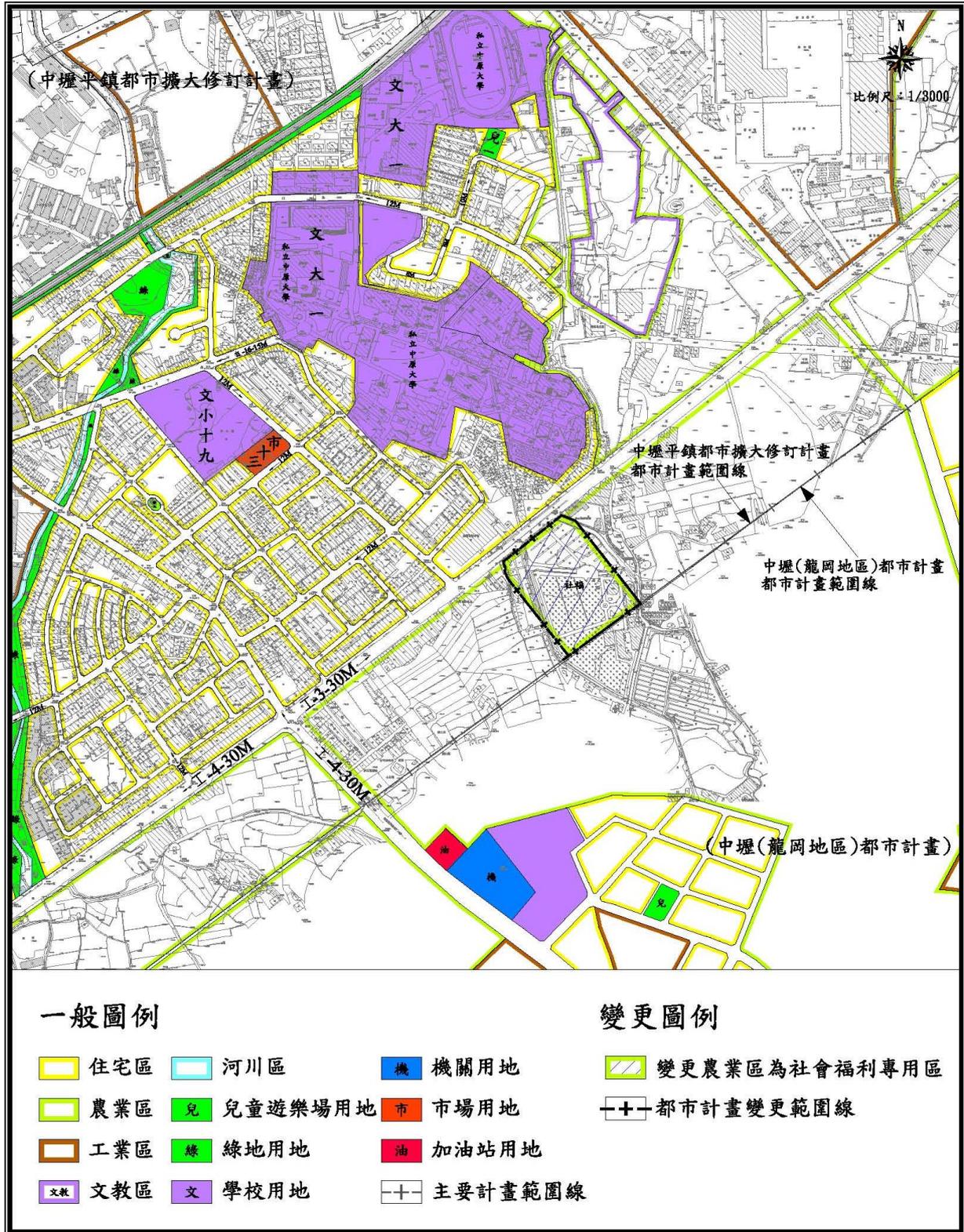
- 一、為利公園使用之完整性，本案變更範圍新增原主要計畫範圍西側產權屬慈濟慈善事業基金會及已取得土地使用變更同意書之普仁段 39 地號、中原段 1120、1121、1122 及 1124 地號土地為公園用地，並提供公眾使用。調整之變更範圍及內容示意圖，詳附圖 1。
- 二、本案劃設之公園用地及計畫範圍北側產權屬申請單位之道路用地，應由申請單位完成開闢後無償移轉產權予市府。
- 三、有關社會福利專用區內空間設施回饋部分，請於細部計畫書補充回饋之細項(包含可開放供公眾使用之設施、面積、使用限制、開放時間及管理方式等)。
- 四、本案細部計畫社會福利專用區(一)及社會福利專用區(二)合併為社會福利專用區，並考量申請單位於會議中表示所需開發規模，調整建蔽率為 40%、容積率為 90%。另建築高度不得超過 30 公尺，且樓層數不得超過 5 層。
- 五、本案因計畫範圍及變更內容已有重大調整，後續應於報請內政部審議前重新檢具土地變更同意書。
- 六、本案會中申請單位承諾事項，如有執行疑義，請於會議紀錄文到 7 日內以書面方式提出，併下次會議討論確認。



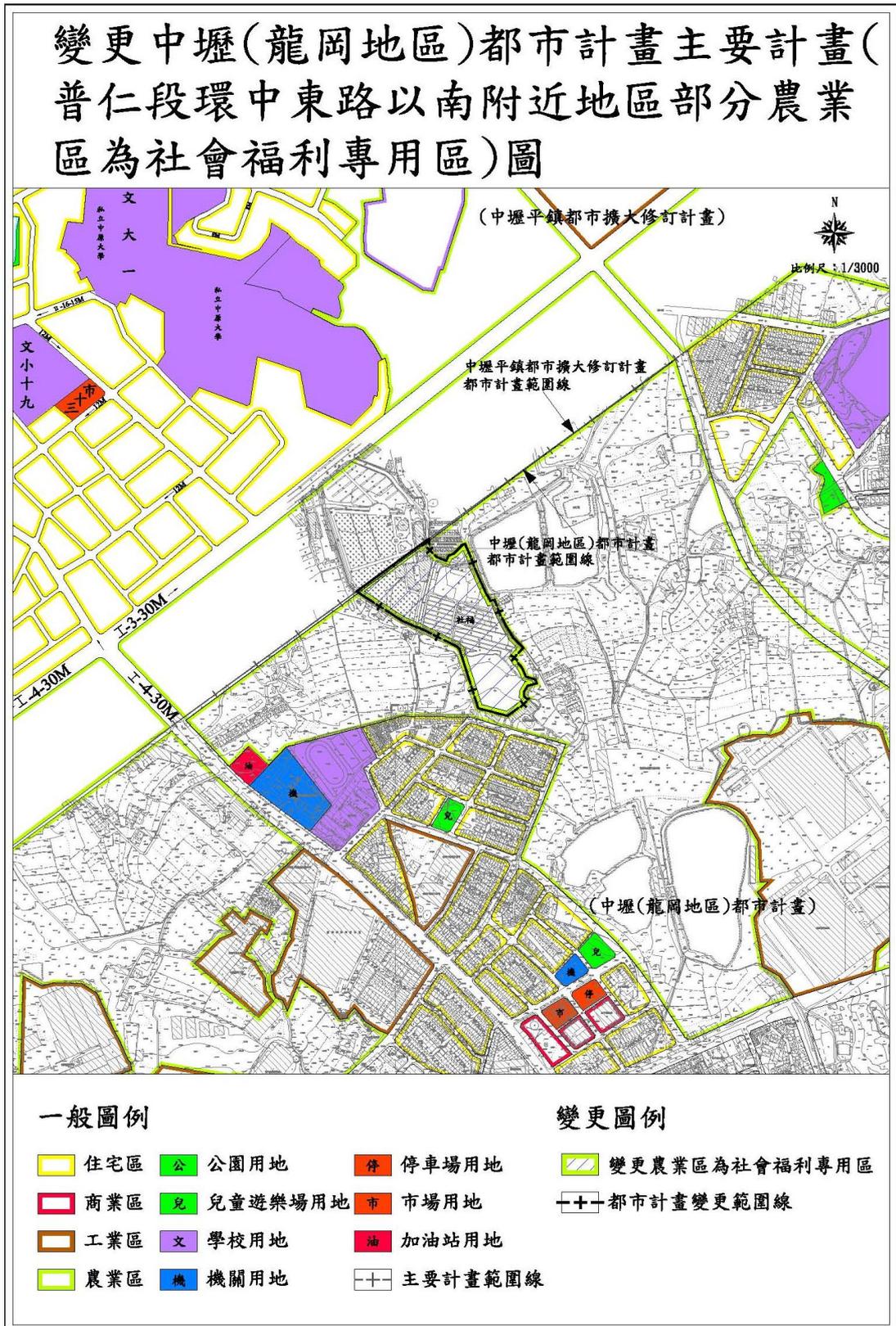
計畫位置示意圖(100.7.1 改制前桃園縣政府都委會通過)



變更計畫示意圖(100.7.1 改制前桃園縣政府都委會通過)



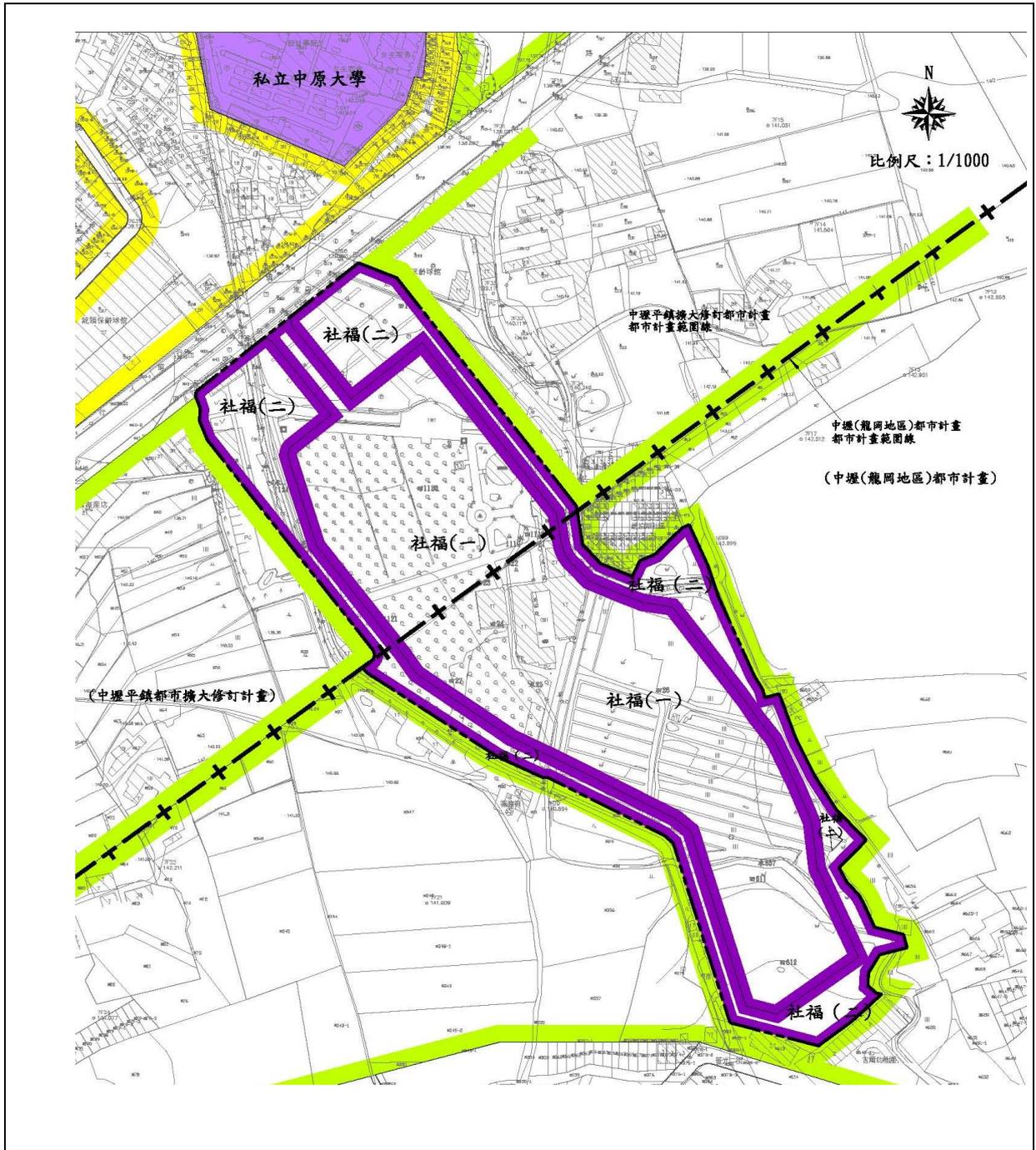
變更計畫示意圖(100.7.1 改制前桃園縣政府都委會通過)



變更內容明細表(100.7.1 改制前桃園縣政府都委會通過)

位置	變更內容		變更理由
	原計畫	新計畫	
位於「中壢平鎮都市擴大修訂計畫」內，普仁段、中原段，環中東路以南、金鋒二街以西之都市計畫農業區土地	農業區 2.80 公頃	社會福利專用區 2.80 公頃	<ol style="list-style-type: none"> 1. 慈濟慈善志業中壢園區之成立可落實桃園縣政府社會福利發展目標，建構完善福利服務網絡，有助於協助政府推廣社會福利事業。 2. 中壢園區之設立為幫助弱勢團體，提供志業服務、志工培育、急難救助、弱勢關懷、社教場所、心靈啟發等多面向社會福利設施，以期減少社會亂象，創造祥和社會。
位於「中壢(龍岡地區)都市計畫」內，北側鄰中壢平鎮都市擴大修訂計畫及金鋒二街以西之都市計畫農業區土地	農業區 4.06 公頃	社會福利專用區 4.06 公頃	<ol style="list-style-type: none"> 3. 透過整體規劃開發，慈濟慈善志業中壢園區將可定期舉辦福利服務，推動社區多元化，鼓勵民眾參與，積極融入社會，提供民眾良好服務品質。 4. 中壢園區設置之教育推廣中心將提供失業民眾及中低收入戶學習專業技能，以期降低社會失業率，減輕社會成本及社會負擔。 5. 本開發案擬具開放空間興闢、認養周邊公共設施、環境美化等回饋措施，提供公眾優良的休憩、集會活動場所，以落實回饋社會理念。

細部計畫示意圖(100.7.1 改制前桃園縣政府都委會通過)



土地使用計畫面積分配表(100.7.1 改制前桃園縣政府都委會通過)

使用分區	面積(公頃)	百分比
社會福利專用區一(社福一)	4.466	65%
社會福利專用區二(社福二)	2.404	35%
合 計	6.87	100%

註：社福專用區(社福一)：供慈濟慈善事業設施使用。以興建經目的事業主管機關許可設立，興辦社會福利及社會救助為主要目的之設施使用。

社福專用區(社福二)：供園區內設置停車空間、公園、綠地、私設通路、滯洪池及環保設施等區內必要性服務設施及公共設備使用，且開放供公眾使用，並自行負責管理與維護。

整體規劃構想示意圖(100.7.1 改制前桃園縣政府都委會通過)



實施進度及經費表(100.7.1 改制前桃園縣政府都委會通過)

土地使用分區	面積(公頃)	土地取得方式		開發經費(萬元)			主辦單位	開發年期	經費來源
		申購	其他	土地徵購費用	工程費	合計			
社會福利專用區	6.87	公有土地依相關規定辦理申購	自有	1,394	300,000	301,394	財團法人中華民國佛教慈濟慈善事業基金會	民國104年	所有建設經費由基金會自行籌措

註：1. 向國有財產局申購之土地費用係以 98 年度公告現值加四成預估，實際申購價格，得依國有財產局相關規定辦理。

2. 本表開發經費之預估，係以慈濟慈善志業中心中壢園區 6.87 公頃估算。

3. 本表開發經費及預定完成日期，得視主辦單位財務狀況酌予調整。

實施進度及經費表(本次提案 2.8 公頃)

土地使用分區	面積(公頃)	土地取得方式		開發經費(萬元)			主辦單位	開發年期	經費來源
		申購	其他	土地申購費用	工程費	合計			
社會福利專用區	2.80	公有土地依相關規定辦理申購	自有	1,394	150,000	151,394	財團法人中華民國佛教慈濟慈善事業基金會	本案應於主要計畫及細部計畫發佈實施後3年內提出建造執照申請	所有建設經費由基金會自行籌措

註：1. 向國有財產局申購之土地費用係以 103 年度公告現值加四成預估，實際申購價格，得依國有財產局相關規定辦理。

2. 本表開發經費得視主辦單位財務狀況酌予調整。

附件一 計畫內容

壹、實質計畫

一、計畫範圍及面積

本計畫範圍位於「中壢平鎮都市擴大修訂計畫」內，計畫面積 2.80 公頃。

二、計畫年期

計畫目標年為民國 108 年。

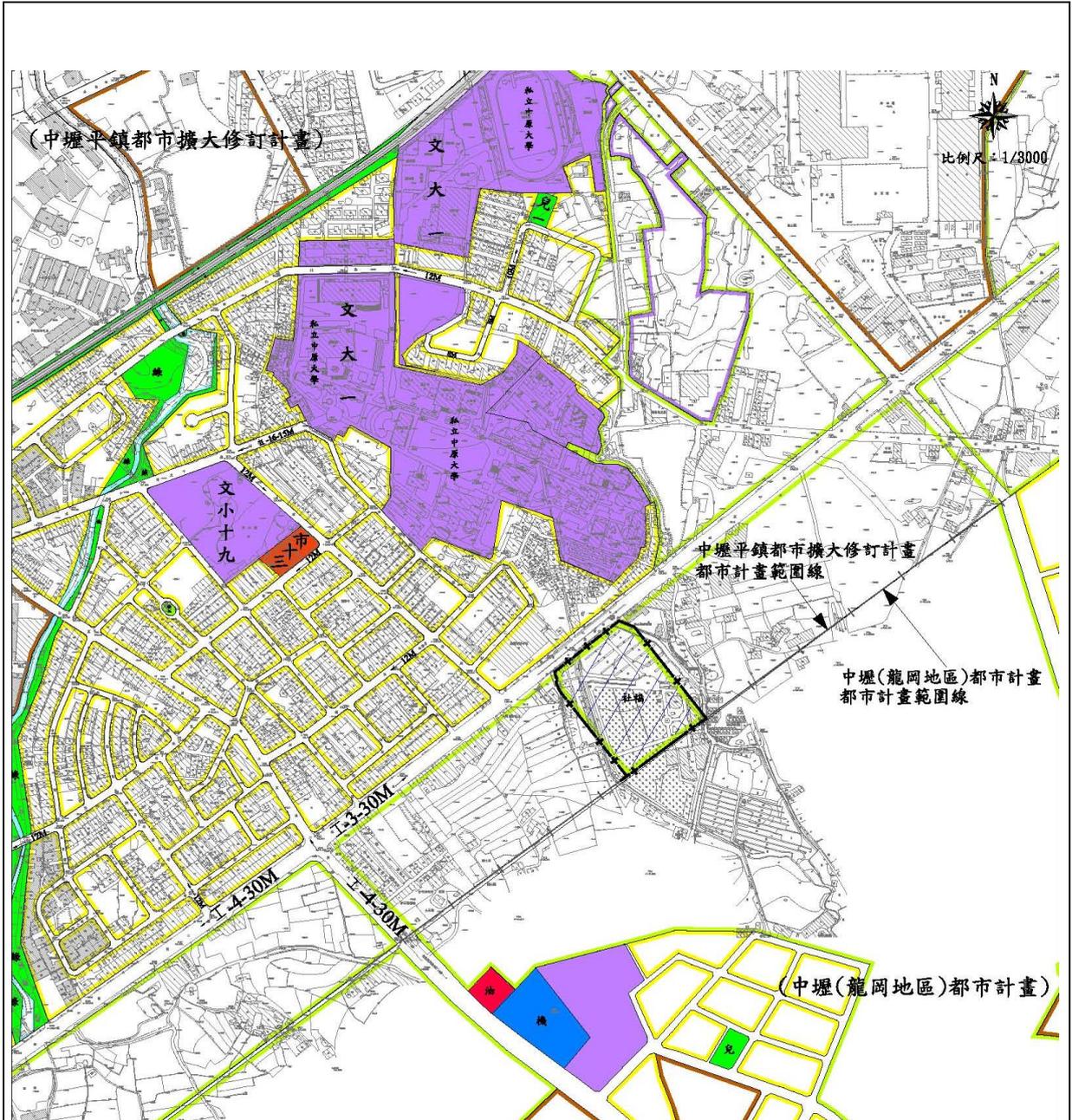
三、計畫活動人口

本計畫區之人口特性係以活動人口為主，而非常駐人口，參考現行其他地方慈濟慈善志業中心的活動內容與可能參加人數，慈濟各項活動規模與空間需求，業經社會局審核，尚符配合政府社會福利政策，健全地方急難救助設施所提之計畫。經彙整出本計畫區每日可能進出基地之人口數約 275 人，其中 25 人為全職員工，250 人為志工與一般民眾。大型活動時段則以吸引 1200 人次進出基地參加大型活動為計算基準。

四、土地使用計畫

慈濟中壢園區變更範圍面積為 2.80 公頃，係屬「中壢平鎮都市擴大修訂計畫」之農業區，擬將農業區土地變更為社會福利專用區，其變更內容明細詳表一。變更主要計畫示意圖詳圖一。

於細部計畫中劃設社會福利專用區面積 2.47 公頃，佔計畫面積 88.21%。詳圖二細部計畫示意圖。其變更之土地使用分區面積分配詳表二。



一般圖例

- | | | |
|-----|---------|---------|
| 住宅區 | 河川區 | 機關用地 |
| 農業區 | 兒童遊樂場用地 | 市場用地 |
| 工業區 | 綠地用地 | 加油站用地 |
| 文教區 | 學校用地 | 主要計畫範圍線 |

變更圖例

- | |
|---------------|
| 變更農業區為社會福利專用區 |
| 都市計畫變更範圍線 |

附圖一 主要計畫示意圖

附表一 變更內容明細表

位置	變更內容		變更理由
	原計畫	新計畫	
本案位於「中壢平鎮都市擴大修訂計畫」內，普仁段、中原段，環中東路以南、金鋒二街以西之都市計畫農業區土地	農業區 (2.80 公頃)	社會福利專用區 (2.80 公頃)	<ol style="list-style-type: none"> 1. 慈濟慈善志業中壢園區之成立可落實桃園縣政府社會福利發展目標，建構完善福利服務網絡，有助於協助政府推廣社會福利事業。 2. 中壢園區之設立為幫助弱勢團體，提供志業服務、急難救助、弱勢關懷等多面向社會福利設施，創造祥和社會。 3. 透過整體規劃開發，慈濟慈善志業中壢園區將可定期舉辦福利服務，推動社區多元化，鼓勵民眾參與，積極融入社會，提供民眾良好服務品質。 4. 中壢園區設置之教育推廣中心將提供失業民眾及中低收入戶學習專業技能，以期降低社會失業率，減輕社會成本及社會負擔。 5. 本開發案擬具開放空間興闢、認養公共設施等回饋措施，提供公眾優良的休憩、集會活動場所，以落實回饋社會理念。

附表二 土地使用計畫面積分配表

使用分區	面積(公頃)	百分比
第一種社會福利專用區(社福一)	1.82	65.00%
第二種社會福利專用區(社福二)	0.65	23.21%
公園用地(公)	0.33	11.79%
合計	2.80	100%

註：第一種社會福利專用區(社福一)：供慈濟慈善事業設施使用。

— 以興建經目的事業主管機關許可設立，興辦社會福利及社會救助為主要目的之設施使用。

第二種社會福利專用區(社福二)：供園區內設置必要之服務設施，包括停車空間、綠地、私設通路、滯洪池及環保設施等區內必要性服務設施及公用設備使用，且開放供公眾使用，並自行負責管理與維護。

五、公共設施計畫

本計畫園區擬變更為社會福利專用區後，再依實際需要設置必要性的公共設施。

本案細部計畫於計畫區西北側，臨計畫道路(環中東路)側，以配合水利會之灌溉溝渠為自然區界劃設公園用地面積 0.33 公頃，佔計畫面積 11.79%。

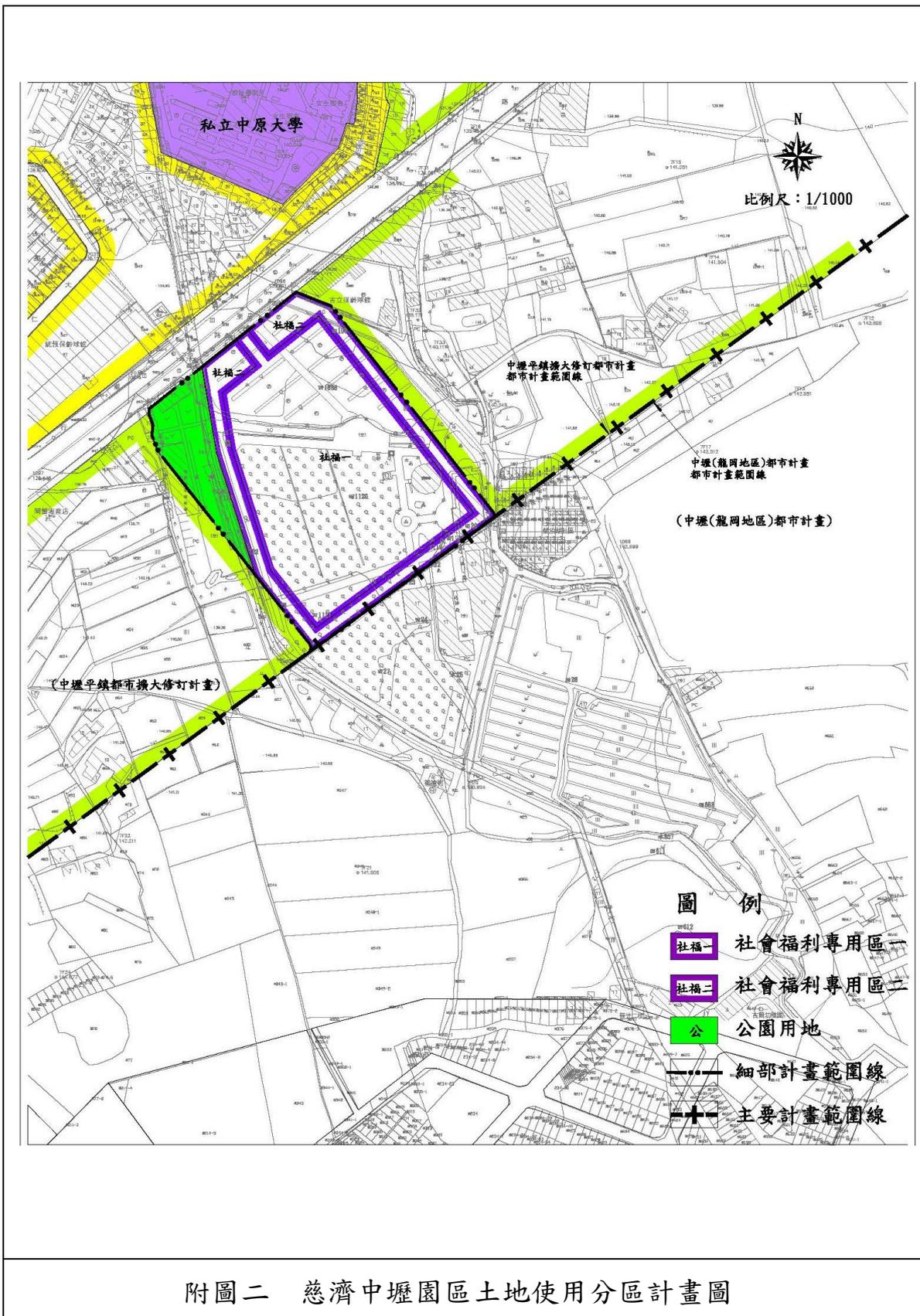
本案隸屬「中壢平鎮都市擴大修訂計畫」，依市府擬定之「變更中壢平鎮都市擴大修訂計畫(配合運動公園生活園區整體開發計畫)案」之公共設施用地需求檢討(詳表三)，本都市計畫區最欠缺的是公園綠地等公共設施。因而本案於臨主要道路側(環中東路)劃設 0.33 公頃之公園用地，以供當地居民使用，且應由申請單位負責興建、管理及維護且開放供社會大眾使用，產權仍屬申請單位所有。

附表三 中壢平鎮都市擴大修訂計畫之公共設施用地面積檢討分析表
單 位：公頃

項 目	中壢平鎮都市擴大修訂計畫			備註
	計畫面積 (公頃)	需要面積 (公頃)	不足或超過面積 (公頃)	
停車場	3.30	8.96	-5.66	
體育場	2.00	28.00	-26.00	應考量實際需要設置，其面積之二分之一，可併入公園面積計算。
公園、體育場所、綠地、廣場及兒童遊樂場用地	67.58	208.06	-140.48	不低於計畫面積 10%
		169.64	-102.06	不低於都市發展用地面積 10%

註：依 100 年 1 月 6 日修正之都市計畫定期通盤檢討實施辦法」檢討整體公共設施用地。

資料來源：變更中壢平鎮都市擴大修訂主要計畫（配合運動公園生活園區整體開發計畫）案計畫書，P.57。



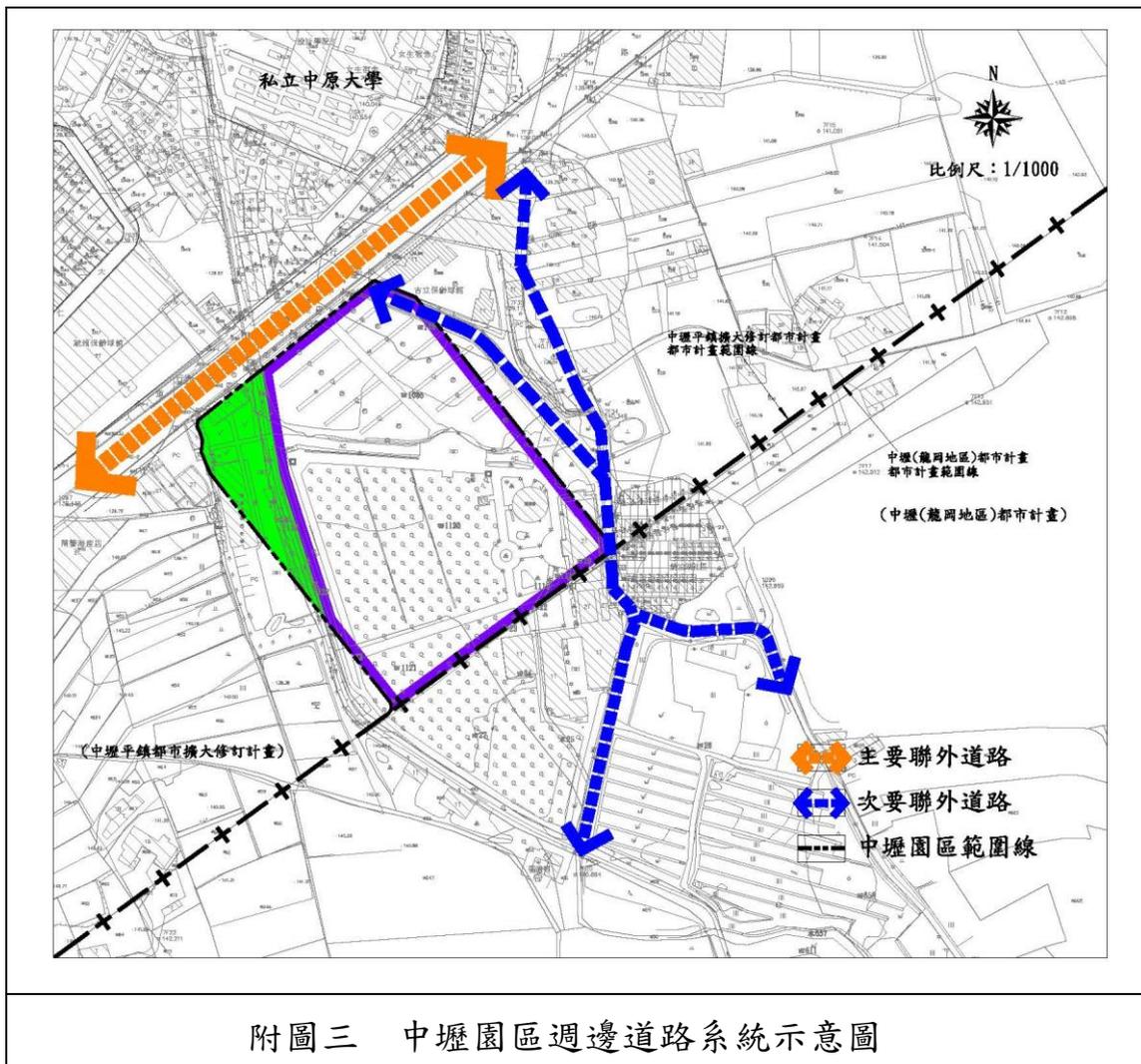
附圖二 慈濟中壢園區土地使用分區計畫圖

六、公用設備計畫

本計畫之電力、電信、自來水、瓦斯等公用設備皆已取得事業單位同意供應之函件，本計畫所有公用設備管線將依規定均以地下化作妥善處理。

七、交通計畫

本計畫區係以環中東路為主要聯外道路，往北可達桃園市區，往南可至中壢平鎮等地，環中東路都市計畫路寬為 30 公尺，現有路寬為 25 公尺。基地範圍約有 122 公尺寬直接面臨環中東路。另一次要聯外道路將由東南側既成道路進出（約 6 公尺寬），本計畫聯外交通系統詳圖三所示。本案之開發並不變動現有基地週邊既成道路系統，不改道並維持原有通行。



附圖三 中壢園區週邊道路系統示意圖

八、交通影響評估

(一) 交通現況分析

1. 道路服務水準

基地北側之環中東路為主要道路，通過性交通量較高，大部分路段旅行速率服務水準介於 B~E 之間，周邊號誌化路口以環中東路/中山東路路口之延滯較高。

2. 大眾運輸

基地鄰近大眾運輸系統主要行經中山東路，有 5 條路線行經，目前僅有 1 條路線行經環中東路及實踐路。

3. 停車供需

路外停車供給相當稀少，周邊地區主要以路邊停放為主，基地前環中東路兩側無停車管制。

(二) 基地交通需求分析

1. 旅次發生

本案交通需求以活動人口為主，人旅次於平常日晨峰小時為 1,068 人進出，昏峰小時為 1,281 人進出。衍生交通量為晨峰進出 191PCU，昏峰進出 248PCU。

2. 停車需求

本案停車需求依核定之交通影響評估之整體停車位需求檢討評估，一般日 275 人，大型活動日 1,200 人評估約需 106 席小汽車停車需求，144 席機車停車需求及 3 席大客車停車需求。本案將扣除停車需求後之剩餘車位，彈性調整供大客車及機車停放使用，其中 12 席汽車位彈性調整供 3 席大客車使用，剩餘之 28 席汽車位可彈性調整供 168 席機車使用，本案整體停車設置係以滿足自身需求為原則。

(三) 基地停車規劃與動線

1. 停車進出動線

本園區主要出入口設置於基地北側的環中東路，往東行

連接內壢，往西行可連接平鎮。停車空間規劃留設於「戶外平面停車格」及「建築物地下停車格」。園區內車行動線及停車空間詳圖四。

2. 行人動線

園區內規劃有貫穿式及環狀的行人動線系統（圖五）。

（四）交通影響評估

1. 開發前交通評估

本案目標年為民國 108 年，交通成長率以年成長率 1.62% 評估。

2. 開發後交通影響

交通衍生量主要集中於環中東路，基地周邊主要進出道路與巷道交通量，僅環中東路往東方向，平日晨、昏服務水準提升一級，其餘各路口、路段服務水準均予變更相同，

（五）交通改善方案

1. 基地內部交通改善計畫

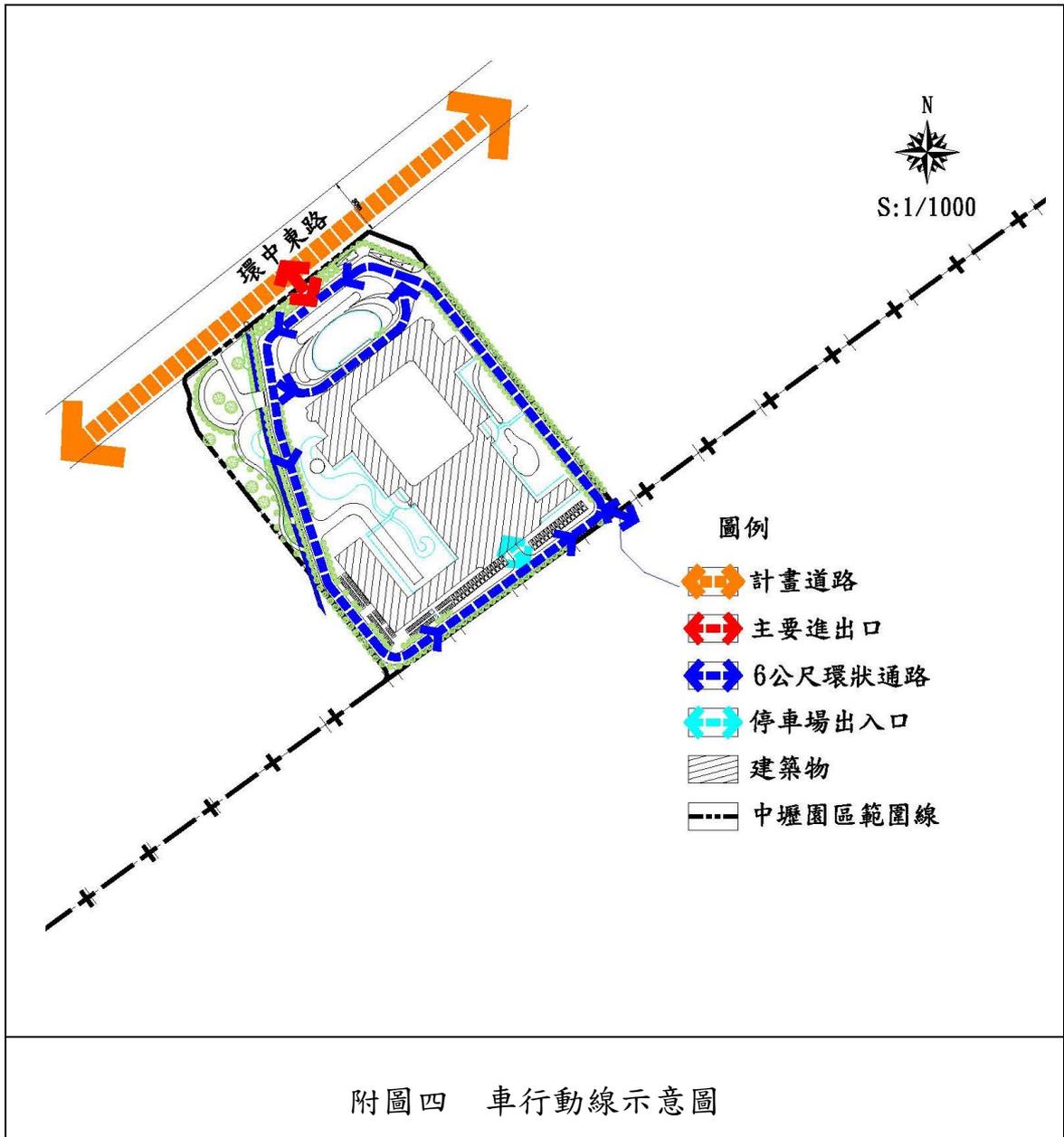
本案將於車道出入口裝設警示設施，並派員於停車場出入口處指揮，以提升交通安全。於停車場內部將設置防滑、照明、監視系統、反射鏡等安全措施。

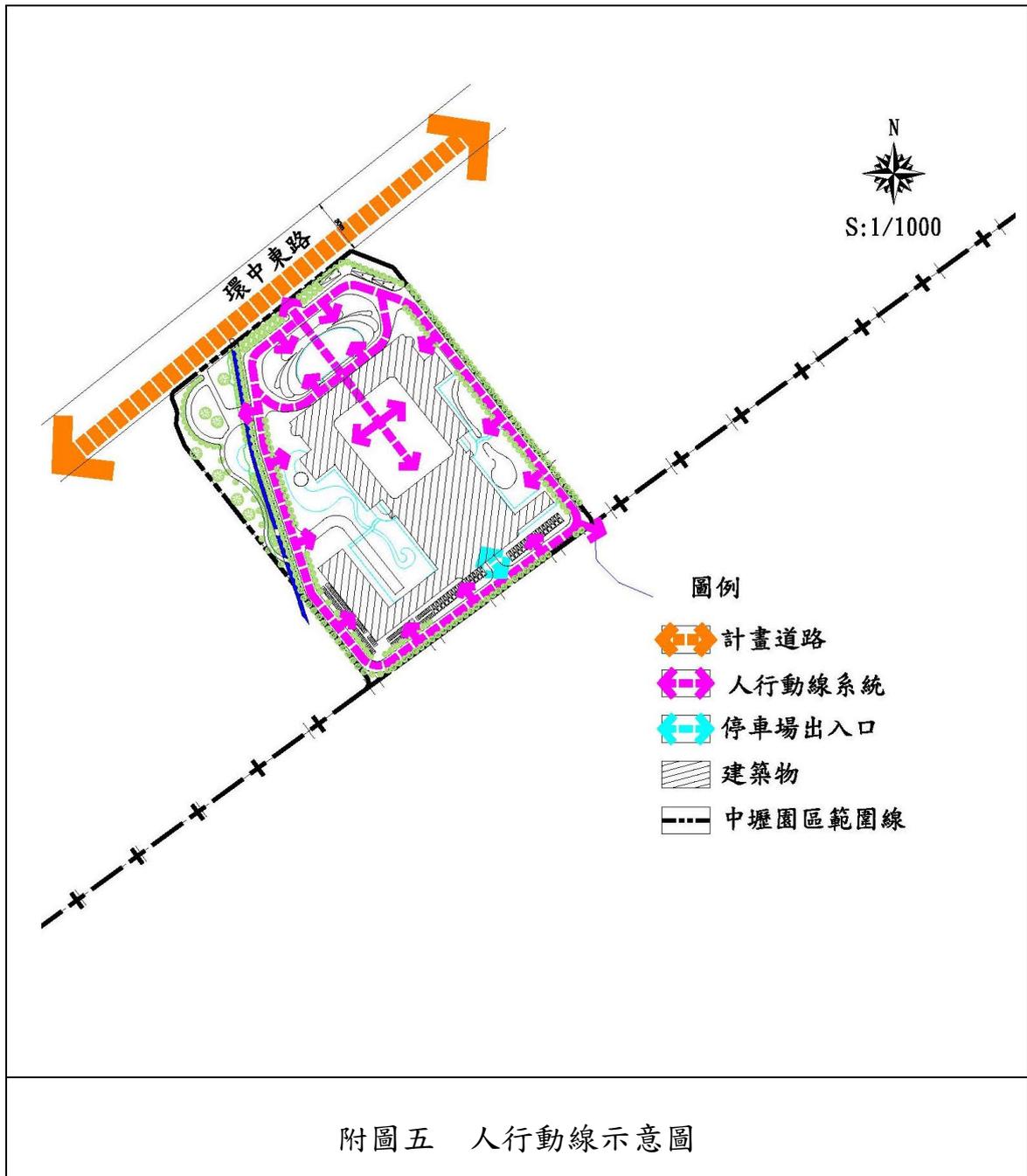
2. 基地外部交通改善計畫

主要於環中東路出入口進行交通導引及停車管制。相關交通改善計畫詳后圖六。

3. 大型活動交通改善計畫

主要策略為減少私人運具使用、彈性配置園區內停車空間、人車動線分流管理並派遣指揮人力。





附圖五 人行動線示意圖



九、排水計畫

本計畫區之排水系統規劃書業經改制前桃園縣政府府水區字第 1000380545 號函同意在案，擬規劃完善的下水道系統及排水系統，利用建築物地下室筏基收集落於建物面上之雨水，貯留雨水回收再利用；並於計畫區北側臨環中東路之地勢較低處規劃一滯洪設施，以因應暴雨來臨時之排洪機制。

本計畫範圍經評估 25 年之降雨強度及期距 100 年之降雨強度，

再依永久性滯洪量公式計算，本案所需滯洪量為 1039.50m³。

本計畫依現地原地地形規劃與汗水分流收集管線系統，下水道管線將地下化處理，將雨水及處理後達放流標準後利用基地內新設之排水系統排放至環中東路邊溝，所有雨、污水收集的過程無外流的可能性，不會污染鄰近農地之灌、排水，影響農業生產之情事。

十、汗水計畫

本計畫區之人口特性係以活動人口為主，而非住宿人口，預估平日進出基地的人口數約 275 人（25 人全職員工，250 人志工與一般民眾），遇有大型活動或聚會，則以吸引 1200 人次進出基地參與活動。本案計畫用水量估算以活動人口 1500 人計算，採用民生類其他行業之學校類用水，每人平均日用水量為 60 公升；其他環保資源、行政、公共設施、公園、廣場或綠地等約佔 4.64 公頃，以平均日需水量 20 噸估計，本計畫區計畫用水量為：

$$1500 \text{ 人} \times 60 \text{ 公升/人. 日} = 90000 \text{ 公升/日} = 90\text{CMD}$$

$$4.64 \text{ 公頃} \times 20 \text{ 噸} = 92.8 \text{ 噸} = 92.8\text{CMD}$$

$$\text{合計：} 182.8\text{CMD}$$

$$\text{預估每日最大用水量為 } 182.8 \times 1.3 = 237.64\text{CMD} \doteq 240\text{CMD}$$

估算汗水處理設施處理容量為 240CMD，規劃建築物內設置汗水處理設施，經處理後達放流水標準再利用本計畫之排水系統排放。

本案將預留汗水排放管線，待桃園中壢地區汗水處理系統（BOT）完成後，再予以接管排放。

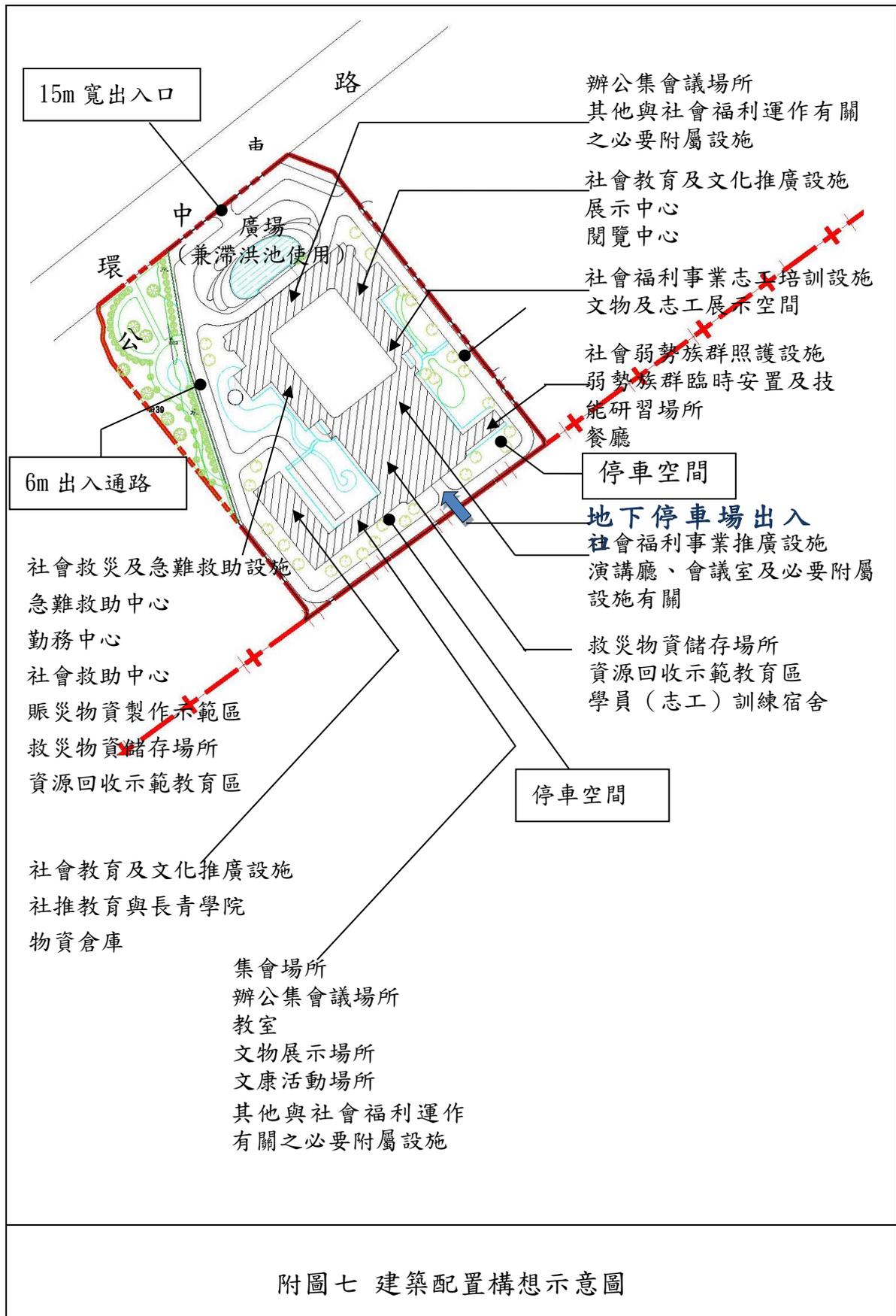
十一、建築計畫

本園區依「都市計畫農業區變更使用審議規範」規定，並考量鄰近地區土地使用情形，規劃本案土地使用強度不得超過容積率 120%，建蔽率不得超過 50%。並以全區總面積 23.21% 土地劃設為社會福利專用區（二），作為區內必要之服務設施，包括道

路、公園綠地、廣場、兒童遊樂場及停車場等，需開放供公眾使用，其產權仍屬申請單位所有，並應自行興建、管理及維護。

本園區的規劃形式係以中軸線為整個園區的規劃主軸，並採用中國古典院落配置形式，型塑整體空間意象同時為塑造慈濟基金會特有之建築語彙及型式，採用「人」字形屋頂，藍灰色調與藍天相呼應，灰白色系牆面襯托出周邊綠色景緻，整體建築立面顯得莊嚴肅穆，且配合基地周邊已發展之建築物，注重其景觀協調性。

為營造友善環境，本案將地下開挖率及綠覆率納入土地使用管制要點內，開挖率不超過建築基地的 50% 為準。綠覆率將會達到建築基地空地比的 50%。建築高度仍依建築技術規則第 14 條規定辦理（本案不得超過 36 公尺）。本園區開發之建築規模、配置計畫（含建築高度限制、開挖率、綠覆率等規定）、退縮建築等構想，說明如下。整體規劃構想參見圖七，區內設施、容許使用及活動性質詳表四所示。



附表四、中壢園區內設施及空間配置構想表

社會福利規劃設施	容許使用項目	提供社會福利救助與服務方案	提供社會福利教育及訓練方案
1. 社會福利事業推廣設施 2. 社會福利事業志工培訓設施 3. 社會弱勢族群照護設施 4. 社會救災及急難救助設施 5. 社會教育及文化推廣設施	1. 集會場所 2. 辦公及會議場所 3. 教室 4. 救災物資儲存場所 5. 文物展示場所 6. 文康活動場所 7. 資源回收示範教育區 8. 弱勢族群臨時安置及技能研習場所 9. 學員(志工)訓練宿舍 10. 餐廳 11. 其他與社會福利運作有關之必要附屬設施	社區醫療衛教關懷方案 社區諮詢關懷方案 社區弱勢關懷方案 社區安養機構關懷方案 原住民關懷方案 街友關懷方案 急難補助方案 緊急災難救援及後勤物資援助方案 急難救助方案 急難物資發放與關懷方案 定期發放方案 冬令發放方案 義診服務方案 節慶關懷服務方案 經濟弱勢家庭扶助方案 人工電子耳補助方案 弱勢家庭就學學子獎助學金方案 貧苦學童圓夢方案	社區道場淨化人心方案 深耕社區關懷方案 社區人文推廣方案 社區成長學習方案 新移民關懷方案 環保教育示範方案 安心就學點燃希望助學方案 青少年珍愛青春方案 青少年新芽課輔方案 新芽輔導方案 弱勢家庭子女及照顧戶子女成長活動方案 兒童身心輔導方案 偏遠地區國民小學關懷分案 偏遠地區國民小學關懷方案 慈濟志工教育訓練方案 地方睦鄰方案 婦幼培訓方案 新移民與子女生活智慧成長方案

(一) 建築規模

目前設計規模是地下一層、地上五層，建蔽率 40%，容積率不得超過 120%。量體規模依本案送社會局核備在案有關規劃園區內之設施、容許使用之需求，規劃如表五所示。

附表五 社會福利專用區量體規模計畫表

使用項目	使用細目	空間內容說明	容積
			樓地板面積(m ²)
社會福利事業推廣設施	演講廳	多媒體演講廳及其他附屬空間設施	1,600
	會議室	會議研討活動	1,967
	訓練教室	社會福利研習推廣教育場所與訓練教室	1,792
		小計	5,359
社會福利事業志工培訓設施	文物及志工展示空間	災難環境模擬展示室、文物展示(流通)區、災難模擬演練區	1,546
	園區行政中心	園區行政管理辦公室、交誼區、會議室	981
	培訓教室	社區服務志工培訓場所、社區文化志工培訓場所、社區醫療志工培訓場所、社區環保志工培訓場所、簡報室、學員共修室	2,589
		小計	5,116
社會弱勢族群照護設施	義診及健康中心	活動室、社工室、醫療諮詢、衛教區、復建室、交誼廳、老人輕安居等相關附屬設施	850
	兒童及少年照護場所	招收員工子女暨單親、弱勢、婚姻移民家庭子女，作為課後輔導等類似用途	452
	輔導室	獎助學金發放、外籍配偶(新移民)免費生活智能輔導所、低收入戶免費專業藝能推廣教育場所、會議室	550
		小計	1,852
社會救災及急難救助設施	社會救助中心	職業訓練教室、才藝教室、技能研習教室、辦公室、會議室、研討室	1,178
	勤務中心	救災視訊通訊區、防災勤務應變中心、辦公室、廚房、餐廳、物資調度中心	1,384

使用項目	使用細目	空間內容說明	容積
			樓地板面積(m ²)
	急難救助中心	緊急醫療救護人員訓練中心、急難救助推廣教育場所、辦公室、訓練教室、待命室、低收入戶及急難物資發放室、緊急醫療區、心理衛生輔導室	600
	賑災物資製作示範區	賑災物資示範教育、毛毯、背帶、包包等製作	400
	物資倉庫	救災設備及物資儲存倉庫、救助指揮聯繫場所及相關附屬設施	450
		小計	4,012
社會教育及文化推廣設施	閱覽中心	圖書館、閱覽室、視聽室、數位學習室	500
	社推教育與長青學苑	老人終身學習推廣教室、老人交誼及活動區、長青學苑(含老人專業藝能推廣)、學員共修室	2,500
	展示空間	展示區、表演演講廳	500
	資源回收示範教育區	資源回收再利用處理示範空間、簡報室、展示區	500
	環保回收實作區	卸貨區、處理區、維修區、作業區、辦公室	500
	環保回收存放空間	塑料庫存區、物資儲放區、物品庫存區	1,000
		小計	5,500
社會福利專用區(一)總樓地板面積			21,839
容積面積 (社福一基地面積 18200 m ²)		容積率 120%	21,840
備註：1. 基地總面積 28022.52 平方公尺，可建築用地社會福利專用區(社福一)面積 18200 平方公尺，容積總樓地板面積容積率不超過 120%，且不包含依據建築相關法規不入法定容積之其他面積。 2. 上述空間及使用項目，為本專區所預估之空間使用類別，其實際使用項目及其使用行為，應依後續申請建造執照暨使用執照階段時，依主管機關之核准為主。			

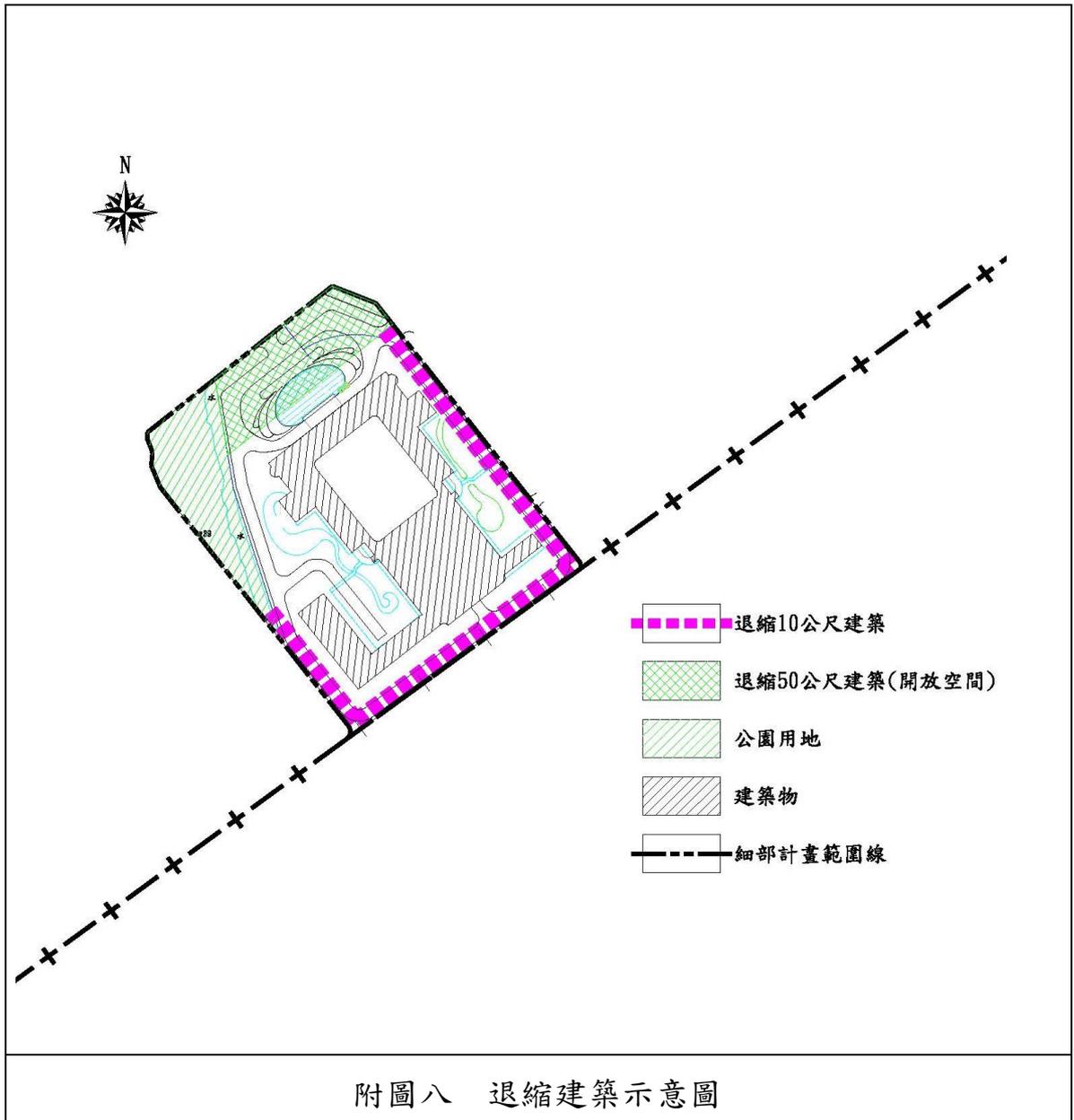
(二) 建築配置計畫

1. 本計畫區臨環中東路左側，配合水利會之灌溉溝渠為自然區界，規劃公園用地，以水與綠的結合為其規劃原則，除可做為隔離綠地外，亦可兼具生態濕地作用，並提供公眾使用。

2. 本計畫區臨環中東路，規劃一滯洪設施，以降低本案開發所帶來之影響。
3. 本計畫區採低密度低容積開發，以整體規劃方式供作慈濟慈善事業使用。
4. 本計畫依 社會福利專用區土地容許使用項目，配置提供社會福利與訓練方案之使用空間。
5. 依據建築技術規則第 14 條，本案建築物之高度限制是 3600cm。
6. 開挖率不超過建築基地的 50%為限。綠覆率將會達到建築基地空地比的 50%。

(三) 退縮建築

1. 計畫區內臨接計畫道路部分，應自道路境界線至少退縮 50 公尺建築。
2. 計畫區內毗鄰外側土地部分，應自邊界線退縮 10 公尺建築，以減低本案開發帶來的衝擊。



十二、都市防災計畫

依據行政院 2,391 次院會通過之「災害防救方案」決議，選定避難場所、設施及路線之規劃設計；火災延燒防止地帶(綠地、寬闊道路)等重点列管項目之都市防災規劃，並應納入都市計畫配合辦理。

本園區為供作社會福利使用，園區內規劃有社會救災及急難救助設施，除可提供急難救災教育訓練及中壢地區天然災害救災指揮調度中心與救災物資存放使用空間，並可結合基地之區域救災指揮

調度與慈濟社區化通報動員系統，即時協助桃園中壢之受災區域，配合政府救災體系，從事救災、賑災與災民心靈建設供作。

為健全基地災害防救能力，強化災害預防及相關措施，有效執行災害搶救及妥善處理，以保障民眾之生命財產安全，本園區除自成一防（救）災體系外，亦能與周邊地區防（救）災資源相結合，各項防災避難計畫分述如下：

(一)防(救)災據點

1. 防(救)災指揮中心

災害發生時除政府成立之防（救）災指揮中心外，本園區將另成立民間防(救)災指揮中心、救援物資設置地點以及人力調度中心，以協助政府加強防（救）災工作。

2. 防(救)災避難據點

(1)緊急避難場所

緊急避難場所係考量因空間阻隔或緊急事故發生初期，供作暫時避難空間使用，只要都市區域內開闊的空間都可提供為緊急避難使用，本園區內開放空間約佔全區面積56%，約計15,650m²，如以60%作為避難空間使用，面積約9,390m²，避難人數以每1m²/人計算，預計可容納避難人數約為9,390人。

(2)臨時收容場所

臨時收容場所係當災害進入較穩定階段且中、長期收容場所尚未準備就緒時，所提供給災民之臨時生活場所，本園區60%的開放空間可作此使用，以每一災民使用4m²計算，預計可容納約2,347人。

(3)中、長期收容場所

此場所係都市災後重建尚未完成，災民尚未得到妥善

安置前，提供災民遮風避雨的場所，本園區將提供未受損之建築物供中長期收容使用，如估計提供50%之建物，面積約為14,820m²，以每一災民使用4m²計，預計可容納約3,700人。

(二)防(救)災路線

1. 救災路徑

以主要道路作為緊急救災道路，並提供緊急、消防使用。

2. 救援輸送道路

以人行步道、次要道路作為救援運輸道路，並提供消防及擔負車輛運送區外救援物資至本計畫區機能為主。

3. 避難輔助道路

以本計畫範圍劃設之人行步道(兼供消防通道使用)為避難輔助道路，供作連接各避難場所，並兼具小型車輛運送物資至各防災據點，或作為連通緊急道路和救援輸送道路之橋樑。

(三)火災延燒防止地帶

火災延燒防止地帶之規劃，可利用主要幹道及大型公園等建立之都市防災綠軸系統配合劃設火災延燒防止地帶，並結合聯外道路於緊急危難時，提供防災避難疏散之功能並兼具火災延燒防止隔離功用。

(四)緊急防災應變計畫

慈濟基金會希望藉此社福專用區之設立，除建構完善社會福利網絡外，並能提供園區內之各項設施，包括救災及急難救助等設施，透過教育宣導與示範，落實防(救)災知識、培育防(救)災人才，並建立本計畫區防災應變體系，於緊急防災應變階段能迅速整合。本園區之防救災體系如下圖所

示，其計畫內容包含：

1. 災前整備階段

(1) 防救災組織與人力編組

結合園區工作人員及志工，共同組成防（救）災組織，並作人力編組，主要分為醫療救護組、災民收容安置組，救災物資供應組等。

(2) 實施緊急應變模擬演練

不定期模擬各種災害發生時，隨時測試組織人員的整合與運作效率。

(3) 災害防救物資與器材之儲備

為因應災害發生之緊急需要，應有災害防救物資與器材之儲備計畫。

(4) 建立與政府防（救）災部門的聯繫管道

為利災情蒐集、通報以及協助救災，應建立起與政府防（救）災部門良好的聯繫管道。

2. 災後應變計畫

(1) 成立緊急應變小組

由園區負責人召集迅速成立緊急應變小組。

(2) 召集應變小組分組成員

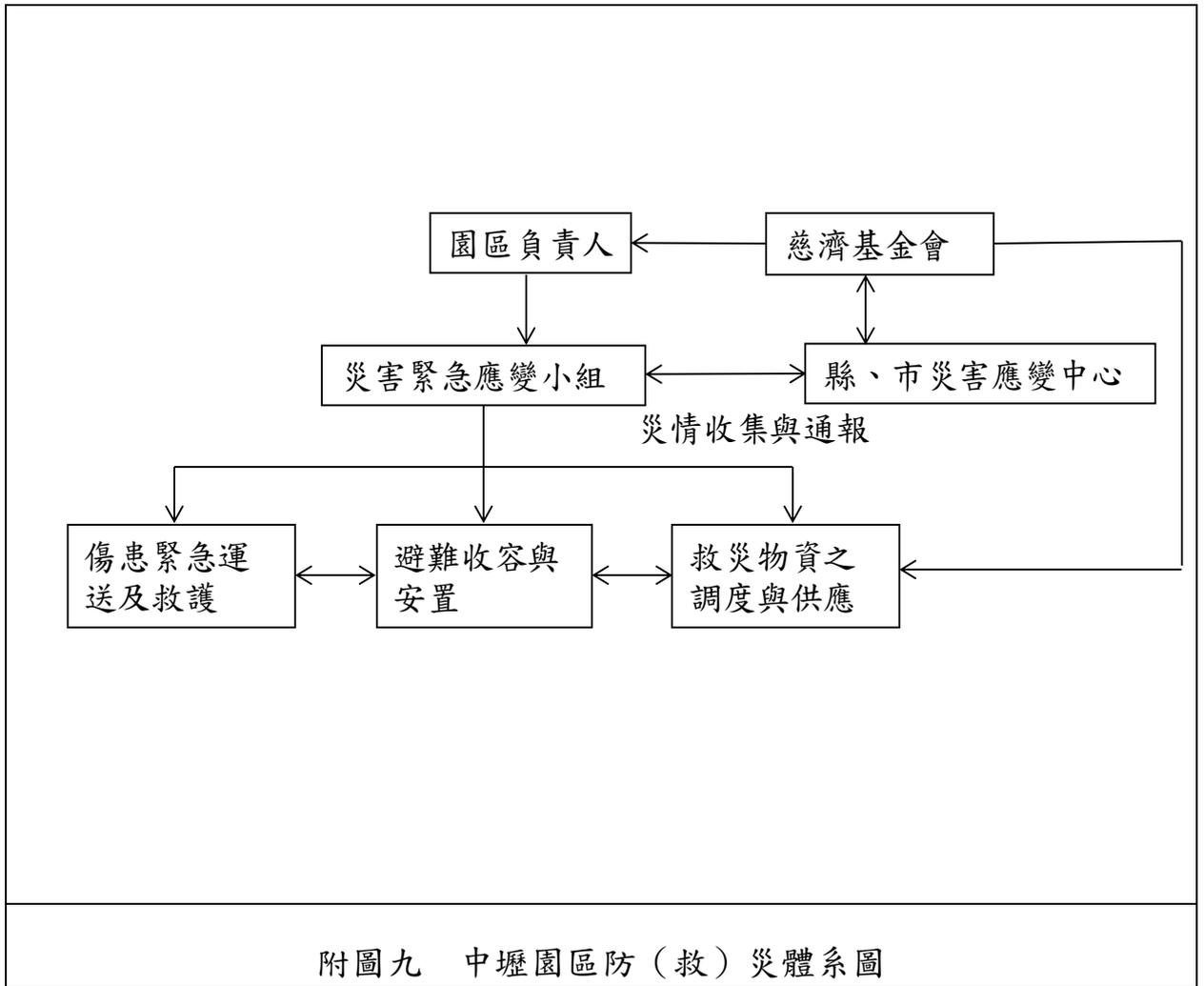
由小組分組長召集分組成員並分派工作與任務。

(3) 隨時與縣及市鄉鎮災害應變中心取得聯繫。

迅速取得災情資訊並分擔與協助防（救）災工作。

(4) 隨時與慈濟基金會聯繫有效取得救災必要的協助

(5) 依災情需要迅速通報慈濟基金會以取得基金會在物資、人力、經費各方面的協助。

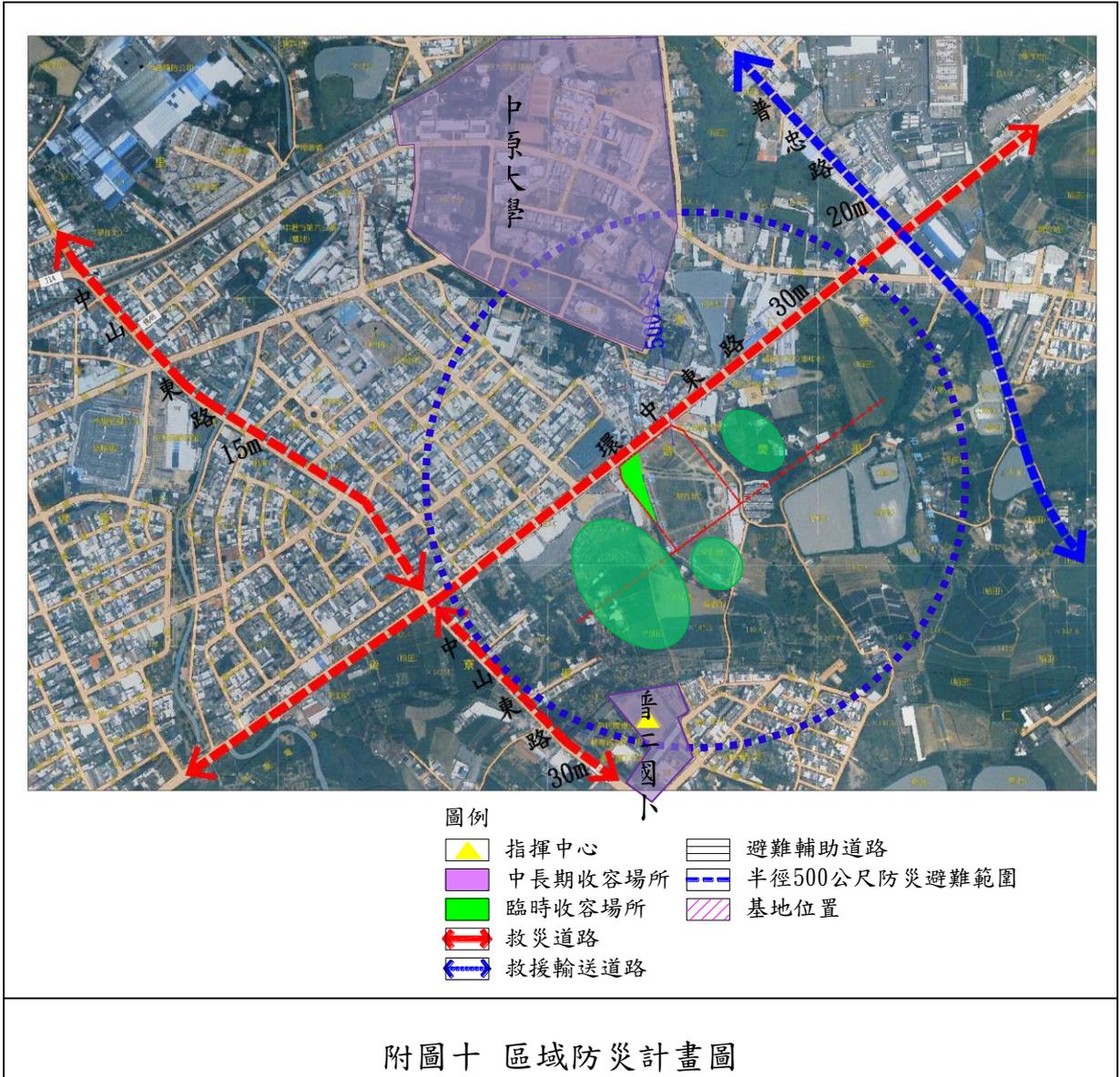


附圖九 中壢園區防(救)災體系圖

附表六 都市防災計畫綜理表

空間系統	層級	規劃內容	可容納避難人數計算			
			避難場所	面積(公頃)	避難空間(公頃)	避難人數(人)
救災設施與避難場所	防救災指揮中心	社福專用區	—			
	緊急避難場所	公園、廣場及綠地	社福專用區開放空間	1.565	0.939	9,390
	臨時收容場所	社福專用區	社福專用區開放空間	1.565	0.939	2,347
	中、長期收容場所	社福專用區	社福專用區建築物	2.964	1.482	3,700
避難急救災動線	救災道路	主要道路	環中東路、中山東路			
	救援輸送道路	計畫區內道路、人行步道	計畫區內道路、人行步道及鄰近之實踐路、普中路等計畫道路			
	避難輔助道路	10公尺以下道路	計畫區內人行步道及鄰近之普光街等，並兼具小型車輛運送物資至防災據點，或作為緊急救災道路和救援輸送道路之橋樑			

- 註：1. 公園用地之避難空間以面積60%計算。
 2. 緊急避難場所：以1 m²/人為計算基準。
 3. 災民收容場所：本園區社福專用區建物收容場所依4 m²/人為計算基準。
 4. 本計畫整理。



貳、實施進度及經費

一、開發方式

(一)土地取得

本案土地範圍，主要為財團法人中華民國佛教慈濟慈善事業基金會自有，其中 1120 地號屬周靜怡所有之土地，業已同意無條件、無償提供本基金會使用，且已取得土地所有權同意書；國有土地部分，本會將依「國有非公用土地提供開發案件處理要點」規定辦理；另有關農田水利會土地部分，本基金會業已取得農田水利會之同意函。

(二)開發主體

本案開發主體均由慈濟基金會負責辦理一切開發事宜。

二、開發經費籌措

(一)開發經費

本案預估開發建設經費約 15.14 億元，實施進度及經費表詳表七。

(二)經費來源

所有建設經費將由基金會以擴充基金、募款、貸款等方式自行負責籌措。

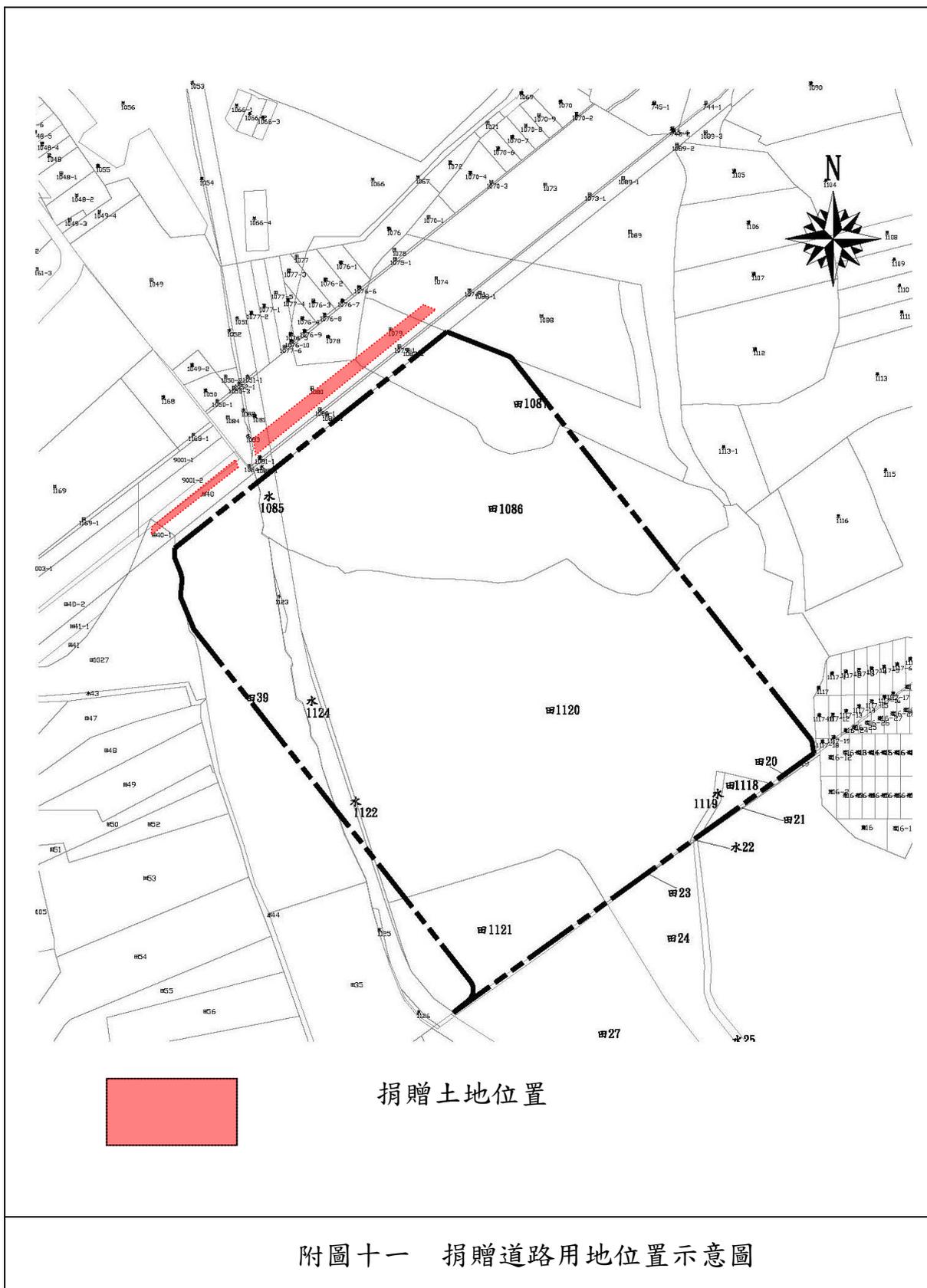
三、計畫實施進度

本變更案應於主要計畫及細部計畫發佈實施後 3 年內提出建造執照申請。未依計畫書規定事項辦理者，都市計畫主管機關得依法定程序變更恢復原計畫為農業區，其土地權利關係人不得以任何理由提出異議，但經主管機關同意延長者，不在此限。

附表七 實施進度及經費表

土地使用分區	面積(公頃)	土地取得方式		開發經費(萬元)			主辦單位	開發年期	經費來源
		申購	其他	土地申購費用	工程費	合計			
社會福利專用區	2.80	公有土地依相關規定辦理申購	自有	1,394	150,000	151,394	財團法人中華民國佛教慈濟慈善事業基金會	本案應於主要計畫及細部計畫發佈實施後3年內提出建造執照申請	所有建設經費由基金會自行籌措

- 註：1. 向國有財產局申購之土地費用係以 102 年度公告現值加四成預估，實際申購價格，得依國有財產局相關規定辦理。
2. 本表開發經費得視主辦單位財務狀況酌予調整。



參、回饋計畫

一、供公眾使用道路留設

本案計畫範圍外臨接 30 米都市計畫道路(現況 25 公尺寬)，屬慈濟基金會所有土地(中原段 1086-1、1087-1 等二筆地號土地及普仁段 39 地號部分土地)，應配合政府拓寬計畫，捐贈予桃園市政府。擬捐贈之公共設施用地，於本案取得建築執照前完成捐贈。此項規定應納入協議書內。捐贈土地之位置詳圖十一。

二、空間設施回饋

除上述道路使用回饋措施外，慈濟基金會為彰顯設立社會救助及社區教育等社會福利設施決心，同意自願再提供下列空間設施回饋內容。

- (一) 本計畫變更範圍 35% 以上面積作為公共開放空間(細部計畫劃設占計畫面積 23.21% 的「社會福利專用區(二)」及占計畫面積 11.79% 的公園用地)，社會福利專用區(二)作為區內必要之服務設施，包括道路、公園綠地、廣場、兒童遊樂場及停車場等，需開放供公眾使用，其產權仍屬申請單位所有，並應自行興建、管理及維護。
- (二) 據內政部 97 年統計，臺灣平均每天有 9.7 戶人家淪為低收入戶，沒有錢生活，導致自殺事件頻繁，已成為國人十大死亡因素之一，為疏解此問題，本基金會將於本園區設置物資發放中心，濟助長期貧困之民眾及家庭。
- (三) 設置急難救助聯繫協調中心，於災難發生之時，能在第一時間內投入災區參與急難救助，以及各項後勤支援工作。
- (四) 社會教育推廣中心每星期至少三天開課，提供多元且富專業的通識及知識，開拓民眾生命的視野和廣度。
- (五) 區內空間均與社區相結合，提供社區公益性之使用，除公務辦公、物資存放、文物展示、執勤宿舍及相關設施等空間外，

餘均可與社區共享。

三、設施功能回饋

除上述道路使用及空間設施回饋措施外，慈濟基金會自願再提供下列設施功能回饋。

- (一) 定期發放物資，濟助長期貧困民眾及其家庭。
- (二) 配合政府「淨化心靈」，長期安排系列的人生講座，化解人心不安與對立，並有效降低日趨嚴重的自殺事件。
- (三) 設置文物展示場所等，民眾可共同參與設施。提供公益性空間作為地方公共事務使用，包括社會福利、社會救助、文化教育、公共衛生、藝文展覽等項目。其中設置展覽廳，於上班時間無償開放供民眾參觀，欣賞藝術、文物展示以及各項社會福利推動成果。
- (四) 建構緊密的志工聯繫網，當災難發生之時，可以在第一時間聯繫志工及社區民眾，立即投入災區協助政府救災。並定期舉辦人文教育活動、環保教育活動、社會教育推廣活動等，定期發放物資以及建構志工聯繫網，於災難發生之時，立即動員投入救災及災民心靈重建工作。

四、權利與義務

本案回饋計畫由申請人與市府簽訂協議書據以執行。該協議書依規定納入本計畫細部計畫書內，申請單位未依細部計畫書辦理時，市府得逕予強制執行，並於查明後於一年內依法定程序檢討變更恢復原計畫為農業區，土地權利關係人不得以任何理由提出異議。

附件二 土地使用分區管制要點原計畫與修正後計畫 內容對照表

原細部計畫土管要點	修正後細部計畫土管要點	修正理由
為促進土地之合理利用及提升本計畫區生活環境品質，本計畫依都市計畫法第二十二條及都市計畫法台灣省施行細則第三十五條規定，訂定下列各項管制要點：	維持原計畫	
一、本計畫區內設置有下列使用： 1. 社會福利專用區（一） 2. 社會福利專用區（二）	一、本計畫區內設置有下列使用： 1. 社會福利專用區（一） 2. 社會福利專用區（二） 3. 公園用地	配合調整之土地使用分區計畫修正。
二、社會福利專用區（一）之建蔽率不得大於百分之50，容積率不得大於百分之120，本計畫不適用其他容積獎勵相關法規之規定。	維持原計畫	
三、社會福利專用區（二）供園區內設置停車空間、公園、綠地、私設通路、滯洪設施及環保設施等區內必要性服務設施及公共設備使用，且開放供公眾使用，並應自行興建、管理與維護。	維持原計畫	
四、社會福利專用區（一）容許使用設施及使用項目，如下表所示：（詳后附表）	維持原計畫	
五、退縮建築 為提昇整體都市環境空間品質，本細部計畫之退縮建築應遵守下列之規定： （一）臨接計畫道路部分 計畫區內臨接計畫道路者，應自道路境界線至少退縮50公尺建築。 （二）毗鄰農業區外側土地退縮建築 本計畫區毗鄰外側土地，應自土地邊界線退縮10公尺建築，退縮部分得計入法	五、退縮建築 為提昇整體都市環境空間品質，本細部計畫之退縮建築應遵守下列之規定： （一）臨接計畫道路部分 計畫區內臨接計畫道路者，應自道路境界線至少退縮50公尺建築。 （二）毗鄰農業區外側土地退縮建築 本計畫區毗鄰外側土地，應自土地邊界線退縮10公尺建築，退縮部分得計入法定空	依現行土管審議通案性規範修正。

原細部計畫土管要點	修正後細部計畫土管要點	修正理由
定空地。 (三)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。	地。 (三)基地情形特殊經提都市設計審議審查同意者，從其規定。	
六、基地內 15 公尺聯外通路及 6 公尺出入通路側應設置寬度 1 公尺以上的人行步道，人行步道鋪面宜選用透水性良好的材質，避免使用柏油鋪面。	六、基地內 15 公尺寬出入口及 6 公尺出入通路側應設置寬度 1 公尺以上的人行步道，人行步道鋪面宜選用透水性良好的材質，避免使用柏油鋪面。	配合計畫區規劃調整。
七、本細部計畫劃設之公園、綠地，不得依『都市計畫公共設施用地多目標使用辦法』之平面多目標使用規定申請做多目標使用。	維持原計畫	
八、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，其植物種類以原生種為原則。	維持原計畫	
	九、本計畫區可建築用地之地下開挖率不得大於 50%。	依都委會委員建議，增列地下開挖率規定。
九、都市設計審議機制 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。	十、都市設計審議機制 本計畫區之開發建築，須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。	調整點次及依現行土管審議通案性規範修正。
十、本要點未規定事項，適用其他有關法令規定辦理。	十一、本要點未規定事項，適用其他有關法令規定辦理。	調整點次。

附件三 桃園市都市計畫委員會 104 年 12 月 8 日第一次專案小組會議建議意見回覆對照表

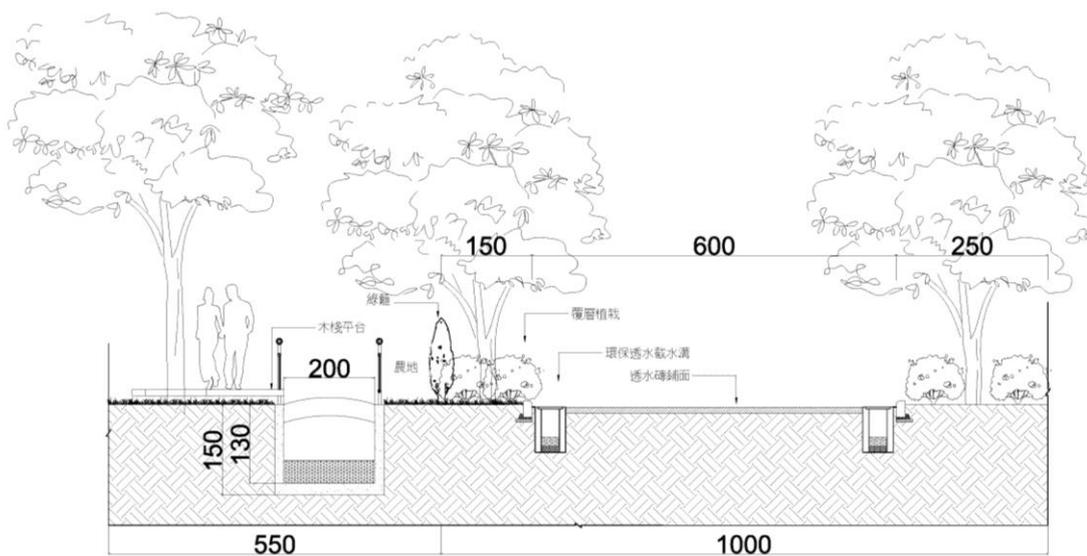
編號	初步建議意見	辦理情形
一、	配合本案計畫範圍調整，計畫名稱修正為「變更中壢平鎮都市擴大修訂計畫（部分農業區為社會福利專用區）（供慈濟慈善事業中壢園區使用）主要計畫案」及「擬定中壢平鎮都市擴大修訂計畫（部分農業區為社會福利專用區及公園用地）（供慈濟慈善事業中壢園區使用）細部計畫案」。	遵照辦理。
二、	請補充說明本案基地周邊之相關計畫（如中壢多功能運動園區計畫）與本案之關聯性。	<p>本案基地周邊之相關計畫除有中壢多功能運動園區計畫外，尚有基地北測知 14A 滯洪池工程計畫（以核定）及捷運藍線延伸計畫（尚未核定）。</p> <p>本案距離西側之「中壢多功能運動園區」計畫，約 460 公尺，中壢多功能運動園區係為提供南桃園地區運動、休閒機能為發展定位而劃設所需體育場用地，期以大眾運輸導向規劃理念（桃園藍線捷運之延伸，規劃中尚未定案），縫合中壢與龍岡地區之發展，並適度提供南桃園地區未來都市發展用地，計畫面積共計 74.20 公頃，其中體育場用地劃設 9 公頃，住宅區 28.43 公頃，商業區 6.96 公頃，其餘則為其他分區必要性公共設施，預計容納人口約為 12,700 人。</p> <p>14A 滯洪池工程計畫係為利用既有埤塘空間規劃滯洪設施，面積 1.25 公尺。</p> <p>本案係慈濟慈善事業基金會為執行其八大志業，造福在地民眾為宗旨，所劃設之社會福利專用區，以此專區為據點，積極協助桃園市政府推動各項社會福利事業，藉此幫助桃園</p>

編號	初步建議意見	辦理情形
		<p>市內各類弱勢族群，本案計畫面積計2.80公頃，其中可建築使用之社會福利專用區面積為1.82公頃，本案並無居住人口。</p> <p>與本案之發展定位與土地使用分區項目均與中壢多功能運動園區計畫或14A滯洪池工程計畫有所不同，彼此之間並無競合關係。惟規劃中尚未定案之捷運藍線延伸車站如能依計畫完成，對附近地區之汽機車流量皆有緩解之作用。（主要計畫書P19-21）</p>
<p>三、</p> <p>1.</p>	<p>請申請單位依下列與會委員及單位意見，就104年5月25日內政部都委會專案小組審查意見，逐項提出補充回應說明：</p> <p>有關引用都市計畫法第27條第1項第4款之合理性一節，請申請單位補充說明本案修正後之社會福利設施項目與使用規模需求說明，提供社會局，並請社會局就本案是否符合本府政策或施政方針提供意見。</p>	<p>慈濟基金會已將修正後之社會福利設施項目與使用規模需求說明，送請社會局審議，社會局於105年3月30日回復認定本案政府社會福利計畫，尚符桃園市社會福利事業所需，應可符合都市計畫法第27條第1項第4款規定（主要計畫書附錄三），慈濟基金會將全力充分配合辦理，相關內容詳后附件一。</p> <p>依核備在案之桃園地區社會福利事業的供給面、需求面情形及服務量等數據，並依循社會福利執行項目與內容，初步規劃園區內之設施、容許使用及活動性質構想詳主要計畫書P.41-45。各項活動規模與空間需求預估詳主要計畫書P.47-49。</p>
<p>2.</p>	<p>農業局建議考量農地生產環境，本基地南側與既有道路間農業區宜納入計畫範圍之意見，請申請單位以計畫範圍不變動原則，說明本案變更後，是否影響南側及周邊農業區生產環境。</p>	<p>本案修正後範圍外屬慈濟基金會所有之其他農業區土地，基金會於進行都市計畫變更前後均將維持現狀及植生綠化使用，因而並不影響週邊農業區生產環境（主要計畫書P24）。</p>

編號	初步建議意見	辦理情形
3.	本案退縮空間規劃設計應與周邊農業區環境融合，請申請單位提出構想示意圖。	本案將以公園用地與 10 公尺退縮建築之植栽綠化空間與週偏農業區做環境融合，其構想示意圖詳后附圖一。
4.	本案變更回饋相關意見如下：	
	(1) 請增列基地北側環中東路道路用地開闢時，申請單位同意將所持有之道路用地捐贈予市府之說明。	<p>依改制前桃園縣都委會 100 年 7 月 1 日第 16 次第 11 次會議決議，本案應提供本計畫範圍外，臨接 30 米計畫道路（現況 25m 寬）屬慈濟基金會所有土地，應配合政府拓寬計畫，捐贈予桃園市政府。</p> <p>上述回饋措施，應於本案取得建築執照前，捐贈予桃園市政府，此項規定應納入慈濟基金會與市政府簽訂之協議書內，作為都市計畫變更附件，據以執行（主要計畫書 P82-85）。</p>
	(2) 申請單位可考量提供室內公益性空間或配合當地社區之需求，提供室內活動空間。	本案之所有空間均與社區相結合，提供社區公益性之使用，除公務辦公、物資存放、文物展示、執勤宿舍等空間外，餘均可提供出來與社區共享（主要計畫書 P82-84）。
	(3) 本案擬回饋之公園用地，申請單位擬自行興建及維管，土地不捐與市府之模式，請再補充實例及是否適用「都市計畫農業區變更使用審議規範」之說明，並請本府工務局提供意見，於下次會議再討論。	<p>一、本案並非變更為住宅區或商業區，而係變更為社會福利專用區，由民間團體配合政府社會福利政策共同推動社會福利工作。依「都市計畫農業區變更使用審議規範」第2之1點以及內政部93年10月22日營署都字第0932917303號函知規定，得由各級都市計畫委員會就實際情形審決之，且不適用上開規範之全部或一部；並由興辦事業人與當地地方政府先行協調確定後納入計畫書。</p> <p>二、本案前經改制前桃園縣都市計畫委員會100年7月1日第16次第11次大會充分討論後做成決議：公園等必要性服務設施應由申請單</p>

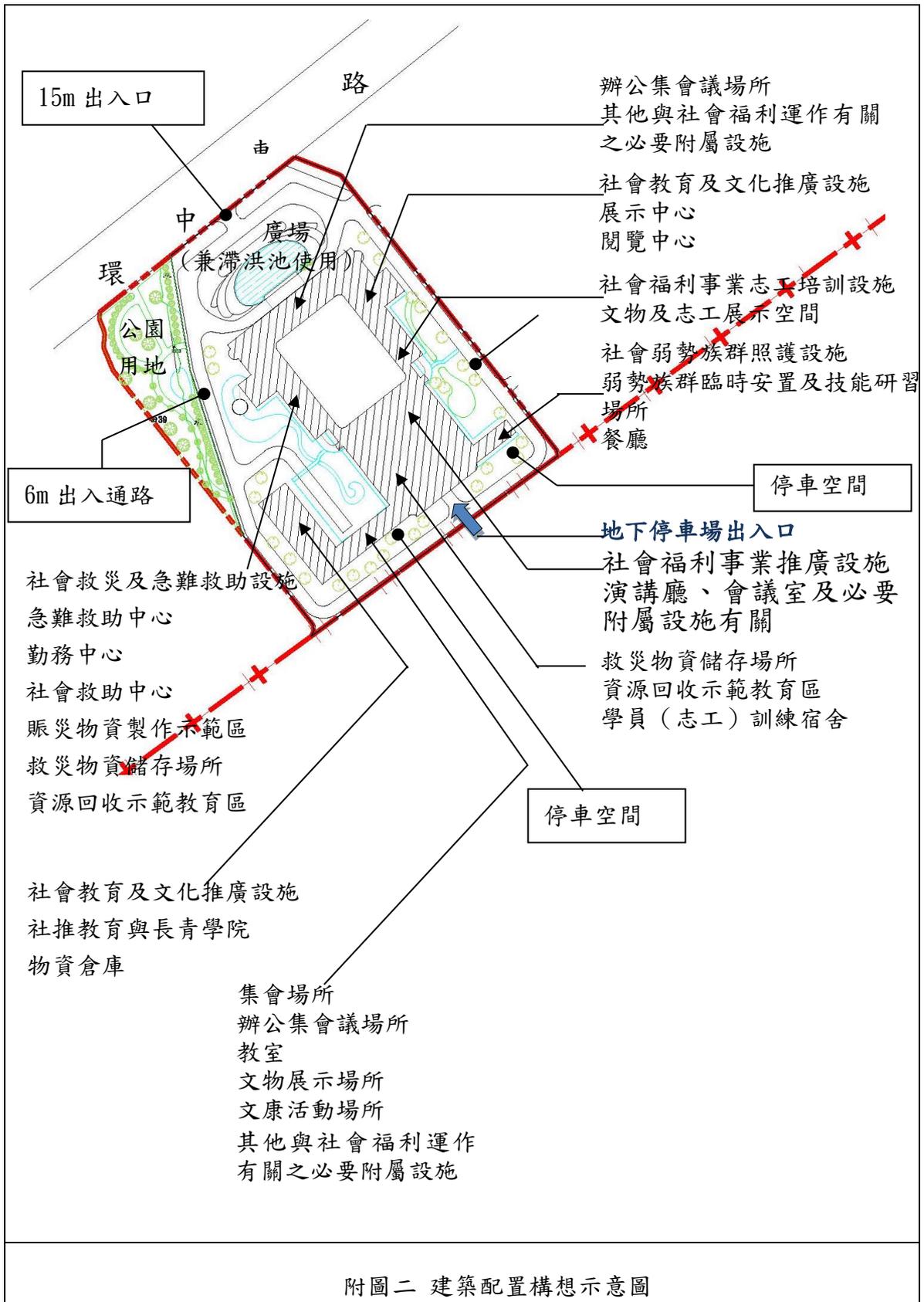
編號	初步建議意見	辦理情形
		<p>位負責興建、管理及維護且開放供社會大眾使用，產權仍屬申請單位所有。</p> <p>三、慈濟基金會辦理完成「新竹市（朝山地區）都市計畫（部分工業區、農業區為社會福利專用區（供慈濟慈善至業中心新竹園區使用），部分農業區為道路用地）案（98年5月11日發布）」與「變更台中都市計畫（部分農業區為社會福利專用區（供慈濟志業中心台中東大園區使用））案（98年6月20日發布）」，兩案均設置規劃面積65%之社會福利專用區（二）及35%之社會福利專用區（二）；社會福利專用區（二）為供公共設施使用，產權仍屬慈濟基金會所有。</p> <p>四、依工務局函示，因桃園市並無前例可循，建請依內政部頒「都市計畫農業區變更審議規範」及本市公園委管相關規定辦理（詳后附件二）。</p>
5.	請補充說明本案停車空間之規劃配置方案。	依桃園市政府交通局 104 年 11 月 18 日（桃交運字第 1040034583 號函，審核同意備查之本案交通影響評估差異說明書報告書，本案基地內依需求評估，劃設 106 席小汽車停車格位，144 席機車停車格位。未來規劃留設於「戶外平面停車格」及「建築物地下停車格」。停車空間及停車場出入口配置詳后附圖二。（主要計畫書 P50-54）。
6.	請補充說明建築設計之規模及配置計畫，包括是否有訂定建築高度之限制、開挖率及綠覆率等規定，以營造友善環境。	為營造友善環境，本案將地下開挖率及綠覆率納入土地使用管制要點內，開挖率不超過建築基地的 50% 為準。綠覆率將會達到建築基地空地比的 50%。 至於建築高度仍依建築技術規則第 14 條規定辦理（本案不得超過 36 公

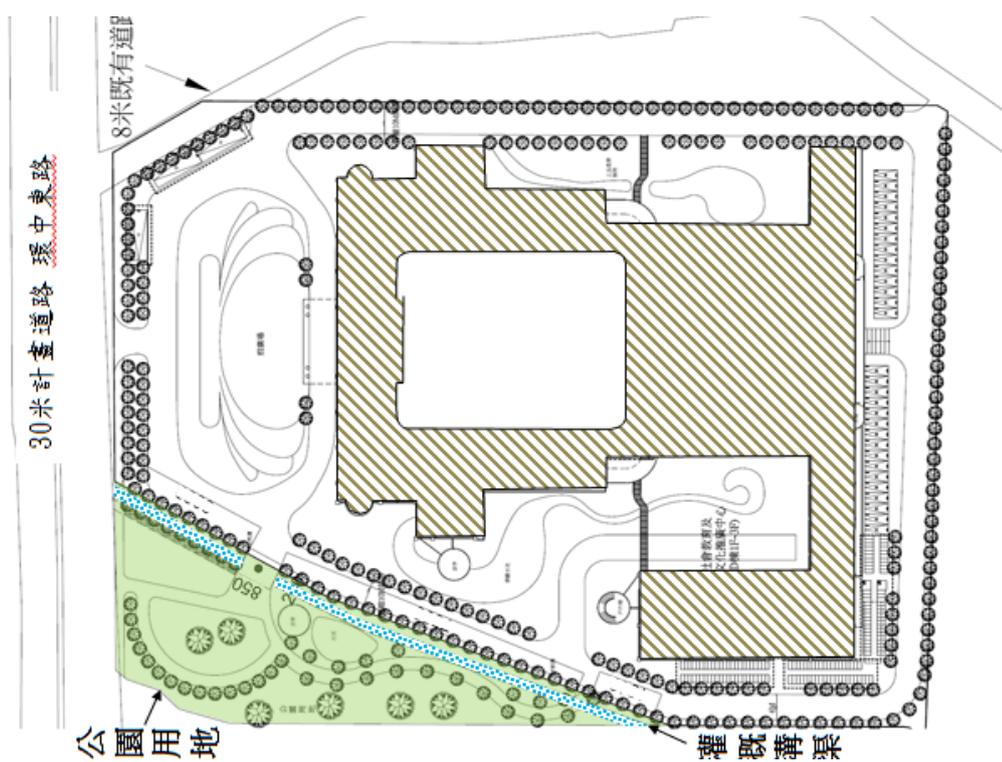
編號	初步建議意見	辦理情形
		尺)。相關說明詳主要計畫書 P60-63、細部計畫書 P37。
7.	有關需檢附現況灌溉溝渠主管單位之正式書面意見一節，請申請單位將基地內灌溉溝渠規劃內容，提供予水務局（主管單位），並請水務局提供意見。	依臺灣省石門農田水利會 97 年 7 月 8 日石農管字第 0970005479 號函會勘結論（附件三之 1），以不影響原有水路灌溉功能，維持原農田水利 RC 灌溉溝渠之現況來規劃設計。再依 105 年 5 月 20 日石農管字第 1050006149 號函會勘結論（附件三之 2），「旨揭區域灌溉水路為本會大牛欄分渠，進入園區後已無供灌，由於上游垃圾常堆積此段溝渠及此區域排水系統未妥善規劃常有淹水情事，納入專區規劃後，請財團法人中華民國佛教慈濟慈善事業基金會負責該區段疏浚並將溝渠定期清理計畫納入規劃書圖，溝渠請勿任意加蓋、排放廢水且不得影響巡防道通行，後續若施設棧道、欄杆等基礎不得施作於渠道側牆，以維渠道結構安全，如有變更水利構造物等相關設施應先向本會申請同意後施設。」（主要計畫書 P89-90）。
8.	本案計畫範圍外農業區，未來是否有開發需求，請申請單位補充說明。	本案計畫範圍外之農業區，未來是否有開發需求，將視未來桃園市整體都市發展需求配合辦理（主要計畫書 P23-24）。」
四、	請申請單位依委員及與會單位所提意見，補充及修正計畫內容，並重新製作都市計畫書、圖，供下次專案小組審議。	遵照辦理。



溝渠圳渠和10米退縮示意圖

附圖一 整體規劃構想示意圖





附圖三 公園用地與灌溉溝渠規劃構想示意圖

正本

發文方式：郵寄

檔 號：

保存年限：

桃園縣政府 函

97071
花蓮市中央路3段703號

地址：33001桃園縣桃園市縣府路1號
承辦人：黃立倫
電話：03-3322101#5224
電子信箱：076053@mail.tycg.gov.tw

受文者：財團法人中華民國佛教慈濟慈善事業基金會（討論第8~11案）

發文日期：中華民國100年7月11日
發文字號：府城都字第1000265416號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：普通
附件：如說明二

主旨：檢送本縣都市計畫委員會100年7月1日第16屆第11次會議紀錄乙份，請查照。

說明：

- 一、依本府100年6月28日府城都字第1000252012號開會通知單續辦。
- 二、本縣都市計畫委員會委員隨文檢附本會議書面會議紀錄乙份；其餘相關單位及人員請至本府「電子公文附件檔案上下載專區」網站/公文附件下載會議紀錄（網址：<http://file.tycg.gov.tw/>）。

正本：黃主任委員宏斌、葉副主任委員秀榮、吳委員啟民、林委員學堅、高委員邦基、李委員戎威、古委員沼格、曾委員榮鑑、陳委員世偉、李委員麗雪、胡委員志平、洪委員啟東、張委員蓓琪、唐委員明健、董委員娟鳴、王委員珍玲、王委員大立、顏委員愛靜、林委員曉薇、廖委員正井、陳委員明徽、國防部（討論第2~7案）、國防部總政治作戰局（討論第2~7案）、交通部臺灣區國道新建工程局（討論第1案）、經濟部水利署北區水資源局（討論第12~17案）、桃園縣楊梅市公所（討論第1、5案）、桃園縣平鎮市公所（討論第2案）、桃園縣中壢市公所（討論第2~4、8~11案）、桃園縣龜山鄉公所（討論第6案）、桃園縣桃園市公所（討論第6、7案）、桃園縣復興鄉公所（討論第12、13案）、桃園縣大溪鎮公所（討論第14~17案）、本府文化局（討論第2~7案）、本府社會局（討論第8~11案）、本府交通局（討論第8~11案）、本府地政局（討論第8~11案）、本府農業發展局（討論第8~11案）、本府水務局（討論第8~17案）、財團法人中華民國佛教慈濟慈善事業基金會（討論第8~11案）

副本：桃園縣議會、陳議員瑛（討論第12、13案）、陳議員泰宇（討論第12、13案）、吳議員春芳（討論第12、13案）、洪議員國治（討論第12、13案）、楊梅市籍縣議員（討論第1、5案）、平鎮市籍縣議員（討論第2案）、中壢市籍縣議員（討論第2~4、8~11案）、龜山鄉籍縣議員（討論第6案）、桃園市籍縣議員（討論第6、7案）、大溪鎮籍縣議員（討論第14~17案）、內政部營建署城鄉發展分署（討論第12~17案）、本府縣長室、本府城鄉發展局副局長、本府城鄉發展局都市行政科、本府城鄉發展局都市計畫科

縣長 吳志揚

中華民國100年7月14日
總收文號字第10000240號

桃園縣都市計畫委員會第 16 屆第 11 次會議紀錄

壹、時間：100 年 7 月 1 日（星期五）上午 9 時 30 分。

貳、地點：本府 16 樓 1602 會議室。

參、主持人：葉副主任委員秀榮。

紀錄彙整：黃立倫

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、確認本會第 16 屆第 10 次會議紀錄：

決議：確認。

柒、討論事項：

第 1 案：審議「變更楊梅都市計畫【部分高速公路用地為工業區】（配合國道 1 號五股至楊梅段拓寬工程）案」。

第 2 案：審議「變更中壢（龍岡地區）都市計畫（配合馬祖新村眷村文化保存）案」。

第 3 案：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 4 案：審議「變更中壢平鎮擴大修訂主要計畫（配合馬祖新村眷村文化保存）案」。

第 5 案：審議「變更楊梅都市計畫（配合馬祖新村眷村文化保存）案」。

第 6 案：審議「變更龜山都市計畫（配合馬祖新村眷村文化保存）案」。

第 7 案：審議「變更南崁新市鎮都市計畫（配合馬祖新村眷村文化保存）案」。

第 8 案：再審議「變更中壢平鎮都市擴大修訂計畫【普仁段、中原段環中東路以南附近地區部分農業區為社會福利專用區（慈濟慈善志業中心中壢園區）】案」。

第 9 案：再審議「變更中壢（龍岡地區）都市計畫【普仁段環中東路

以南附近地區部分農業區為社會福利專用區（慈濟慈善志業中心中壢園區）】案」。

第10案：再審議「擬定中壢平鎮都市擴大修訂計畫【普仁段、中原段環中東路以南附近地區部分農業區為社會福利專用區（慈濟慈善志業中心中壢園區）】細部計畫案」。

第11案：再審議「擬定中壢（龍岡地區）都市計畫【普仁段環中東路以南附近地區部分農業區為社會福利專用區（慈濟慈善志業中心中壢園區）】細部計畫案」。

第12案：再審議「擬定石門水庫水源特定區奎輝地區細部計畫案」。

第13案：再審議「擬定石門水庫水源特定區竹頭角地區細部計畫案」。

第14案：再審議「擬定石門水庫水源特定區大溪坪地區（旅二附近）細部計畫案」。

第15案：再審議「擬定石門水庫水源特定區阿姆坪地區（商三附近）細部計畫案」。

第16案：再審議「擬定石門水庫水源特定區二層坪地區（商二附近）細部計畫案」。

第17案：再審議「擬定石門水庫水源特定區龍珠灣地區（商二附近）細部計畫案」。

捌、散會時間：中午12時50分。

- 第8案：再審議「變更中壢平鎮都市擴大修訂計畫【普仁段、中原段環中東路以南附近地區部分農業區為社會福利專用區（慈濟慈善志業中心中壢園區）】案」。
- 第9案：再審議「變更中壢（龍岡地區）都市計畫【普仁段環中東路以南附近地區部分農業區為社會福利專用區（慈濟慈善志業中心中壢園區）】案」。
- 第10案：再審議「擬定中壢平鎮都市擴大修訂計畫【普仁段、中原段環中東路以南附近地區部分農業區為社會福利專用區（慈濟慈善志業中心中壢園區）】細部計畫案」。
- 第11案：再審議「擬定中壢（龍岡地區）都市計畫【普仁段環中東路以南附近地區部分農業區為社會福利專用區（慈濟慈善志業中心中壢園區）】細部計畫案」。

說明：

一、辦理緣起：

為落實慈濟發揮人心與土地為善之精神，本著「取於當地，用於當地」之理念，在「四大志業、八大腳步」願景下，以「社區志工」、「環境保護」為目標，遂有整體規劃興建「慈濟慈善志業中心中壢園區」之亟需。

慈濟基金會先行提送興辦事業計畫書至內政部主管機關審查，於民國98年1月8日發函(內授中社字第0970701813號)表示，原則同意基金會之興辦事業計畫，並說明本案涉及變更都市計畫農業區土地使用部分，須依「都市計畫農業區變更使用審議規範」相關規定辦理。

二、變更機關：桃園縣政府。

三、申請人：財團法人中華民國佛教慈濟慈善事業基金會。

四、計畫性質：主要計畫及細部計畫。

五、法令依據：都市計畫法第27條第1項第4款、第22條及第24條。

六、變更位置：詳計畫圖示。

七、計畫內容：詳計畫書。

八、本案業經桃園縣政府 99 年 3 月 15 日起公告 30 日，並訂於 99 年 3 月 30 日下午 2 時整於中壢市公所三樓會議室舉辦說明會。

九、公民或團體所提意見：詳后人民團體陳情意見綜理表。

十、本案前經本縣都市計畫委員會 99 年 5 月 14 日第 16 屆第 3 次決議：請申請單位依下列意見修正後，再提會討論：

(一)回饋計畫

1. 本案除計畫書草案所載之設施功能回饋計畫外，另應比照內政部都市計畫委員會近期審議通過相關案例，以不低於申請變更土地總面積 35%，於細部計畫集中劃設區內必要之服務設施，包括道路、公園綠地、廣場、兒童遊樂場及停車場等。其中劃為道路部分須劃設為道路用地，並於闢建後捐贈予本府。
2. 前開必要性服務設施，除道路用地外，應於細部計畫劃設為社會福利專用區（二），指定供上開必要性服務設施使用，其產權仍屬申請單位所有，並應負責興建、管理、維護，且開放供社會大眾使用。
3. 本案基地應包含臨環中東路未開闢之 5 公尺寬計畫道路，並維持為道路用地；本基地於環中東路至普光街間，於基地東西兩側各劃設一條計畫道路。上開道路用地由申請單位自行興闢後捐贈予本府，該道路用地面積得計入上開必要性公共設施比例計算。

(二)土地使用計畫

1. 本案應依上開回饋計畫內容，調整土地使用分區，供慈濟慈善事業使用部分變更為社會福利專用區（一），其允許之使用項目，將來開發使用時，仍應經目的事業主管機關同意，並依相關法規辦理。
2. 本府 97 年 4 月公告之「桃園縣城鄉發展政策綱

領」之「桃園縣都市計畫農業區變更審議原則」第5點載明：「營造優質之居住環境，變更後之住宅區、商業區等分區，其平均容積率以不大於120%為原則」；另「臺鐵捷運化桃園段高架化建設計畫案」於本基地周邊農業區劃設住（再發展區）容積率為120%。考量本案係由農業區變更，為維護計畫公平性及地區環境品質，本案社會福利專用區（一）容積率由200%調整為120%。

3. 請申請單位依上開決議修正土地使用分區管制要點及都市設計管制準則內容。

(三)交通影響評估：請申請單位依規定辦理交通影響評估，並於本案通過本縣都市計畫委員會審議前，通過交通影響評估審查。

(四)環境影響評估：請環保局、社會處確認本案是否辦理環境影響評估，如須辦理環評，須於本案通過本縣都市計畫委員會審議前，通過環境影響評估審查。

(五)區域排水：請申請單位依本府水務處99年1月21日府水河字第0990029116號函意見，檢討本基地區域排水、污水下水道、地表逕流及設置滯洪設施等，並納入計畫書敘明。

(六)其它

1. 本案係財團法人佛教慈濟慈善事業基金會依法申請變更為社會福利專用區，配合其土地使用之機能需求，本計畫案名稱建議修正為「變更中壢平鎮都市擴大修訂計畫（部分農業區為社會福利專用區及道路用地）（供慈濟慈善事業中壢園區使用）主要計畫」及「變更中壢（龍岡地區）都市計畫（部分農業區為社會福利專用區及道路用地）（供慈濟慈善事業中壢園區使用）主要計畫」，細部計畫書圖亦比照修正，以茲明確。

2. 請申請單位補附本案基地範圍未取得之私人土地同意變更文件。
3. 請申請單位補附本案依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款認定為本縣重大建設函文。
4. 有關計畫書圖章節錯置、誤植及疏漏部分，請申請單位併同修正。

(七)公民或團體陳情意見決議詳附表。

十一、 規劃單位於 100 年 6 月 7 日檢送上開會議決議申請人意見回覆對照表（詳附件）。

十二、 城鄉發展局研析意見：

- (一)請補充說明本案無法依前次會議決議劃設計畫道路並捐贈予本府之原因。另查國內相關案例回饋計畫，新竹慈濟園區案及台中慈濟東大園區案皆提供必要性公共設施、捐贈部分道路用地等回饋(詳附表)，本案回饋計畫提請討論。
- (二)請補充說明社會福利專用區(二)必要性服務設施之規劃使用內容。
- (三)台鐵高架化都市計畫變更案已取消本基地兩側農業區變更，請說明本案基地開發是否涉及影響週邊農業生產環境(例如農水路等)。
- (四)請補充說明本案區域排水及交通影響評估辦理情形。
- (五)請本府環保局、社會局說明本案是否辦理環境影響評估。
- (六)有關計畫書圖章節錯置、誤植及疏漏部分，請申請單位併同修正。

決議：本案依申請單位於會中所提修正計畫內容修正通過，修正及補充內容如下：

- 一、 本案變更為社會福利專用區，其性質類似公共服務設施，以申請變更總面積 35%土地劃設為社會福利專用區(二)，作為區內必要之服務設施，包括道路、公園綠地、廣場、兒童遊

樂場及停車場等，須開放供公眾使用，其產權仍屬申請單位所有，並應自行興建、管理及維護。

- 二、請補充說明社會福利專用區(二)必要性服務設施之規劃使用內容。
- 三、請補充說明本案基地開發對週邊農業區影響(例如農水路等)及因應措施。
- 四、請補充說明本案開發對週邊既有道路系統之影響及因應措施。另請補附本府交通局審查本案交通影響相關同意文件。
- 五、請申請單位補附本府環保局、社會局就本案是否需辦理環境影響評估之相關文件。
- 六、請申請單位補附本府水務局審查本案區域排水相關同意文件。
- 七、有關計畫書圖誤植部分，請申請單位併同修正。

附錄五、公民或團體陳情意見綜理表

公民或團體陳情意見綜理表

編號	陳情位置	陳情人	陳情理由	建議事項	縣都委會第 16 屆第 3 次會議決議
1.	中原段 1106、 1088、 1089、 1080 等 地號	謝新滿、 謝禎左	<p>一、環中東路緣 200 公尺範圍相鄰慈濟園區土地均劃為社福專區，讓相鄰私有土地同蒙利益。</p> <p>二、否則慈濟園區臨環中東路 200 公尺範圍內土地均與私地參加區段徵收，才屬公平。</p>	同陳情理由之建議	<p>不予採納。</p> <p>原因： 本案係申請變更社會福利專用區，作為社會福利相關使用，其興辦事業計畫經內政部同意，並經本府同意依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款認定辦理個案變更。 本變更案將有助於為提升本地區社會福利機能，並提供公共開放空間，改善地區環境，故本案宜採個案變更方式辦理。</p>

附錄六、興辦事業計畫書

慈濟慈善志業中心中壢園區

興辦事業計畫書

(修正版)



財團法人中華民國
佛教慈濟慈善事業基金會

中華民國 97 年 8 月

計畫緣起

- 一、「人心淨化、社會祥和、天下無災難」是上人證嚴法師心底最誠摯的祈願，上人從不祈求事事如意，但求有充足的勇氣；使蒙塵的人心獲得淨化。上人從不祈求身體健康，但求智慧充足、精神明睿；能為社會帶來祥和的希望。上人從不祈求減輕負擔，但求增加力量，讓普天之下沒有災情苦難。
- 二、「佛教慈濟慈善事業基金會」係隸屬內政部督導之社會福利慈善公益財團法人，自六十九年一月十六日許可設立至今，即秉承前身「佛教克難慈濟功德會」創辦宗旨，一路筭路藍縷難行亦行的推動會務，以辦理急難災受害者生活及醫療救助、以及兒童、少年、老人、殘障福利、國際急難救助、文化事業、暨其他有關社會福利事項；同時並資助教育事業與醫療事業，為法人之設立目的事業，並以具體落實慈善、醫療、教育、文化、國際賑災、骨髓捐贈、社區志工、與環保資源回收作為本會八大志業。歷四十餘年年來集眾多愛心志工無私的投入與貢獻，會員從三十人結合至今海內外逾百萬人。而長期發放米糧實物的低收戶累計已逾二百三十六萬三千人、七十九萬九千一百五十二戶次；另其間相繼培訓社區服務志工超過八百四十萬人次，以貫徹淨化人心、祥和社會、天下無災難之宗旨。
- 三、本會向以出世之心而行入世服務，因而得能深刻的體會社會之實際需求到底是什麼？因為濟貧，發現貧因病起、病由貧生，故發願設立醫病醫心的慈濟醫院；因為需要孕育具醫德的醫護人員，故發願成立慈濟護理專科學校及慈濟大學；因為社會上人心浮動，亟需優質文化以淨化人心，故發願成立大愛電視台及慈濟中小學(包括幼稚園)，以推動向下紮根的全人化教育及優質文化普及化；教育與文化，是帶動社會進步的

根本；英諺「教育是窮人公平的最後一道防線」，可知，慈善濟貧、人本醫療、紮根教育與優質文化，是邁向福利國必備的基礎建設。

四、至於急難救助的救難、賑災、協助災民重建更不勝枚舉，僅以國內近例而言：

(一) 民國八十八年「九二一集集地震」發生時，本會投入十八萬志工進駐災區現場進行救災、發放慰問金、撫卹災民、搭建一千八百八十一戶大愛屋供災民住宿，並響應政府鼓勵民間參與校園重建工程，認養五十所遭震毀的中小學校園重建工作的希望工程，提供學童安全舒適的學習空間；其後更持續積極投入災後心理輔導的「安心計畫」，安穩民眾浮動不安的情緒，協助民眾重建家園；

(二) 民國八十九年「一〇三一新航空難」事件，本會立即出動大批志工第一時間趕到大園國際機場災難現場，協助空難者暨其家屬處理急救、送醫及罹難者安置與撫慰家屬心靈等工作；

(三) 民國八十九年「一一〇一象神風災」發生時，本會志工以救災第一的使命感，全程投入汐止、南港水患現場協助災民清洗家園，並立即挨家挨戶發放慰問金，提供災戶物質、心靈及人力支援；

(四) 民國九十年「七三〇桃芝颱風」來襲後，本會在風災最嚴重的花蓮縣萬榮鄉和光復鄉以及南投縣境內，分別投入上萬人次志工至現場救災、醫療急救、發放急難救助金、清洗家園，並於萬榮鄉見晴村完成十二戶大愛屋，供災民進住；

(五) 民國九十年「九一七納莉颱風」來襲後，本會在風災最嚴重的大台北地區立即發動社區志工第一時間抵達現場，除親送災民熱便當共八十萬份外，更動員六千人次志工至災區勘災、發放慰問金、協助清掃學校及家園；另外，並出動人醫會

的專業醫護成員於災區成立醫療站為民眾看診，並透過醫療巡迴車，巡迴災區擴大醫療服務，避免疫情發生；

- (六) 民國九十一年「五二五華航空難」事件，本會立即出動大批志工第一時間趕到桃園國際機場、松山機場接待處、澎湖空難現場，配合政府一同協助罹難者家屬處理善後，安置罹難者並撫慰家屬心靈以平穩家屬情緒等工作；
- (七) 另外，響應國際村以大愛落實國際賑災更是不遺餘力，本會多年來努力整合台灣推動志業的工作經驗以邁進國際性組織，務期國際賑災不缺席，深獲海外各國政府及民間認同。九十二年底，慈濟終獲聯合國同意加入「聯合國非政府組織參與人道救援團體」(NGO)肯認慈濟在國際間所作的人道救援等國際賑災，洗刷台灣「貪婪之島」惡名，真正的動力，就是來自無數無私而熱心參與志工的共同努力，才能獲得來自國際間各國政府以及民間的讚揚與認同。

五、本會迄今為止每一單項工作，投入人員方面包括：

- (一) 專技人才：社工人員、醫護人員、教師、文化出版撰寫編輯人員、廣播電視人員、營建人員、行政企劃管理人員、暨啟發愛心品德良知良能的宣導人員……等。
- (二) 志工：慈濟委員、培訓委員、慈誠隊員、學生人文教育懿德媽媽、照護貧戶獨居老人訪視志工、人醫會醫護志工、環保資源回收志工、慈警會志工、教聯會志工、急難救援志工、國際賑災團志工、醫院志工、文化志工、慈濟青年社團以及社教(婆媳、夫妻、親子問題)，正念宣導慈育隊志工……等。
- (三) 前述凡百工作，無非是期望藉由以「做，就對了！」

方式，「做中學、做中覺」，渡引各界人士啟發愛心善苗，漸次參加志工培訓，奠厚愛心根基成就個人與社會的福報，積壘台灣深厚的愛心存底，以凝結民間愛心，匯聚向心力與深切認同感，自修利人為社會福利、慈善公益，以具體體現『志工台灣』國家政策。

- 六、伴隨經濟發展，社會環境快速變遷的結果，各種工業產品大量生產與消費後所遺留的待回收資源數量甚為可觀，長期積壘的結果竟是致造成台灣面臨嚴重的垃圾危機。上人於焉自七十九年八月起，呼籲國人「用鼓掌的雙手來做環保」，戮力推動資源回收，期望「垃圾變黃金、黃金變愛心、愛心化清流、清流繞地球」，歷經十餘年的努力，資源回收已蔚為善心循環的風氣，全省至少有超過四萬四千名長期投入資源回收工作的愛心志工每天在熱心維護我們生活的環境；僅僅宜蘭，就有超過一千三百名環保志工熱心參與，而其中最令人敬佩的是礁溪的老奶奶，以一百零一歲的高齡，仍每天投入愛惜大地的志工行列。統計 2005 年資源回收成果：紙類共有 77,515 噸、寶特瓶共 3,755 萬支、玻璃 8,436 噸、鋁箔包 313 噸、銅 227 噸、鐵 12,709 噸、廢五金 1,002 噸、鋁 1,029 噸等；總總努力，只為留給我們的孩子一個乾淨的地球。
- 七、本會環保志工力行「用鼓掌的雙手來做環保」「做，就對了！」默默的以無聲說法方式，維護環境整潔，讓鄰近社區清楚感受環境漸次變好，實地參觀慈濟環保資源回收如何用心分類，確實維護環境整潔，認同環保資源回收的重要，更進而實地投入、兼且由個人帶動社區每個家庭的成員。最重要的是，本會配合社區家庭成員踴躍參與時，更規劃資源回收示範教育展示，具體教導民眾以及小朋友們資源分類的方法及其重要性—回收五十公斤紙類，等於挽救一棵二十年的大樹，資源回收也可以很乾淨整齊，讓清淨地球的善

念能真正在民眾及小朋友心中萌芽生根而茁壯。渡引無數社區民眾共同由環保資源回收漸次參與社區服務志工，進而更熱心參與本會各項志工培訓課程、訪視、濟貧、社區關懷、急難救助、國際賑災，而更認同本會，終而成為本會志工委員，共同以具體行動體現佛陀「無緣大慈、同體大悲」精神，落實人與人間的真正的愛與關懷。

八、不容諱言，現今社會存有不婚生子而無力撫養甚或凌虐幼兒問題、老人安養問題、盲目且不擇手段追逐物慾的問題、兒童及婦女遭受性侵害的問題、青少年結夥飆車或鬥毆、凌虐少女的問題，都令人憂心，更是值得國人戒慎，誠心從事心靈改革以重新安定心靈。是故，低收入戶的濟助、兒童婦女的保育、個案關懷與輔導及各類青少年清流靜思生活營等各類社會福利設施在政府的支持與社會迫切需要下，急待更多慈善團體的投入。

九、然而社會型態的改變、唯利價值觀的紊亂、是非道德觀念的混雜導致不婚生子、棄嬰、凌虐幼兒、甚至違法搶小孩等情形日增，堪為現代高度經濟化都市生活病態；另銀髮退休老人生涯規劃及安養問題亦是一大課題，當貪婪、自利、浪費的心態充斥時，又遭逢經濟不景氣的生活壓力更常逼迫人們不擇手段去追求物慾不惜輕涉法網的遺憾。演變成社會犯罪型態中對幼兒婦女侵害案例激增；青少年結夥飆車四處鬥毆串同凌虐少女的乖離現象。是故，人文關懷教育的養成、正信的生活觀念的培育、都是為了淨化人心、祥和社會的推動，在政府的支持與社會迫切需要下，急待更多慈善團體的投入，共同為淨化人心、祥和社會努力，期盼「但願眾生得離苦，大愛包容地球村」。此本會亟需興建「慈濟慈善志業中心中壢園區」之原由也。

十、慈濟所有的工作均以利益全體民眾為宗旨，並補充公部門福利行政之空隙，造福地方暨各類弱勢族群。而

其中更有許多志工，就是自接觸慈濟後才深刻體認慈濟人本關懷尋得正信生活而改變人生觀的菩薩們。為長久落實並發揮人心與土地的善功能，並更淋漓盡致的作完整而妥善的規劃，進而作為本會社區志工研習培訓中心、托兒所、社教推廣中心、正信生活教育推廣中心、救災物資儲存所、救災動員聯繫中心、低收入戶發放暨專業藝能研習中心、資源回收暫存示範中心、多功能會議室等等功能，本於地盡其利、物盡其用宗旨；整體規劃興建慈濟慈善志業中心中壢園區之亟需而提出本計畫案。

十一、台灣何以為寶？『以愛為寶』！台灣最珍貴的就是人民深富愛心與熱情，台灣是愛心密度最高的地方。而「人」是推動慈濟志業最根本且最大的原助力，為推動善與愛的人文教育，為養成堅定且正信的生活觀念，為淨化人心祥和社會，為凝聚「慈濟人」的歸屬感與向心力，組織暨培訓慈濟志工以具體行動體現佛陀「無緣大慈、同體大悲」精神，落實志工社區化、國際化，持續及將來業務發展所需，提昇桃園地區慈善工作服務品質，擴大慈善工作之種類及區域範圍，成就台灣邁進現代福利國家，皆亟需興辦人文關懷與社會公益並重的慈善福利設施，其重要性與急迫性實刻不容緩；易言之，本計畫案確具時效性與必需性，敬祈 賜准興辦。

計 畫 目 的

- 一、提昇慈善工作服務品質。
- 二、擴大慈善工作之種類及區域範圍。
- 三、培訓社區服務志工尊重生命，落實人本思想。
- 四、發展社區教育、推動居民參與、回歸善良風俗。
- 五、以慈濟人文精神、結合區域性文化特色、發揮慈善、醫療、文化功能。
- 六、培訓暨保障兒童與婦女權益、維護人性尊嚴。

- 七、倡導青少年靜思活動，匡正社會風氣。
- 八、推動心靈改革、淨化人心、社會祥和、天下無災難。
- 九、提供多元化之文化、社會服務。
- 十、但願眾生得離苦，大愛包容地球村。

計畫內容

一、計畫設立地點：

桃園縣中壢市普仁段 20、21、22、23、24、25、26、27、39、611、612、657、658 地號及同市中原段 1085、1086、1087、1118、1119、1120、1121、1122、1124 地號共 22 筆土地，土地面積 75031.93 平方公尺。土地所有人提供同意書同意土地提供本會興辦中壢園區；水利會土地部分，俟奉 鈞部同意興辦事業後依都市計畫法第二十七條規定申請都市計畫變更為社會福利專用區後，依法申購，以籌建硬體設備配合整體需求。本案基地位於中壢市中原大學旁，臨普仁國小；基地臨接環中東路，可直達中壢市中心，北接桃園市、八德市，南通平鎮市，東與南亞工專、龍岡相鄰。

二、預定用途：興建本會慈善志業中心中壢園區。

三、興辦方式：奉 鈞部同意事業計畫後，依規定申辦都市計畫變更為社會福利專用區。

四、國有土地取得

本計畫範圍內所夾雜國有土地，本會將於 桃園縣政府受理本變更都市計畫案時，即依「國有非公用土地提供開發案件處理要點」規定，逕向 國有財產局申請國有土地同意合併開發證明書。

有關計畫範圍內中壢市普仁段 25、657 地號及中原段 1085 地號等三筆土地，目前皆為灌溉渠道用地一事，本會已取得水利主管機關原則同意，在不影響原有水路灌溉功能，先行納入園區開發計畫範圍規劃，惟日後規劃配置設計圖完成後，須逕送水利主管機關察查是否影

響原有渠道之灌溉功能，始得開發（詳后附件）。

五、規劃設施：

（一）容許使用設施：

1. 社會福利事業推廣設施
2. 社會福利事業志工培訓設施
3. 社會弱勢族群照護設施
4. 社會救災及急難救助設施
5. 社會教育推廣設施

（二）容許使用項目

1. 集會場所
2. 辦公及會議場所
3. 教室
4. 救災物資儲存場所
5. 文物展示場所
6. 文康活動場所
7. 資源回收示範教育區
8. 弱勢族群臨時安置及技能研習場所
9. 學員(志工)訓練宿舍
10. 餐廳
11. 其他與社會福利運作有關之必要附屬設施

六、預估經費：奉 鈞部同意事業計畫後，依規定申辦都市計畫變更為社會福利專用區後，一年內開工、開工後五年內完工。預估建設經費約五億元，所有建設經費由本會負責籌措。

七、預估效益：

（一）培訓志工每年三萬一千二百人次，平日積極融入社區參與社區關懷，推動祥和社會；災害發生時，可立即動員組織社區內志工投入各項慈善、救災工作。

（二）建構志工聯繫網，隨時保持溫馨互動的密切情誼；萬一災難發生時，可第一時間出動大批志工投入救災及賑災工作。

- (三)平日儲存救災物資，災害發生時，可立即成立聯繫協調所，動員社區志工，協調救援人力第一時間運送救災物資抵達現場，進行急難救助，以期降低損傷。
- (四)志工培訓中心及集會所是培育志工志願服務精神及助人是福理念的最主要場所之一，講授慈悲與愛的真諦，藉以淨化人心，創造祥和社會。並協調慈濟人醫會之醫護人員不定時進行醫療救助、義診及保健講習，以期「但願眾生得離苦，大愛包容地球村」。
- (五)社教中心提供社區民眾雙向互動教學，為多文化終身學習的最佳場所。
- (六)對地方失業人口、低收入戶除按實發放米糧，並鼓勵民眾參加多樣技藝研習，增進其專業技能或第二專長，不再封閉自己，走入社區，開拓視野及生涯規劃。
- (七)定期舉辦兒童及婦女權益保障系列研習會，協助婦女保障應有權益免於受侵害的智識；幫助兒童及婦女享有免於恐懼的自由。
- (八)文物流通處、圖書館及靜思書軒提供各種優良刊物，並提供社區民眾閱讀與獲取資訊的場所，提昇社區人文、知識水準，使鄉親父老充分享受知的權利。
- (九)青少年靜思營提供健康休閒活動場所，藉靜思活動使青少年得以舒解成長期生活與課業壓力。提供多元文化與便捷資訊，使國內青少年比較出正確的生活觀、生命觀；博覽各地文化並體驗傳統音樂、戲劇、文化之美。
- (十)志工教師聯誼研習營增加志工教師研習機會，將教學心得與方法定期發表，藉此提昇地方整體教學水準。
- (十一)針對照顧個案成立諮詢服務小組，提供協商與研

討空間，務期個案清楚感受隱私與尊重，能無畏懼的進行雙向溝通與心靈療護，協助解決心靈困擾。

(十二)邀請特殊成就人士演講、親身禪明淨化人心、祥和社會的體驗、舉辦心靈、衛生講座；倡導社會大眾以服務為目的的正確價值觀。

八、附件：土地清冊、土地登記簿及地籍圖影本、申請位置圖及水利主管機關原則同意函。

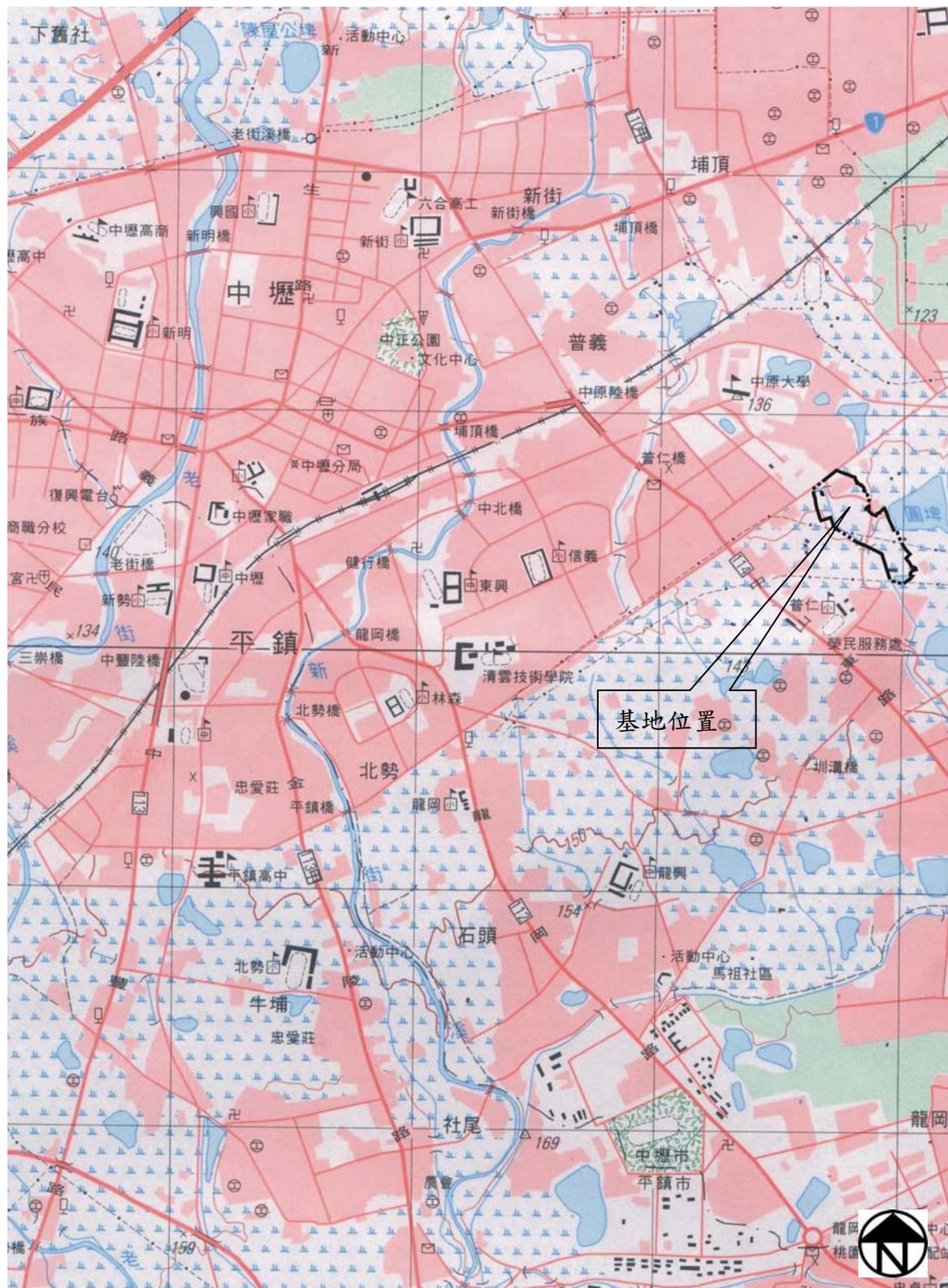
附件：土地清冊、地籍圖影本、申請位置圖、土地登記簿及水利主管機關原則同意函。

慈濟中壢園區開發範圍之土地清冊

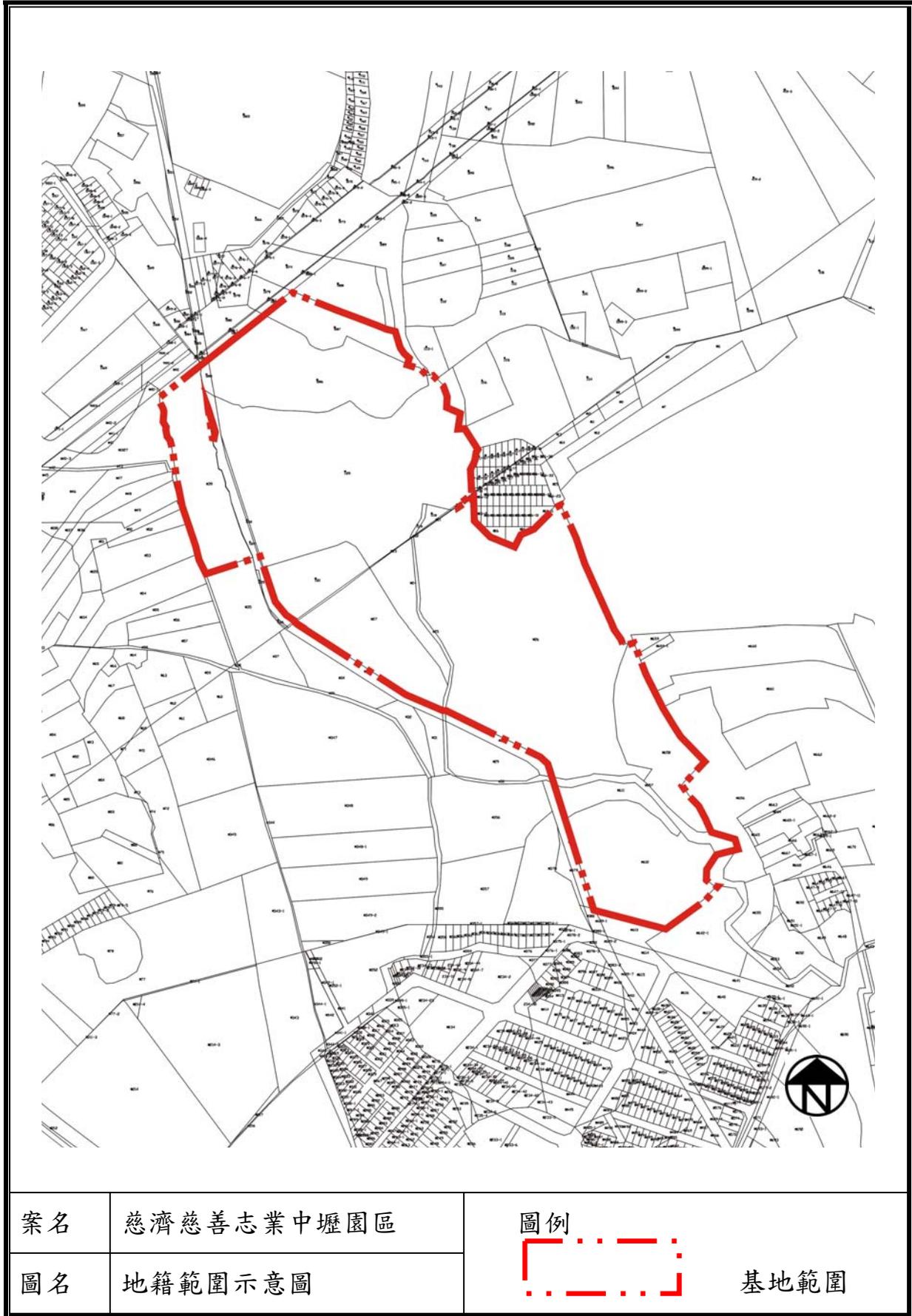
編號	鄉鎮市	地段	地號	權狀面積(m ²)	使用面積(m ²)	所 有 權 人	持份
1	中壢市	普仁	20	1.63	1.63	慈濟慈善事業基金會	全部
2			21	40.37	40.37	同上	全部
3			22	1.15	1.15	國有財產局	全部
4			23	12.97	12.97	慈濟慈善事業基金會	全部
5			24	1,649.13	1,649.13	同上	全部
6			25	321.67	305.29	國有財產局	全部
7			26	20,894.58	20,894.58	慈濟慈善事業基金會	全部
8			27	4,742.55	4,742.55	同上	全部
9			39	4,760.97	4,382.75	同上	全部
10			611	1,253.65	1,253.65	同上	全部
11			612	6,748.34	6,748.34	同上	全部
12			657	953.26	953.26	國有財產局	全部
13			658	4,073.16	4,073.16	慈濟慈善事業基金會	全部
14	中壢市	中原	1085	162.00	135.69	國有財產局	全部
15			1086	7,366.00	7,366.00	慈濟慈善事業基金會	全部
16			1087	2,526.00	2,133.75	同上	全部
17			1118	183.00	183.00	同上	全部
18			1119	63.00	63.00	國有財產局	全部
19			1120	16,905.00	16,905.00	周靜怡	全部
20			1121	2,441.00	2,441.00	慈濟慈善事業基金會	全部
21			1122	126.00	102.85	石門農田水利會	全部
22			1124	1,026.00	642.81	石門農田水利會	全部

合計

75,031.93



案名	慈濟慈善志業中壢園區	圖例	 基地範圍
圖名	基地地理位置圖		



臺灣省石門農田水利會 函

機關地址：324 桃園縣平鎮市延平路二段 68 號

承辦人：胡雅婷

電話：03-4927713#318

傳真：03-4929414

電子信箱：yatin@smia.gov.tw

受文者：財團法人中華民國佛教慈濟慈善事業基金會
97074 花蓮市中央路三段 703 號

發文日期：中華民國 97 年 7 月 8 日
發文字號：石農管字第 0970005479 號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：普通
附件：如主旨

主旨：檢送 貴基金會申請中壢市普仁段 25、657 地號及中原段
1085 地號 3 筆土地納入慈濟慈善志業中心中壢園區開發範
圍案會勘紀錄乙份，請查照。


正本：財團法人中華民國佛教慈濟慈善事業基金會 97074 花蓮市中央路三段 703 號
副本：本會中壢工作站、管理組

會長 莊玉光 公假

財務組長 袁芳倉 代行

台灣省石門農田水利會會勘紀錄

一、案由：申請中壢市普仁段 25、657 地號及中原段 1085

地號納入慈濟中壢園區開發計畫範圍案

二、會勘日期：97 年 7 月 4 日(星期五)上午 10 時

三、會勘地點：現場

四、會勘單位：

財團法人中華民國佛教慈濟慈善事業基金會：林玄宜

宇騰結構大地土木技師事務所：呂明杰

石門農田水利會：張金珠、鄭紹勝、胡雅婷

五、會勘意見：

慈濟慈善事業基金會：

請貴會先行同意計畫範圍內國有土地中壢市中原段 1085 地號、普仁段 25、657 地號納入園區規劃範圍內，以利本計畫園區後續法定程序辦理。

六、會勘結論：

經現勘本案所請中壢市普仁段 25、657 地號及中原段 1085 地號三筆土地，目前皆為灌溉渠道用地，在不影響原有水路灌溉功能，本會原則同意財團法人中華民國佛教慈濟慈善事業基金會先行納入中壢園區開發計畫範圍規劃，惟日後規劃配置設計圖完成後，須逕送本會察查是否影響原有渠道之灌溉功能。(以下空白)

附錄七、土地使用權同意書

同意書

本人所有座落中壢市中原段 1120 地號，面積計 16,905 平方公尺，所有權全部，願無條件、無期限提供財團法人中華民國佛教慈濟慈善事業基金會整體規劃興建慈善濟貧、急難救助、人文關懷及其他配合地方公益與正信宗教弘法等相關設施；並同意變更都市計畫使用分區為社會福利專用區，特立此書為憑。

立同意書人：周靜怡



身分證統一編號：H220621292

地址：桃園縣平鎮市雙連里 15 鄰民族路
雙連二段 118 巷 33 號

中 華 民 國 1 1 0 年 4 月 1 日

行政院農業委員會農田水利署石門管理處 函

地址：324005桃園市平鎮區延平路2段68號

承辦人：許嘉衡

電話：(03)4927713#129

傳真：(03)4927719

電子信箱：okokla@iasme.nat.gov.tw

受文者：財團法人中華民國佛教慈濟慈善事業基金會

發文日期：中華民國110年3月29日

發文字號：農水石門字第1106271207號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

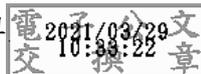
主旨：為貴基金會中壢園區都市計畫變更涉及本處轄管大牛欄分渠水利用地(桃園市中壢區中原段1085、1122及1124地號土地)管理機關變更一案，詳如說明，請查照。

說明：

- 一、依據貴基金會110年3月22日(110)慈證字第1100000164號函辦理。
- 二、查旨揭三筆土地權屬國有，土地管理機關已完成變更登記，本處同意該等地號土地作為本計畫範圍內水利事業專用區。
- 三、計畫範圍內上揭地號土地水利設施請貴基金會協予維護並保持水路暢通，非經申請核准不得任意變更或破壞拆除。

正本：財團法人中華民國佛教慈濟慈善事業基金會

副本：本處財務組、中壢工作站、管理組



附錄八、土地登記簿謄本

土地登記第二類謄本（地號全部）

中壢區普仁段 0039-0000地號



列印時間：民國110年04月01日10時37分

頁次：1

本謄本係網路申領之電子謄本，由陳建勛自行列印
謄本種類碼：SNHH8V95A8K，可至<https://ep.land.nat.gov.tw>查驗本謄本之正確性
中壢地政事務所 主任 陳振南
中壢電謄字第113190號
資料管轄機關：桃園市中壢地政事務所 謄本核發機關：桃園市中壢地政事務所

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國082年06月21日 登記原因：分割
面積：****4,760.97平方公尺
使用分區：（空白） 使用地類別：（空白）
民國110年01月 公告土地現值：***17,341元/平方公尺
地上建物建號：（空白）
其他登記事項：因分割增加地號：39-1地號
重測前：中壢埔頂段510-4號

***** 土地所有權部 *****

（0001）登記次序：0008
登記日期：民國095年08月29日 登記原因：贈與
原因發生日期：民國095年06月14日
所有權人：財團法人中華民國佛教慈濟慈善事業基金會
統一編號：94800552
住址：花蓮縣新城鄉康樂村精舍街88巷1號
權利範圍：全部 *****1分之1*****
權狀字號：095壢地電字第036146號
當期申報地價：109年01月****2,886.4元/平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
095年06月 ****6,989.0元/平方公尺
歷次取得權利範圍：全部*****1分之1*****
其他登記事項：（空白）

〈 本謄本列印完畢 〉

- ※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。
二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效力，應上網至 <https://ep.land.nat.gov.tw> 網站查驗，以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本種類碼，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。
三、本謄本之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。
四、前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核算者為依據。



土地登記第二類謄本（地號全部）

中壢區中原段 1085-0000地號



列印時間：民國110年03月16日14時21分

頁次：1

本謄本係網路申領之電子謄本，由陳建勛自行列印

謄本種類碼：BW*BP!CRR，可至<https://ep.land.nat.gov.tw>查驗本謄本之正確性

中壢地政事務所 主任 陳振南

中壢電謄字第090189號

資料管轄機關：桃園市中壢地政事務所 謄本核發機關：桃園市中壢地政事務所

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國088年06月22日 登記原因：逕為分割

面積：*****162.00平方公尺

使用分區：（空白）

使用地類別：（空白）

民國110年01月 公告土地現值：***35,179元/平方公尺

地上建物建號：（空白）

其他登記事項：重測前：中壢埔頂段423-93地號

因分割增加地號：1085-0001地號

***** 土地所有權部 *****

（0001）登記次序：0002

登記日期：民國088年09月27日

登記原因：接管

原因發生日期：民國087年12月21日

所有權人：中華民國

統一編號：0000000158

住址：（空白）

管理者：行政院農業委員會農田水利署

統一編號：87516567

住址：新北市新店區北新路一段45巷5號

權利範圍：全部 *****1分之1*****

權狀字號：---（空白）字第-----號

當期申報地價：109年01月****7,276.0元/平方公尺

前次移轉現值或原規定地價：

059年08月 *****24.8元/平方公尺

歷次取得權利範圍：全部*****1分之1*****

其他登記事項：申請免繕發權利書狀：辦理公有土地權利登記。

〈 本謄本列印完畢 〉

- ※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。
- 二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效力，應上網至 <https://ep.land.nat.gov.tw> 網站查驗，以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本種類碼，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。
- 三、本謄本之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。
- 四、前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核算者為依據。



9B

土地登記第二類謄本（地號全部）

中壢區中原段 1086-0000地號



列印時間：民國110年04月01日10時37分

頁次：1

本謄本係網路申領之電子謄本，由陳建勛自行列印
謄本種類碼：SNHH8V95A8K，可至<https://ep.land.nat.gov.tw>查驗本謄本之正確性
中壢地政事務所 主任 陳振南
中壢電謄字第113190號
資料管轄機關：桃園市中壢地政事務所 謄本核發機關：桃園市中壢地政事務所

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國088年06月22日 登記原因：逕為分割
面積：****7,366.00平方公尺
使用分區：（空白） 使用地類別：（空白）
民國110年01月 公告土地現值：***17,536元／平方公尺
地上建物建號：（空白）
其他登記事項：重測前：中壢埔頂段423-4地號
因分割增加地號：1086-0001地號

***** 土地所有權部 *****

（0001）登記次序：0004
登記日期：民國095年08月29日 登記原因：贈與
原因發生日期：民國095年06月14日
所有權人：財團法人中華民國佛教慈濟慈善事業基金會
統一編號：94800552
住址：花蓮縣新城鄉康樂村精舍街88巷1號
權利範圍：全部 *****1分之1*****
權狀字號：095壠地電字第036134號
當期申報地價：109年01月****2,918.4元／平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
095年06月 ****6,693.0元／平方公尺
歷次取得權利範圍：全部*****1分之1*****
其他登記事項：（空白）

〈 本謄本列印完畢 〉

- ※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。
二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效力，應上網至 <https://ep.land.nat.gov.tw> 網站查驗，以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本種類碼，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。
三、本謄本之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。
四、前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核算者為依據。



土地登記第二類謄本（地號全部）

中壢區中原段 1086-0001地號



列印時間：民國110年04月01日10時37分

頁次：1

本謄本係網路申領之電子謄本，由陳建勛自行列印
謄本種類碼：SNHH8V95A8K，可至<https://ep.land.nat.gov.tw>查驗本謄本之正確性
中壢地政事務所 主任 陳振南
中壢電謄字第113190號
資料管轄機關：桃園市中壢地政事務所 謄本核發機關：桃園市中壢地政事務所

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國088年06月22日 登記原因：逕為分割
面積：*****239.00平方公尺
使用分區：（空白） 使用地類別：（空白）
民國110年01月 公告土地現值：***38,700元/平方公尺
地上建物建號：（空白）
其他登記事項：分割自：1086-0000地號

***** 土地所有權部 *****

（0001）登記次序：0004 登記原因：贈與
登記日期：民國095年08月29日
原因發生日期：民國095年06月14日
所有權人：財團法人中華民國佛教慈濟慈善事業基金會
統一編號：94800552
住址：花蓮縣新城鄉康樂村精舍街88巷1號
權利範圍：全部 *****1分之1*****
權狀字號：095壠地電字第036135號
當期申報地價：109年01月****6,400.0元/平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
064年09月 *****160.0元/平方公尺
歷次取得權利範圍：全部*****1分之1*****
其他登記事項：（空白）

〈 本謄本列印完畢 〉

- ※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。
二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效力，應上網至 <https://ep.land.nat.gov.tw> 網站查驗，以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本種類碼，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。
三、本謄本之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。
四、前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核算者為依據。



土地登記第二類謄本（地號全部）

中壢區中原段 1087-0000地號



列印時間：民國110年04月01日10時37分

頁次：1

本謄本係網路申領之電子謄本，由陳建勛自行列印

謄本種類碼：SNHH8V95A8K，可至<https://ep.land.nat.gov.tw>查驗本謄本之正確性

中壢地政事務所 主任 陳振南

中壢電謄字第113190號

資料管轄機關：桃園市中壢地政事務所 謄本核發機關：桃園市中壢地政事務所

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國088年06月22日 登記原因：逕為分割

面積：****2,526.00平方公尺

使用分區：（空白）

使用地類別：（空白）

民國110年01月 公告土地現值：***18,819元/平方公尺

地上建物建號：（空白）

其他登記事項：重測前：中壢埔頂段423-29地號

因分割增加地號：1087-0001地號

***** 土地所有權部 *****

（0001）登記次序：0003

登記日期：民國095年08月29日

登記原因：贈與

原因發生日期：民國095年06月14日

所有權人：財團法人中華民國佛教慈濟慈善事業基金會

統一編號：94800552

住址：花蓮縣新城鄉康樂村精舍街88巷1號

權利範圍：全部 *****1分之1*****

權狀字號：095壠地電字第036136號

當期申報地價：109年01月****3,130.0元/平方公尺

前次移轉現值或原規定地價：

095年06月 ****7,186.0元/平方公尺

歷次取得權利範圍：全部 *****1分之1*****

其他登記事項：（空白）

〈 本謄本列印完畢 〉

- ※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。
- 二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效力，應上網至 <https://ep.land.nat.gov.tw> 網站查驗，以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本種類碼，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。
- 三、本謄本之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。
- 四、前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核算者為依據。



47



10

土地登記第二類謄本（地號全部）

中壢區中原段 1087-0001地號



列印時間：民國110年04月01日10時37分

頁次：1

本謄本係網路申領之電子謄本，由陳建勛自行列印
謄本種類碼：SNHH8V95A8K，可至<https://ep.land.nat.gov.tw>查驗本謄本之正確性
中壢地政事務所 主任 陳振南
中壢電謄字第113190號
資料管轄機關：桃園市中壢地政事務所 謄本核發機關：桃園市中壢地政事務所

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國088年06月22日 登記原因：逕為分割
面積：*****139.00平方公尺
使用分區：（空白） 使用地類別：（空白）
民國110年01月 公告土地現值：***38,700元/平方公尺
地上建物建號：（空白）
其他登記事項：分割自：1087-0000地號

***** 土地所有權部 *****

（0001）登記次序：0003 登記原因：贈與
登記日期：民國095年08月29日
原因發生日期：民國095年06月14日
所有權人：財團法人中華民國佛教慈濟慈善事業基金會
統一編號：94800552
住址：花蓮縣新城鄉康樂村精舍街88巷1號
權利範圍：全部 *****1分之1*****
權狀字號：095壠地電字第036137號
當期申報地價：109年01月****6,400.0元/平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
059年08月 *****64.0元/平方公尺
歷次取得權利範圍：全部*****1分之1*****
其他登記事項：（空白）

〈 本謄本列印完畢 〉

- ※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。
二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效力，應上網至 <https://ep.land.nat.gov.tw> 網站查驗，以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本種類碼，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。
三、本謄本之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。
四、前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核算者為依據。



土地登記第二類謄本（地號全部）

中壢區中原段 1118-0000地號



列印時間：民國110年04月01日10時37分

頁次：1

本謄本係網路申領之電子謄本，由陳建勛自行列印
謄本種類碼：SNHH8V95A8K，可至<https://ep.land.nat.gov.tw>查驗本謄本之正確性
中壢地政事務所 主任 陳振南
中壢電謄字第113190號
資料管轄機關：桃園市中壢地政事務所 謄本核發機關：桃園市中壢地政事務所

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國068年05月18日 登記原因：地籍圖重測
面積：*****183.00平方公尺
使用分區：（空白） 使用地類別：（空白）
民國110年01月 公告土地現值：***13,900元/平方公尺
地上建物建號：（空白）
其他登記事項：重測前：中壢埔頂段423-89地號

***** 土地所有權部 *****

（0001）登記次序：0004 登記原因：贈與
登記日期：民國095年08月29日
原因發生日期：民國095年06月14日
所有權人：財團法人中華民國佛教慈濟慈善事業基金會
統一編號：94800552
住址：花蓮縣新城鄉康樂村精舍街88巷1號
權利範圍：全部 *****1分之1*****
權狀字號：095壠地電字第036138號
當期申報地價：109年01月****2,320.0元/平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
095年06月 ****5,300.0元/平方公尺
歷次取得權利範圍：全部*****1分之1*****
其他登記事項：（空白）

〈 本謄本列印完畢 〉

- ※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。
二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效力，應上網至 <https://ep.land.nat.gov.tw> 網站查驗，以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本種類碼，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。
三、本謄本之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。
四、前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核算者為依據。



土地登記第二類謄本（地號全部）

中壢區中原段 1119-0000地號



列印時間：民國110年04月01日10時37分

頁次：1

本謄本係網路申領之電子謄本，由陳建勛自行列印
謄本種類碼：SNHH8V95A8K，可至<https://ep.land.nat.gov.tw>查驗本謄本之正確性
中壢地政事務所 主任 陳振南
中壢電謄字第113190號
資料管轄機關：桃園市中壢地政事務所 謄本核發機關：桃園市中壢地政事務所

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國068年05月18日 登記原因：地籍圖重測
面積：*****63.00平方公尺
使用分區：（空白） 使用地類別：（空白）
民國110年01月 公告土地現值：***13,900元/平方公尺
地上建物建號：（空白）
其他登記事項：（空白）

***** 土地所有權部 *****

（0001）登記次序：0001 登記原因：第一次登記
登記日期：民國072年04月04日
原因發生日期：民國071年09月23日
所有權人：中華民國
統一編號：0000000158
住址：（空白）
管理者：財政部國有財產署
統一編號：03732401
住址：台北市光復南路148號
權利範圍：全部 *****1分之1*****
權狀字號：---（空白）字第-----號
當期申報地價：109年01月****2,900.0元/平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
071年09月 *****160.0元/平方公尺
歷次取得權利範圍：全部*****1分之1*****
其他登記事項：申請免繕發權利書狀：辦理公有土地權利登記
〈本謄本列印完畢〉

- ※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。
二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效力，應上網至 <https://ep.land.nat.gov.tw> 網站查驗，以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本種類碼，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。
三、本謄本之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。
四、前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核算者為依據。



土地登記第二類謄本（地號全部）

中壢區中原段 1120-0000地號



列印時間：民國110年04月01日10時37分

頁次：1

本謄本係網路申領之電子謄本，由陳建勛自行列印
謄本種類碼：SNHH8V95A8K，可至<https://ep.land.nat.gov.tw>查驗本謄本之正確性
中壢地政事務所 主任 陳振南
中壢電謄字第113190號
資料管轄機關：桃園市中壢地政事務所 謄本核發機關：桃園市中壢地政事務所

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國068年05月18日 登記原因：合併
面積：***16,905.00平方公尺
使用分區：（空白） 使用地類別：（空白）
民國110年01月 公告土地現值：***13,900元／平方公尺
地上建物建號：中原段 01679-000
其他登記事項：重測前：中壢埔頂段423-3地號
農業發展條例民國八十九年修正後興建農舍，建築完成日期：91年11月26日

***** 土地所有權部 *****

（0001）登記次序：0002
登記日期：民國089年03月15日 登記原因：買賣
原因發生日期：民國089年02月01日
所有權人：周**
統一編號：H220*****2
住址：花蓮縣新城鄉康樂村1鄰精舍街88巷1號
權利範圍：全部 *****1分之1*****
權狀字號：089壢地電字第006976號
當期申報地價：109年01月****2,320.0元／平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
089年02月 ****4,500.0元／平方公尺
歷次取得權利範圍：全部*****1分之1*****
其他登記事項：（空白）

〈 本謄本列印完畢 〉

- ※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。
二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效力，應上網至 <https://ep.land.nat.gov.tw> 網站查驗，以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本種類碼，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。
三、本謄本之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。
四、前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核算者為依據。



土地登記第二類謄本（地號全部）

中壢區中原段 1121-0000地號



列印時間：民國110年04月01日10時37分

頁次：1

本謄本係網路申領之電子謄本，由陳建勛自行列印
謄本種類碼：SNHH8V95A8K，可至<https://ep.land.nat.gov.tw>查驗本謄本之正確性
中壢地政事務所 主任 陳振南
中壢電謄字第113190號
資料管轄機關：桃園市中壢地政事務所 謄本核發機關：桃園市中壢地政事務所

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國068年05月18日 登記原因：地籍圖重測
面積：****2,441.00平方公尺
使用分區：（空白） 使用地類別：（空白）
民國110年01月 公告土地現值：***13,900元/平方公尺
地上建物建號：（空白）
其他登記事項：重測前：中壢埔頂段4 2 3－2地號

***** 土地所有權部 *****

（0001）登記次序：0003 登記原因：贈與
登記日期：民國095年08月29日
原因發生日期：民國095年06月14日
所有權人：財團法人中華民國佛教慈濟慈善事業基金會
統一編號：94800552
住 址：花蓮縣新城鄉康樂村精舍街8 8 巷1 號
權利範圍：全部 *****1分之1*****
權狀字號：095壠地電字第036139號
當期申報地價：109年01月****2,320.0元/平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
095年06月 ****5,300.0元/平方公尺
歷次取得權利範圍：全部*****1分之1*****
其他登記事項：（空白）

〈 本謄本列印完畢 〉

- ※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。
二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效力，應上網至 <https://ep.land.nat.gov.tw> 網站查驗，以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本種類碼，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。
三、本謄本之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。
四、前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核算者為依據。



土地登記第二類謄本（地號全部）

中壢區中原段 1122-0000地號



列印時間：民國110年03月16日14時21分

頁次：1

本謄本係網路申領之電子謄本，由陳建勛自行列印
謄本種類碼：BW*BP!CRR，可至<https://ep.land.nat.gov.tw>查驗本謄本之正確性
中壢地政事務所 主任 陳振南
中壢電謄字第090189號
資料管轄機關：桃園市中壢地政事務所 謄本核發機關：桃園市中壢地政事務所

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國074年10月17日 登記原因：地目變更
面積：*****126.00平方公尺
使用分區：（空白） 使用地類別：（空白）
民國110年01月 公告土地現值：***13,900元/平方公尺
地上建物建號：（空白）
其他登記事項：重測前：中壢埔頂段423-21地號

***** 土地所有權部 *****

（0001）登記次序：0002 登記原因：接管
登記日期：民國109年11月10日
原因發生日期：民國109年10月01日
所有權人：中華民國
統一編號：0000000158
住址：（空白）
管理者：行政院農業委員會農田水利署
統一編號：87516567
住址：新北市新店區北新路一段45巷5號
權利範圍：全部 *****1分之1*****
權狀字號：---（空白）字第-----號
當期申報地價：109年01月****2,320.0元/平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
077年11月 *****400.0元/平方公尺
歷次取得權利範圍：全部*****1分之1*****
其他登記事項：申請免繕發權利書狀：辦理公有土地權利登記
〈本謄本列印完畢〉

- ※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。
二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效力，應上網至 <https://ep.land.nat.gov.tw> 網站查驗，以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本種類碼，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。
三、本謄本之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。
四、前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核算者為依據。

9B

29

土地登記第二類謄本（地號全部）

中壢區中原段 1123-0000地號



列印時間：民國110年04月01日10時37分

頁次：1

本謄本係網路申領之電子謄本，由陳建勛自行列印
謄本種類碼：SNHH8V95A8K，可至<https://ep.land.nat.gov.tw>查驗本謄本之正確性
中壢地政事務所 主任 陳振南
中壢電謄字第113190號
資料管轄機關：桃園市中壢地政事務所 謄本核發機關：桃園市中壢地政事務所

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國068年05月18日 登記原因：地籍圖重測
面積：*****27.00平方公尺
使用分區：（空白） 使用地類別：（空白）
民國110年01月 公告土地現值：***13,900元／平方公尺
地上建物建號：（空白）
其他登記事項：重測前：中壢埔頂段510-1地號

***** 土地所有權部 *****

（0001）登記次序：0006 登記原因：買賣
登記日期：民國099年09月20日
原因發生日期：民國099年08月02日
所有權人：財團法人中華民國佛教慈濟慈善事業基金會
統一編號：94800552
住 址：花蓮縣新城鄉康樂村精舍街88巷1號
權利範圍：全部 *****1分之1*****
權狀字號：099壠地電字第037762號
當期申報地價：109年01月****2,320.0元／平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
099年08月 ****7,100.0元／平方公尺
歷次取得權利範圍：全部*****1分之1*****
其他登記事項：（空白）

〈 本謄本列印完畢 〉

- ※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。
二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效力，應上網至 <https://ep.land.nat.gov.tw> 網站查驗，以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本種類碼，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。
三、本謄本之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。
四、前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核算者為依據。



土地登記第二類謄本（地號全部）

中壢區中原段 1124-0000地號



列印時間：民國110年03月16日14時21分

頁次：1

本謄本係網路申領之電子謄本，由陳建勛自行列印

謄本種類碼：BW*BP!CRR，可至<https://ep.land.nat.gov.tw>查驗本謄本之正確性

中壢地政事務所 主任 陳振南

中壢電謄字第090189號

資料管轄機關：桃園市中壢地政事務所 謄本核發機關：桃園市中壢地政事務所

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國068年05月18日

登記原因：合併

面積：****1,026.00平方公尺

使用分區：（空白）

使用地類別：（空白）

民國110年01月 公告土地現值：***13,900元／平方公尺

地上建物建號：（空白）

其他登記事項：重測前：中壢埔頂段423-10地號

***** 土地所有權部 *****

（0001）登記次序：0002

登記日期：民國109年11月10日

登記原因：接管

原因發生日期：民國109年10月01日

所有權人：中華民國

統一編號：0000000158

住址：（空白）

管理者：行政院農業委員會農田水利署

統一編號：87516567

住址：新北市新店區北新路一段45巷5號

權利範圍：全部 *****1分之1*****

權狀字號：---（空白）字第-----號

當期申報地價：109年01月****2,320.0元／平方公尺

前次移轉現值或原規定地價：

077年11月 *****400.0元／平方公尺

歷次取得權利範圍：全部 *****1分之1*****

其他登記事項：申請免繕發權利書狀：辦理公有土地權利登記

〈本謄本列印完畢〉

- ※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。
- 二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效力，應上網至 <https://ep.land.nat.gov.tw> 網站查驗，以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本種類碼，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。
- 三、本謄本之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。
- 四、前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核算者為依據。



附錄九、地籍圖謄本

地籍圖謄本

中壢電謄字第113190號

土地坐落：桃園市中壢區普仁段39地號共1筆



本謄本與地籍圖所載相符（實地界址以複丈鑑界結果為準）



資料管轄機關：桃園市中壢地政事務所
本謄本核發機關：桃園市中壢地政事務所
中華民國 110年04月01日10時37分

主任：陳振南



比例尺：1/1000

原比例尺：1/500

本謄本係網路申領之電子謄本，由陳建勛自行列印
謄本種類碼：NHV9255X，可至：<https://ep.land.nat.gov.tw> 查驗本謄本之正確性
惟為考量檔案傳輸中心之資料負荷度，線上有效查驗期限為三個月。

地籍圖謄本

中壢電謄字第113190號

土地坐落：桃園市中壢區中原段1085,1086,1086-1,1087,1087-1,1118,1119,1120,1121,1122,1123,1124地號共12筆

本謄本與地籍圖所載相符（實地界址以複丈鑑界結果為準）



資料管轄機關：

桃園市中壢地政事務所

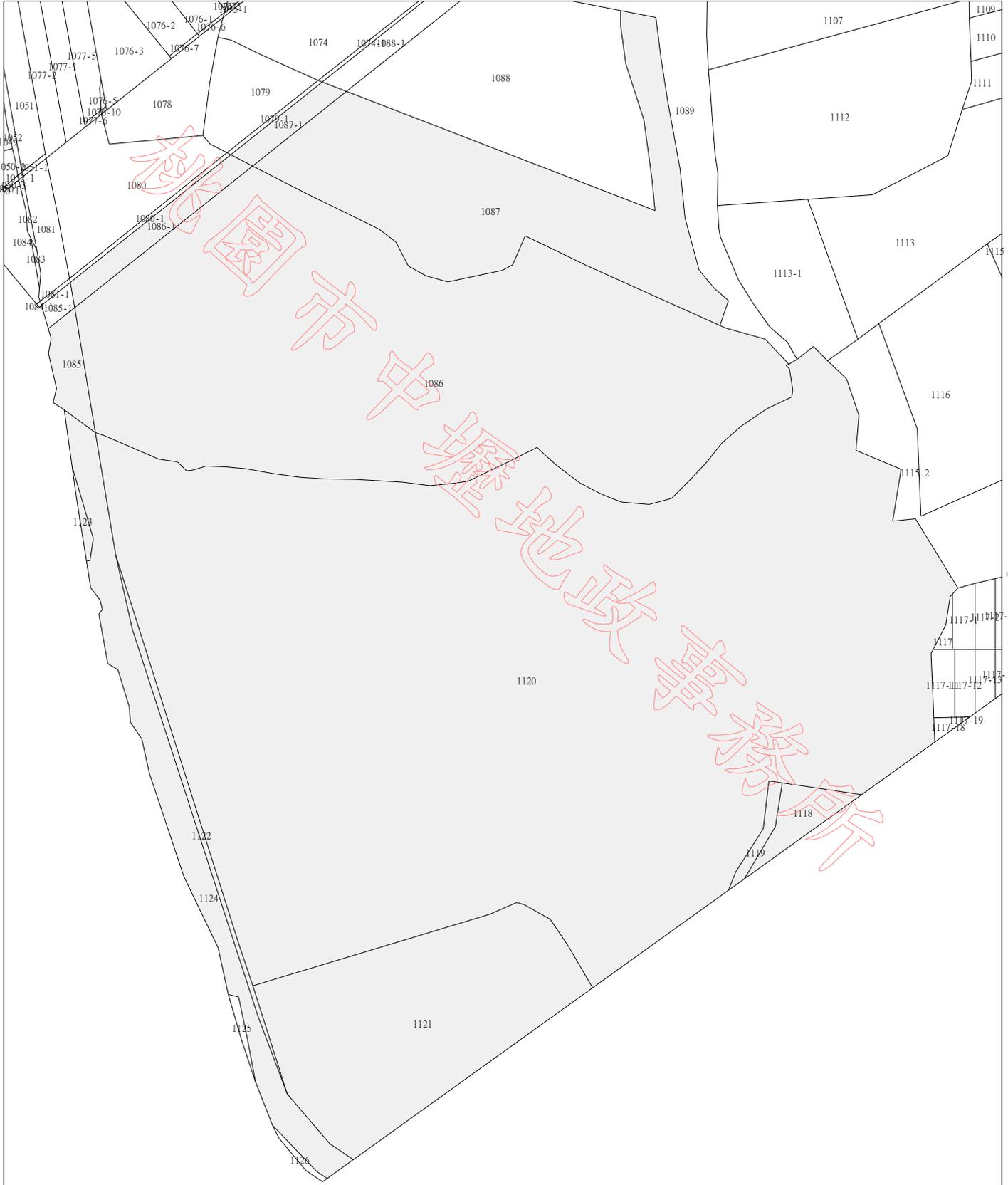
本謄本核發機關：

桃園市中壢地政事務所

主任：陳振南

中華民國

110年04月01日10時37分



比例尺：1/1200

原比例尺：1/500

附錄十 國有非公用土地同意合併使用函及同意辦理都市計畫變更函

正本

財政部國有財產署北區分署桃園辦事處 函

機關地址：330231桃園市桃園區三元街152號
4F

聯絡方式：張小姐 033379156分機110

97071

花蓮縣花蓮市中央路三段703號

受文者：財團法人中華民國佛教慈濟慈
善事業基金會

發文日期：中華民國110年2月25日

發文字號：台財產北桃一字第11008014540號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：有關貴會辦理「變更中壢平鎮都市擴大修訂計畫(部分農業區為社會福利專用區、水利事業專用區及公園用地)(供慈濟慈善事業中壢園區使用)主要計畫案」暨「擬定中壢平鎮都市擴大修訂計畫(部分農業區為社會福利專用區、水利事業專用區及公園用地)(供慈濟慈善事業中壢園區使用)細部計畫案」一案，本處同意本署經管桃園市中壢區中原段1119地號國有土地由「農業區」變更為「社會福利專用區」，詳如說明，請查照。

說明：

- 一、依貴會110年2月17日(110)慈證字第1100000089號函及109年11月6日(109)慈證字第1090000708號函辦理。
- 二、本案前經貴會109年11月6日(109)慈證字第1090000708號函切結承諾自行負擔變更應負擔之相關義務(含公共設施興闢或繳交開發影響費、代金、回饋金、捐地等)，本處同意貴會依規定向桃園市政府提出申請都市計畫變更。本同意函僅供申請變更都市計畫之用，不得移作向相關機關申請核准使

用、許可開發、籌設或設置等用途。

三、本同意函有效期限至111年3月5日止，未於有效期限前向桃園市政府提出申請都市計畫變更者，且未於變更都市計畫書內載明上述說明二之切結事項並未將相關切結文件附於計畫書內，即行失效。另倘貴會於前述有效期限內就本案國有土地有下列情形之一，即行撤銷同意：

(一)已有合法使用權，惟發生違約使用情事者。

(二)原合法使用關係終止者。

(三)未有合法使用權，惟發生新占用情事，或擴大原占用範圍者。

四、另貴會擬以申購方式取得中壢區中原段1119地號國有土地，請先依國產法第51條及同法施行細則第55條之規定，由該主管機關商請財政部報行政院核定並徵得審計機關同意後，再檢具事業計畫指明價款來源後再提出申購，並依申請當時規定辦理。

正本：財團法人中華民國佛教慈濟慈善事業基金會

副本：桃園市政府

主任 陳文彰



副本

財政部國有財產署北區分署桃園辦事處 函

機關地址：330231桃園市桃園區三元街152號
4F

聯絡方式：毛韻珂 03-3379156分機106

97071

花蓮市中央路3段703號

受文者：佛教慈濟慈善事業基金會

發文日期：中華民國110年2月1日

發文字號：台財產北桃一字第11026001780號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如說明二

主旨：有關桃園市中壢區中原段1085地號國有土地依農田水利法第11條規定移交貴署接管一案，惠請辦理管理機關變更登記事宜，請查照。

說明：

- 一、依貴處110年1月25日農水石門字第1106290101號函及財政部109年12月24日台財產公字第10935014290號函辦理。
- 二、旨揭中原段1085地號國有土地，依前述貴處110年1月25日函查告，係貴處大牛欄分渠，現況為水利設施使用，同意辦理管理機關變更登記，隨文檢送土地登記申請書、登記清冊及財政部國有財產署經管國有非公用土地依農田水利法第11條移交行政院農業委員會農田水利署接管清冊各一份，惠請辦理管理機關變更登記為貴署。

正本：行政院農業委員會農田水利署石門管理處

副本：佛教慈濟慈善事業基金會

中華民國110年2月3日
總收文 字第11000045/號

附錄十一 改制前桃園縣政府 99 年 12 月 27 日府交
運字第 0990575857 號原則同意函及
桃園市政府交通局 104 年 11 月 18 日桃交
運字第 1040034583 號函同意備查本案交
通影響評估差異說明書報告書

副本

發文方式：郵寄

檔 號：

保存年限：

桃園縣政府 函

地址：33001桃園縣桃園市縣府路1號
承辦人：張涵鈞
電話：03-3322101*6863
傳真：03-3325270
電子信箱：099105@mail.tycg.gov.tw

台北市大安區復興南路一段243號9樓之1

受文者：禾舜工程顧問有限公司

發文日期：中華民國99年12月27日

發文字號：府交運字第0990575857號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：如主旨

主旨：檢送已鈐印之「慈濟慈善志業中心中壢園區都市計畫變更案」
交通影響說明書乙份，本府原則同意，請 貴公司依承諾事
項辦理，復請 查照。

說明：

- 一、復 貴公司99年12月02日（九十九）行交字第021號函。
- 二、本案嗣後若都市計畫再行調整，請補充調整後交通影響說明
至本府備查。

正本：行易網交通技師事務所(附件4本)、財團法人中華民國佛教慈濟慈善事業基金會(
不含附件)

副本：本府工務處 (含附件)、禾舜工程顧問有限公司、本府交通處 (含附件)

縣長 吳志揚

本案依分層負責規定授權業務主管決行

正本

發文方式：郵寄

檔 號：

保存年限：

桃園市政府交通局 函

97071
花蓮市中央路3段703號

地址：33001桃園市桃園區縣府路1號新棟
8樓

承辦人：李晴瑄
電話：03-3326361
電子信箱：10012835@mail.tycg.gov.tw

受文者：財團法人中華民國佛教慈濟慈善事業基金會

發文日期：中華民國104年11月18日
發文字號：桃交運字第1040034583號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如主旨

主旨：檢送已鈐印之「慈濟慈善志業中心中壢園區都市計畫變更案」
交通影響差異說明(定稿本)報告書一式，本局同意備查，請
依承諾事項辦理，請查照。

說明：依據行易網交通技師事務所104年11月17日(一〇四)行交字
第064號函辦理。

正本：財團法人中華民國佛教慈濟慈善事業基金會
副本：桃園市政府都市發展局、行易網交通技師事務所(均含附件)

局長高邦基

本案依分層負責規定授權科(組)長、主任決行

慈濟慈善志業中心

中壢園區都市計畫變更案

交通影響差異說明

(定稿本)



開發單位：財團法人中華民國佛教慈濟慈善事業基金會

設計單位：禾舜工程顧問有限公司

評估單位：行易網交通技師事務所

中華民國一〇四年十一月

「財團法人中華民國佛教慈濟慈善事業基金會慈濟慈善志業中心中壢園區都市計畫變更交通影響差異說明報告書」審意見回應(發文日期：104/10/20)：

審	查	意	見	修	正	說	明
桃園市政府交通局							
1.目前檢附之空間配置圖，尚無法檢視基地內停車空間之規劃，請補充說明。				遵照辦理，本案已補充停車空間規劃圖說，詳見附錄四。			
2.請再檢討旅行速率校估結果，以縮小誤差幅度。				遵照辦理，本案已重新檢討旅行速率校估結果，以縮小誤差幅度，詳見附錄八。			
3.請調整圖 1 及圖 2 之圖面呈現方式，或斟酌以彩色印刷，以利檢視。				遵照辦理，本案已將圖 1 及圖 2 以彩色印刷，以利檢視，詳見 P2、P3。			

「財團法人中華民國佛教慈濟慈善事業基金會慈濟慈善志業中心中壢園區都市計畫變更交通影響差異說明報告書」審意見回應(發文日期：104/07/30)：

審	查	意	見	修	正	說	明
桃園市政府交通局							
1.請補充基地周邊至少 500 公尺之現況道路系統圖及都市計畫變更圖說，並請標註重要道路系統、交流道、交通運輸場站等位置及名稱；基地平面配置圖請套繪臨接道路現況標線配置及標註基地人、車進出口位置。				遵照辦理，本案已補充基地周邊 500 公尺之現況道路系統圖及都市計畫土地使用分區圖，詳見 P2、P3。 本案已將基地平面配置圖套繪臨接道路現況標線配置及標註基地人、車進出口位置，詳見附錄四。			
2.請補充停車需求推估歷程並檢視停車空間配置是否滿足需求。				遵照辦理，本案已補充停車需求推估歷程，詳見 P5。 本次變更後之建築配置詳見附錄四。			
3.請補充現況交通服務水準分析表。				遵照辦理，本案已補充現況交通量服務水準分析表，詳見附錄八。			
4.請補充交通衍生量推估歷程，並補充衍生交通量交通動線以利檢視目標年交通服務水準變化之關聯性。				遵照辦理，本案已補充交通衍生量推估歷程，並已補充本次變更之車行動線圖，詳見 P6 至 P10。			

慈濟慈善志業中心中壢園區都市計畫變更案

交通影響評估差異說明

一、緣由	1
二、基地道路系統及土地使用分區說明	2
三、基地開發面積差異說明	3
四、基地計畫人數差異說明	4
五、基地停車需求差異說明	5
六、基地交通衍生量差異說明	6
七、基地開發後車輛進出動線差異說明	8
八、基地開發後道路服務水準差異說明	10
九、基地變更後建築配置	13

附錄一 原核備之交通影響評估核備函

附錄二 路口轉向交通量圖

附錄三 原核備建築配置示意圖

附錄四 本次變更建築配置示意圖

附錄五 報告撰寫人簡歷

附錄六 交通技師證照及簽證

附錄七 本計畫團隊資料

附錄八 現況路段旅行速率實際調查結果及模擬值比較表

圖目錄

圖一 基地周邊主要道路現況圖	2
圖二 基地周邊土地使用分區圖	2
圖三 原核備車輛聯外進出場動線圖	9
圖四 本次變更車輛聯外進出場動線圖	9
圖五 目標年基地開發後晨、昏峰道路服務水準示意圖	12
圖六 基地開發原核備方案與本次變更方案建築配置示意圖	14

表目錄

表一 基地開發原核備方案與本次變更方案差異項目表	1
表二 基地開發原核備與本次變更方案面積差異比較表	3
表三 基地開發原核備方案與本次變更方案計畫人數差異比較表	4
表四 基地員工、志工及大型活動運具分配率及乘載率表	5
表五 基地員工、志工及大型活動停車需求表	5
表六 基地開發原核備方案與本次變更方案停車需求差異比較表	5
表七 基地衍生人旅次分析表	6
表八 基地開發衍生各運具人旅次預估	7
表九 基地開發衍生各運具車旅次預估	7
表十 基地開發原核備方案與本次變更方案衍生車旅次差異比較表	8
表十一 目標年基地開發後晨、昏峰主要路段服務水準分析表	10
表十二 目標年開發後號誌化路口服務水準評估表	11

本次變更與原核備通過之設計內容差異說明

一、緣由

本案交通影響評估報告書原已於民國 99 年 12 月由桃園市政府交通局運輸規劃科審查通過(相關審查核備文件詳見附錄一)，然因申請單位研擬縮減開發面積，於內部空間與停車場配置有所變動，本案另行製作變更設計後之交通影響評估說明提請審查，變更前後相關說明如表一所示。

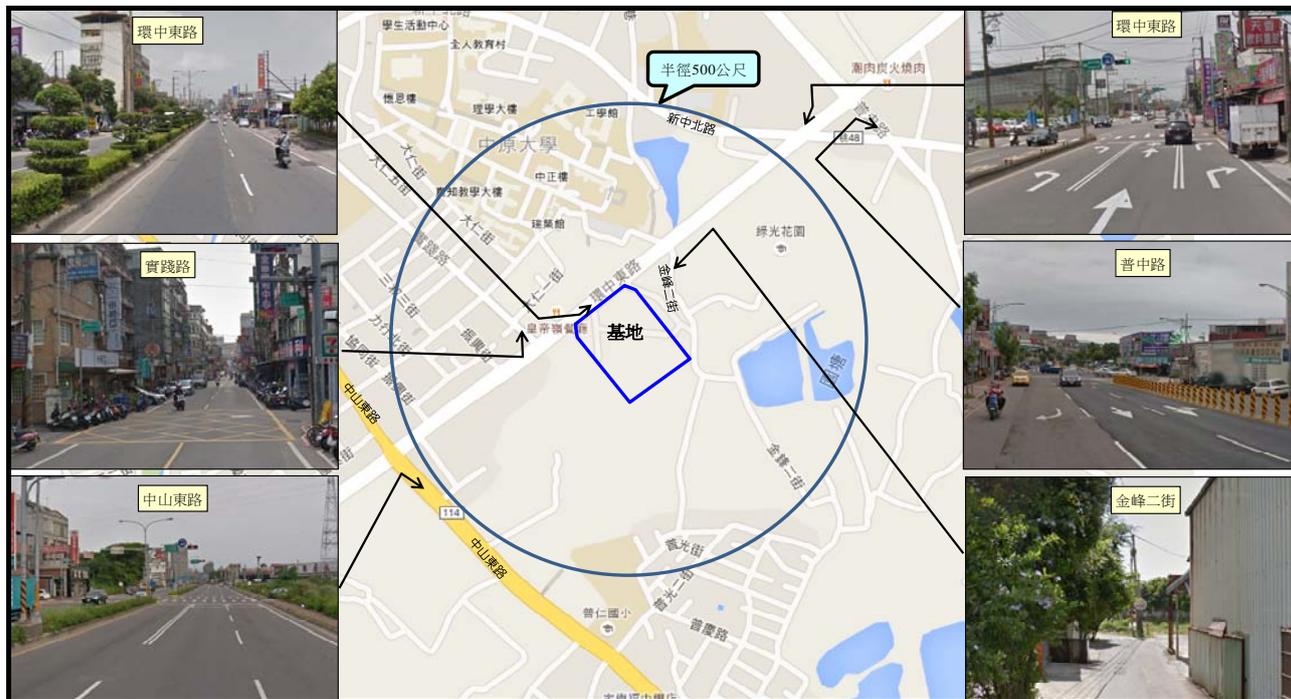
表一 基地開發原核備方案與本次變更方案差異項目表

變更項目		原核備	本次變更	差異項目說明
1.基地面積		68,700.0 M ²	28,000.0 M ²	-40,700 M ²
2 規劃人數	全職員工	25 人	25 人	±0 人
	志工與一般民眾	250 人	250 人	±0 人
	大型活動	1,900 人	1,200 人	-700 人
3 停車需求	汽車位	234 席	106 席	-128 席
	機車位	499 席	144 席	-355 席
4.衍生人旅次		晨峰進出 1,638 人 昏峰進出 1,763 人	晨峰進出 1,068 人 昏峰進出 1,281 人	晨峰-570 人 昏峰-482 人
5.衍生交通量		晨峰進出 279PCU 昏峰進出 335PCU	晨峰進出 191PCU 昏峰進出 248PCU	晨峰-88PCU 昏峰-87PCU
6.停車場出入口		停車場出入口維持與原核備相同位置。		

註：本計畫分析整理。

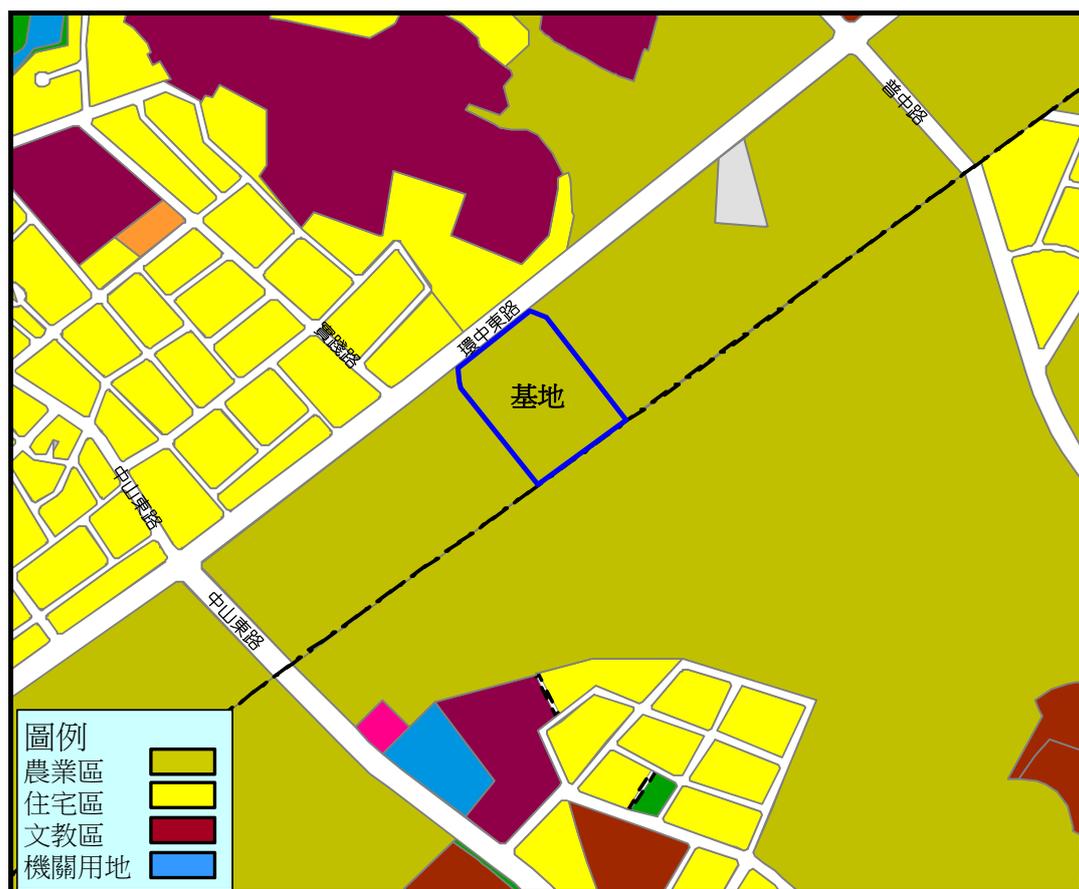
二、基地道路系統及土地使用分區說明

本案基地現況僅一面臨路，北側面臨寬度 30 公尺環中東路。基地周邊鄰近主要道路尚有中山東路、實踐路、普忠路及金峰二街，附近道路幾何現況如圖一所示。



圖一 基地周邊主要道路現況圖

目前基地北側隔環中東路與住宅區、文教區相鄰，其中文教區為中原大學校址，中原大學周邊區域為基地周邊開發密度較高區域，目前基地周邊大都為農業區，有關基地周邊土地使用分區如圖二所示。



圖二 基地周邊土地使用分區圖

三、基地開發面積差異說明

本基地原核備方案之開發面積為 68,700.0 M²(6.87 公頃)，現因開發單位變更設計，調整縮減變更面積為 28,000.0 M²(2.8 公頃)，面積減少 40,700M²(4.07 公頃)，變更前後之面積差異比較如表二所示。

表二 基地開發原核備與本次變更方案面積差異比較表

項目	原核備	本次變更	差異數量
基地面積	68,700.0	28,000.0	-40,700

註：本計畫分析整理。
單位：M²。

四、基地計畫人數差異說明

本基地原核備方案計畫人數，每日可能進出基地之人口數約 275 人，其中 25 人為全職員工，250 人為志工與一般民眾。例假日時段則以吸引 1,900 人次進出基地參加大型活動為計算基準。本案變更後規劃內容為全職員工 25 人(±0 人)、志工與一般民眾 250 人(±0 人)、大型活動 1,200 人(-700 人)，變更前後之計畫人數差異比較如表三。

表三 基地開發原核備方案與本次變更方案計畫人數差異比較表

項目	原核備	本次變更	差異數量
全職員工	25	25	±0
志工與一般民眾	250	250	±0
大型活動	1,900	1,200	-700
合計	2,175	1,475	-700

註：本計畫分析整理。
單位：人。

五、基地停車需求差異說明

本基地原核備方案停車需求小汽車位 234 席，機車位 499 席。本案變更後運具比例及乘載率參酌「桃園縣八德市慈濟志業中心新建工程-交通影響評估定稿報告(民國 102 年 02 月)」，如表四所示，分別依據員工(25 人)、志工(250 人)及大型活動(1200 人)計算，計算後停車需求小汽車位 106 席(-128 席)，機車位 144 席(-355 席)，如表五所示，變更前後停車數量差異比較如表六所示。

表四 基地員工、志工及大型活動運具分配率及乘載率表

類別		小汽車	機車	公車	遊覽車	步行	其他	小計
員工	運具比(%)	25.0	35.0	35.0	--	--	5.0	100.0
	乘載率	2.00	1.19	20.00	--	--	--	--
志工	運具比(%)	30.0	35.0	25.0	--	10.0	--	100.0
	乘載率	2.50	1.44	20.00	--	--	--	--
大型活動	運具比(%)	15.0	9.0	10.0	60.0	6.0	--	100.0
	乘載率	2.50	1.44	20.00	35.00	--	--	--

資料來源：桃園縣八德市慈濟志業中心新建工程-交通影響評估定稿報告(民國 102 年 02 月)

表五 基地員工、志工及大型活動停車需求表

類別		停車需求
員工	汽車	$25 \times 25.0\% / 2 = 3.125$ ，取整數 4 席
	機車	$25 \times 35.0\% / 1.19 = 7.35$ ，取整數 8 席
志工	汽車	$250 \times 30.0\% / 2.5 = 30.0$ ，取整數 30 席
	機車	$250 \times 35.0\% / 1.44 = 60.76$ ，取整數 61 席
大型活動	汽車	$1200 \times 15.0\% / 2.5 = 72.0$ ，取整數 72 席
	機車	$1200 \times 9.0\% / 1.44 = 75.0$ ，取整數 75 席

資料來源：本計畫彙整。

本案依據變更後之開發內容檢討，應設置法定汽車 146 席，另經評估汽車停車需求為 106 席，本案將扣除停車需求後之剩餘車位，彈性調整供大客車及機車停放使用，其中 12 席汽車位彈性調整供 3 席大客車使用，剩餘之 28 席汽車位可彈性調整供 168 席機車使用，本案整體停車設置係以滿足自身需求為原則。

表六 基地開發原核備方案與本次變更方案停車需求差異比較表

項目	原核備	本次變更	差異數量
汽車位	234	106	-128
機車位	499	144	-355

註：本計畫分析整理。
單位：席。

六、基地交通衍生量差異說明

本基地原核備方案計畫人數，25 人為全職員工，250 人為志工與一般民眾，大型活動 1,900 人，整體人數約 2,175 人，經評估後變更前衍生車旅次，平常日晨峰進入為 279 PCU，離開為 0 PCU；平常日昏峰進入為 295 PCU，離開為 40 PCU。

本案變更後計畫人數，25 人為全職員工(±0 人)、250 人為志工與一般民眾(±0 人)、大型活動 1,200 人(-700 人)，整體人數約 1,475 人(-700 人)，其衍生人旅次如表七所示，經由衍生人旅次及運具分配率後，可計算得各運具別之人旅次數如表八，再將該車輛數經由當量比換算後，即可推估其衍生之車旅次，衍生車旅次如表九所示。

經評估本案變更後之衍生車旅次，平常日晨峰為進入 125 PCU(-154PCU)，離開 0 PCU(±0 PCU)；昏峰進入 134 PCU(-161 PCU)，離開 22 PCU(-18 PCU)。變更前後平常日晨、昏峰衍生車旅次差異比較如表十所示。

表七 基地衍生人旅次分析表

時段	上午尖峰			下午尖峰		
	進入	離開	合計	進入	離開	合計
全職員工	25	0	25	0	25	25
志工	63	0	63	125	63	188
大型活動	980	0	980	980	0	980
總計	1068	0	1068	1105	88	1193

資料來源：本計畫實際調查與分析整理。

表八 基地開發衍生各運具人旅次預估

項目	類別	方向	小汽車	機車	公車	遊覽車	步行	其他	合計
晨峰	員工	進入	6	9	9	0	0	1	25
		離開	0	0	0	0	0	0	0
	志工一般民眾	進入	19	22	16	0	6	0	63
		離開	0	0	0	0	0	0	0
	大型活動	進入	147	88	98	588	59	0	980
		離開	0	0	0	0	0	0	0
	合計	進入	172	119	123	588	65	1	1068
		離開	0	0	0	0	0	0	0
昏峰	員工	進入	0	0	0	0	0	0	0
		離開	6	9	9	0	0	1	25
	志工一般民眾	進入	38	44	31	0	13	0	125
		離開	19	22	16	0	6	0	63
	大型活動	進入	147	88	98	588	59	0	980
		離開	0	0	0	0	0	0	0
	合計	進入	185	132	129	588	71	0	1105
		離開	25	31	25	0	6	1	88

資料來源：本計畫分析整理。

表九 基地開發衍生各運具車旅次預估

類別	方向	晨峰				昏峰			
		小汽車 (輛)	機車 (輛)	接駁車 (輛)	合計 (PCU)	小汽車 (輛)	機車 (輛)	接駁車 (輛)	合計 (PCU)
員工	進入	3	7	0	6	0	0	0	0
	離開	0	0	0	0	3	7	0	6
志工一般民眾	進入	9	19	1	16	19	37	2	31
	離開	0	0	0	0	9	19	1	16
大型活動	進入	59	61	17	102	59	61	17	102
	離開	0	0	0	0	0	0	0	0
合計	進入	71	87	18	125	78	98	18	134
	離開	0	0	0	0	13	26	1	22

資料來源：本計畫分析整理。

表十 基地開發原核備方案與本次變更方案衍生車旅次差異比較表

項目		原核備	本次變更	差異數量
晨峰	進入	279	125	-154
	離開	0	0	±0
	合計	279	125	-154
昏峰	進入	295	134	-161
	離開	40	22	-18
	合計	335	156	-179

註：本計畫分析整理。
單位：PCU。

七、基地開發後車輛進出動線差異說明

本案原核備之車行動線如圖三所示，基地開發範圍調整，本案變更後之車行動線如圖四所示。



圖三 原核備車輛聯外進出場動線圖



圖四 本次變更車輛聯外進出場動線圖

八、基地開發後道路服務水準差異說明

本案針對基地周邊主要進出道路與巷道交通量進行調查，調查日期為民國 104 年 6 月 25 日(星期四，晴天)，調查項目包括路口轉向交通量與路段旅行速率，以進行基地平常日尖峰時段之路段及路口服務水準評估。本案開發面積縮減(由 6.87 公頃縮減為 2.8 公頃)，經評估後衍生車旅次於平常日晨峰減少 154PCU，昏峰減少 179PCU，所減少交通量對於周邊各路口延滯及路段旅行速率影響輕微，僅環中東路(實踐路至中山東路)往東方向，平常日晨、昏峰服務水準提升一級，其餘各路口、路段服務水準均與變更前相同，目標年基地開發後之路段服務水準分析如表十一所示，路口服務水準如表十二所示，各路段服務水準如圖五所示。

表十一 目標年基地開發後晨、昏峰主要路段服務水準分析表

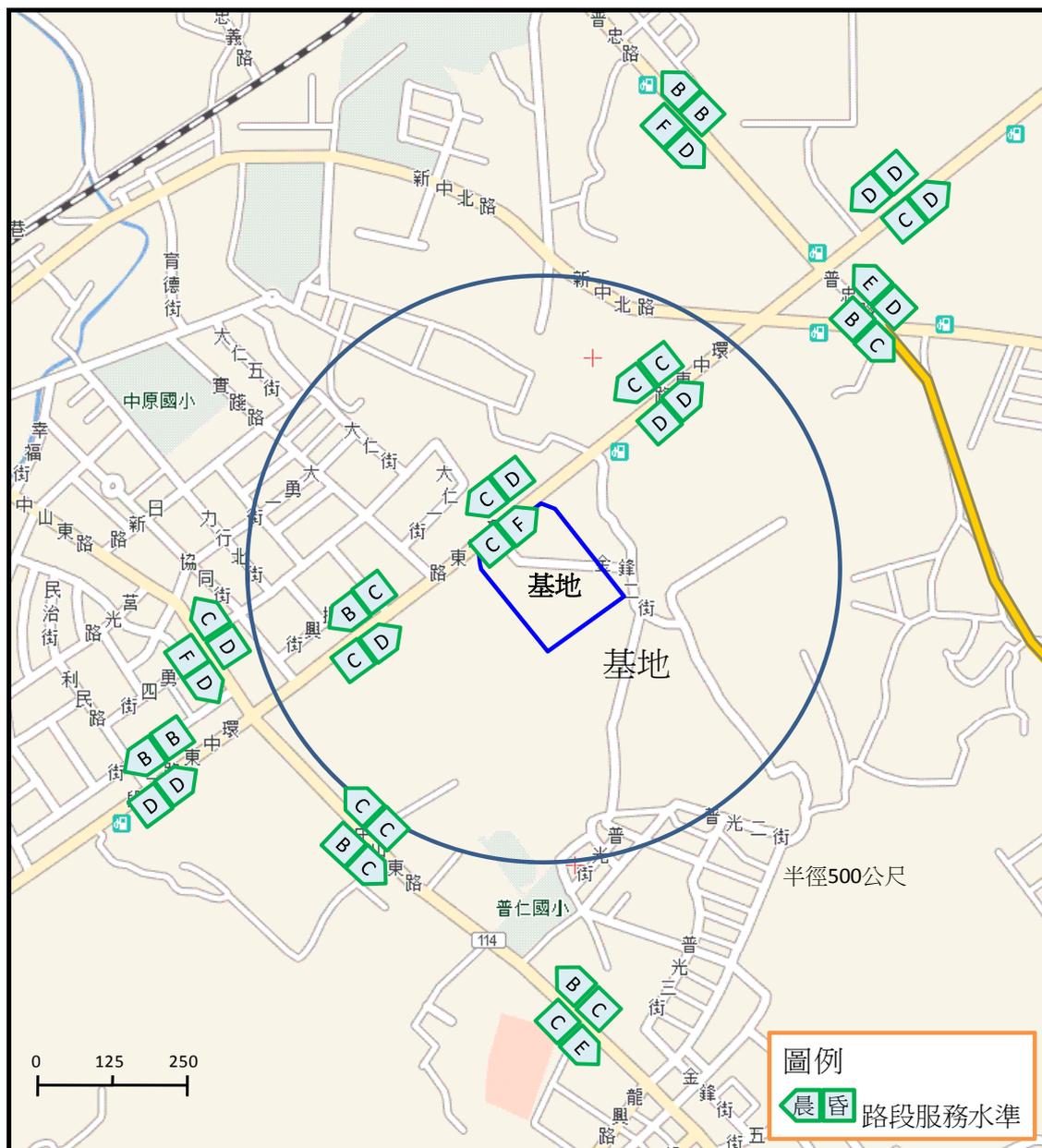
道路	路段	方向	容量	晨峰				昏峰			
				交通量	V/C	旅行速率	速率服務水準	交通量	V/C	旅行速率	速率服務水準
環中東路	永福路-普忠路	往西	2120	1691	0.80	23.3	D	1544	0.73	21.5	D
		往東	2120	2301	1.09	21.4	D	1610	0.76	29.8	C
	普忠路-708巷	往西	2120	1604	0.76	28.1	C	1923	0.91	25.2	C
		往東	2120	2096	0.99	21.2	D	1488	0.70	20.0	D
	708巷-實踐路	往西	2120	1646	0.78	28.5	C	1933	0.91	22.6	D
		往東	2120	2122	1.00	14.5	F	1725	0.81	28.4	C
	實踐路-中山東路	往西	2120	1452	0.69	31.1	B	1808	0.85	29.5	C
		往東	2120	1963	0.93	21.4	D	1794	0.85	25.8	C
中山東路-利民路	往西	2120	1450	0.68	33.3	B	1588	0.75	30.8	B	
	往東	2120	1828	0.86	24.4	D	1857	0.88	22.1	D	
中山東路	莒光路-環中東路	往南	1160	855	0.74	21.1	D	1428	1.23	10.7	F
		往北	2320	1301	0.56	27.8	C	1257	0.54	22.0	D
	環中東路-普光二街	往南	3180	1039	0.33	27.1	C	1519	0.48	31.5	B
		往北	3180	1690	0.53	25.7	C	1262	0.40	28.3	C
普光二街-龍興路	往南	2120	1089	0.51	17.8	E	1472	0.69	25.5	C	
	往北	3180	1793	0.56	32.2	B	1330	0.42	28.0	C	
普中路	普忠路211巷-環中東路	往南	2320	1003	0.43	24.4	D	2153	0.93	13.6	F
		往北	2320	1138	0.49	33.6	B	955	0.41	31.4	B
	環中東路-770巷	往南	2320	1148	0.49	28.1	C	1425	0.61	34.5	B
		往北	2320	1400	0.60	18.2	E	725	0.31	23.5	D

- 註：1.速率單位為 KPH。
 2.衍生量為本基地之衍生交通量。
 3.本研究調查整理。
 4.交通量單位為 PCU。

表十二 目標年開發後號誌化路口服務水準評估表

路口名稱	路口圖示	方向	平日晨峰		平日昏峰	
			平均延滯(秒)	服務水準	平均延滯(秒)	服務水準
環中東路/ 普忠路		A	30.0	C	37.6	C
		B	131.7	F	50.6	D
		C	52.2	D	35.6	C
		D	58.0	D	160.4	F
環中東路/ 實踐路		A	9.7	A	20.7	B
		C	83.5	F	39.4	C
		D	69.4	E	69.7	E
環中東路/ 中山東路		A	49.2	D	53.8	D
		B	58.8	D	61.0	E
		C	92.6	F	63.0	E
		D	37.6	C	100.9	F
中山東路/ 中山東路 441 巷		A	26.9	B	24.9	B
		B	9.3	A	9.0	A
		C	23.0	B	23.2	B
		D	26.2	B	9.6	A

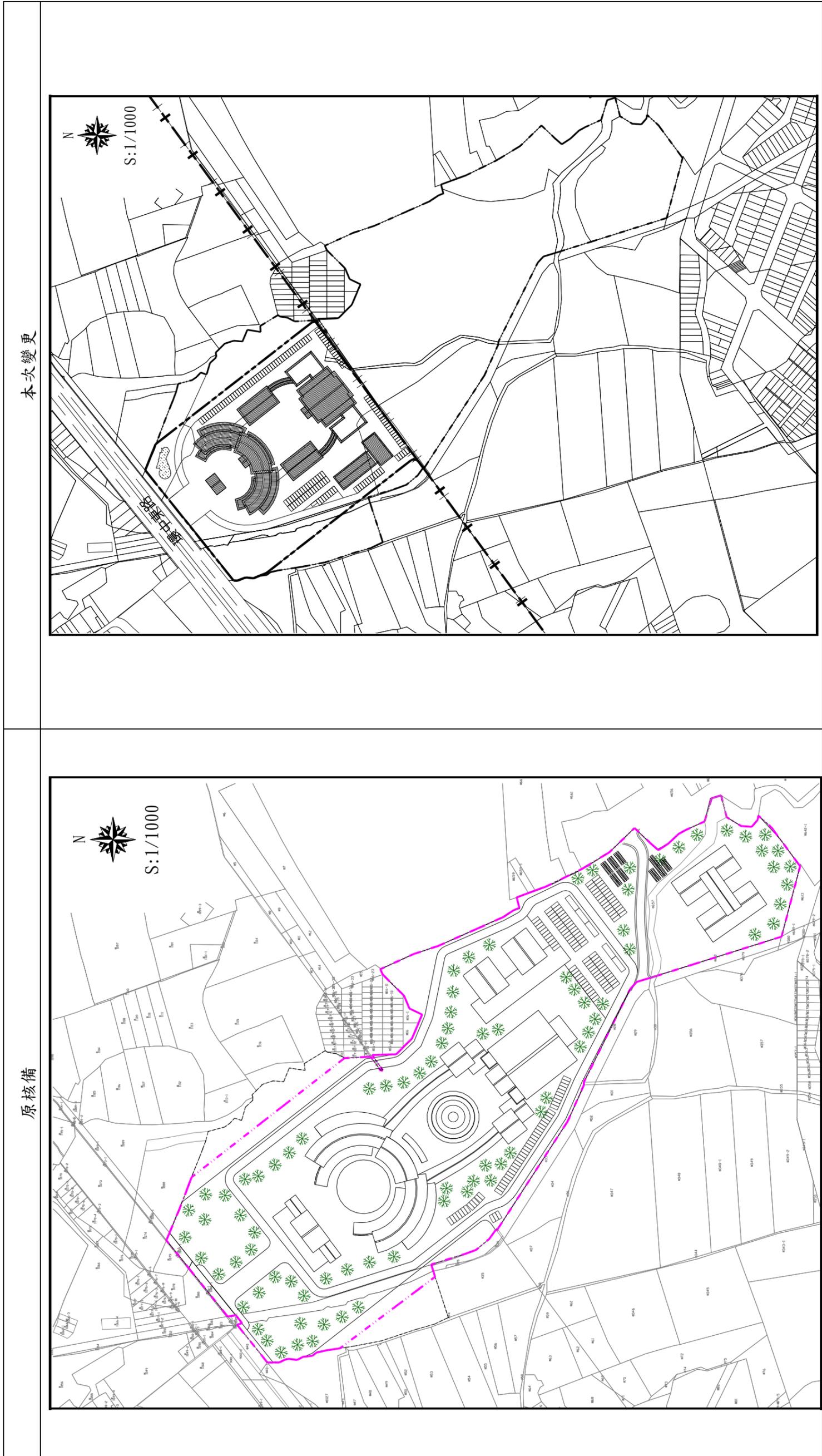
資料來源：本計畫整理。



圖五 目標年基地開發後晨、昏峰道路服務水準示意圖

九、基地變更後建築配置

本基地原核備方案之開發面積為 68,700.0 M²(6.87 公頃)，現因開發單位變更設計，調整縮減變更面積為 28,000.0 M²(2.8 公頃)，面積減少 40,700M²(4.07 公頃)，其餘部分擬採分期分區開發方式，視未來需要再行提出申請。變更前建築配置如圖四所示。基地內依需求評估，劃設汽車停車格位 146 席之停車空間，未來規劃留設於「戶外平面停車格」及「建築物地下停車格」。



圖四 基地開發原核備方案與本次變更方案建築配置示意圖

附錄一

原核備之交通影響評估核備文

正 本

發文方式：郵寄

檔 號：

保存年限：

桃園縣政府 函

台北縣板橋市四川路二段239號7樓

地址：33001桃園縣桃園市縣府路1號
承辦人：張涵鈞
電話：03-3322101*6863
傳真：03-3325270
電子信箱：099105@mail.tycg.gov.tw

受文者：行易網交通技師事務所(附件4本)

發文日期：中華民國99年12月27日

發文字號：府交運字第0990575857號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：如主旨

主旨：檢送已鈐印之「慈濟慈善志業中心中壢園區都市計畫變更案」
交通影響說明書乙份，本府原則同意，請 貴公司依承諾事
項辦理，復請 查照。

說明：

- 一、復 貴公司99年12月02日(九十九)行交字第021號函。
- 二、本案嗣後若都市計畫再行調整，請補充調整後交通影響說明
至本府備查。

正本：行易網交通技師事務所(附件4本)、財團法人中華民國佛教慈濟慈善事業基金會(不含附件)

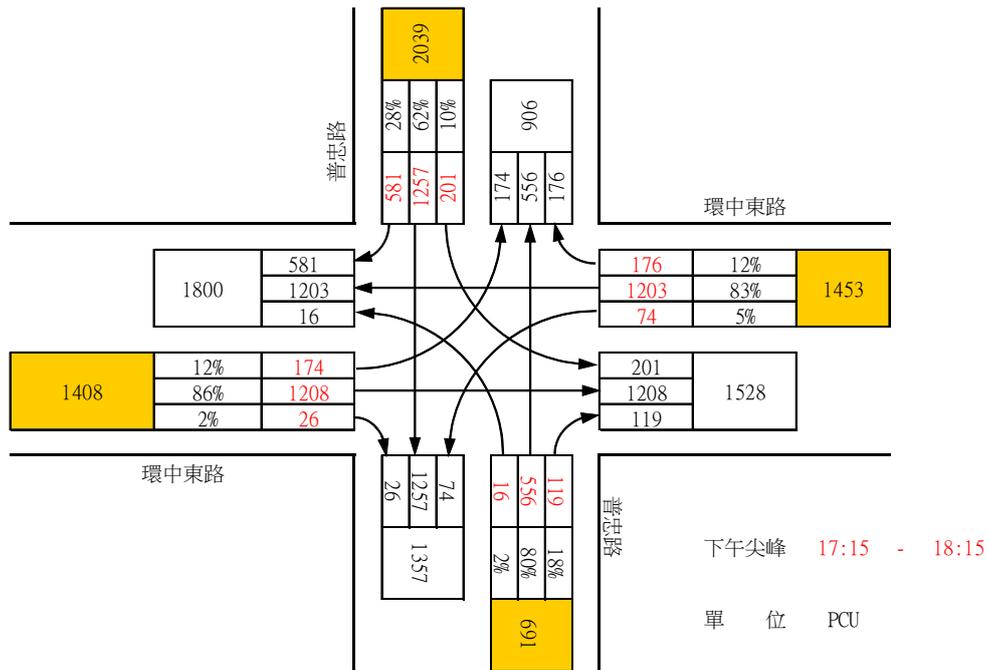
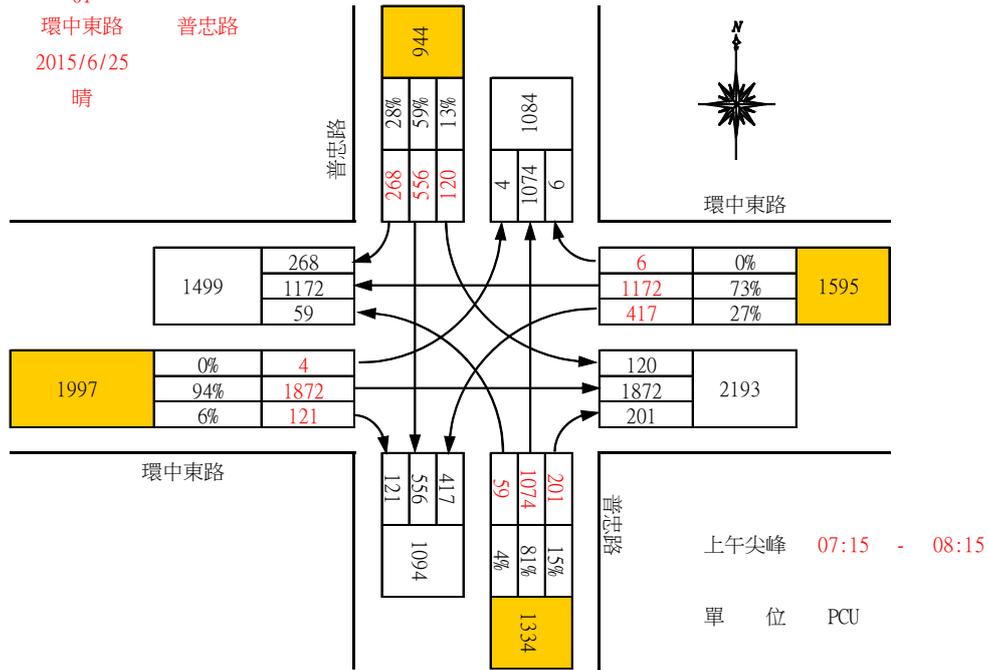
副本：本府工務處(含附件)、禾舜工程顧問有限公司、本府交通處(含附件)

縣長 吳志揚

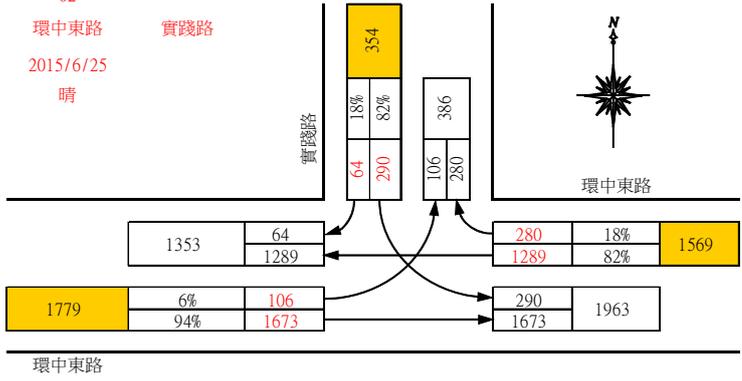
本案依分層負責規定授權業務主管執行

附錄二
路口轉向交通量圖

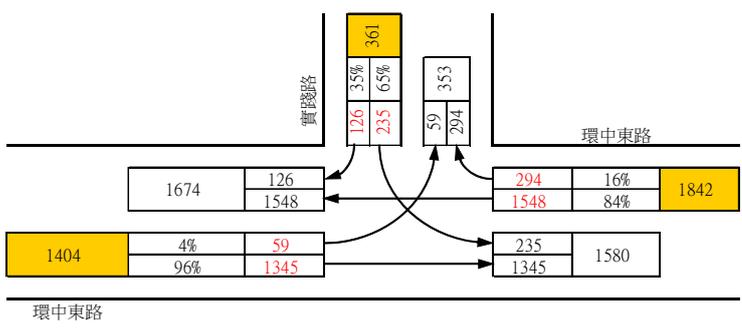
路口編號 01
 路口名稱 環中東路 普忠路
 調查日期 2015/6/25
 天候 晴



路口編號 02
 路口名稱 環中東路 實踐路
 調查日期 2015/6/25
 天候 晴

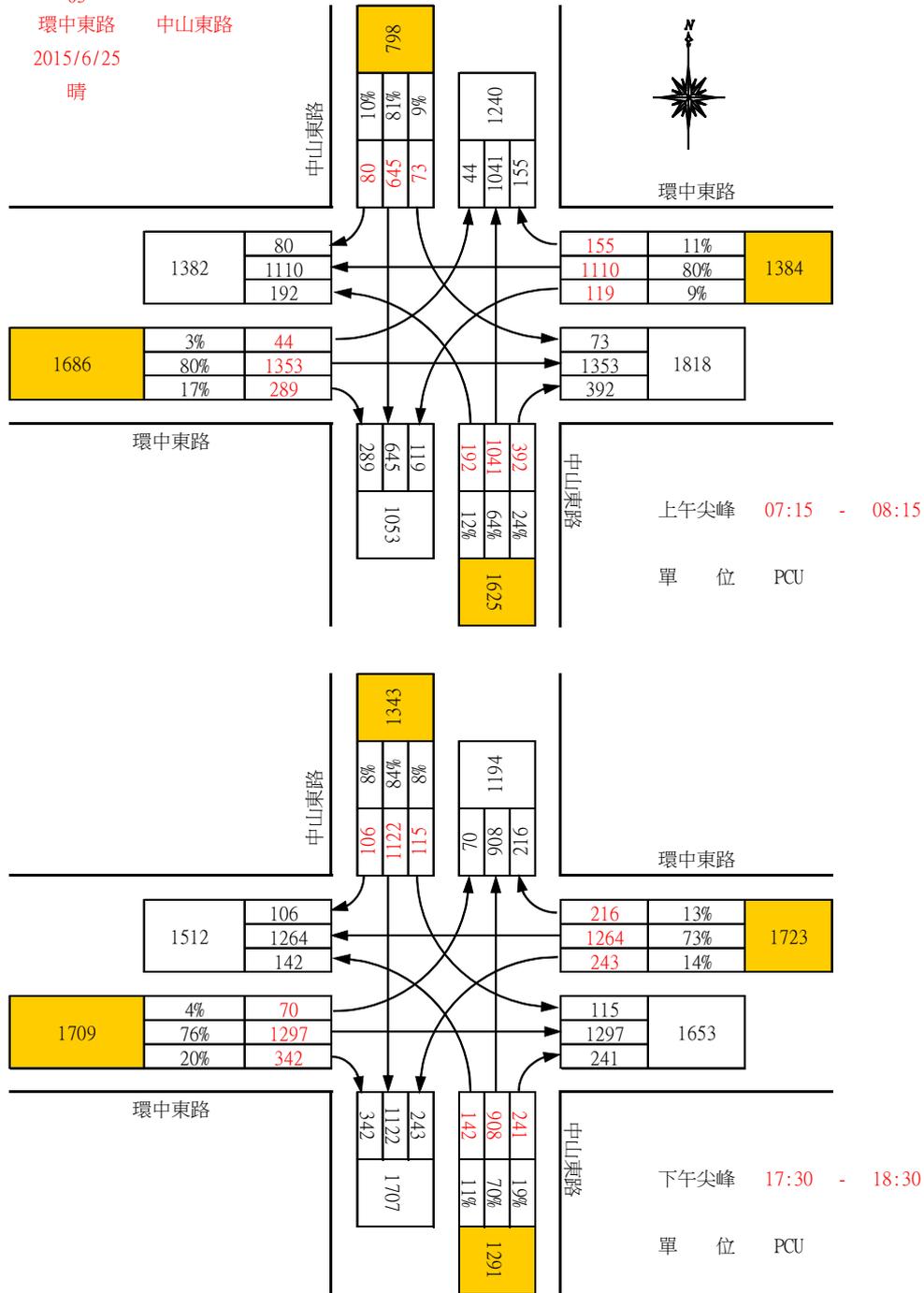


上午尖峰 07:15 - 08:15
 單位 PCU

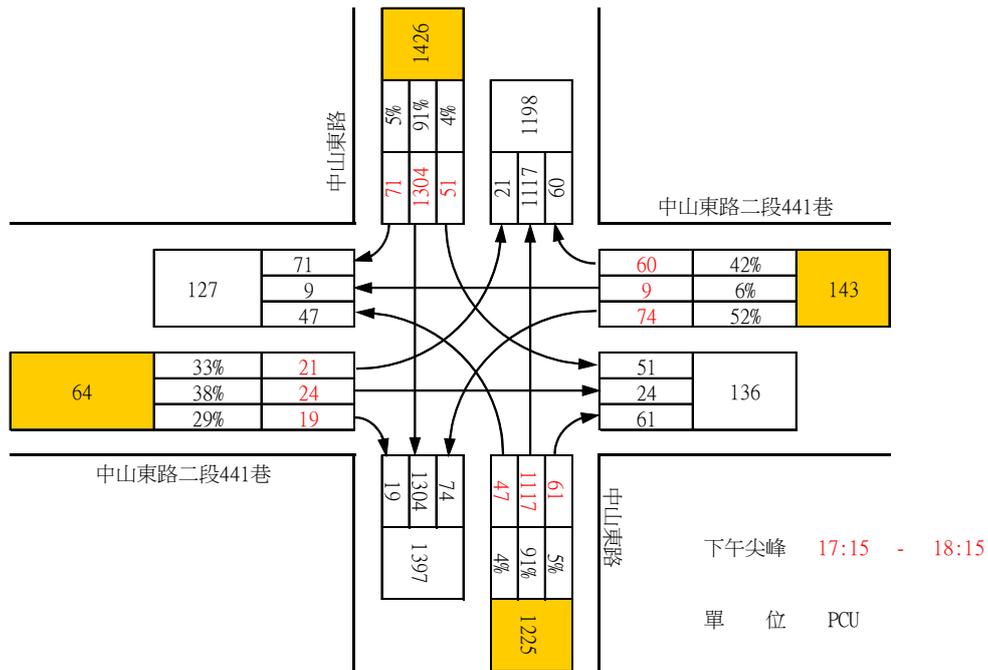
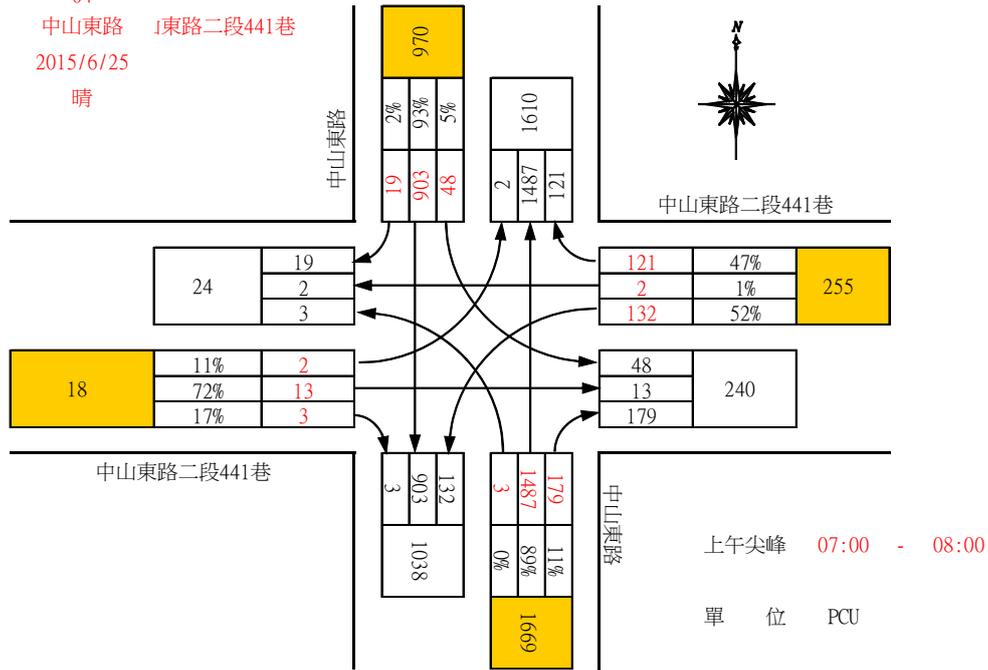


下午尖峰 17:15 - 18:15
 單位 PCU

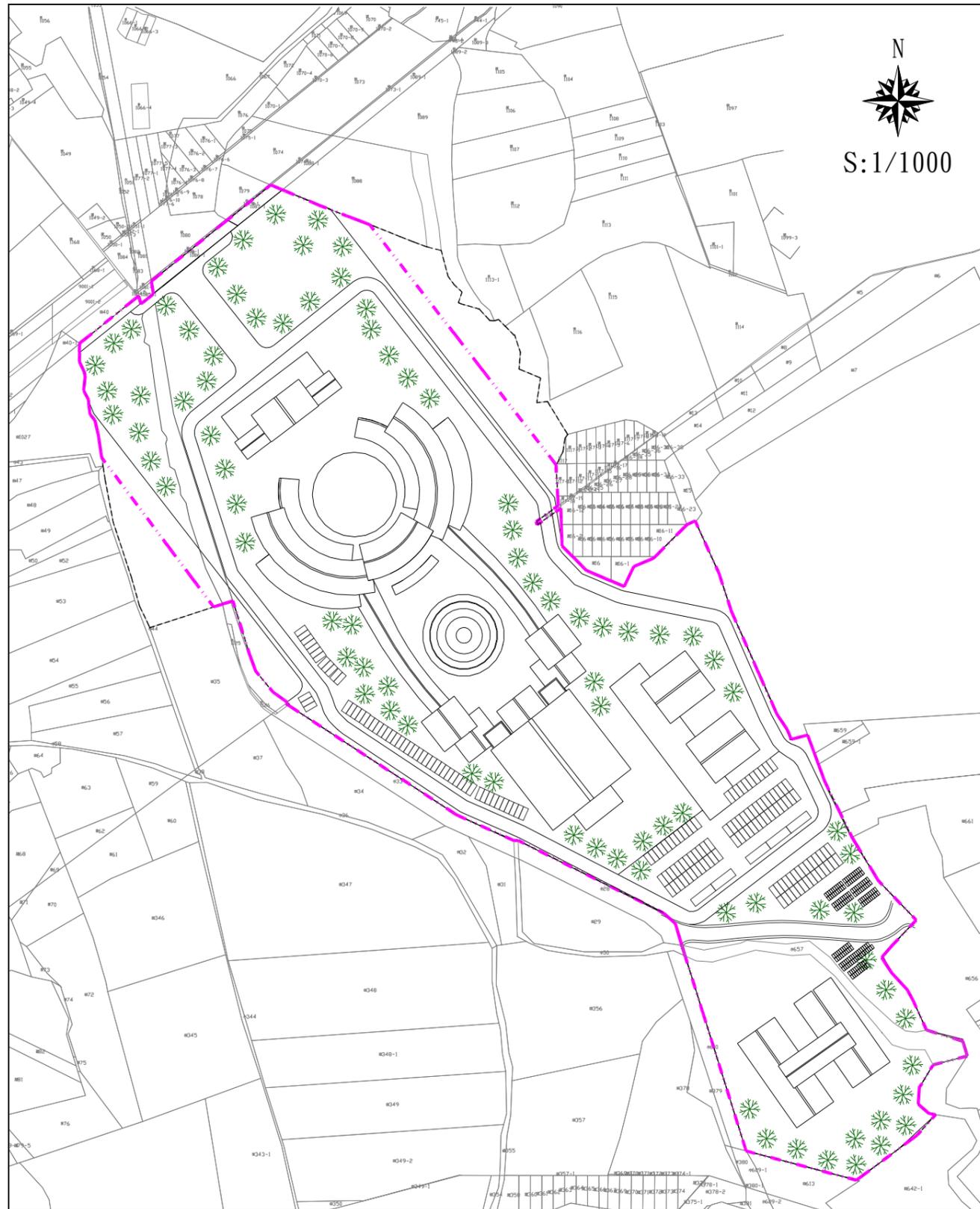
路口編號 03
 路口名稱 環中東路 中山東路
 調查日期 2015/6/25
 天候 晴



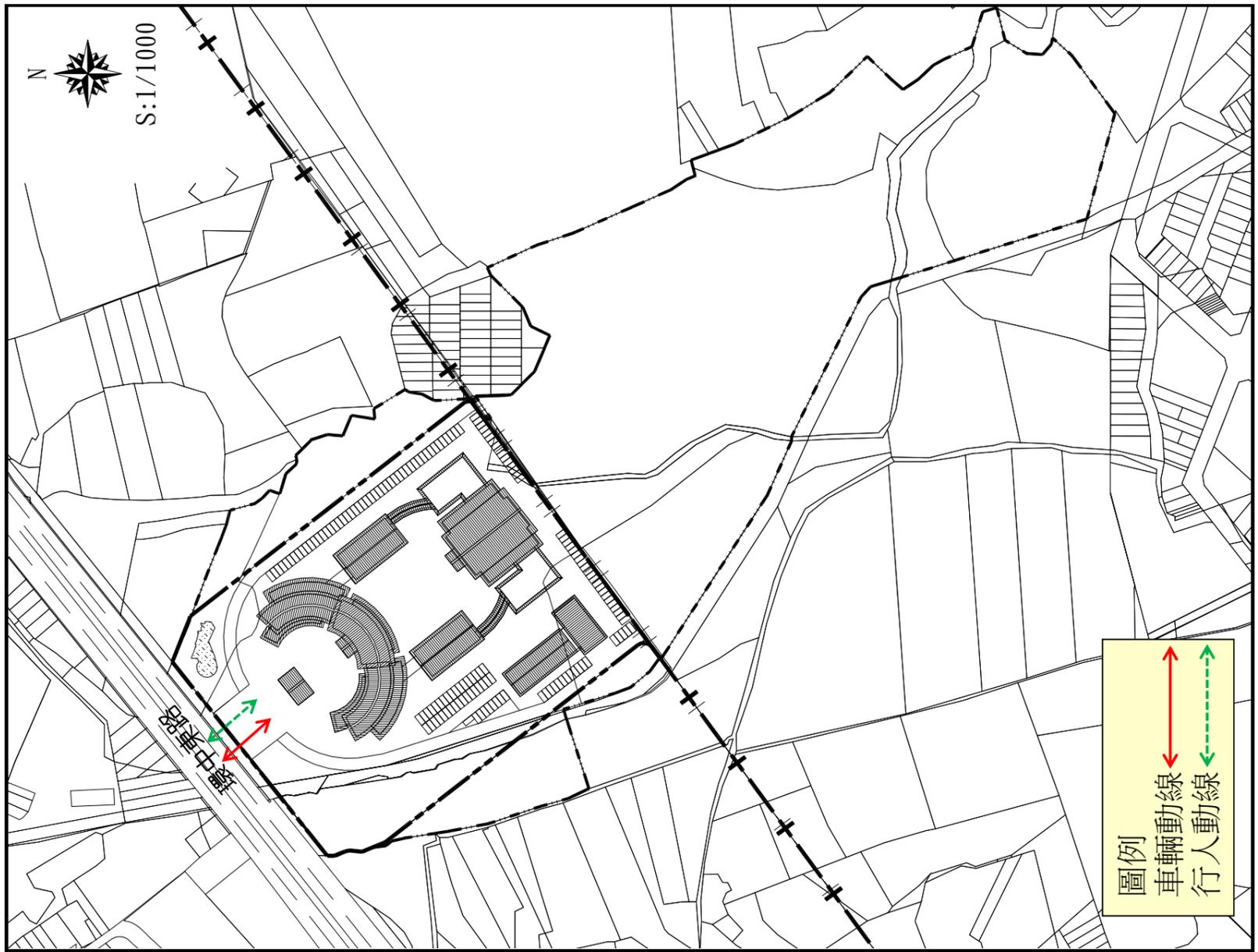
路口編號 04
 路口名稱 中山東路 東路二段441巷
 調查日期 2015/6/25
 天候 晴



附錄三
原核備建築配置示意圖



附錄四
本次變更建築配置示意圖



附錄五
報告撰寫人簡歷

慈濟慈善志業中心中壢園區都市計畫變更案交通影響差異說明	
委託單位	財團法人中華民國佛教慈濟慈善事業基金會
承辦單位	行易網交通技師事務所
公司地址	新北市板橋區四川路二段 239 號 7 樓
聯絡電話	(02)89668111 分機 18
公司簡介	<ul style="list-style-type: none"> ● 網站位置：www.easygogo.com.tw ● 公司沿革 行易網公司成立於 89 年 5 月，係由鼎漢國際工程顧問股份有限公司(以下簡稱鼎漢顧問)轉投資成立，目前由胡以琴博士擔任董事長。為因應交通技師簽證業務之執行，已於 96 年 9 月成立行易網交通技師事務所，負責簽證業務。 ● 核心技術 <ul style="list-style-type: none"> ➢ 基地開發交通衝擊評估 ➢ 商用車隊監控派遣系統建置 ➢ 商用車隊營運顧問 ➢ 停車場規劃建置營運管理 ● 服務內容(營業內容) <ul style="list-style-type: none"> ➢ 交通技師簽證業務 ➢ 交通審查諮詢 ➢ 交通調查與停車供需評估 ➢ 交通影響評估與交通規劃 ➢ 交通維持計劃 ➢ 商用車隊監控派遣系統 ➢ 動態公車資訊顯示系統 ➢ 即時交通資訊系統
參與人員	<p>趙勁堯：為國立台灣大學土木工程研究所交通工程組碩士，於鼎漢集團任職超過 10 年，除有豐富之交通規劃經驗外，並曾任職鼎華科技從事台灣大車隊系統建置與維運作業，具有專案分析與大型商用車隊營運專長。</p> <p>許勝隆：為國立台灣大學土木工程研究所交通工程組碩士，並為國家考試及格之交通工程技師。許勝隆任職鼎漢國際工程顧問股份有限公司超過 4 年，具有交通衝擊評估與交通規劃專長，報告撰寫與相關審查經驗豐富。</p> <p>彭柏凱：為淡江大學運輸科學研究所碩士，目前任職行易網交通技師事務所，具有交通衝擊評估與交通規劃專長。</p>

附錄六
交通工程技師證照及簽證

交通工程技師簽證表

建築位置	地 號	慈濟慈善志業中心中壢園區都市計畫變更案					
	鄰接道路	環中東路					
建築規模	基地面積	28,000.0 M ²	地下層		地面層		
設計單位	禾舜工程顧問有限公司						
簽證內容	交通影響衝擊分析由本技師事務所簽證負責						
	交通影響評估報告書	壹		式			
	圖	樣		張			
	交 通 說 明			份			
簽證技師	姓 名	許勝隆					
	執 業 執 照 號 碼	技執字第 006039 號					
	許 可 文 號	工程技字第 10300269400 號					
	事 務 所 名 稱	行易網交通技師事務所					
	事 務 所 地 址	新北市板橋區四川路二段 239 號 7 樓					
	事 務 所 電 話	(02)8966-8111#18					
	執 業 圖 記 ： (大章、小章與簽名)						
日 期	中 華 民 國	104	年	07	月	22 日	
備 註							
						案件編號：	



技師執業執照

技執字第 006039 號

技師 許勝隆 申請執業核與技師法規定
相符合行發給執業執照准予執業登記事項如下：

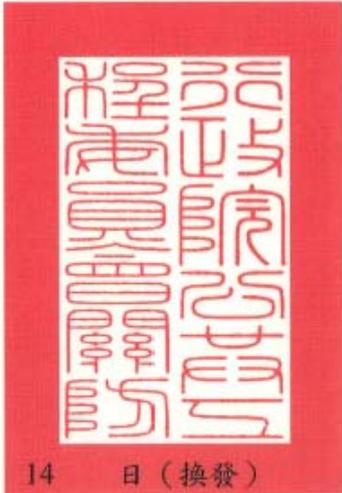


- 一、姓名：許勝隆 性別：男
身分證明文件字號：H121963135
- 二、出生年月日：民國 64 年 11 月 19 日
- 三、執業方式：技師法第 7 條第 1 項第 1 款
- 四、執業機構名稱：行易網交通技師事務所
所在地：新北市板橋區四川路 2 段 239 號 7 樓
- 五、技師科別及證書字號：交通工程科 台工登字第 17559 號

- 六、執業範圍：(如背面)
- 七、執照有效期間：自民國 103 年 9 月 16 日至 109 年 9 月 15 日止

行政院公共工程委員會
主 任 委 員

許俊逸



中華民國 103 年 8 月 14 日 (換發)

附錄七
本計畫團隊資料

表 1 本計畫團隊資料

類別	公司名稱	負責人	公司地址	電話	統一編號
開發單位	財團法人中華民國佛教慈濟慈善事業基金會	林碧玉	花蓮縣花蓮市中央路三段 703 號	03-8561995	94800552
設計單位	禾舜工程顧問有限公司	謝景鋒	台北市大安區復興南路一段 243 號 9 樓之 1	02-27191955	23430755
評估單位	行易網交通技師事務所	許勝隆 交通技師	新北市板橋區四川路二段 239 號 7 樓	02-89668111	48962336

附錄八

現況路段旅行速率實際調查結果及 模擬值比較表

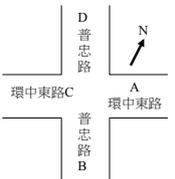
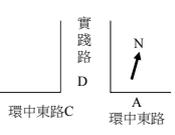
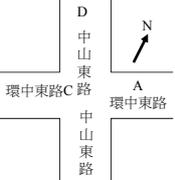
表 1 各路段推估旅行速率與現況調查速率比較表

道路	路段	方向	晨峰小時			昏峰小時		
			實際調查速率	模擬速率	差異幅度 (%)	實際調查速率	模擬速率	差異幅度 (%)
環中東路	永福路-普忠路	往西	25.00	25.4	-1.6%	22.70	24.7	-8.8%
		往東	24.62	22.1	10.2%	31.42	31.3	0.4%
	普忠路-708 巷	往西	30.00	27	10.0%	28.47	25.4	10.8%
		往東	23.69	21.1	10.9%	20.90	22.8	-9.1%
	708 巷-實踐路	往西	30.08	26.9	10.6%	24.73	24.4	1.3%
		往東	17.36	18.3	-5.4%	31.67	30.3	4.3%
	實踐路-中山東路	往西	32.12	28.6	11.0%	31.77	28.9	9.0%
		往東	24.80	22.5	9.3%	29.06	28.7	1.2%
	中山東路-利民路	往西	34.40	31	9.9%	32.33	31.6	2.3%
		往東	27.60	25.7	6.9%	25.24	27.5	-9.0%
中山東路	莒光路-環中東路	往南	21.90	19.6	10.5%	11.12	12.2	-9.7%
		往北	28.17	31.2	-10.8%	22.31	23.5	-5.3%
	環中東路-普光二街	往南	27.60	24.6	10.9%	32.21	29.1	9.7%
		往北	25.96	28.6	-10.2%	28.38	30.6	-7.8%
	普光二街-龍興路	往南	17.95	19.5	-8.6%	26.49	29.1	-9.9%
		往北	32.87	31.3	4.8%	28.21	30.5	-8.1%
普中路	普忠路 211 巷-環中東路	往南	25.00	23.2	7.2%	14.00	14.5	-3.6%
		往北	34.10	30.9	9.4%	31.89	28.6	10.3%
	環中東路-770 巷	往南	28.37	31.1	-9.6%	35.20	35.7	-1.4%
		往北	18.61	16.9	9.2%	23.90	24.3	-1.7%

資料來源：本案分析彙整。

註：速率單位 KPH、 $S_0=33\text{KPH}$ 、 $\beta=0.9490$ 、 $\alpha=1.9120$

表 2 各路口服務水準模擬值與現況延滯調查比較表

路口名稱	路口圖示	方向	晨峰小時			昏峰小時		
			調查值	模擬值	調整幅度	調查值	模擬值	調整幅度
環中東路/ 普忠路		1	25.6	28.6	-11.7%	29.9	34.4	-15.1%
		2	65.2	63.1	3.2%	47.5	44.8	5.7%
		3	28.3	31.6	-11.7%	27.3	30.3	-11.0%
		4	52.2	55.8	-6.9%	76.6	73.7	3.8%
環中東路/ 實踐路		1	7.9	7.6	3.8%	11.8	10.3	12.7%
		2	--	--	--	--	--	--
		3	33.2	35	-5.4%	13.9	12.6	9.4%
		4	63.4	60.4	4.7%	65.1	61	6.3%
環中東路/ 中山東路		1	45.2	48.7	-7.7%	45.1	49.6	-10.0%
		2	55.3	58.1	-5.1%	57.2	59.5	-4.0%
		3	55.5	59.4	-7.0%	59.4	58	2.4%
		4	39	35.5	9.0%	50.3	48.7	3.2%
中山東路/ 中山東路 441 巷		1	29.8	26.2	12.1%	27.4	24.4	10.9%
		2	12.1	8.7	28.1%	10.5	8.2	21.9%
		3	26.1	23	11.9%	26.7	23.1	13.5%
		4	18.5	15.3	17.3%	8.9	7.7	13.5%

資料來源：本案分析彙整。

國市政府
騎縫章

市政府
騎縫章

國市政府
騎縫章

附錄十二 排水計畫原則同意備查函

改制前桃園縣政府 100 年 9 月 19 日府水
區字第 1000380545 號函

正本

發文方式：郵寄

檔號：

保存年限：

桃園縣政府 函

97071
花蓮市中央路3段703號

地址：330桃園縣桃園市縣府路一號
承辦人：范振南
電話：03-3323462
傳真：03-3345130

受文者：財團法人中華民國佛教慈濟慈善事業基金會

發文日期：中華民國100年9月19日
發文字號：府水區字第1000380545號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如說明五

主旨：貴會送審「慈濟慈善志業中心中壢園區之排水系統規劃書（第七版）」案，請查照。

說明：

- 一、依本府100年6月17日府水區字第1000236552號函辦理，兼復宇騰結構大地土木技師事務所100年7月7日（100）字桃水字第005號函。
- 二、旨案宇騰結構大地土木技師事務所已依本府100年5月27日水利設施審查會審查委員意見於限期內修正並提送相關文件，經函送審查委員書面審查結果已無其他意見，且經由宇騰結構大地土木技師事務所廖書賢大地工程技師簽證「基地內之雨水係利用基地內新設之排水系統控制與環中東路道路邊溝之放流口放流量體，基地內排水系統於常時經放流口排放至環中東路道路側溝，而暴雨時及水量大時則經排水溝側壁之溢洪口溢流回滯洪池中貯留，待暴雨過後再以抽水機抽取控制排放，免除因開發造成該邊溝無法負荷地貌改變後之洪峰逕流量。另基地西側易淤積垃圾之處，則加強該處之清理疏濬作業，防止基地淹水現象之發生」在案，故本府原則同意備查。
- 三、另請依所提切結書本開發申請案範圍內之水利會水路，貴會協助主管機關攔污垃圾清潔部分確實辦理。
- 四、本開發申請案範圍內新設之排水路及滯洪池等設施之施工詳圖乙式四份請於開工前需先報府備查，並於完工後二個月內通知本府完成查驗程序，否則本處分自始不生效力。
- 五、檢附「慈濟慈善志業中心中壢園區之排水系統規劃書（第七版）」乙份。

中華民國100年9月22日
總收文字第10003360號

正本：財團法人中華民國佛教慈濟慈善事業基金會

副本：宇騰結構大地土木技師事務所、中壢市公所（含附件）、臺灣省石門農田水利會
（含附件）、本府水務局區域排水科（科長、慈.南）

縣長 吳志揚 出國
副縣長 黃宏斌 代行

本案依分層負責規定授權處(局)主管決行

附錄十三 依本規範申請變更使用之土地不得位於
下列地區之相關主管機關函覆列表及公文

附表 依本規範申請變更使用之土地不得位於下列地區（都市土地）

開發區位相關法規之規定	是	否	相關證明文件
一、依水利法及台灣省水庫蓄水使用管理辦法公告之水庫蓄水範圍		V	經濟部水利署北區水資源局 水北經字第 09650082110 號
二、依水利法及淡水河洪水平原管制辦法公告之防洪區		V	經濟部水利署 經水工字第 09651223080 號
三、依水利法劃設之河道或行水區		V	桃園縣政府 府水區字第 0960290205 號
四、依文化資產保存法劃定之古蹟保存區		V	桃園縣政府文化局 桃縣文資字第 0961005007 號
五、依文化資產保存法指定之生態保育區、自然保留區		V	桃園縣政府 府農林字第 0960289989 號
六、依野生動物保育法之野生動物保護區		V	桃園縣政府 府農林字第 0960289989 號
七、依動員勘亂時期國家安全法施行細則劃定公告之下列地區： (一) 海岸管制區之禁建區 (二) 山地管制區之禁建區 (三) 重要軍事設施管制區之禁建區		V V V	海岸巡防總局北部地區巡防局 北局巡字第 0960013009 號 桃園縣政府工務局建管課 府工建字第 0960297134 號 第三作戰區指揮部 怡躍字第 0960011831 號
八、依電信法及「衛星微波通信放射電波範圍禁止及限制建築辦法」劃定之禁止建築地區		V	國家通訊傳播委員會 通傳資字第 09600315150 號
九、依民用航空法及「飛航安全標準及航空站、飛行場、助航設備四週禁止限制建築辦法」劃定之禁止建築地區		V	交通部民用航空局 場建字第 0960029322 號 依據「民用航空法」第 33 條之 1 及「建築技術規則建築設計施工篇」第 252 條規定，建築物或其他障礙物高度若超出地表 60 公尺，應依「航空障礙物標誌與障礙燈設置規範」設置航空障礙警示裝置，以維飛安。
十、依公路法及「公路兩側公私有建物廣告物禁建限建辦法」劃定之禁建地區		V	依 交通部公路總局 路規劃字第 0940025869 號 自行審理
十一、依大眾捷運法及「大眾捷運系統兩側公私有建物與廣告物禁止及限制建築辦法」劃定之禁建地區		V	交通部高速鐵路工程局 高鐵七字第 0960024261 號
十二、依「原子能法」施行細則劃定之禁建區		V	行政院原子能委員會 會核字第 0960023845 號

開發區位相關法規之規定	是	否	相關證明文件
十三、依行政院核定之「臺灣沿海地區自然環境保護計畫」劃設之自然保護區		V	內政部營建署 營署綜字第 0960048238 號
十四、其他 有關申請變更之土地是否需進行環境影響評估		V	桃園縣政府環境保護局 桃環綜字第 0960055715 號函 行政院環保署 97 年 11 月 28 日 環署綜字第 0970091766 號函 桃園縣政府環境保護局 桃環綜字第 1000057753 號函 桃園縣政府 府社發字第 1000338037 號函
十五、區域範圍是否涉及水庫集水區、自來水取水口、水源水質水量保護區		V	台灣自來水股份有限公司第二區管理處 台水二操作字第 09600103800 號
十六、非位於山坡地、國家公園等範圍		V	桃園縣政府 97 年 9 月 22 日 府水保字第 0970311070 號函 內政部營建署 97 年 9 月 23 日 營署園字第 0970057263 號函

正本

發文方式：紙本遞送

檔 號：
保存年限：

行政院農業委員會林務局 函

106
台北市大安區復興南路一段243號9樓之1

地址：10050台北市中正區杭州南路1段2
號

承辦人：呂志怡
電話：(02)2351-5441#614
電子信箱：genie593@forest.gov.tw

受文者：禾舜工程顧問有限公司

發文日期：中華民國97年11月12日
發文字號：林企字第0971619784號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：普通
附件：

主旨：貴公司函詢「慈濟慈善志業中心中壢園區都市計畫農業區變更為社會福利專用區」其開發基地是否位屬山坡地範圍案，復請查照。

說明：

- 一、復 貴公司97年11月7日(97)禾字第097011036號函。
- 二、查旨揭範圍非屬國有林事業區、保安林地範圍；至於是否屬試驗用林地，請逕洽行政院農業委員會林業試驗所及教育部所屬大專院校實驗林管理處查詢。

正本：禾舜工程顧問有限公司
副本：

局長 顏仁德

本案依照分層負責授權單位主管執行

正本

發文方式：郵寄

檔 號：

保存年限：

桃園縣政府 函

10666
台北市大安區復興南路1段243號9樓之1

地址：33001桃園縣桃園市縣府路1號
承辦人：吳松旺
電話：03-3322101#5728
傳真：03-3374285
電子信箱：088068@mail.tycg.gov.tw

受文者：林楠葵 君

發文日期：中華民國97年9月22日
發文字號：府水保字第0970311070號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：普通
附件：

主旨：有關 台端申請查詢本縣中壢市普仁段20、21、22、23、24、25、26、27、39、611、612、657、658、1085、1086、1087、1118、1119、1120、1121、1124地號等22筆土地是否位屬山坡地範圍乙案，復如 說明，請 查照。

說明：

- 一、復 台端97年9月19日申請書。
- 二、經查本案申請土地非屬台灣省政府85年03月06日公告之山坡地範圍的第四項：「依山坡地保育條例」所劃分之山坡地。
- 三、如案內所開發基地屬公告之國有林事業區、試驗用林地、保安林地，亦為公告之山坡地範圍，請台端逕洽行政院農業委員會林務局查詢。
- 四、依據行政院農業委員會林業試驗所96年9月10日農林試推字第0960005198號函，桃園縣並無行政院農業委員會林業試驗所經管之試驗用林地。

正本：林楠葵 君
副本：本府水務處水土保持科

縣長 朱立倫

本案依分層負責規定授權主管科長決行

檔 號：

保存年限：

內政部營建署 函

機關地址：10556臺北市八德路2段342號

聯絡人：賴麗巧

聯絡電話：02-87712395

電子郵件：lydia@cpami.gov.tw

傳真：02-87712681

10666

台北市大安區復興南路一段243號9樓之一

受文者：禾舜工程顧問有限公司

發文日期：中華民國97年9月23日

發文字號：營署園字第0970057263號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：無

主旨：貴公司函詢桃園縣中壢市普仁段20地號等13筆及中原段1085地號等9筆，總計22筆土地，依來函所檢附基地地理位置圖、地籍範圍示意圖及土地清冊等圖資查核結果，該22筆土地未位於「國家公園」範圍內，請查照。

說明：復貴公司97年9月26日(97)禾字第097009014號函。

正本：禾舜工程顧問有限公司

副本：本署國家公園組

署長葉世文

本案依分層負責規定授權組室主管判發

正本

發文方式：郵寄

檔 號：

保存年限：

桃園縣政府 函

97071
花蓮市中央路3段703號

地址：33001桃園縣桃園市縣府路1號
承辦人：林柏伶
電話：(03)3322101#6310
傳真：(03)3394293
電子信箱：104023@mail.tycg.gov.tw

受文者：財團法人中華民國佛教慈濟慈善事業基金會

發文日期：中華民國100年8月23日
發文字號：府社發字第1000338037號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

裝

主旨：有關 貴基金會「慈濟慈善志業中心中壢園區」變更都市計畫及後續開發辦理環境影響評估1案，復如說明，請 查照。

說明：

- 一、復 貴基金會民國100年8月12日（100）慈證字第1000527號函。
- 二、依案內社會福利專區所規劃之相關社福設施，審酌現行社會福利設置相關規範，並無環境影響評估之要求。

訂

正本：財團法人中華民國佛教慈濟慈善事業基金會
副本：本府城鄉發展局、本府社會局

縣長 **吳志揚** 請假
副縣長 **李朝枝** 代行

線

本案依分層負責規定授權業務主管決行

正本

桃園縣政府環境保護局 函

地址：330桃園縣桃園市縣府路1號11樓
承辦人：王宇萱
電話：03-3386021#107
傳真：03-3313906
電子信箱：00291@tyepb.gov.tw

97071

花蓮市中央路三段703號

受文者：財團法人中華民國佛教慈濟慈
善事業基金會

發文日期：中華民國100年8月22日

發文字號：桃環綜字第1000057753號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：貴會函詢「慈濟慈善志業中心中壢園區」後續開發是否
需辦理環境影響評估乙案，詳如說明，復請 查照。

說明：

- 一、復 貴會100年8月12日（100）慈證字第1000527號函。
- 二、查旨案興辦事業計畫書經主管機關內政部98年1月8日內
授中社字第0970701813號函原則同意在案。本案目的事
業主管機關為內政部，其同級環保主管機關為行政院環
保署，本案開發行為應否實施環境影響評估，依法宜由
環保署予以認定，先予敘明。
- 三、查環保署97年11月28日環署綜字第0970091766號函說明
二：「本案本署業於97年10月30日以環署綜字第
0970075097號函釋略以：『若本案基地確實非位於野生
動物保護區或野生動物重要棲息環境及非位於山坡地，
依認定標準第23條第1款規定，申請開發面積未達10公
頃，無須實施環境影響評估』」。爰此，倘旨案其興辦
事業內容、申請開發面積、座落地號及區位與97年10月
30日送環保署認定資料相符，則應以環保署認定結果辦

中華民國 100 年 8 月 24 日
總收文 第 10000 2933 號

第1頁 共2頁

請踴躍加入經濟部工商電子公文書交易平台，以加速公文處理時效。

桃園縣政府環境保護局公文用紙



裝

訂

線

理；倘不符，請開發單位重新函請環保署釋示。

四、副本抄送至縣府城鄉發展局，旨案本局意見已於100年7月4日以便簽形式書面回復 貴局在案。

正本：財團法人中華民國佛教慈濟慈善事業基金會

副本：桃園縣政府城鄉發展局

局長 陳世偉

本案依分層負責規定
授權主管科長決行



行政院環境保護署 函

機關地址：10042 台北市中華路1段83號
承辦單位：綜計處 承辦人：張盈瑄
電話：02-23117722 分機：2733

97071

花蓮市中央路3段703號

受文者：財團法人中華民國佛教慈濟慈善事業基金會

發文日期：中華民國97年11月28日

發文字號：環署綜字第0970091766號

速別：

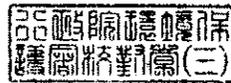
密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：有關 貴會修正「慈濟慈善志業中心中壠園區興辦事業計畫」，應否實施環境影響評估乙案，復如說明，請查照。

說明：

- 一、復 貴會97年11月20日(九七)慈證字第970637號函。
- 二、本案本署業於97年10月30日以環署綜字第0970075097號函釋略以：「若本案基地確實非位於野生動物保護區或野生動物重要棲息環境及非位於山坡地，依認定標準第23條第1款規定，申請開發面積未達10公頃，無須實施環境影響評估。」



正本：財團法人中華民國佛教慈濟慈善事業基金會

副本：內政部

署長 沈世宏

本案依照分層負責規定
授權單位主管決行

附錄十四 公用設備相關主管機關函覆列表及公文

公用設備相關主管機關同意函列表

公用設備主管機關	同意	不同意	相關證明文件
一、台灣電力股份有限公司 桃園區營業處	√		桃區業營計發字第 9612-001 號
二、中華電信股份有限公司 台灣北區電信分公司桃園營運處	√		桃規設字第 0960000400 號 基金會回覆「同意依上開函文說明二～五辦理」，始同意配合開發時程辦理電信服務。
三、台灣省自來水股份有限公司 第二區管理處	√		台水二工字第 09700034790 號
四、桃園縣中壢市公所 清潔隊	√		中市清字第 0960063390 號 俟本案開發完成，若非屬家戶或非事業廢棄物，需再行申請。

檔 號：
保存年限：

臺灣電力股份有限公司桃園區營業處 函

機關地址：33066 桃園市復興路 352 號
聯絡人：田慶松
聯絡電話：(03) 3392121 分機 241
傳 真：(03) 3375359
電子信箱：d1030303@taipower.com.tw



受文者：財團法人中華民國佛教慈濟慈善事業基金會

發文日期：中華民國 96 年 12 月 3 日

發文字號：桃區營業計發字第 9612-001 號

速別：

密等及解密條件或保密期限：

附件：

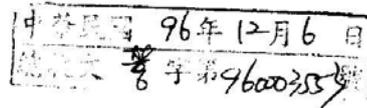
主旨：有關 貴會「桃園縣中壢市中原段、普仁段都市計畫農業區變更為社會福利專用區」申請新設用電計畫案，復如說明，請 查照。

說明：

- 一、依 貴會 96 年 11 月 22 日(九六)慈證字第 960699 號函送新增設用電及躉售電力計畫書(編號:96283)敬悉。
- 二、旨述地點 貴會計劃於 98 年 10 月新設經常用電 1300 瓩，經檢討結果，同意以 1 相 3 線式 110/220 伏、3 相 4 線式 220/380 伏供電，請逕向本處辦理用電申請手續。
- 三、請依本公司奉准施行營業規則第 5 章規定設置配電場(室)並辦理圖審。
- 四、本用電計畫書檢討有效期限為 2 年(至 98 年 12 月 3 日)，若超過有效期限，屆時如仍須用電，請重提用電計畫書，供另行檢討。

正本：財團法人中華民國佛教慈濟慈善事業基金會

副本：



檔 號：
保存年限：

中華電信股份有限公司台灣北區電信分公司桃園營運處 函

地址：32041中壢市中山路152號
聯絡方式：余遠萬、03-4563922
nyjm123@cht.com.tw

受文者：財團法人中華民國佛教慈濟
慈善基金會

發文日期：中華民國96年12月6日
發文字號：桃規設字第0960000400號
速別：速件
密等及解密條件或保密期限：普通
附件：

主旨：有關貴會辦理『桃園縣中壢市中原段、普仁段都市計畫農業區變更為社會福利專用區』乙案，擬請本處同意俟開發程時配合建設電信線路工程提供電信服務事宜，復如說明，請查照惠復。

說明：

- 一、復貴會96年11月22日（九六）慈證字第960698號函。
- 二、請貴會依行政院87年8月14日台八十七內字第四0三六七號函核示比照行政院經濟建設委員會協商結論，有關辦理市地重劃或區段徵收時，各事業單位之管線工程費用負擔標準，傳統電信管道建設原則，政府機關相關電信管道費用分擔規定：
（一）幹管及幹、配線纜：不分學術園區、社區、工業區、市地重劃、區段徵收等區域悉由本公司負責建設提供，產權全部屬本公司所有。（二）配管：市地重劃、區段徵收地區或一般社區，依規格設計原則應設計架空型式區域，經政府機構或社區業主要求以地下線路設計，並同意負擔配管工程費用三分之一本公司負擔配管工程費用三分之二者，得建設地下配線供裝，產權全部屬本公司所有。
- 三、請貴會依交通部92年12月8日交郵發字第092B000114號令修正發布之「建築物電信設備及空間設備使用管理規則」第四



96年12月10日
總收文 字 第 960002595 號

條第一項及第四項之規定預留電信室，提供本公司無償連接及使用，另為配合未來光纖到府（FTTH）服務，屋內配線建設請佈放CAT. 5e以上規格屋內數位8芯電纜二條，以利未來光纖寬頻網路之建置。

- 四、為考量未來通信電路寬頻化及網路安全需要，請貴所於設計時採取「雙路由」引進方式辦理。
- 五、另為設計規劃電信管線，請提供土地使用建築計畫圖加註區域分年預估住戶數，人口數，預估電話數（含數據電路）。
- 六、有關本案未來開發興建所需電信設施諮詢服務，請逕洽本處規劃設計科余助理工程師遠萬先生；聯絡電話：（03）4563922轉503。
- 七、若貴會書面同意依前揭說明二~五辦理，則本處同意配合開發時程適時提供電信服務事宜，敬請查照惠復。

正本：財團法人中華民國佛教慈濟慈善基金會(97071花蓮市中央3段703號)
副本：

經理吳奇雄

發文方式：郵寄

檔 號：

保存年限：

台灣自來水股份有限公司第二區管理處 函

97071
花蓮市中央路3段703號

32453桃園縣平鎮市水廠路一五〇號

聯絡方式：承辦人 李蘊理

電話 (03)4643131轉301

傳真 (03)4962875

電子信箱 lily01@mail.water.gov.tw

受文者：財團法人中華民國佛教慈濟慈善事業基金會

發文日期：中華民國97年3月24日

發文字號：台水二工字第09700034790號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：

主旨：貴會為「桃園縣中壢市中原段、普仁段都市計畫農業區變更為社會福利專用區」案，申請於99年開發完成供應用水量409CMD，原則同意，請 查照。

正本：財團法人中華民國佛教慈濟慈善事業基金會

副本：本區中壢服務所、本處工務課(李)

經理 藍炳樟

本案依照分層負責授權課長決行

檔 號：

保存年限：

桃園縣中壢市公所 函

970
花蓮市中央路3段703號 【正本】

機關地址：32070桃園縣中壢市環北路380號
傳真電話：4371958
聯絡電話：4379628*223
承辦人：吳蕙蓁2

受文者：財團法人中華民國佛教慈濟慈善事業基金會

發文日期：中華民國96年12月03日
發文字號：中市清字第0960063390號
速別：
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關 貴基金會來函申請垃圾清運事宜，詳如說明，請查照。

說明：

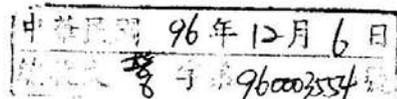
- 一、復 貴基金會96年11月22日（九六）慈證字第960697號函。
- 二、依廢棄物清理法第2條規定，倘該專用區所生之廢棄物係屬家戶或非事業，本所原則同意納入清除範圍。但因該專用區目前尚未完成開發，本所無法依事實認定該區將來所產生廢棄物種類，俟開發完成再行申請。
- 三、本案聯絡人：徐文鑫，電話：03-4379628分機203。

正本：財團法人中華民國佛教慈濟慈善事業基金會

副本：桃園縣中壢市清潔隊

市長 葉 步 標

本案依分層負責規定授權業務主管決行



附錄十五 改制前桃園縣政府農業發展局 101 年 4 月
27 日桃農管字第 1010006373 號函

正本

發文方式：郵寄

檔 號：

保存年限：

桃園縣政府農業發展局 函

97071
花蓮市中央路3段703號

地址：33001桃園縣桃園市縣府路1號
承辦人：陳忠懿
電話：(03)3322101#5485

受文者：財團法人中華民國佛教慈濟慈善事業基金會

發文日期：中華民國101年4月27日
發文字號：桃農管字第1010006373號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關「慈濟慈善志業中心中壢園區變更案」是否影響原有農業生產環境案，復如說明，請查照。

說明：

- 一、復貴會101年4月13日(101)慈證字第1010241號函。
- 二、本案擬變更之土地區位，經查係夾雜於都市計畫農業區內，該範圍多為雜木林、種植少許蔬果作物及已蓋有廠房或住家使用，為未實際整體從事農業利用且非屬糧食重要生產區塊，另旨揭計畫區域內三邊鄰接土地為工業區、住家、及環中東路等，該區塊之農業生產環境已遭受限制，確不具農業整體利用所必要之範圍，似屬為都市計畫內具特殊開發潛力地區，該土地現況已非作農業使用，倘經核確有其發展之必要，得酌予釋出變更作為城鄉發展地區利用。其分區變更不影響該地區原有農業生產環境且無違反本縣現行農業及農地管理政策。
- 三、本案倘符合「都市計畫法」暨「都市計畫農業區變更使用審議規範」規定核准分區變更，請確依說明二及「農業主管機關同意農業用地變更使用審查作業要點」規定辦理。

正本：財團法人中華民國佛教慈濟慈善事業基金會
副本：

局長曾榮鑑

本案依分層負責規定授權單位主管決行

第1頁 共1頁

中華民國	101	年	4	月	30	日
總收文	第	1010006373	號			

附錄十六 水務局 105 年 5 月 6 日桃水行字第
1050017246 號函
石門農田水利會 105 年 5 月 20 日石農管
字第 1050006149 號函
105 年 11 月 10 日石農管字第 1050013479
號函
106 年 3 月 8 日石農管字第 1060002026
號函
110 年 3 月 29 日農水石門字第
1106271207 號函

副本

發文方式：郵寄

檔 號：

保存年限：

桃園市政府水務局 函

97071
花蓮市中央路3段703號

地址：33043桃園市桃園區成功路一段32
號7樓

承辦人：廖家志

電話：(03)3033688分機3707

電子信箱：10010063@mail.tycg.gov.tw

受文者：財團法人中華民國佛教慈濟慈善事業基金會

發文日期：中華民國105年5月6日

發文字號：桃水行字第1050017246號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：有關財團法人中華民國佛教慈濟慈善事業基金會規劃中壠園
區內劃定公園用地之構想配置圖案，如說明，請查照。

說明：

- 一、依據財團法人中華民國佛教慈濟慈善事業基金會105年4月26日(105)慈證字第1050273號函辦理。
- 二、本案公園用地範圍規劃涉及貴會灌溉溝渠，請依申請人規劃書圖提供意見，並復知本局及申請單位。
- 三、檢附相關文件乙份供參。

正本：臺灣石門農田水利會

副本：財團法人中華民國佛教慈濟慈善事業基金會、桃園市政府都市發展局

局長劉振宇

檔 號：
保存年限：

臺灣石門農田水利會 函

機關地址：324 桃園市平鎮區延平路 2 段 68 號

承辦人：呂佳玲

電話：03-4927713#128

傳真：03-4929414

電子信箱：chialin@smia.gov.tw

受文者：財團法人中華民國佛教慈濟慈善事業基金會
97071 花蓮市中央路三段 703 號

發文日期：中華民國 105 年 5 月 20 日

發文字號：石農管字第1050006149號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：為貴局來函有關財團法人中華民國佛教慈濟慈善事業基金會規劃中壠園區內劃定公園用地之構想配置圖一案，詳如說明，請查照。

說明：

- 一、復貴局 105 年 5 月 6 日桃水行字第 1050017246 號函。
- 二、旨揭區域灌溉水路為本會大牛欄分渠，進入園區後已無供灌，由於上游垃圾常堆積此段溝渠及此區域排水系統未妥善規劃常有淹水情事，納入專區規劃後，請財團法人中華民國佛教慈濟慈善事業基金會負責該區段疏浚並將溝渠定期清理計畫納入規劃書圖，溝渠請勿任意加蓋、排放廢水且不得影響巡防道通行，後續若施設棧道、欄杆等基礎不得施作於渠道側牆，以維渠道結構安全，如有變更水利構造物等相關設施應先向本會申請同意後施設。

正本：桃園市政府水務局

副本：財團法人中華民國佛教慈濟慈善事業基金會 97071 花蓮市中央路三段 703 號、
本會中壠工作站、管理組

中華民國 105 年 5 月 26 日
總收文 第 10500 2209 號

會長 呂芳堅 公假
總幹事 林昆賢 代行

裝

訂

線

檔 號：

保存年限：

臺灣石壩農田水利會 函

機關地址：324 桃園市平鎮區義興里延平路二段
68號

承辦人：徐登輝

電 話：03-4927713

傳 真：03-4929414

受文者：財團法人中華民國佛教慈濟慈善事業基金會
97071 花蓮市中央路三段 703 號

發文日期：中華民國 105 年 11 月 10 日

發文字號：石農管字第1050013479號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：為貴會函請補發本會所管桃園市中壢區中原段 1122 及
1124 地號土地之變更同意書，俾利續辦中壢園區都市計畫
變更程序一案，請查照。

說明：

- 一、復貴會 105 年 10 月 20 日(105)慈證字第 1050735 號函。
- 二、本案仍請依本會 105 年 5 月 20 日石農管字第 1050006149
號函說明二、旨揭區域灌溉水路為本會大牛欄分渠，進入
園區後已無供灌，由於上游垃圾常堆積此段溝渠及此區域
排水系統未妥善規劃常有淹水情事，納入專區規劃後，請
貴基金會負責該區段疏浚並將溝渠定期清理計畫納入規劃
書圖，溝渠請勿任意加蓋、排放廢水且不得影響巡防道通
行，後續若施設棧道、欄杆等基礎不得施作於渠道側牆，
以維渠道結構安全，如有變更水利構造物等相關設施應先
向本會申請同意後施設。

正本：財團法人中華民國佛教慈濟慈善事業基金會 97071 花蓮市中央路三段 703 號

副本：本會管理組、中壢工作站(含附件)

中華民國105年11月15日
總收文管字第105204404號

裝

訂

線

會長呂芳堅

裝

訂

線

檔 號：

保存年限：

臺灣石門農田水利會 函

機關地址：324 桃園市平鎮區延平路二段 68 號

承辦人：徐登輝

電話：03-4927713-129

傳真：03-4929414

受文者：財團法人中華民國佛教慈濟慈善事業基金會
97071 花蓮市中央路三段 703 號

發文日期：中華民國 106 年 3 月 8 日

發文字號：石農管字第1060002026號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：為貴基金會辦理變更中壠平鎮都市擴大修訂計畫部分農業區為社會福利專用區及公園用地（供慈濟慈善事業中壠園區使用）案，請查照。

說明：

- 一、復貴基金會 106 年 2 月 23 日(106)慈證字第 1060146 號函。
- 二、有關上揭來函本會管有中壠區中原段 1122 及 1124 地號係本會大牛欄分渠用地，應變更為水利設施專用地。

正本：財團法人中華民國佛教慈濟慈善事業基金會 97071 花蓮市中央路三段 703 號

副本：本會管理組、中壠工作站(附來函影本)

會長 呂芳堅

中華民國 106 年 3 月 13 日
總收文 警 字第 106000876 號

行政院農業委員會農田水利署石門管理處 函

地址：324005桃園市平鎮區延平路2段68號

承辦人：許嘉衡

電話：(03)4927713#129

傳真：(03)4927719

電子信箱：okokla@iasme.nat.gov.tw

受文者：財團法人中華民國佛教慈濟慈善事業基金會

發文日期：中華民國110年3月29日

發文字號：農水石門字第1106271207號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

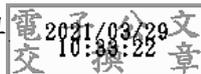
主旨：為貴基金會中壢園區都市計畫變更涉及本處轄管大牛欄分渠水利用地(桃園市中壢區中原段1085、1122及1124地號土地)管理機關變更一案，詳如說明，請查照。

說明：

- 一、依據貴基金會110年3月22日(110)慈證字第1100000164號函辦理。
- 二、查旨揭三筆土地權屬國有，土地管理機關已完成變更登記，本處同意該等地號土地作為本計畫範圍內水利事業專用區。
- 三、計畫範圍內上揭地號土地水利設施請貴基金會協予維護並保持水路暢通，非經申請核准不得任意變更或破壞拆除。

正本：財團法人中華民國佛教慈濟慈善事業基金會

副本：本處財務組、中壢工作站、管理組



附錄十七 都市計畫農業區變更使用審議規範處理
情形查核表

都市計畫農業區變更使用審議規範處理情形查核表

條文內容	適用及處理情形說明
壹、總則	
一、本規範依都市計畫法第二十七條之一第二項訂定之。	--
二、都市計畫農業區變更使用，除另訂有變更用途之使用區審議規範或處理原則者，從其規定外，依本規範之規定辦理。	--
<p>二之一、都市計畫農業區變更使用，有下列情事之一者，得由各級都市計畫委員會就實際情形審決之，不適用本規範全部或一部之規定。</p> <p>(一)變更範圍內現有聚落建築密集者。</p> <p>(二)因計畫書圖不符、發照錯誤、地形修測、計畫圖重製或基地畸零狹小，配合都市整體發展而變更者。</p> <p>(三)經目的事業主管機關同意興辦教育、文化、社會福利、醫療照顧服務、寺廟宗教、公用設施或公益設施等事業需要而變更者。</p> <p>(四)各級政府整體開發而變更者。</p>	<p>本案興辦事業計畫業經內政部 98 年 1 月 8 日內授中社字第 0970701813 號函同意備查在案，符合第(三)項「經目的事業主管機關同意興辦社會福利或公益設施等事業需要而變更者」之規定，得由各級都市計畫委員會就實際情形審決之，不適用本規範全部或一部之規定。</p>
<p>三、申請人依本規範申請變更使用，應檢具土地使用同意書及變更都市計畫書圖(含建築計畫及環境調查分析報告)送請直轄市或縣(市)政府於查核相關書圖文件無誤後，依都市計畫法第二十七條規定辦理都市計畫變更，其申辦程序如附圖。申請人擬舉辦之事業，依規定須經各該目的事業主管機關核准者，應先徵得各該目的事業主管機關同意後辦理。</p>	<p>1. 遵照辦理。</p> <p>2. 土地使用同意書詳附錄七及附錄十，變更計畫書圖之建築計畫詳主要計畫報告書 P. 70，環境調查分析詳 P. 39-40。</p> <p>3. 本案興辦事業計畫，業經內政部 98 年 1 月 8 日內授中社字第 0970701813 號函同意備查在案。</p> <p>4. 改制前桃園縣政府 98 年 7 月 21 日府城規字第 0980279693 號函示「旨案係為配合政府社會福利政策，健全地方急難救助設施所提之計畫，為本縣重大設施，符合都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款規定，…」。</p>
<p>四、辦理都市計畫變更之機關依第三點及第十二點至第十九點基地條件相關規定查核計畫書圖及相關文件無誤，並經認定符合都市計畫法第二十七條規定後，應即依法辦理公開展覽及舉行說明會，並於完成公開展覽後一個月內提該管都市計畫委員會審議。直轄市、縣(市)都市計畫委員會審議通過後，直轄市、縣(市)政府應於三個月內依都市計畫法第十九條規定將其審議結果，連同都市計畫書圖及相關文件報請內政部核定。各級都市計畫委員會審議都市計畫變更案件，應確實依各級都市計畫委員會組織規程第十條規定，允許與案情有關之公民或團體代表列席聽取案情說明，並表達意見。</p>	<p>1. 本案業經桃園市政府認定符合都市計畫法第 27 條規定，並辦理公開展覽 30 日。後經改制前桃園縣都市計畫委員會第 16 屆第 11 次會議修正通過；再因範圍調整，經桃園市都市計畫委員會第 8 次、第 9 次及第 16 次會議審議修正通過。</p> <p>2. 期間有關之公民或團體陳情意見，則依規定辦理代表列席聽取案情說明。</p>
<p>五、依本規範申請變更使用時，其依法須辦理環境影</p>	<p>1. 遵照辦理。</p>

條文內容	適用及處理情形說明
響評估及實施水土保持之處理與維護者，都市計畫變更之審議、環境影響評估及水土保持計畫之審查，得採平行作業方式辦理。但依法須辦理環境影響評估者，於各該都市計畫變更案報請核定時，必須檢具環保主管機關審查通過之環境影響說明書或環境影響評估報告書。	2. 案依行政院環境保護署 97 年 10 月 30 日環署綜字第 0970075097 號函暨 97 年 11 月 28 日環署綜字第 0970091766 號函，本案依法無須辦理環境影響評估(P. 103、附錄十三)。
六、申請人於都市計畫變更案經核定機關都市計畫委員會審議通過後，應即與當地直轄市或縣(市)政府簽訂協議書。都市計畫核定機關於申請人完成協議書簽訂後，應即予核定或轉報備案，層交直轄市、縣(市)政府依法發布實施，以及依規定核發開發許可。	本案申請單位已於 109 年 7 月 13 日與桃園市政府簽訂完成協議書。詳附錄十八。
七、申請人於取得開發許可後，應先依規定申領雜項執照，並於完成雜項工程及興闢完成公共設施，經直轄市或縣(市)政府查驗合格，辦理移交予該管政府並完成自願捐贈土地之移轉登記及現金之提供後，始得依法申領建造執照。 前項現金之提供，如因情形特殊，經申請人與當地直轄市、縣(市)政府協議，報經該管都市計畫委員會同意者，得以分期方式繳納，並納入都市計畫書規定。	依核定之計畫書圖與協議書內容辦理後續開發作業。
八、依本規範規定辦理都市計畫變更，其辦理機關為各該都市計畫原擬定機關。但都市計畫原擬定機關為鄉(鎮、市)公所者，由縣政府辦理；申請變更範圍跨越省(市)境或縣(市)境者，由申請範圍較大之直轄市或縣(市)政府主辦之。	本案擬定機關為桃園市政府。
九、依本規範規定辦理都市計畫變更，其細部計畫得一併辦理擬定。	已依規定辦理。
十、辦理都市計畫變更之機關受理依本規範申請變更使用案件時，若發現計畫書圖及相關文件不符(全)者，應一次限期申請人補正(件)。申請人無正當理由逾期不補正(件)者，應將其申請案退回，並副知上級主管機關。	已依規定辦理。
十一、依本規範申請變更使用，涉及環境影響評估及水土保持者，應依環境影響評估及水土保持有關規定辦理。	說明同第五點。
貳、基地條件	
十二、都市計畫農業區申請變更使用之土地區位，應以鄰近已發展地區或規劃為發展區者優先，且土地面積，應符合下列規定： (一)直轄市計畫、省轄市計畫及縣轄市計畫地區：不得小於三公頃。 (二)鄉街計畫、鎮計畫及特定區計畫地區：不得小於五公頃。 申請人擬興辦之事業計畫經中央主管機關同意或申請變更土地四周因下列情形致無	1. 本案申請變更面積約 3.15 公頃。 2. 興辦事業計畫，業經內政部 98 年 1 月 8 日內授中社字第 0970701813 號函同意備查在案。

條文內容	適用及處理情形說明
<p>法擴展者，得不受前項面積規定之限制：</p> <p>(一)為河川、湖泊或山崖等自然地形阻隔者。</p> <p>(二)為八公尺以上之既成或計畫道路或其他人為重大設施阻隔者。</p> <p>(三)為已發展或規劃為發展區所包圍者。</p>	
<p>十三、申請變更使用之土地形狀應完整連接，連接部分最小寬度不得少於三十公尺。但為既成道路或都市計畫道路分隔者，視同完整連接。</p>	<p>本案基地北側臨接 30 米計畫道路，連接部分寬度達 122 公尺。</p>
<p>十四、申請變更使用之土地應臨接或設置八公尺以上之聯外道路，且該聯外道路須有足夠容量可容納該開發所產生之交通需求。</p>	<p>本案基地北側臨接 30 米計畫道路(環中東路)，有關本計畫交通影響評估業經改制前桃園縣政府於 99 年 12 月 27 日同意在案(主要計畫書附錄十一、府交運字第 0990575857 號函)。再經桃園市政府交通局 104 年 11 月 18 日同意備查本案交通影響評估差異說明(主要計畫書附錄十一、桃交運字第 1040034583 號函)</p>
<p>十五、依本規範申請變更使用之土地，不得位於下列地區：</p> <p>(一)重要水庫集水區：凡現有、興建中、規劃完成且核定，做為供民生用水者或集水區面積大於五十平方公里之水庫或離槽水庫者為重要水庫；其集水區範圍依各水庫治理機關認定之管理範圍為標準，或大壩(含離槽水庫)上游全流域面積。</p> <p>(二)相關主管機關依法劃定或相關法規規定禁止開發之土地(詳如附表)。</p>	<p>本案申請變更使用之土地，非位於規範所列之地區，相關函詢公文詳主要計畫書附錄十三所示。</p>
<p>十六、申請變更使用之土地，如位於自來水水質水量保護區之範圍者，應依自來水法之規定管制。基地污水排放之承受水體如未能達到環境保護主管機關公告該水體分類之水質標準或河川水體之容納污染量已超過主管機關依該水體之涵容能力所定之管制總量者或經水利主管機關認為對河防安全堪虞者，不得開發。</p> <p>前項土地所在之自來水水質水量保護區，如已依法公告飲用水水源水質保護區或飲用水取水口一定距離內之地區者，並應依飲用水管理條例相關規定辦理；如尚未依法公告飲用水水源水質保護區或飲用水取水口一定距離之地區者，並應符合下列規定。但在水源水質水量保護區劃定公告前已實施都市計畫地區者，或基於國家社會經濟發展需要且無污染貽害水源、水質與水量行為之虞，經提出廢水三級處理及其他工程技術改善措施，並經飲用水水源水質保護區及自來水水質水量保護區主管機關審查同意後，送經各級都市計畫委員會審查通過者，不在此限。</p> <p>(一)距離豐水期水體岸邊水平距離一千公尺</p>	<p>本案申請變更使用之土地，非位於自來水水源水質水量保護區範圍(詳主要計畫書附錄十三)。</p>

條文內容	適用及處理情形說明
<p>之範圍，區內禁止水土保持以外之一切開發整地行為。</p> <p>(二)取水口上游半徑一公里內集水區及下游半徑四百公尺，區內禁止水土保持以外之一切開發整地行為。</p> <p>(三)距離豐水期水體岸邊水平距離一千公尺以外之水源保護區，其開發管制應依自來水法之規定管制。</p>	
<p>十七、第十六點水岸緩衝區所指河川及水體之認定基準如下：</p> <p>(一)河川：指河川(溪流)之主流、支流，及支流上一級之支流；至支流上一級之支流之認定方式，以內政部出版之二萬五千分之一之經建版地形圖上有標示河(溪)名，且級序應為“2”(包含2)以上者。</p> <p>(二)水體：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 河川已築有堤防者，以堤防為準。 2. 未築堤防，而已依水利法第八十二條公告有水道治理計畫線或堤防預定線者，以公告線為準，水道治理計畫線及堤防預定線皆已公告者，以堤防預定線為準。 3. 未築堤防且未公告水道治理計畫線或堤防預定線者，以該溪流五年洪水頻率所到之處為準。 	<p>說明同上。本案並無位於第十六點所述之範圍。</p>
<p>十八、申請變更使用之土地，若位於自來水淨水廠取水口上游豐水期水體岸邊水平距離一千公尺以內，且尚無銜接至淨水廠取水口下游之專用污水下水道系統者，應暫停受理都市計畫之變更。但提出上述系統之設置計畫，且已解決該系統所經地區之土地問題者，不在此限，其設置計畫並應優先施工完成。</p> <p>前項土地如位於自來水水質水量保護區，依第十六點規定辦理。</p>	<p>本案申請變更使用之土地，非位於自來水淨水廠取水口上游(詳主要計畫書附錄十三)。</p>
<p>十九、申請變更使用之土地，若位於依法劃定之海岸(域)管制區、山地管制區、重要軍事設施管制區或要塞堡壘地帶之範圍者，其開發除應依主管機關公告之管制事項管制外，於辦理變更審議時並應先徵詢主管機關之意見。</p>	<p>本案申請變更使用之土地，非位於依法劃定之海岸(域)管制區、山地管制區、重要軍事設施管制區或要塞堡壘地帶之範圍(詳主要計畫書附錄十三)。</p>
<p>參、土地使用與公共設施計畫</p>	
<p>二十、申請變更使用之土地位於山坡地者，除應符合山坡地建築管理辦法規定外，其使用限制如下：</p> <p>(一)坵塊圖上之平均坡度在百分之四十以上之地區，其面積之百分之八十以上土地應維持原始地貌，不得開發利用，其餘土地得規劃作道路、公園及綠地等設施使用。</p> <p>(二)坵塊圖上之平均坡度在百分之三十以上未逾四十之地區，以作為開放性之公共設施使用為</p>	<p>本案申請變更使用之土地，非位於山坡地(詳主要計畫書附錄十三)。</p>

條文內容	適用及處理情形說明
限，不得建築使用。	
廿一、申請變更使用的土地如位於山坡地，應順應地形地勢規劃，避免大規模整地。整地後每宗建築基地最大高差不得超過十二公尺，且每三公尺應設置駁坎，並須臨接建築線，其臨接長度不得小於六公尺。	說明同上。
廿二、申請變更使用範圍內之原有水路、農路功能應儘量予以維持，如必須變更原有水路、農路，應以對地形、地貌及毗鄰農業區之農業生產環境影響最小之方式合理規劃。	<p>1. 農路部分：本案開發以不變動現有基地周邊既成道路系統為原則。不改道並維持原有通行。再規劃 6 公尺之環狀通路系統作為全區之服務性通路，此通路並配合現況連接至基地周邊原有既成農路，維持原有通行。</p> <p>2. 水路部分：本案已會同農田水利會於現場勘查水路情況，依臺灣省石門農田水利會 99 年 8 月 20 日石農管字第 0990007358 號函及依臺灣省石門農田水利會 105 年 5 月 20 日石農管字第 1050006149 號函示，基地內既有灌溉渠道於開發後仍依現況正常使用，不予變動，除定期派員每週一次維護清潔外，於豪大雨後立即派員加強清理疏通，維持原有水路之暢通。</p>
<p>廿二之一、申請變更使用之土地開發後，包含基地之各級集水區，應以二十五年發生一次暴雨產生對外排放逕流量總和，不得超出開發前之逕流量總和，並應以一百年發生一次暴雨強度之計算標準提供滯洪設施，以阻絕因基地開發增加之逕流量。有關逕流係數之採用，得參考行政院農業委員會訂頒之水土保持技術規範，並取上限值計算。</p> <p>前項逕流量之計算，應經依法登記開業之相關專業技師簽證。但由政府相關專業機關提供，並由機關內依法取得相當類科技師證書者為之者，不在此限。</p> <p>第一項滯洪設施面積之計算標準，山坡地開發案件，如水土保持法相關規定另有規定者，從其規定。</p>	<p>本案於區域排水計算審查時，依評估意見，將原本依據水土保持技術規範使用之無因次公式所計算之重現期距 25 年之降雨強度為 141.46 mm/hr 及 50 年降雨強度 154.87 mm/hr，改以中央氣象局長延時之降雨強度 Horner 公式做計算，其計算出之重現期距 5 年降雨強度 153.76mm/hr 及 10 年之降雨強度為 159.20 mm/hr 較原先之無因次公式保守，故依此作為本案設計依據，並經桃園縣政府 100 年 9 月 19 日府水區字第 1000380545 號函同意在案。詳附錄十二。本案相關之排水計畫詳主要計畫 P. 69。</p> <p>另依本規範規定檢核本案規劃之滯洪設施，依無因次公式所計算之重現期距 100 年之降雨強度為 168.27 mm/hr，可得其推估滯洪量為 3993.66m³，較本案設計量 4060.00 m³ 為低，故本案之滯洪設施及排水系統配置皆符合水土保持技術規範設計依據，並於計算書內檢附相關專業技師簽證，請詳排水計算書所示。</p> <p>本計畫調整範圍為 3.15 公頃經技</p>

條文內容	適用及處理情形說明
	師評估滯洪設施容量說明如下，本案集水區採全區面積 3.15 公頃做為總集水區面積進行設計，並於基地北側臨環中東路屬全區最低點處規劃滯洪設施。得重現期距 25 年之降雨強度及重現期距 100 年之降雨強度，再依永久性滯洪量公式計算，本案所需滯洪量為 1039.50m ³ 。
廿三、申請變更使用範圍內未申請開發之土地，應維持其出入功能。	本案範圍內無未申請開發之土地，符合本點規定。
廿四、可供建築基地應就地質承載安全無虞之地區儘量集中配置，並使基地法定空地儘量集中留設並與開放空間相聯貫，以發揮最大保育、休憩與防災功能。	本案初步建築構想，除留設退縮建築外，區內法定空地及開放空間之留設互相連貫，以發揮最大保育、休憩與防災功能。詳主要計畫 P. 70 建築計畫。
廿五、申請變更使用範圍內應規劃設置足夠之防災避難場所、設施、消防救災路線、火災延燒防止地帶。	已依規定辦理。詳主要計畫書 P. 76-87 都市防災計畫。
廿六、申請變更使用範圍毗鄰外側土地，除面臨具隔離功能之海、湖、河等公共水域，或山林、公園等永久性公共綠地、空地者外，應設置隔離綠地或退縮建築，其距離須在十公尺以上。	已依規定辦理。詳主要計畫書 P. 73。
廿七、依本規範申請變更使用應先進行都市設計，並納入都市計畫書規定。 前項都市設計之內容須視實際需要，表明下列事項： (一)公共開放空間系統配置與管制事項。 (二)人行空間或步道系統動線配置事項。 (三)交通運輸系統配置及管制事項。 (四)建築量體、公共設施及公用設備之配置、高度、造型、色彩與風格等管制事項。 (五)環境保護設施配置與管制事項。 (六)綠化植栽及景觀計畫。	依規定辦理並納入細部計畫書都市計畫專章規定辦理。
廿八、公共管線應以地下化為原則，若管線暴露於公共主要道路線上時，應加以美化處理。	遵照辦理。(主要計畫書 P. 59 公用設備計畫)
廿九、申請變更使用範圍內應依消防法設置消防設施。	遵照辦理。(主要計畫書 P. 87)
三十、依本規範變更為住宅社區使用時，得規劃部分土地作為社區性商業使用，其面積不得超過申請變更使用土地總面積之百分之十。	本案非變更為住宅社區使用，且未劃設部分土地作為商業使用。
三一、依本規範申請變更使用範圍內之建築基地，應於計畫書內載明不得適用建築技術規則及其他有關容積獎勵相關法規之規定。	遵照辦理。詳細部計畫土地使用分區管制要點第二點規定。
三二、依本規範申請變更使用，應規劃提供變更使用範圍內及全部或局部都市計畫地區使用之公共設施及公用設備。	本案依各級都委會之最終決議，於變更範圍內劃設 0.53 公頃之公園用地，此公園用地由申請單位整體規劃興建後捐贈予桃園市政府，供全部都市計畫地區民眾使用。除此之外，申請單位並承諾本案開發完成後將開放園

條文內容	適用及處理情形說明
	區必要之開放空間，包括通路、綠地、廣場、兒童遊樂場及停車空間與滯洪設施等供公眾使用，且為配合政府社會福利政策，將提供園區內部分空間作為社會福利之設施功能回饋，詳細回饋情形參見主要計畫第十章 P.90~94。
三三、應依第三十二點規定劃設而未能在變更使用範圍內劃設提供之公共設施及公用設備，應提供完整可建築土地予直轄市或縣(市)政府作為設置之代用地，或得改以同比例土地依都市計畫變更後第一次公告土地現值換算捐贈代金。	同第三二點說明。
三四、依前二點劃設及提供之公共設施及公用設備用地及代用地，其面積合計不得低於申請變更使用總面積之百分之四十，其中代用地面積不得低於百分之五。但申請變更為工業區者，其公共設施及公用設備用地及代用地之面積合計不得低於申請變更使用總面積之百分之三十。	同第三二點說明。
三五、依本規範申請變更使用範圍內所劃設之公共設施及公用設備用地，如擬依都市計畫公共設施用地多目標使用辦法作多目標使用時，以供作非營業性之公共使用者為限，其項目並應在計畫書中敘明。	同第三二點說明。
三六、變更使用範圍內依規定設置之公園、綠地、廣場、兒童遊樂場等面積合計不得低於申請變更使用總面積之百分之十。	同第三二點說明。
三七、變更使用範圍內之主要道路應採人車分離之原則劃設人行步道，且步道寬度不得小於 1.5 公尺。	本計畫並無劃設道路用地。規劃貫穿式及環狀人行動線連通園區及建築群體。
三八、變更使用範圍內除每一住宅單元(住戶)至少應設置一路外汽車停車位外，並應按範圍內居住規模或服務人口車輛預估數之百分之二十設置足夠之公共停車場。	1. 本計畫人口特性，以暫留人口為主，不提供夜間居留人口。 2. 本案停車空間，除依建築技術規則之規定檢討設置外，並依改制前桃園縣政府交通處 99 年 12 月 27 日府交運字第 0990575857 號函同意在案之交通影響說明書及桃園市政府交通局 104.11.18 桃交運字第 1040034583 號函同意備查本案交通影響評估差異說明書內容辦理。 3. 本案停車需求詳主要計畫 P.61~62。
三九、依本規範申請變更使用範圍內之建築基地，其原始地形在坵塊圖上之平均坡度達百分之十五以上者，除本規範另有規定外，其建蔽率不得超過百分之四十，平均容積率不得超過百分之一百；其餘建築基地之建蔽率不得超過百分之五十，平均容積率不得超過百分之二百。但所提供之公共設施及公用設備用地及代用地超過本規範所定最低比例者，得酌予提高其平均容	1. 遵照辦理。 2. 依改制前桃園縣政府 97 年 4 月公告之「桃園縣城鄉發展政策綱領」之「桃園縣都市計畫農業區變更審議原則」第 5 點載明：「營造優質之居住環境，變更後之住宅區、商業區等分區，其平均容積率以不大於 120% 為原則」，及桃園市都市計

條文內容	適用及處理情形說明
積率；其提高部分不得超過上述所訂平均容積率上限之百分之二十。	畫委員會決議：考量本案係由農業區變更，為維護計畫公平性及地區環境品質及本案所需開發規模，本案社會福利專用區容積率由 200% 調整為 90%；建蔽率為 40%。詳主要計畫 P. 71。
肆、附帶條件	
四十、申請變更使用範圍內規劃做為商業使用之土地，應提供都市計畫變更後第一次土地公告現值與該規劃作為商業使用土地面積乘積之百分之五金額，其中二分之一撥中央農業主管機關供農業建設；二分之一撥供直轄市或縣(市)政府從事地方、鄉村建設及辦理農地使用管制經費。	本案無規劃做為商業使用之土地。
四一、申請變更使用範圍內之道路、學校、公園、綠地、廣場、兒童遊樂場、停車場等公共設施用地，應捐贈予當地直轄市、縣(市)政府。	同第三二點說明。
四二、代用地及前二點捐贈之土地及提供之現金，應於變更都市計畫核定或備案機關都市計畫委員會審議通過後與直轄市或縣(市)政府簽訂協議書。	遵照辦理。詳附錄十八。
四二之一、申請人同意確實依本規範所訂附帶條件及許可條件辦理者，得採自辦市地重劃方式開發，其提供公共設施用地比率並應單獨計列，不含開發範圍內以原公有道路、溝渠、河川及未登記地辦理抵充之部分。	本案非以市地重劃方式開發。
四三、依本規範申請變更使用如為住宅社區者，應檢具社區經營管理計畫，其內容如附件。	本案非申請變更為住宅社區使用。
四四、協議書應載明下列事項： (一)具結保證依核准之都市計畫實施進度及事業財務開發建設辦理，其變更為住宅社區使用者，並切結依核准之社區經營管理計畫實施。 (二)自願捐贈之公共設施用地及代用地座落、面積及現金金額。 (三)違反前二款規定之效力。	依核定案件內容辦理。詳附錄十八。
四五、第四十四點第三款所定之效力包括： (一)廢止開發許可並公告之。 (二)限期依都市計畫法定程序，將土地變更為原使用分區或其他適當分區。 (三)已完成所有權移轉登記之公共設施用地、代用地及提供之現金不予發還。	依核定案件內容辦理。
四六、申請變更使用範圍內若無公共下水道系統可供接用，或雖有公共下水道系統接用，其設置容量無法收集處理因開發所產生之污水量者，應依下水道法規定設置專用下水道系統及管理組織，並應採用雨水與污水分流方式處理，其經處理之污水應符合放流水排放標準。若排入原	1. 遵照辦理。 2. 本案排水系統規劃，除依相關規定檢討設置外，並依改制前桃園縣政府水務局 100 年 9 月 19 日府水區字第 1000380545 號函審查同意之排水系統規劃書內容辦理。

條文內容	適用及處理情形說明
灌溉設施者，應經管理機構同意及主管機關核准。	
四七、申請人應擬具有關廢棄物處理、清運、收集及設置地點等計畫，該計畫應經環保主管機關同意。	1. 遵照辦理。 2. 詳改制前桃園縣中壢市公所96年11月22日中市清字第0960063390號函。詳附錄十四。
四八、申請人應檢附相關事業(電力、電信、自來水)主管機構之明確同意供應文件。但各該機構不能提供供應服務，而由申請人自行處理，並經各該主管機構同意者，不在此限。	1. 遵照辦理。 2. 詳台灣電力股份有限公司桃園區營業處 96 年 12 月 3 日桃區業營計發字第 9612-001 號函、中華電信股份有限公司 96 年 12 月 6 日台灣北區電信分公司桃園營運處桃規設字第 0960000400 號函、台灣省自來水股份有限公司第二區管理處 97 年 3 月 24 日台水二工字第 09700034790 號函。詳附錄十四。
四九、(本點刪除)	—
伍、附則	
五十、申請人違反協議書規定事項，當地直轄市、縣(市)政府得廢止其開發許可，並即由原都市計畫變更機關依協議書或都市計畫書內載明之期限，依都市計畫法定程序將其土地變更回復為原使用分區或其他適當分區，其已完成移轉登記之自願捐贈土地及已提供之現金不予發還。	遵照辦理。
五一、基地內夾雜零星或狹小公有土地或未登錄土地，基於整體規劃開發及水土保持需要，應先依規定取得同意合併開發證明書。	遵照辦理。
五二、本規範規定事項，如直轄市、縣(市)政府於自治條例或各該主要計畫通盤檢討書另有規定者，或其屬配合國家重大建設者，得經內政部都市計畫委員會就實際情形審決之，不適用本規範全部或一部之規定。若仍有未規定事項，仍以內政部都市計畫委員會之決議為準。	遵照辦理。

附錄十八 協議書

正本

發文方式：郵寄(普通掛號)

檔 號：

保存年限：

桃園市政府 函

97071

花蓮市中央路3段703號

地址：33001桃園市桃園區縣府路1號

承辦人：黃韻璇

電話：03-3322101#5224

電子信箱：10022161@mail.tycg.gov.tw

受文者：財團法人中華民國佛教慈濟慈善事業基金會

發文日期：中華民國109年7月13日

發文字號：府都計字第1090163349號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨

主旨：檢送「變更中壢平鎮都市擴大修訂計畫(部分農業區為社會福利專用區、水利事業專用區及公園用地)(供慈濟慈善事業中壢園區使用)主要計畫」暨「擬定中壢平鎮都市擴大修訂計畫(部分農業區為社會福利專用區、水利事業專用區及公園用地)(供慈濟慈善事業中壢園區使用)細部計畫」協議書正本1份、副本3份，請查照。

說明：依據內政部107年8月16日內授營中字第1071267114號函及貴會109年6月24日(109)慈證字第1090000350號函辦理。

正本：財團法人中華民國佛教慈濟慈善事業基金會

副本：

市長鄭文燦

本案依分層負責規定授權局(處)長、主任委員執行

中華民國109年7月16日
總收文管字第109602298號

正本

中華民國 109 年 7 月 13 日

府都計字第 1090163349 號



「變更中壢平鎮都市擴大修訂計畫（部分農業區為社會福利專用區、水利事業專用區及公園用地）（供慈濟慈善事業中壢園區使用）主要計畫」暨「擬定中壢平鎮都市擴大修訂計畫（部分農業區為社會福利專用區、水利事業專用區及公園用地）（供慈濟慈善事業中壢園區使用）細部計畫」協議書

甲方：桃園市政府

乙方：財團法人中華民國佛教
慈濟慈善事業基金會

中華民國 109 年 7 月

協議書

立協議書人 桃園市政府
財團法人中華民國佛教
慈濟慈善事業基金會

(以下簡稱 甲 乙 方)

茲經雙方同意簽訂本協議書，協議條款如下：

第一條 協議書簽訂之目的及依據

本協議書之簽訂目的在落實都市計畫之執行，並依「107年7月31日內政部都市計畫委員會第927次會議」暨「107年10月8日桃園市都市計畫委員會第27次會議」決議辦理。

第二條 申請變更標的及用途

乙方以座落桃園市中壢區普仁段 39 地號及中原段 1085、1086、1087、1118、1119、1120、1121、1122、1123、1124 地號等 11 筆土地，面積共計 31,512 平方公尺（實際面積以測定樁位辦理地籍分割登記後為準），申請辦理「變更中壢平鎮都市擴大修訂計畫（部分農業區為社會福利專用區、水利事業專用區及公園用地（供慈濟慈善事業中壢園區使用）主要計畫案」暨「擬定中壢平鎮都市擴大修訂計畫（部分農業區為社會福利專用區、水利事業專用區及公園用地）（供慈濟慈善事業中壢園區使用）細部計畫案」（以下簡稱本案）。

第三條 計畫之實施

乙方保證確實依都市計畫法、都市計畫農業區變更使用審議規範及公告實施都市計畫書圖之規定實施。

第四條 土地變更回饋事項

一、捐贈公共設施用地

本案劃設之公園用地（約 0.53 公頃）及計畫範圍外北側產權屬乙方之道路用地（中原段 1086-1、1087-1 地號及普仁段 39 地號部分土地，面積合計約 0.05 公頃）（位置詳附件四開發標的細部計畫示意圖，其實際面積以測定樁位辦理地籍分割登記後為準），應由乙方自行整體規劃及興建，並經甲方（工務局）同意規劃內容及辦理完工驗收後，於本都市計畫核定公告實施後 1 年 6 個月內完成樁位測定、地籍分割及開闢贈與登記予甲方，並負擔相關登記費用；俟本案各項公共設施用地捐贈完成後，其餘變更後之社會福利專用區土地始得核發建築執照。

二、管理維護費用

- （一）前款之公園用地及道路用地以每年 80 元/平方公尺，一次繳納 30 年計算，合計新臺幣 13,920,000 元整（5,800 平方公尺*80 元/平方公尺*30 年）。
- （二）本案捐贈之公園用地，乙方擬予認養維護管理，並提列具體社會福利回饋替代管理維護費用，經甲方（民政局）核認，不低於上開管理維護費用（詳附件五），乙方應於本案發布實施後，定期提送回饋執行情形予甲方（民政局）。

第五條 樁位測定費

變更後區內樁位測定作業及衍生費用，均由乙方負擔。

第六條 回復原分區變更費用之預繳

乙方應於都市計畫變更公告實施前繳交保證金新台幣 10 萬元整予甲方，以作為如須回復為原分區之都市計畫變更費用。甲方查明乙方確實依本協議之相關規定執行完畢後，無息退還上述之保證金。

第七條 違約處理

乙方違反本協議書之規定時，甲方應將違反事由書面通知乙方，乙方於限期內未為改善者，甲方得逕為下列之處置，乙方不得要求任何損害賠償：

- 一、 依法檢討變更回復為原計畫之使用分區。
- 二、 已繳納回復原分區變更費用之保證金不予發還。
- 三、 已完成所有權移轉登記予甲方之公共設施用地不予發還。
- 四、 已完成繳納之公共設施用地管理維護費用不予發還。
- 五、 廢止本案都市計畫發布實施後甲方核發之建築執照，乙方並應自行回復原狀。

第八條 協議書之補充規定

本協議書如有未盡事宜，雙方得另以換文方式商訂之。

第九條 協議生效及作成書面

本協議書自雙方簽訂日起生效，並作成正本 2 份、副本 6 份，由甲乙雙方各執正本 1 份、副本 3 份。

第十條 協議書附件

- 一、 土地清冊（附件一）。

二、土地登記謄本（附件二）。

三、開發標的地籍圖（附件三）。

四、開發標的細部計畫示意圖（附件四）。

五、本府核認社會福利回饋計畫函文（附件五）。

立協議書人

甲 方：桃園市政府
法定代理人：市長 鄭文燦
地 址：桃園市桃園區縣府路1號
電 話：(03)3322101



市長 鄭文燦

乙 方：財團法人中華民國佛教
慈濟慈善事業基金會
法定代理人：釋證嚴 董事長
統一編號：94800552
地 址：花蓮縣新城鄉康樂村精舍街88巷1號
電 話：(03) 8560260



中 華 民 國 1 0 9 年 7 月 13 日

附件一、土地清冊

編號	鄉鎮市區	地段	地號	權狀面積 (m ²)	使用面積 (m ²)	所有權人	持份
(一) 計畫範圍							
1	中壢區	普仁	39	4,760.97	4,636.00	慈濟慈善事業基金會	全部
2	中壢區	中原	1085	162.00	162.00	國有財產局	全部
3	中壢區	中原	1086	7,366.00	6,431.00	慈濟慈善事業基金會	全部
4	中壢區	中原	1087	2,526.00	1,368.00	慈濟慈善事業基金會	全部
5	中壢區	中原	1118	183.00	183.00	慈濟慈善事業基金會	全部
6	中壢區	中原	1119	63.00	63.00	國有財產局	全部
7	中壢區	中原	1120	16,905.00	15,049.00	周靜怡	全部
8	中壢區	中原	1121	2,441.00	2,441.00	慈濟慈善事業基金會	全部
9	中壢區	中原	1122	126.00	126.00	石門農田水利會	全部
10	中壢區	中原	1123	27.00	27.00	慈濟慈善事業基金會	全部
11	中壢區	中原	1124	1,026.00	1,026.00	石門農田水利會	全部
小 計					31,512.00		
(二) 計畫範圍外道路用地							
1	中壢區	普仁	39	4,760.97	124.97	慈濟慈善事業基金會	全部
2	中壢區	中原	1086-1	239.00	239.00	慈濟慈善事業基金會	全部
3	中壢區	中原	1087-1	139.00	139.00	慈濟慈善事業基金會	全部
小 計					502.97		
合 計					32,014.97		

註：實際面積以核定圖實地分割測量後之地籍登記簿所載為準。

附件二、土地登記謄本

土地登記第一類謄本（地號全部）

中壢區普仁段 0039-0000地號

列印時間：民國109年05月28日11時02分

頁次：1



本謄本係網路申領之電子謄本，由陳建勳自行列印
謄本種類碼：WCL7K1HLK3LB，可至<https://ep.land.nat.gov.tw>查驗本謄本之正確性
中壢地政事務所 主任 劉瑞德
中壢電謄字第189635號
資料管轄機關：桃園市中壢地政事務所 謄本核發機關：桃園市中壢地政事務所

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國082年06月21日 登記原因：分割
面積：***4,760.97平方公尺
使用分區：(空白) 使用地類別：(空白)
民國109年01月公告土地現值：***17,254元/平方公尺
地上建物建號：(空白)
其他登記事項：因分割增加地號：39-1地號
重測前中壢埔頂段510-4號

***** 土地所有權部 *****

(0001)登記次序：0008
登記日期：民國095年08月29日 登記原因：贈與
原因發生日期：民國095年06月14日
所有權人：財團法人中華民國佛教慈濟慈善事業基金會
統一編號：94800552
住址：花蓮縣新城鄉康樂村精舍街88巷1號
權利範圍：全部*****1分之1*****
權狀字號：095壢地電字第036146號
當期申報地價：109年01月***2,886.4元/平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
095年06月 ***6,989.0元/平方公尺
歷次取得權利範圍：全部*****1分之1*****
其他登記事項：(空白)

〈本謄本列印完畢〉

- ※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。
- 二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效力，應上網至 <https://ep.land.nat.gov.tw> 網站查驗，以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本種類碼，查驗謄本之完整性，以免被竊改，惟本謄本查驗期限為三個月。
- 三、本謄本之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。
- 四、前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核算者為依據。



土地登記第二類冊本（地號全部）
中壢區中原段 1085-0000地號



列印時間：民國109年05月28日11時05分

頁次：1

本謄本係網路申領之電子謄本，由陳建勳自行列印
謄本種類碼：239NP6W1GC，可至<https://ep.land.nat.gov.tw>查驗本謄本之正確性
中壢地政事務所 主任 劉瑞德
中壢電謄字第189645號
資料管轄機關：桃園市中壢地政事務所 謄本核發機關：桃園市中壢地政事務所

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國088年06月22日 登記原因：逕為分割
面積：*****162.00平方公尺
使用分區：(空白) 使用地類別：(空白)
民國109年01月公告土地現值：***35,165元/平方公尺
地上建物建號：(空白)
其他登記事項：重測前：中壢埔頂段423-93地號
因分割增加地號：1085-0001地號

***** 土地所有權部 *****

(0001)登記次序：0002
登記日期：民國088年09月27日 登記原因：接管
原因發生日期：民國087年12月21日
所有權人：中華民國
統一編號：000000158
住址：(空白)
管理者：財政部國有財產署
統一編號：03732401
住址：台北市光復南路148號
權利範圍：全部 *****1分之1*****
權狀字號：---(空白)字第-----號
當期申報地價：109年01月***7,276.0元/平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
059年08月 *****24.8元/平方公尺
歷次取得權利範圍：全部 *****1分之1*****
其他登記事項：(空白)

(本謄本列印完畢)

- ※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。
二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效力，應上網至 <https://ep.land.nat.gov.tw> 網站查驗，以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本種類碼，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。
三、本謄本之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。
四、前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核算者為依據。



土地登記第一類謄本（地號全部）
中壢區中原段 1086-0000地號



列印時間：民國109年05月28日11時02分

頁次：1

本謄本係網路申領之電子謄本，由陳建勳自行列印
謄本種類碼：WCL7KLHLK3LB，可至<https://ep.land.nat.gov.tw>查驗本謄本之正確性
中壢地政事務所 主任 劉瑞德
中壢電謄字第189635號
資料管轄機關：桃園市中壢地政事務所 謄本核發機關：桃園市中壢地政事務所

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國088年06月22日 登記原因：逕為分割
面積：****7,366.00平方公尺
使用分區：（空白） 使用地類別：（空白）
民國109年01月公告土地現值：***17,451元/平方公尺
地上建物建號：（空白）
其他登記事項：重測前：中壢埔頂段423-4地號
（因分割增加地號：1086-0001地號）

***** 土地所有權部 *****

（0001）登記次序：0004
登記日期：民國095年08月29日 登記原因：贈與
原因發生日期：民國095年06月14日
所有權人：財團法人中華民國佛教慈濟慈善事業基金會
統一編號：94800552
住址：花蓮縣新城鄉康樂村精舍街88巷1號
權利範圍：全部 *****1分之1*****
權狀字號：095壠地電字第036134號
當期申報地價：109年01月****2,918.4元/平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
095年06月 ****6,693.0元/平方公尺
歷次取得權利範圍：全部 *****1分之1*****
其他登記事項：（空白）

（本謄本列印完畢）

- ※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。
二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效力，應上網至 <https://ep.land.nat.gov.tw> 網站查驗，以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本種類碼，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。
三、本謄本之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。
四、前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核算者為依據。



土地登記第一類謄本（地號全部）
中壢區中原段 1086-0001地號



列印時間：民國109年05月28日11時02分

頁次：1

本謄本係網路申領之電子謄本，由陳建勳自行列印
謄本種類碼：WCL7KLHLK3LB，可至<https://ep.land.nat.gov.tw>查驗本謄本之正確性
中壢地政事務所 主任 劉瑞德
中壢電謄字第189635號
資料管轄機關：桃園市中壢地政事務所 謄本核發機關：桃園市中壢地政事務所

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國088年06月22日 登記原因：逕為分割
面積：*****239.00平方公尺
使用分區：（空白） 使用地類別：（空白）
民國109年01月公告土地現值：***38,700元/平方公尺
地上建物建號：（空白）
其他登記事項：分割目：1086-0000地號

***** 土地所有權部 *****

(0001)登記次序：0004
登記日期：民國095年08月29日 登記原因：贈與
原因發生日期：民國095年06月14日
所有權人：財團法人中華民國佛教慈濟慈善事業基金會
統一編號：94800552
住址：花蓮縣新城鄉康樂村精舍街88巷1號
權利範圍：全部 *****1分之1*****
權狀字號：095壠地電字第036135號
當期申報地價：109年01月***6,400.0元/平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
064年09月 *****160.0元/平方公尺
歷次取得權利範圍：全部 *****1分之1*****
其他登記事項：（空白）



（本謄本列印完畢）

- ※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。
二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效力，應上網至 <https://ep.land.nat.gov.tw> 網站查驗，以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本種類碼，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。
三、本謄本之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。
四、前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核算者為依據。

土地登記第一類謄本（地號全部）
中壢區中原段 1087-0000地號



列印時間：民國109年05月28日11時02分

頁次：1

本謄本係網路申領之電子謄本，由陳建勛自行列印
謄本種類碼：WCL7K1HLK3LB，可至<https://ep.land.nat.gov.tw>查驗本謄本之正確性
中壢地政事務所 主任 劉瑞德
中壢地電字第189635號
資料管轄機關：桃園市中壢地政事務所 謄本核發機關：桃園市中壢地政事務所

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國88年06月22日 登記原因：逕為分割
面 積：***2,526.00平方公尺
使用分區：(空白) 使用地類別：(空白)
民國109年01月公告土地現值：***18,739元/平方公尺
地上建物建號：(空白)
其他登記事項：重測前：中壢埔頂段423-29地號
因分割增加地號：1087-0001地號

***** 土地所有權部 *****

(0001) 登記次序：0003 登記原因：贈與
登記日期：民國095年08月29日
原因發生日期：民國095年06月14日
所有權人：財團法人中華民國佛教慈濟慈善事業基金會
統一編號：94800552
住 址：花蓮縣新城鄉康樂村精舍街88巷1號
權利範圍：全部 *****1分之1*****
權狀字號：095壢地電字第036136號
當期申報地價：109年01月***3,130.0元/平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：095年06月 ***7,186.0元/平方公尺
歷次取得權利範圍：全部 *****1分之1*****
其他登記事項：(空白)

〈 本謄本列印完畢 〉

- ※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。
二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效力，應上網至 <https://ep.land.nat.gov.tw> 網站查驗，以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本種類碼，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。
三、本謄本之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。
四、前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核發者為依據。

土地登記第一類謄本（地號全部）
中壢區中原段 1087-0001地號



列印時間：民國109年05月28日11時02分

頁次：1

本謄本係網路申領之電子謄本，由陳建勛自行列印
謄本種類碼：WCL7KLHLK3LB，可至<https://ep.land.nat.gov.tw>查驗本謄本之正確性
中壢地政事務所主任 劉瑞德
中壢電謄字第189635號
資料管轄機關：桃園市中壢地政事務所 謄本核發機關：桃園市中壢地政事務所

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國088年06月22日 登記原因：逕為分割
面積：*****139.00平方公尺
使用分區：（空白） 使用地類別：（空白）
民國109年01月公告土地現值：***38,700元/平方公尺
地上建物建號：（空白）
其他登記事項：分割自：1087-0000地號

***** 土地所有權部 *****

(0001) 登記次序：0003
登記日期：民國095年08月29日 登記原因：贈與
原因發生日期：民國095年06月14日
所有權人：財團法人中華民國佛教慈濟慈善事業基金會
統一編號：94800552
住址：花蓮縣新城鄉康樂村精舍街88巷1號
權利範圍：全部 *****[分之1]*****
權狀字號：095壢地電字第036137號
當期申報地價：109年01月***6,400.0元/平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
059年08月 *****64.0元/平方公尺
歷次取得權利範圍：全部 *****[分之1]*****
其他登記事項：（空白）



〈本謄本列印完畢〉

- ※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。
二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效力，應上網至 <https://ep.land.nat.gov.tw> 網站查驗，以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本種類碼，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。
三、本謄本之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。
四、前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核算者為依據。



土地登記第一類謄本（地號全部）
中壢區中原段 1118-0000地號



列印時間：民國109年05月28日11時02分

頁次：1

本謄本係網路申領之電子謄本，由陳建勳自行列印
謄本種類碼：WCL7KLHLK3LB，可至<https://ep.land.nat.gov.tw>查驗本謄本之正確性
中壢地政事務所 主任 劉瑞德
中壢電謄字第189635號
資料管轄機關：桃園市中壢地政事務所 謄本核發機關：桃園市中壢地政事務所

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國068年05月18日 登記原因：地籍圖重測
面積：*****183.00平方公尺
使用分區：(空白) 使用地類別：(空白)
民國109年01月公告土地現值：***13,800元/平方公尺
地上建物建號：(空白)
其他登記事項：重測前：中壢埔頂段423-89地號

***** 土地所有權部 *****

(0001)登記次序：0004
登記日期：民國095年08月29日 登記原因：贈與
原因發生日期：民國095年06月14日
所有權人：財團法人中華民國佛教慈濟慈善事業基金會
統一編號：94800552
住址：花蓮縣新城鄉康樂村精舍街88巷1號
權利範圍：全部 *****1分之1*****
權狀字號：095壠地電字第036138號
當期申報地價：109年01月***2,320.0元/平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
095年06月 ****5,300.0元/平方公尺
歷次取得權利範圍：全部 *****1分之1*****
其他登記事項：(空白)

〈本謄本列印完畢〉

- *注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。
二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效力，應上網至 <https://ep.land.nat.gov.tw> 網站查驗，上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本種類碼，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。
三、本謄本之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。
四、前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核算者為依據。

土地登記第二類謄本（地號全部）
中壢區中原段 1119-0000地號



列印時間：民國109年05月28日11時05分

頁次：1

本謄本係網路申領之電子謄本，由陳建勳自行列印
謄本種類碼：239NP6W!GC，可至<https://ep.land.nat.gov.tw>查驗本謄本之正確性
中壢地政事務所 主任 劉瑞德
中壢電謄字第189645號
資料管轄機關：桃園市中壢地政事務所 謄本核發機關：桃園市中壢地政事務所

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國068年05月18日 登記原因：地籍圖重測
面積：*****63.00平方公尺
使用分區：（空白） 使用地類別：（空白）
民國109年01月公告土地現值：***13,800元/平方公尺
地上建物建號：（空白）
其他登記事項：（空白）

***** 土地所有權部 *****

（0001）登記次序：0001
登記日期：民國072年04月04日 登記原因：第一次登記
原因發生日期：民國071年09月23日
所有權人：中華民國
統一編號：0000000158
住 址：（空白）
管 理 者：財政部國有財產署
統一編號：03732401
住 址：台北市光復南路148號
權利範圍：全部 *****1分之1*****
權狀字號：---（空白）字第-----號
當期申報地價：109年01月***2,900.0元/平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
071年09月 *****160.0元/平方公尺
歷次取得權利範圍：全部 *****1分之1*****
其他登記事項：申請免繕發權利書狀：辦理公有土地權利登記
（本謄本列印完畢）

- ※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。
二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效力，應上網至 <https://ep.land.nat.gov.tw> 網站查驗，以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本種類碼，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。
三、本謄本之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。
四、前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核算者為依據。



土地登記第二類謄本（地號全部）
中壢區中原段 1120-0000地號



列印時間：民國109年07月08日09時17分

頁次：1

本謄本係網路申領之電子謄本，由陳建勳自行列印
謄本種類碼：CKT6X188!，可至<https://ep.land.nat.gov.tw>查驗本謄本之正確性
中壢地政事務所 主任 劉瑞德
中壢電謄字第244090號
資料管轄機關：桃園市中壢地政事務所 謄本核發機關：桃園市中壢地政事務所

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國068年05月18日 登記原因：合併
面積：***16,905.00平方公尺
使用分區：（空白） 使用地類別：（空白）
民國109年01月公告土地現值：***13,800元/平方公尺
地上建物建號：中原段 01679-000
其他登記事項：重測前：中壢埔頂段423-3地號
農業發展條例民國八十九年修正後興建農舍，建築完成日期：91年11月26日

***** 土地所有權部 *****

(0001) 登記次序：0002
登記日期：民國089年03月15日 登記原因：買賣
原因發生日期：民國089年02月01日
所有權人：簡**
統一編號：H220*****
住 址：花蓮縣新城鄉康樂村1鄰精舍街88巷1號
權利範圍：全部 *****1分之1*****
權狀字號：089壠地電字第006976號
當期申報地價：109年01月***2,320.0元/平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
089年02月 ***4,500.0元/平方公尺
歷次取得權利範圍：全部 *****1分之1*****
其他登記事項：（空白）

（本謄本列印完畢）

- ※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。
二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效力，應上網至 <https://ep.land.nat.gov.tw> 網站查驗，以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本種類碼，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。
三、本謄本之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。
四、前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核算者為依據。

土地登記第一類謄本（地號全部）
中壢區中原段 1121-0000地號



列印時間：民國109年05月28日11時02分

頁次：1

本謄本係網路申領之電子謄本，由陳建勳自行列印
謄本種類碼：WCL7KLHLK3LB，可至<https://ep.land.nat.gov.tw>查驗本謄本之正確性
中壢地政事務所 主任 劉瑞德
中壢電謄字第189635號
資料管轄機關：桃園市中壢地政事務所 謄本核發機關：桃園市中壢地政事務所

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國068年05月18日 登記原因：地籍圖重測
面積：****2,441.00平方公尺
使用分區：（空白） 使用地類別：（空白）
民國109年01月公告土地現值：***13,800元/平方公尺
地上建物建號：（空白）
其他登記事項：重測前：中壢埔頂段423-2地號

***** 土地所有權部 *****

（0001）登記次序：0003
登記日期：民國095年08月29日 登記原因：贈與
原因發生日期：民國095年06月14日
所有權人：財團法人中華民國佛教慈濟慈善事業基金會
統一編號：94800552
住 址：花蓮縣新城鄉康樂村精舍街88巷1號
權利範圍：全部 *****1分之1*****
權狀字號：095壠地電字第036139號
當期申報地價：109年01月****2,320.0元/平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
095年06月 ****5,300.0元/平方公尺
歷次取得權利範圍：全部*****1分之1*****
其他登記事項：（空白）

（本謄本列印完畢）

- ※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。
二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效力，應上網至 <https://ep.land.nat.gov.tw> 網站查驗，以上傳電子謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。
三、本謄本之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。
四、前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核算者為依據。

土地登記第二類謄本（地號全部）
中壢區中原段 1122-0000地號



列印時間：民國109年05月28日11時05分

頁次：1

本謄本係網路申領之電子謄本，由陳建勳自行列印
謄本種類碼：239NP6W!GC，可至<https://ep.land.nat.gov.tw>查驗本謄本之正確性
中壢地政事務所 主任 劉瑞德
中壢電謄字第189645號
資料管轄機關：桃園市中壢地政事務所 謄本核發機關：桃園市中壢地政事務所

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國074年10月17日 登記原因：地目變更
面積：*****126.00平方公尺
使用分區：(空白) 使用地類別：(空白)
民國109年01月公告土地現值：***13,800元/平方公尺
地上建物建號：(空白)
其他登記事項：重測前：中壢埔頂段423-21地號

***** 土地所有權部 *****

(0001) 登記次序：0001
登記日期：民國078年05月15日 登記原因：贈與
原因發生日期：民國077年11月22日
所有權人：臺灣石門農田水利會
統一編號：02686098
住址：桃園市平鎮區義興里24鄰延平路二段68號
權利範圍：全部 *****1分之1*****
權狀字號：空白字第029882號
當期申報地價：109年01月***2,320.0元/平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
077年11月 *****400.0元/平方公尺
歷次取得權利範圍：全部 *****1分之1*****
其他登記事項：(空白)

(本謄本列印完畢)

- ※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。
二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效力，應上網至 <https://ep.land.nat.gov.tw> 網站查驗，以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本種類碼，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。
三、本謄本之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。
四、前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核算者為依據。



土地登記第一類謄本（地號全部）
中壢區中原段 1123-0000地號



列印時間：民國109年05月28日11時02分

頁次：1

本謄本係網路申領之電子謄本，由陳建勳自行列印
謄本種類碼：WCL7K1HLK3LB，可至<https://ep.land.nat.gov.tw>查驗本謄本之正確性
中壢地政事務所 主任 劉瑞德
中壢電腦字第189635號
資料管轄機關：桃園市中壢地政事務所 謄本核發機關：桃園市中壢地政事務所

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國068年05月18日 登記原因：地籍圖重測
面積：*****27.00平方公尺
使用分區：（空白） 使用地類別：（空白）
民國109年01月公告土地現值：***13,800元/平方公尺
地上建物建號：（空白）
其他登記事項：重測前：中壢埔頂段510-1地號

***** 土地所有權部 *****

（0001）登記次序：0006
登記日期：民國099年09月20日 登記原因：買賣
原因發生日期：民國099年08月02日
所有權人：財團法人中華民國佛教慈濟慈善事業基金會
統一編號：94800552
住 址：花蓮縣新城鄉東樂村精舍街88巷1號
權利範圍：全部 *****1分之1*****
權狀字號：099壠地電字第037762號
當期申報地價：109年01月****2,320.0元/平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
099年08月 ****7,100.0元/平方公尺
歷次取得權利範圍：全部*****1分之1*****
其他登記事項：（空白）

（本謄本列印完畢）

- ※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。
二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效力，應上網至 <https://ep.land.nat.gov.tw> 網站查驗，以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本種類碼，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。
三、本謄本之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。
四、前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核算者為依據。



土地登記第二類謄本（地號全部）
中壢區中原段 1124-0000地號



列印時間：民國109年05月28日11時05分

頁次：1

本謄本係網路申領之電子謄本，由陳建勳自行列印
謄本種類碼：239NP6W1GC，可至<https://ep.land.nat.gov.tw>查驗本謄本之正確性
中壢地政事務所主任 劉瑞德
中壢電謄字第189645號
資料管轄機關：桃園市中壢地政事務所 謄本核發機關：桃園市中壢地政事務所

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國068年05月18日 登記原因：合併
面積：****1,026.00平方公尺
使用分區：（空白） 使用地類別：（空白）
民國109年01月公告土地現值：***13,800元/平方公尺
地上建物建號：（空白）
其他登記事項：重測前：中壢埔頂段423-10地號

***** 土地所有權部 *****

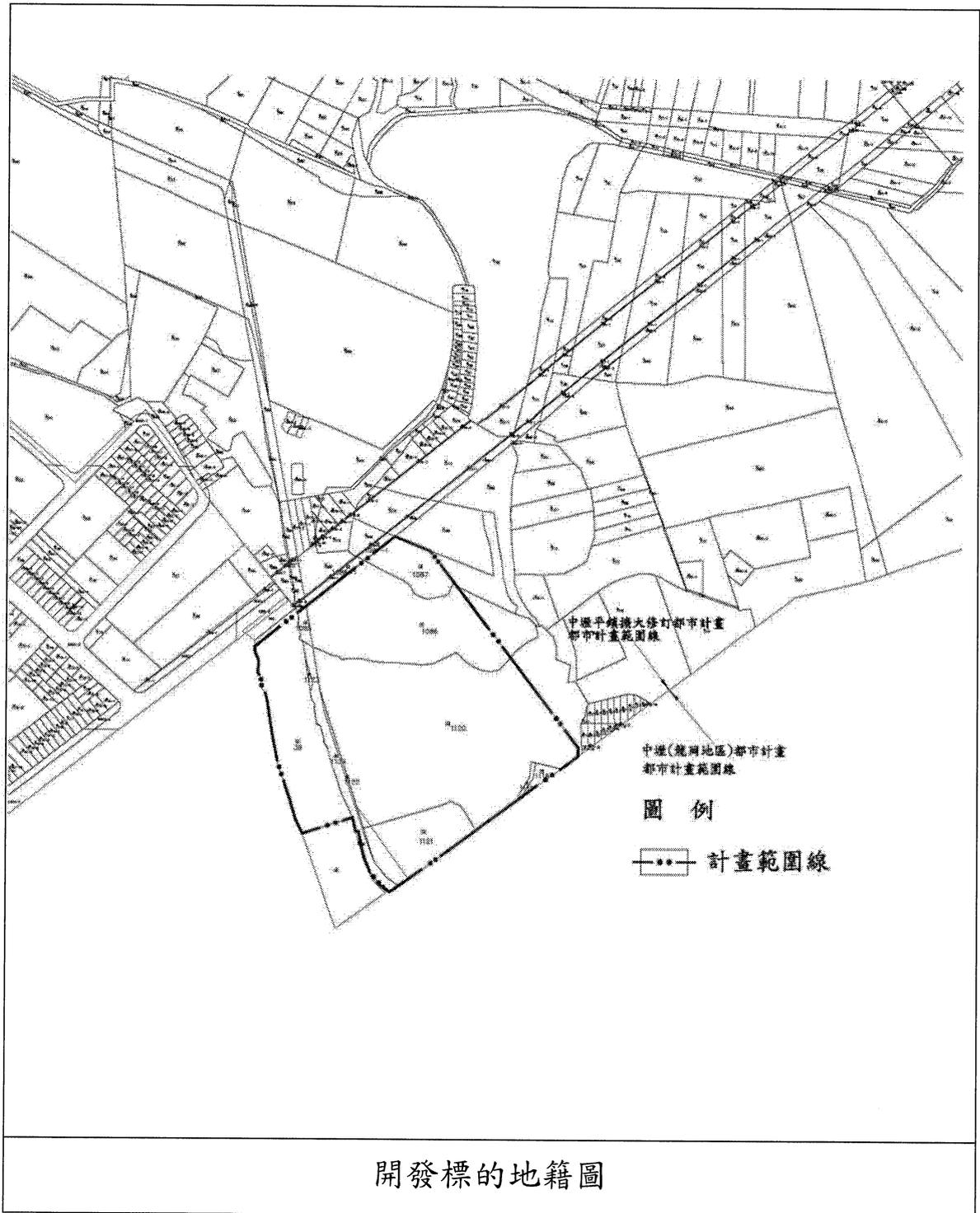
（0001）登記次序：0001
登記日期：民國078年05月15日 登記原因：贈與
原因發生日期：民國077年11月23日
所有權人：臺灣石門農田水利會
統一編號：02686098
住址：桃園市平鎮區義興里24鄰延平路二段68號
權利範圍：全部 *****1分之1*****
權狀字號：空白字第029883號
當期申報地價：109年01月****2,320.0元/平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
077年11月 *****400.0元/平方公尺
歷次取得權利範圍：全部 *****1分之1*****
其他登記事項：（空白）

〈 本謄本列印完畢 〉

- ※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。
- 二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效力，應上網至 <https://ep.land.nat.gov.tw> 網站查驗，以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本種類碼，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。
- 三、本謄本之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。
- 四、前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核算者為依據。



附件三、開發標的地籍圖



地籍圖謄本

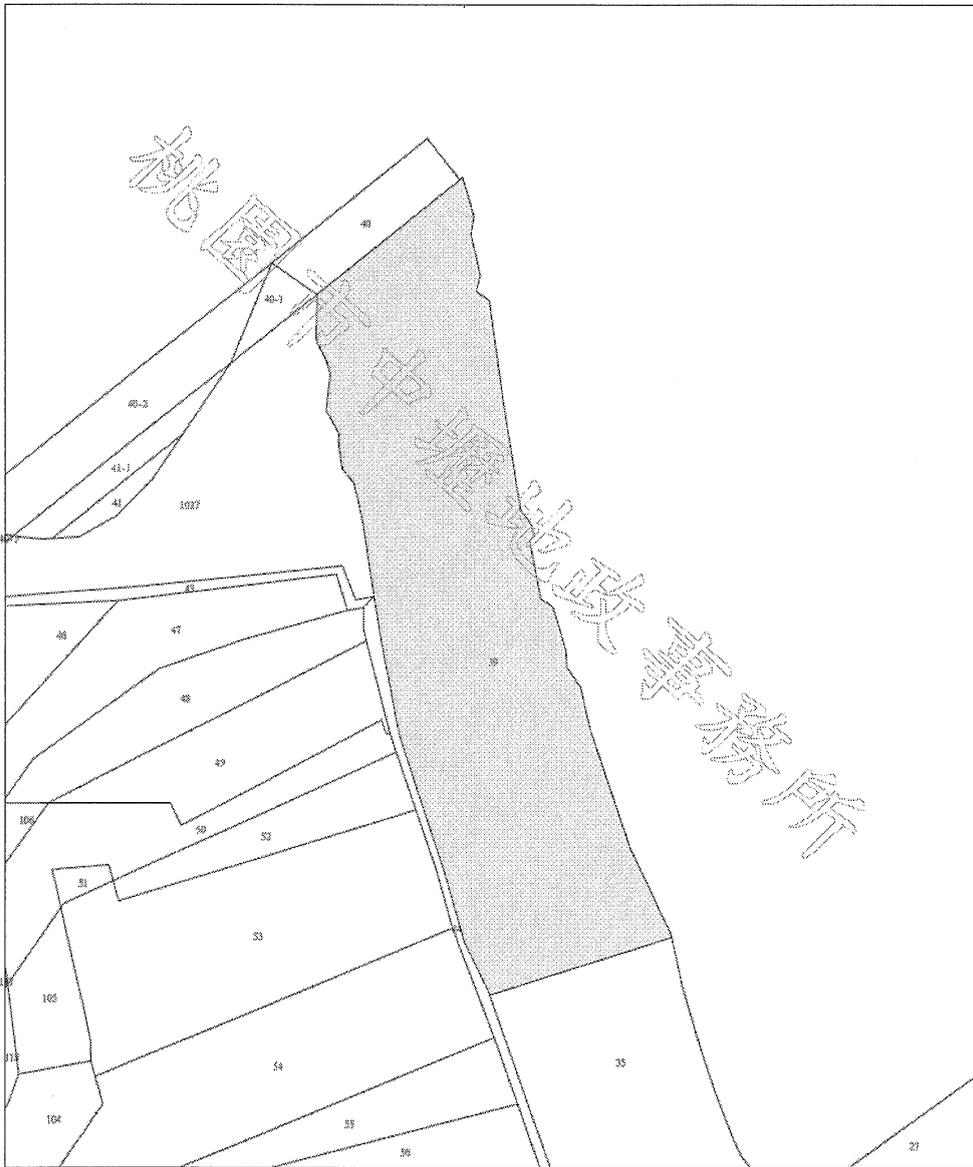
中壢電腦字第205245號
土地坐落：桃園市中壢區普仁段39地號共1筆



本謄本與地籍圖所載相符（實地界址以復丈鑑界結果為準）

北
資料管轄機關：桃園市中壢地政事務所
本謄本核發機關：桃園市中壢地政事務所
中華民國 109年06月09日11時30分

主任：劉瑞德



比例尺：1/1000

原比例尺：1/500

本謄本係網路申領之電子謄本，由陳建勳自行列印
謄本權碼：L7B9FENA36T，可在：<http://sp.land.nat.gov.tw> 查驗本謄本之正確性
惟為考量檔案傳輸中心之資料負荷度，線上有有效查驗期限為三個月。



地籍圖謄本

中廳電腦字第205245號

土地坐落：桃園市中壢區中原段1085,1086,1086-1,1087,1087-1,1118,1119,1120,1121,1122,1123,1124地號共12筆

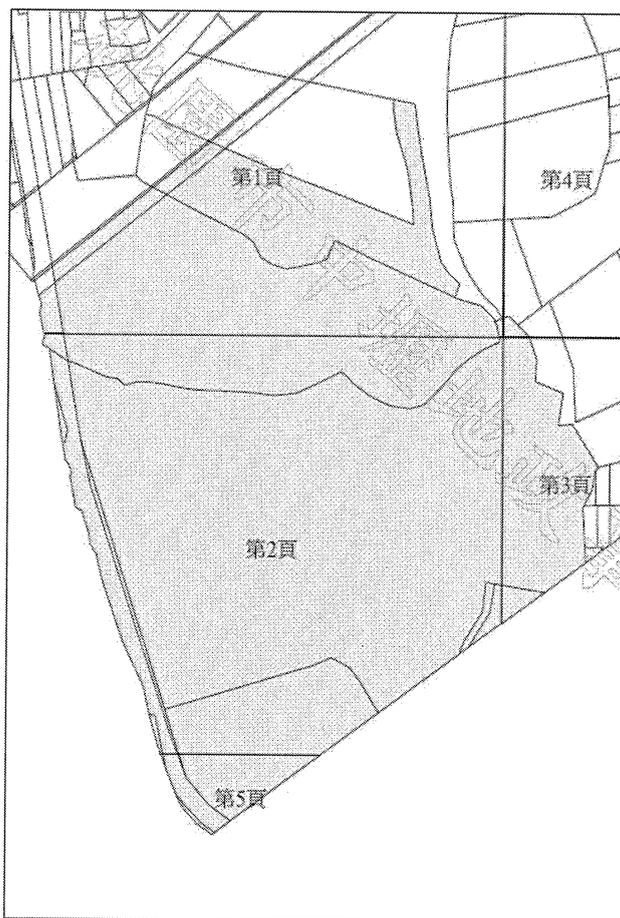
本謄本與地籍圖所載相符(實地界址以複丈鑑界結果為準)

北
資料管轄機關：桃園市中壢地政事務所
本謄本核發機關：桃園市中壢地政事務所
中華民國 109年06月09日11時30分

主任：劉瑞德

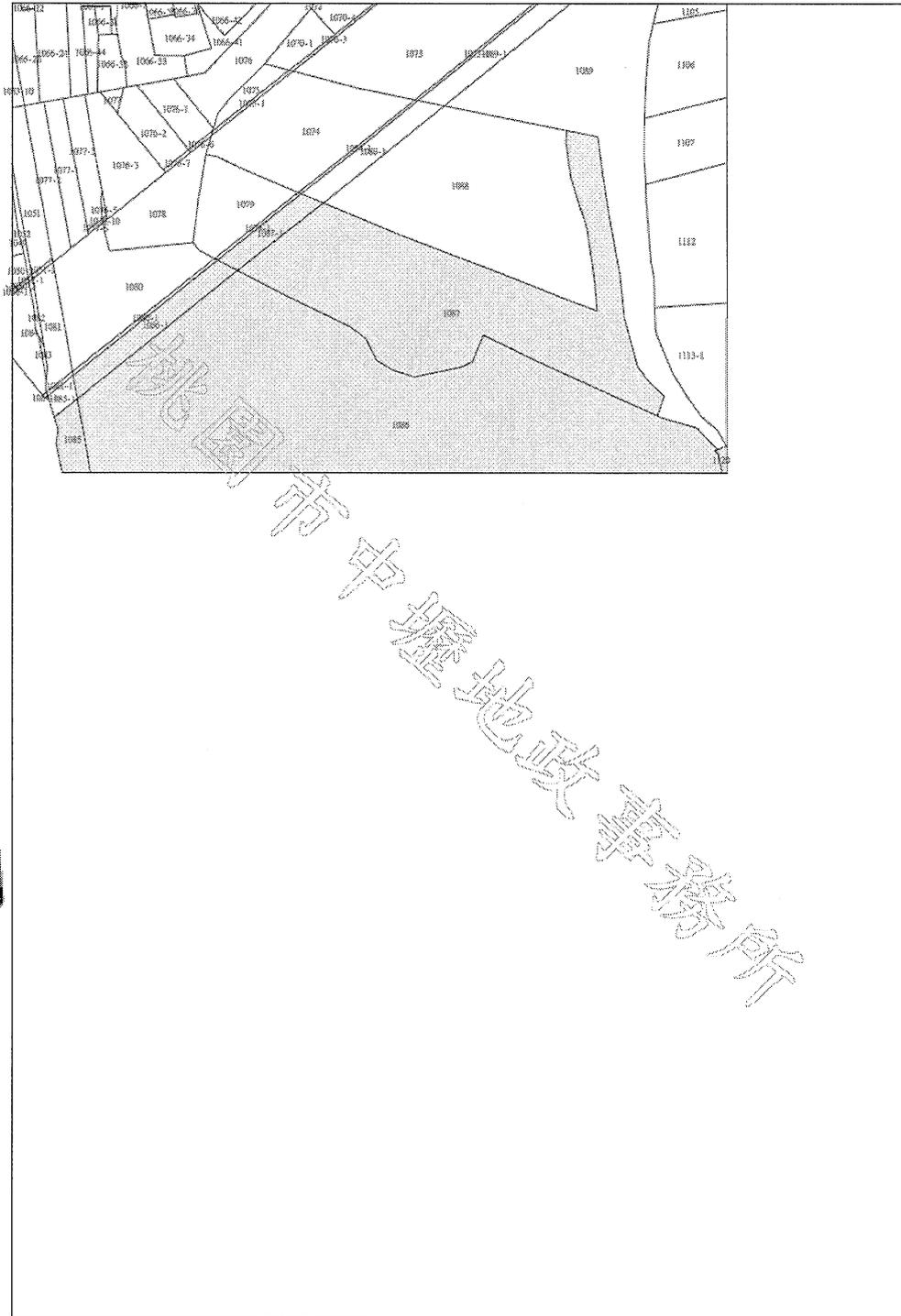


地籍圖謄本如附件共5頁，接續圖如下：



本謄本化測路中領之電子謄本，由陳建勛自行列印
謄本種類碼：L7H9FEWA3GT，可至：<https://ep.land.nst.gov.tw> 查驗本謄本之正確性
惟為考量檔案傳輸中心之資料負荷度，線上有效查驗期限為三個月。

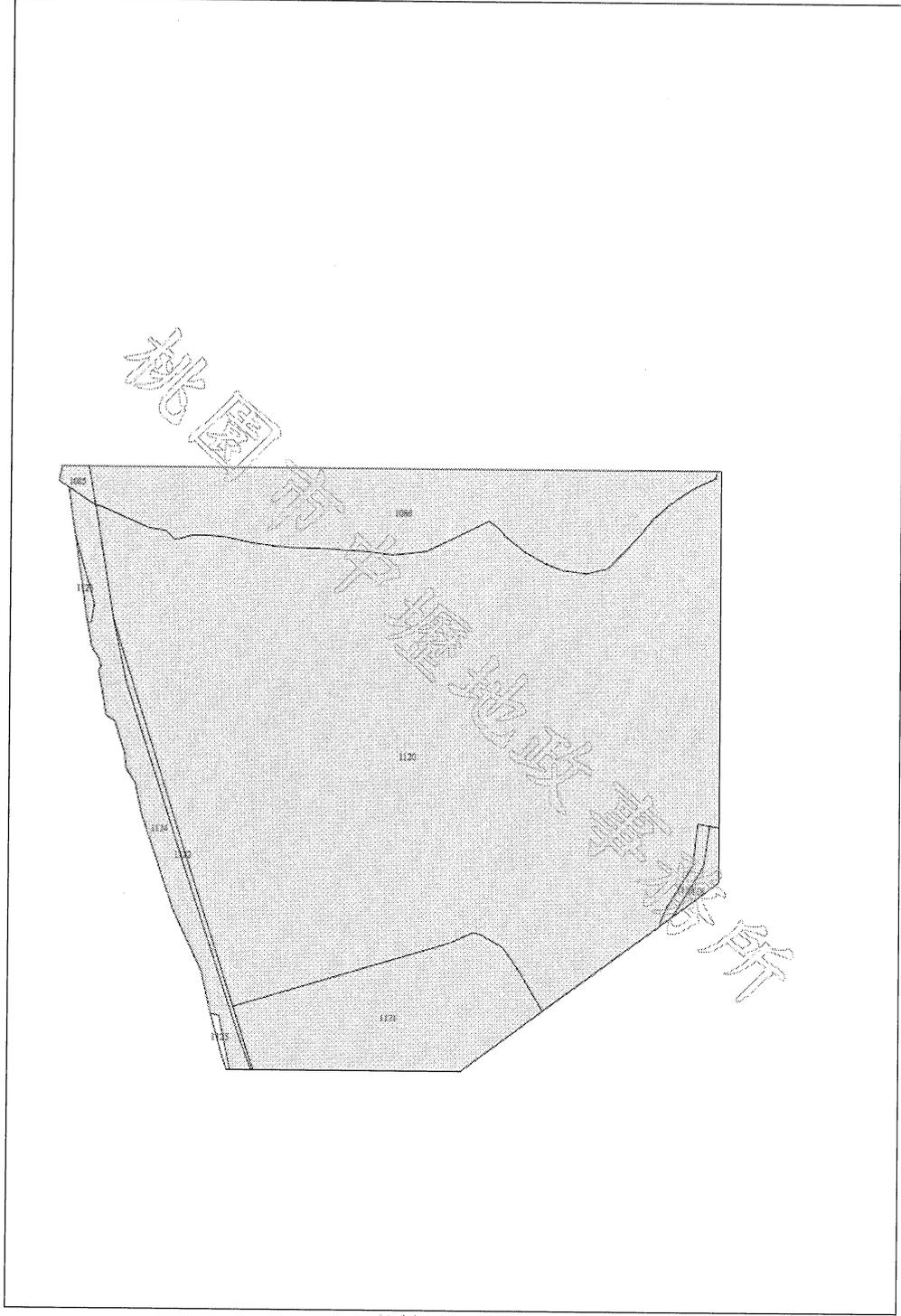
贈本收件：109年06月09日11時30分 中壢地政字第205245號

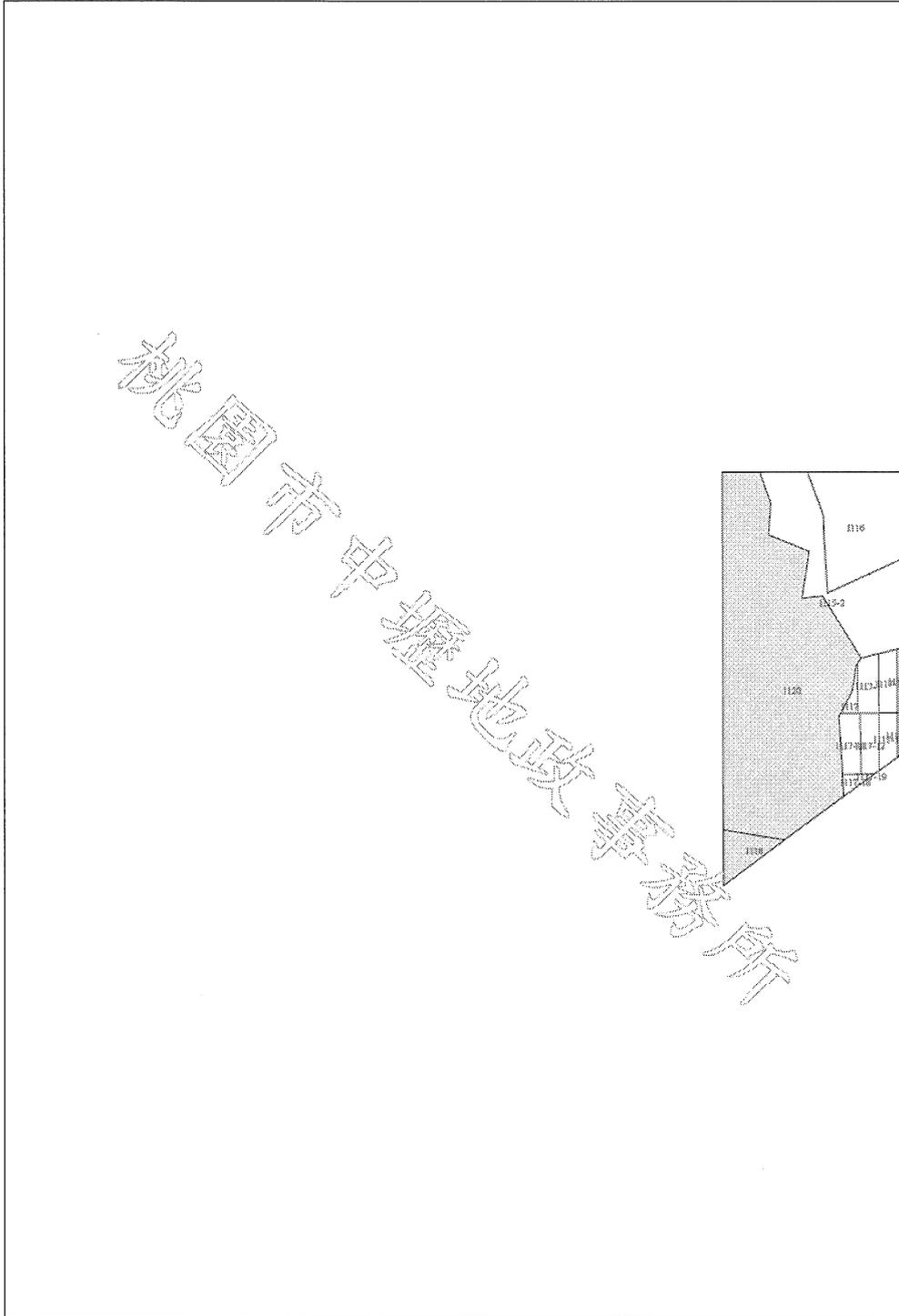


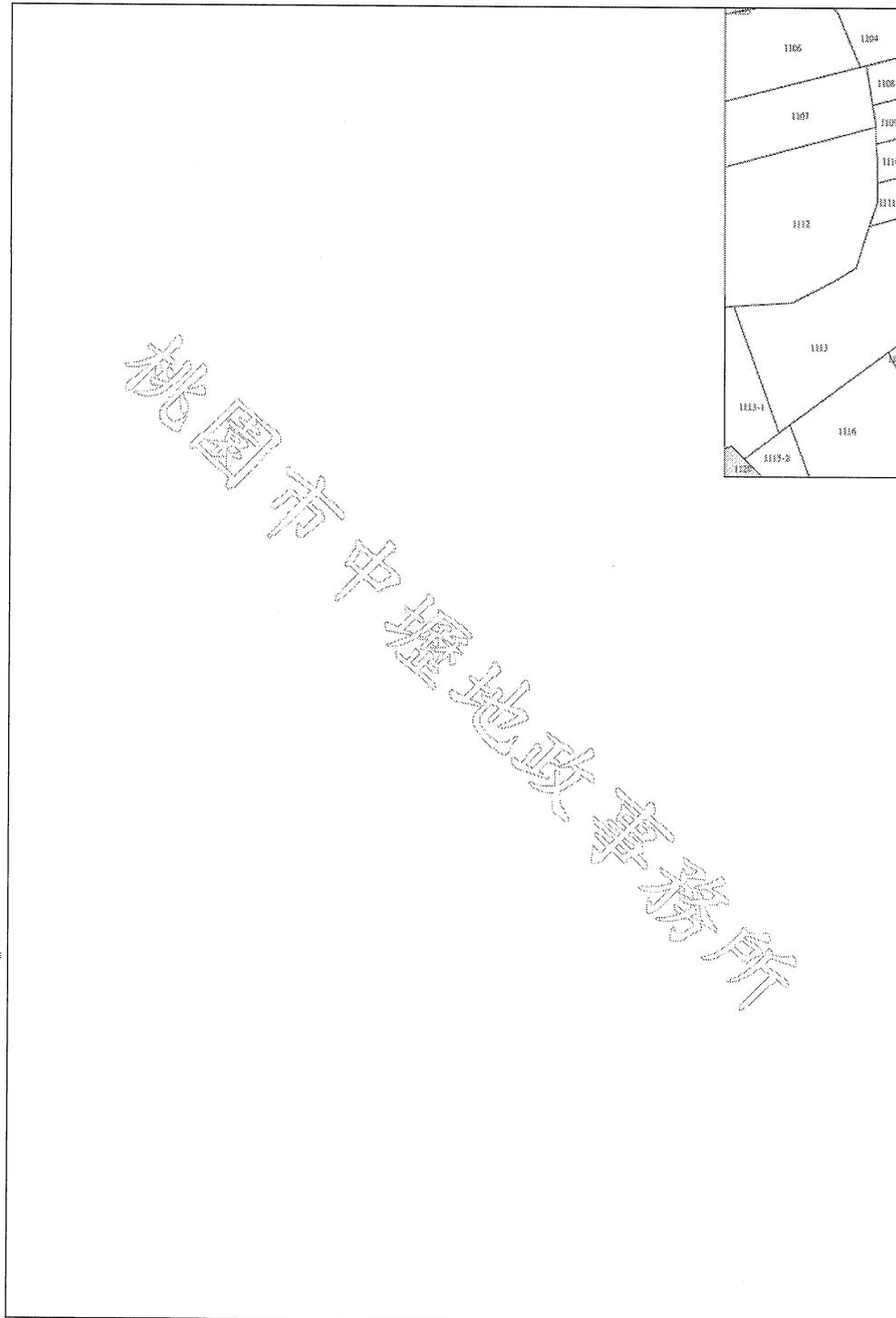
第1頁、共5頁圖編號61}

比例尺：1/1200

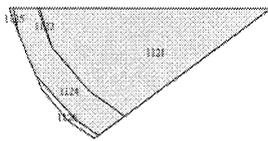
原比例尺：1/500





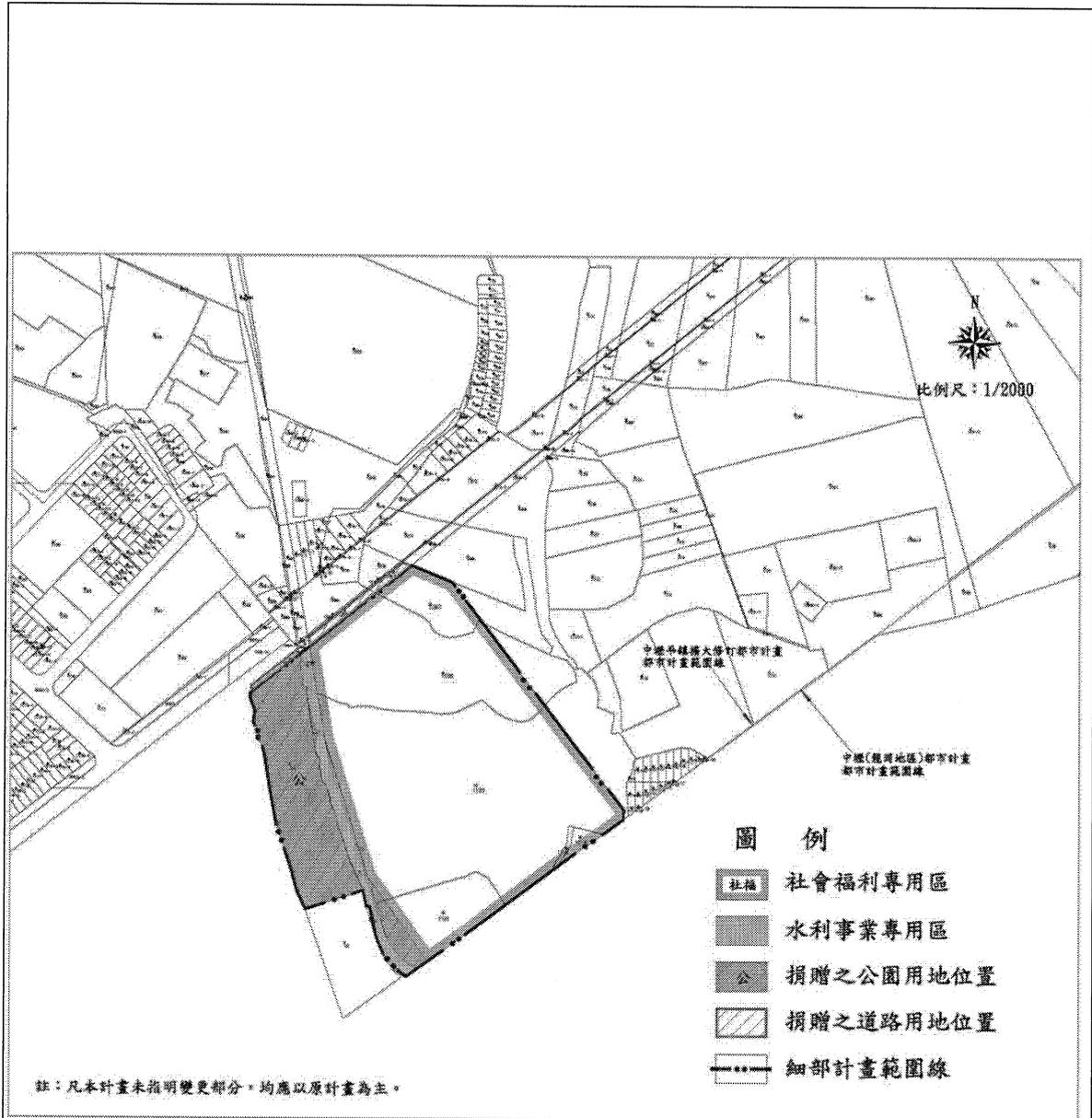


桃園市中壢地政事務所



109年06月09日

附件四：開發標的細部計畫示意圖



開發標的細部計畫示意圖

附件五：本府核認社會福利回饋計畫函文

正本

發文方式：紙本傳遞

檔 號：

保存年限：

桃園市政府民政局 函

33001

桃園市桃園區縣府路1號2樓

地址：33001桃園市桃園區縣府路1號6樓

承辦人：呂順明

電話：03-3322101分機5666

電子信箱：042025@mail.tycg.gov.tw

受文者：桃園市政府都市發展局

發文日期：中華民國109年2月27日

發文字號：桃民宗字第1090003290號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如說明三

主旨：有關「財團法人中華民國佛教慈濟慈善事業基金會」中壢
園區維護案，請查照。

說明：

- 一、依據該基金會109年2月18日(109)慈證字第1090000105號
函及本府108年12月20日慈濟中壢園區公共設施管理維護
費專案會議紀錄辦理。
- 二、案附「興辦桃園地區公益慈善及社會教化事業計畫說明
表」所示，該基金會辦理項目皆屬公益事項，109年及110
年合計金額為新台幣3,002萬元整，請予納入旨案協議事
項。
- 三、檢送說明一函影本及其附件正本供參。

正本：桃園市政府都市發展局

副本：

兼代局長

黃治峯

本案依分層負責規定授權局(處)長、主任委員執行

第1頁 共1頁

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

承	辦	
主	管	

變更機關：桃園市政府

申請單位：財團法人中華民國佛教慈濟

慈善事業基金會

中華民國 110 年 4 月