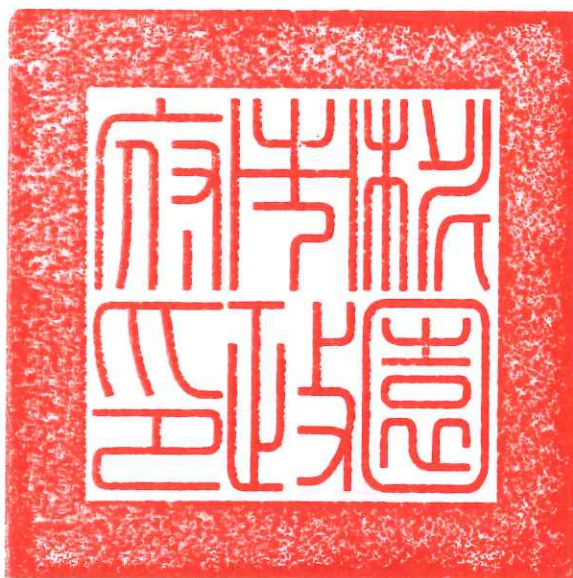


公告實施

中華民國 110 年 10 月 22 日 發文

府都綜字第 1100255111 號

變更中壢平鎮主要計畫(配合桃園國際
機場聯外捷運系統建設計畫 A21 車站
周邊土地開發計畫)案計畫書



變更機關：桃園市政府
中華民國 110 年 05 月

中華民國 110 年 5 月 11 日 發文

府都綜字第 1100107803 號

變更中壢平鎮主要計畫(配合桃園國際
機場聯外捷運系統建設計畫 A21 車站
周邊土地開發計畫)案計畫書

變更機關：桃園市政府
中華民國 110 年 05 月

變更中壢平鎮主要計畫(配合桃園國際機場聯外捷運系統建設計畫)車站周邊土地開發計畫)案計畫書

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（配合桃園國際機場聯外捷運系統建設計畫 A21 車站周邊土地開發計畫）案	
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	
本案公開展覽起訖日期	公 開 展 覽	1. 自民國 98 年 7 月 2 日起計 30 天，刊登 98 年 7 月 2、3、4 日聯合報。 2. 自民國 99 年 6 月 23 日起計 30 天，刊登 99 年 6 月 23、24、25 日中國時報。 3. 自民國 102 年 6 月 18 日起計 30 天，刊登 102 年 6 月 18、19、20 日自由時報。
	說 明 會	1. 民國 98 年 7 月 23 日假改制前中壢市公所地下室大禮堂舉辦。 2. 民國 99 年 7 月 9 日假改制前中壢市公所 3 樓會議室舉辦。 3. 民國 102 年 7 月 1 日假改制前中壢市公所地下 1 樓大禮堂舉辦。
人民團體對本案之反映意見	詳人民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	改制前桃園縣第 15 屆都市計畫委員會： 民國 98 年 9 月 16 日第 31 次會議。 民國 98 年 12 月 4 日第 35 次會議審議通過。
	部 級	民國 101 年 3 月 13 日內政部都市計畫委員會第 775 次大會。 民國 102 年 3 月 26 日內政部都市計畫委員會第 800 次大會。 民國 104 年 2 月 10 日內政部都市計畫委員會第 845 次大會審議修正通過。 民國 106 年 5 月 9 日內政部都市計畫委員會第 899 次大會審議修正通過。 民國 109 年 5 月 12 日內政部都市計畫委員會第 968 次大會審議通過。

目 錄

壹、緣起.....	1
一、計畫緣起.....	1
二、法令依據.....	2
三、計畫位置與範圍.....	2
貳、上位及相關計畫	6
一、上位計畫.....	6
二、相關計畫.....	7
三、現行計畫概要.....	14
參、發展現況分析	19
一、自然環境分析.....	19
二、社經環境分析.....	25
三、實質環境分析.....	29
肆、發展課題與對策	39
伍、發展定位、目標與構想	41
一、發展定位與目標.....	41
二、規劃構想.....	48
陸、變更理由及內容	51
柒、變更後計畫內容	55
一、計畫年期與計畫人口	55
二、土地使用計畫.....	55
三、交通系統計畫.....	60
四、都市防災計畫.....	62
五、城鄉風貌實施計畫.....	66
捌、實施進度及經費	67
一、開發方式與主體.....	67
二、實施範圍與進度.....	67
三、經費需求及實施方式.....	68
四、財務敏感度分析.....	69
五、拆遷安置原則.....	70

- 附件一、桃園縣都市計畫委員會第 15 屆第 35 次會議紀錄
- 附件二、內政部土地徵收審議委員會第 265 次會議紀錄
- 附件三、內政部都市計畫委員會第 775 次會議紀錄
- 附件四、內政部都市計畫委員會第 7 次專案小組會議紀錄
- 附件五、內政部都市計畫委員會第 800 次會議紀錄
- 附件六、河川區及區域排水流經都市計畫區之使用分區劃定原則認定結果
- 附件七、學校用地設置補充說明暨桃園縣政府教育局函復學校用地規劃內容檢核結果
- 附件八、桃園縣政府地政局區段徵收評估可行公文
- 附件九、內政部都市計畫委員會第 845 次會議紀錄
- 附件十、內政部都市計畫委員會第 845 次會議決議事項公民或團體陳情意見綜理表編號重 3 有關本案原規定應辦市地重劃範圍、辦理情形及改為區段徵收後之影響與因應措施補充說明
- 附件十一、內政部都市計畫委員會第 899 次會議紀錄
- 附件十二、內政部都市計畫委員會第 968 次會議紀錄
- 附件十三、桃園市政府完成土地徵收條例第 20 條第 1 項及第 2 項但書規定證明文件

圖 目 錄

圖 1	計畫位置（一）示意圖	3
圖 2	計畫位置（二）示意圖	4
圖 3	計畫範圍示意圖	5
圖 4	桃園航空城區域計畫功能分區示意圖	8
圖 5	桃園機場捷運線各車站位置示意圖.....	9
圖 6	桃園都會區捷運系統路網方案示意圖	11
圖 7	臺鐵都會區捷運化桃園段地下化建設計畫示意圖.....	12
圖 8	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.....	18
圖 9	活動斷層分布示意圖.....	21
圖 10	老街溪河川區域線示意圖	22
圖 11	桃園市災害暨敏感環境分布示意圖.....	24
圖 12	A21 車站周邊土地土地使用現況示意圖.....	30
圖 13	A21 車站周邊土地建物結構現況示意圖.....	31
圖 14	A21 車站周邊土地建物樓層現況示意圖.....	32
圖 15	A21 車站周邊土地地籍權屬現況示意圖.....	34
圖 16	A21 車站周邊土地公告現值現況示意圖.....	35
圖 17	交通系統現況示意圖.....	38
圖 18	改制前桃園縣四大都心發展定位示意圖	42
圖 19	機場捷運翡翠珠鍊發展遠景示意圖.....	43
圖 20	本計畫區發展定位示意圖	47
圖 21	計畫目標與策略架構示意圖.....	47
圖 22	規劃構想示意圖	50
圖 23	變更內容示意圖	54
圖 24	土地使用計畫示意圖.....	59
圖 25	交通系統計畫示意圖.....	61
圖 26	防（救）災計畫示意圖	65
圖 27	安置街廓位置示意圖.....	71

表 目 錄

表 1	現行都市計畫辦理歷程一覽表	14
表 2	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）土地使用計畫面積表.....	16
表 3	桃園市及中壢區歷年人口成長統計表	25
表 4	中壢區都市計畫區（全區）人口狀況分析表	26
表 5	中壢區歷年戶數戶量與性比例統計表	26
表 6	中壢區歷年人口年齡組成變遷情形統計表.....	27
表 7	桃園市及中壢區工商產業總數表	28
表 8	A21 車站周邊土地使用現況分析表	29
表 9	A21 車站周邊土地地籍權屬現況分析表.....	33
表 10	A21 車站周邊土地各區間公告現值土地面積一覽表.....	33
表 11	A21 車站周邊土地聯外道路系統分析表.....	37
表 12	A21 車站周邊土地大眾運輸系統現況表.....	37
表 13	改制前桃園縣四大都心發展策略.....	41
表 14	A21 車站周邊土地整體規劃概念.....	44
表 15	機場捷運 A21 車站周邊土地整體規劃原則.....	45
表 16	變更內容明細表	51
表 17	中壢平鎮主要計畫變更前後面積對照表	52
表 18	A21 車站周邊土地開發計畫土地使用計畫面積對照表.....	58
表 19	區域防災分析表	63
表 20	A21 站周邊土地開發計畫徵收開發成本分析表.....	68
表 21	A21 站周邊土地開發計畫區段徵收土地處分方式表.....	69
表 22	A21 站周邊土地開發計畫區段徵收財務敏感度分析表.....	70

壹、緣起

一、計畫緣起

桃園市位居臺灣國門之都，扮演全球接軌、在地行動的國家門戶，更擔任北臺區域整合的關鍵角色。桃園市城鄉發展政策綱領（97 年 4 月）提出「全球接軌、在地行動的國家門戶」、「北臺區域整合的關鍵角色」、「建構三生平衡的永續家園」三大發展願景，配合「桃園國際機場園區特別條例」推動，整合國際機場營運需求與周邊地區發展，打造兼具工商會展、觀光休閒、消費及旅客和貨物轉運機能的桃園航空城；建構綠色運輸系統，營造健康便捷的都會生活圈；整合都市計畫，促進城鄉永續發展並以桃園特有埤圳濕地水路紋理，打造空間美學風貌，期以打造優質新桃園，以面對全球競爭。

行政院於民國 93 年 3 月 9 日院臺交字第 0930011092 號函核定之「桃園國際機場聯外捷運建設計畫」（以下簡稱桃園機場聯外捷運計畫）係行政院「挑戰 2008：國家發展重點計畫」項下之重點工作，路線自臺北車站附近經臺灣桃園國際機場二期航站、高鐵桃園車站至中壢中豐路與環北路口，全長約 51.47 公里，共設 22 座車站及 2 處機廠，其中 15 座車站及 2 處機廠屬桃園市轄區（詳圖 1），全線已於 106 年 3 月 2 日通車營運。

桃園機場聯外捷運計畫為聯繫桃園與臺北市之首要動脈，更為桃園航空城、桃園區與中壢區的串聯主軸。桃園市轄內 A7、A10、A11、A15、A16、A20 及 A21 等 7 處車站，多位屬都市計畫農業區或非都市土地，隨著桃園市第一條捷運的動工，意味著桃園步入捷運導向發展（TOD）時代，捷運車站周邊土地的發展須不同於既有舊都市之空間結構，應結合捷運導向發展（TOD）與綠色運輸（Green Transport）理念，引導都市更新活化，塑造有品味、有特色的都市發展空間。

桃園機場聯外捷運計畫 A21 車站位屬「高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫」及「中壢平鎮主要計畫」。本案係配合 A21 車站設置，以其周邊土地進行規劃及變更，冀促進車站周邊土地使用發展並落實使用管制，進而活絡地方經濟，都市得以永續發展。

二、法令依據

本府於民國 98 年 6 月 25 日認定本案為桃園市重大建設，得依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款辦理都市計畫個案變更。

三、計畫位置與範圍

桃園機場聯外系統計畫 A21 車站周邊土地開發計畫範圍以民權路、新生路、環北路，中山高速公路旁綠地用地所圍地區及新生路、南園二路、新街溪所圍地區，面積 51.42 公頃。其中位於中壢平鎮主要計畫區部分，西以民權路為界、東以新街溪為界、南以環北路為界，北側以中壢平鎮主要計畫邊界線為界，變更計畫面積為 32.48 公頃，詳圖 2 及圖 3。

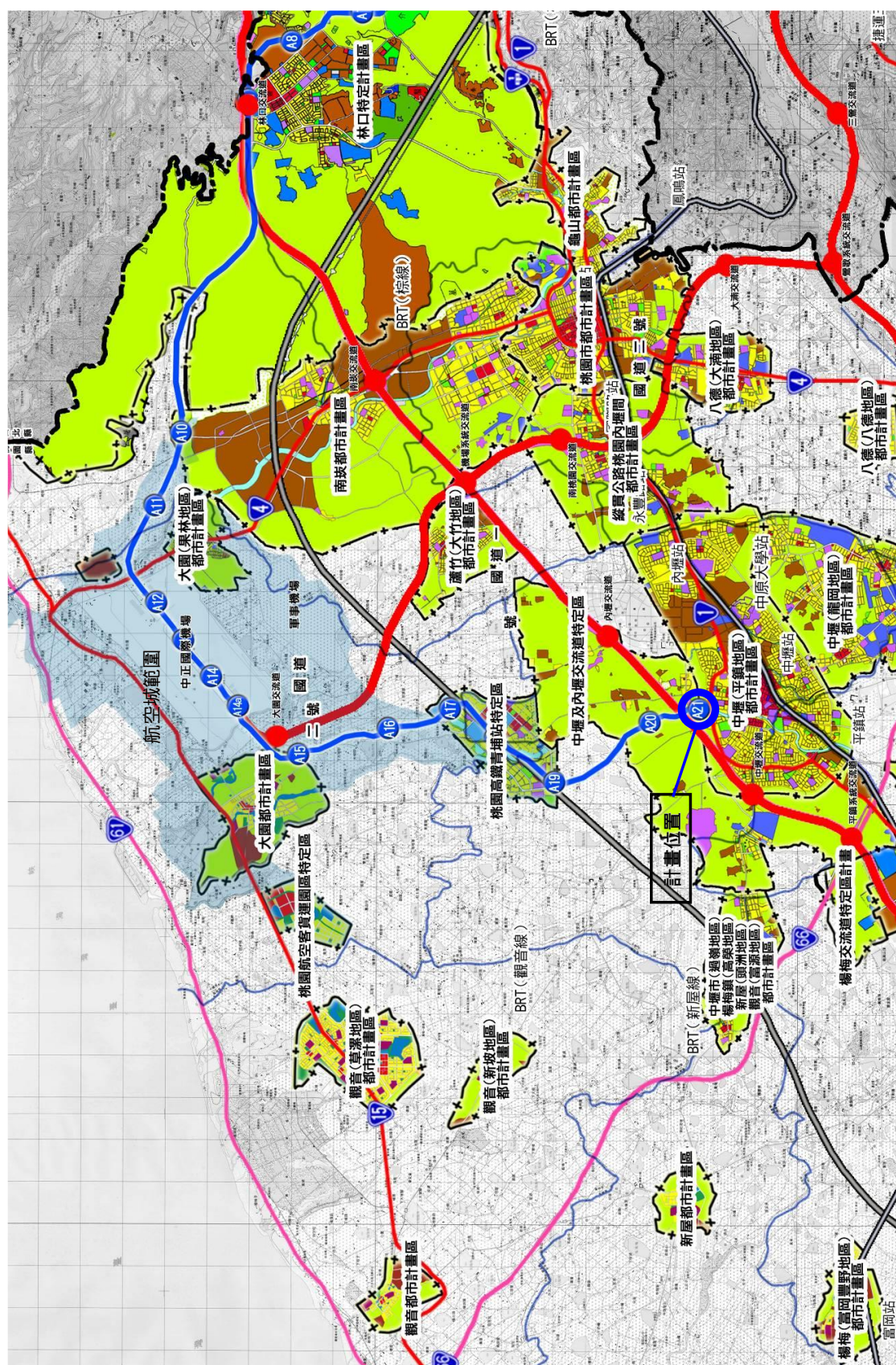


圖 1 計畫位置(一)示意圖

貳、上位及相關計畫

桃園機場捷運線不僅擔負著串連桃園市重點發展地區都市機能的角色，其沿線連結臺北車站、桃園機場、高鐵桃園車站等重要交通樞紐，更兼具北臺區域生活住宅、工商產業、路網交通、觀光遊憩等機能整合之效益，未來對於北臺區域成為國際運籌中心具正面價值，對於桃園市機場捷運車站周邊土地的未來發展方向，相關上位計畫指導原則及影響層面，分別說明分析如下：

一、上位計畫

（一）全國國土計畫（內政部，民國 107 年 4 月）

國土計畫法於民國 105 年 1 月 6 日公布，並於同年 5 月 1 日公告施行。其立法目的係為「因應氣候變遷，確保國土安全，保育自然環境與人文資產，促進資源與產業合理配置，強化國土整合管理機制，並復育環境敏感與國土破壞地區，追求國家永續發展」。

國土計畫是針對我國管轄之陸域及海域所訂定引導國土資源保育及利用的空間發展計畫，並且也是現有國家公園計畫及都市計畫的上位計畫。有別於直轄市、縣（市）國土計畫係以地方實質空間發展及使用管制為內容，全國國土計畫屬全國性位階，其內容係以追求國家永續發展願景下，就全國尺度所研訂具有目標性、政策性及整體性之空間發展及土地使用指導原則。

（二）桃園市國土計畫（草案）（桃園市政府，民國 109 年 6 月）

桃園市位於北臺灣地理與人口、經濟中心，為各產業帶之樞紐，奠下桃園由農業逐漸轉型為工商業發展之基礎。配合各項經濟建設持續推動，憑藉優越的地理區位、產業群聚、人力資源與便捷的交通基礎建設，桃園市工業蓬勃發展，成為全國第一工業城市。104 年桃園升格為直轄市，深厚的產業基礎提供未來發展的優勢與利基，然面對全球化的競爭挑戰及亞太地區發展趨勢，桃園站在新的起點上，重大建設的投資規模必須擴大，都市發展的格局勢必提升，土地利用及環境資源保育應更有效的整合與調適以符合本法之目的，故需重新檢視及整合桃園市現有資源，促使國土使用達到合理配置及永續發展。桃園市國土計畫依循全國國土計畫指示事項，就桃園市提出綜合性與前瞻性之空間發展目標與計畫，指導全市實質空間發展及使用管制，以落實計畫引導發展及地方自治之精神。

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。

二、相關計畫

綜整相關計畫及其內容，並據以分析其對本計畫之相關指導與影響。

（一）臺灣桃園國際機場園區綱要計畫（行政院 100 年 4 月核定）

1. 計畫內容概要

訂定 2030 年桃園國際機場客運量達 5,800 萬人、貨運量達 440 萬噸、起降架次 46.7 萬次之規模，並於該年即需要第三條跑道以滿足航空貨運需求。透過整體產業成長及客貨運發展趨勢分析，桃園國際機場園區定位為「東亞樞紐機場」。

綱要計畫係愛台十二建設「桃園航空城」之重要核心建設項目，包括擴大自由貿易港區、以區段徵收方式取得土地、辦理活用既有用地與擴建用地取得，為兼顧整體財務自償及區段徵收可行性，應併同考量整合原機場周邊之都市計畫農業區及機場捷運車站周邊土地開發；機場園區聯外道路建設，包括新闢國道二號大園支線、桃園航空城北側聯外高（快）速公路、省道台 15 線改道及省道台 4 線路口改善，建構整體性的交通網絡。

2. 對本計畫之指導或影響

- （1）該計畫考量區段徵收財務自償性，納入機場周邊土地併同辦理區段徵收，促進地區產業、交通、住商整體性的發展。
- （2）相關機場園區聯外道路建設，包括桃園航空城北側聯外高（快）速公路、省道台 4 線路口改善等，可建構整體性之交通網絡，促進本計畫之交通可及性。

（二）桃園航空城區域計畫（改制前桃園縣政府，民國 99 年 4 月）

1. 相關內容概要

桃園航空城主要以桃園國際機場周邊土地為規劃範圍，總開發面積達 6,150 公頃，包含各項發展機能。規劃以「1、6、8」為目標：招商投資金額超過 1 兆、年產值超過 6 千億、超過 8 萬個就業機會，期望即時轉型革新，成為亞太地區主要運籌樞紐之機場。

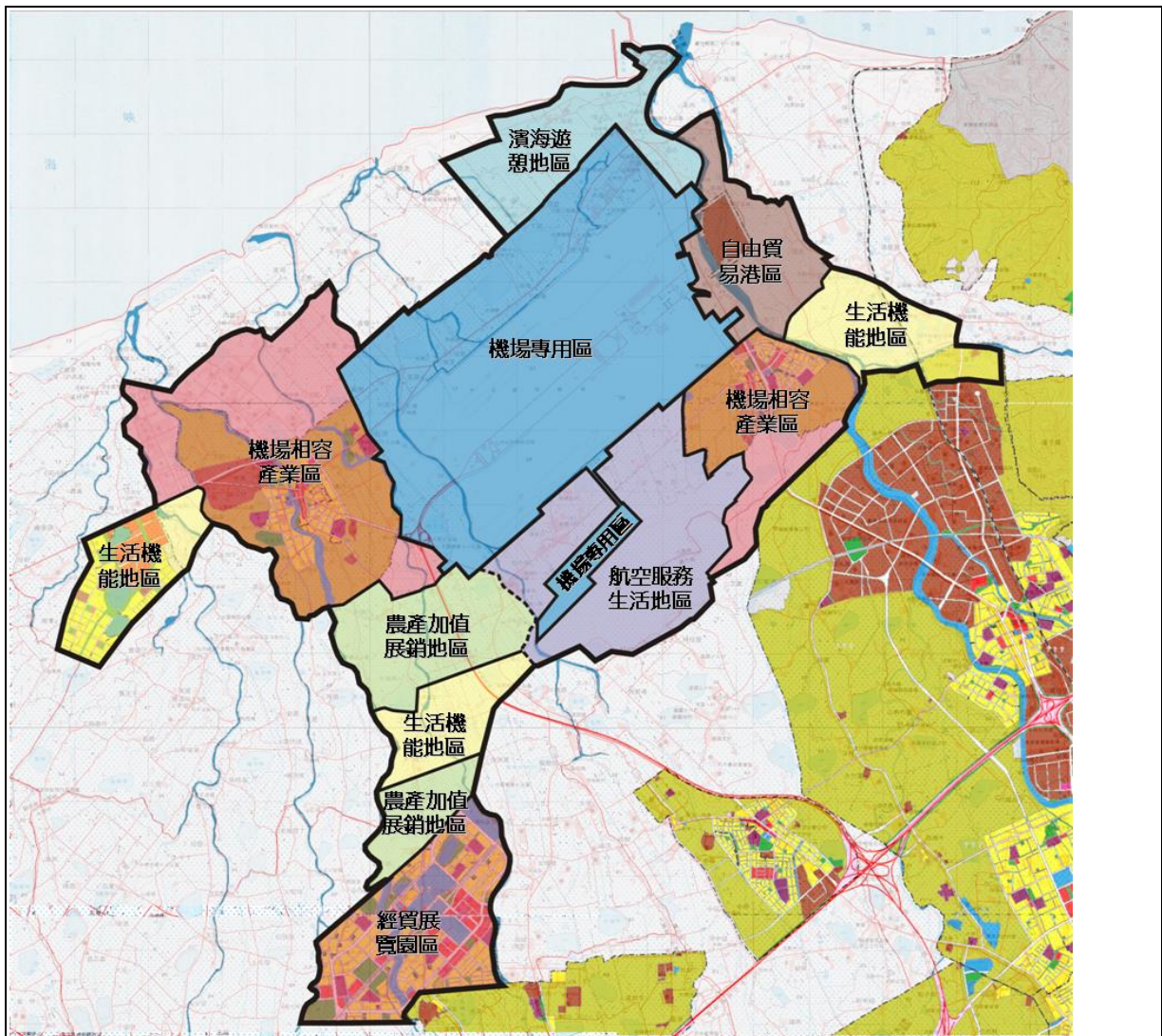
桃園航空城不僅是推動各項實質建設，有關土地使用管制之彈性、基盤設施之供應、產業發展及區域治理之界面整合，航空

城區域計畫與桃園市、北部區域及國土規劃之關聯性均須有一個指導方針做為發展之指引，以接軌國土空間發展策略。

為因應瞬息萬變的全球化環境，冀以更具時效性與彈性之策略式規劃，在上位計畫之指導下提出桃園航空城發展目標，達到臺灣的國家競爭力提升，進而帶動區域產業及經濟繁榮之目標。

2. 對本計畫之指導或影響

本計畫未來將配合航空城之發展規劃土地使用及交通路網系統，建全地區的生活機能，創造優質的生活環境。



資料來源：桃園航空城區域計畫，民國 99 年 4 月，改制前桃園縣政府。

圖 4 桃園航空城區域計畫功能分區示意圖

(三) 桃園國際機場聯外捷運系統建設計畫（改制前交通部高速鐵路工程局，民國 93 年）

1. 計畫內容概要

桃園國際機場聯外捷運全線原長 35.7 公里，自臺北車站至桃園機場。由於政府計畫興建桃園捷運藍線（自桃園機場至龍岡，將行經高速鐵路桃園站與中壢區；桃園機場至中壢中豐路、環北路口段預定優先辦理），因此將兩條路線予以銜接，總長為 51.5 公里。捷運路線以桃園國際機場二期航站大廈為分界點，東達臺北車站附近，往南經高鐵桃園車站至中壢中豐路與環北路口，全長約 51.5 公里（高架段長約 35.5 公里，地下段長約 16 公里），共設 22 個車站（15 座高架車站，6 座地下車站以及 1 座機場旅館地下車站），1 處緊急停靠月台及蘆竹、青埔 2 座車輛調度維修機廠。全線已於 106 年 3 月 2 日通車營運。

2. 對本計畫之指導或影響

機場捷運線通車後，將刺激周邊地區土地之發展，應依 TOD 理念合理配置土地使用計畫，有效控管捷運周邊土地；並應考量捷運站體及出口設計與其周邊道路系統，佈設自行車及人行步道，串聯大眾運輸系統，提供以人為本、友善的搭乘及轉運空間。



(四) 桃園都會區捷運路網檢討評估及優先路線規劃(改制前桃園縣政府，民國 97 年 8 月)

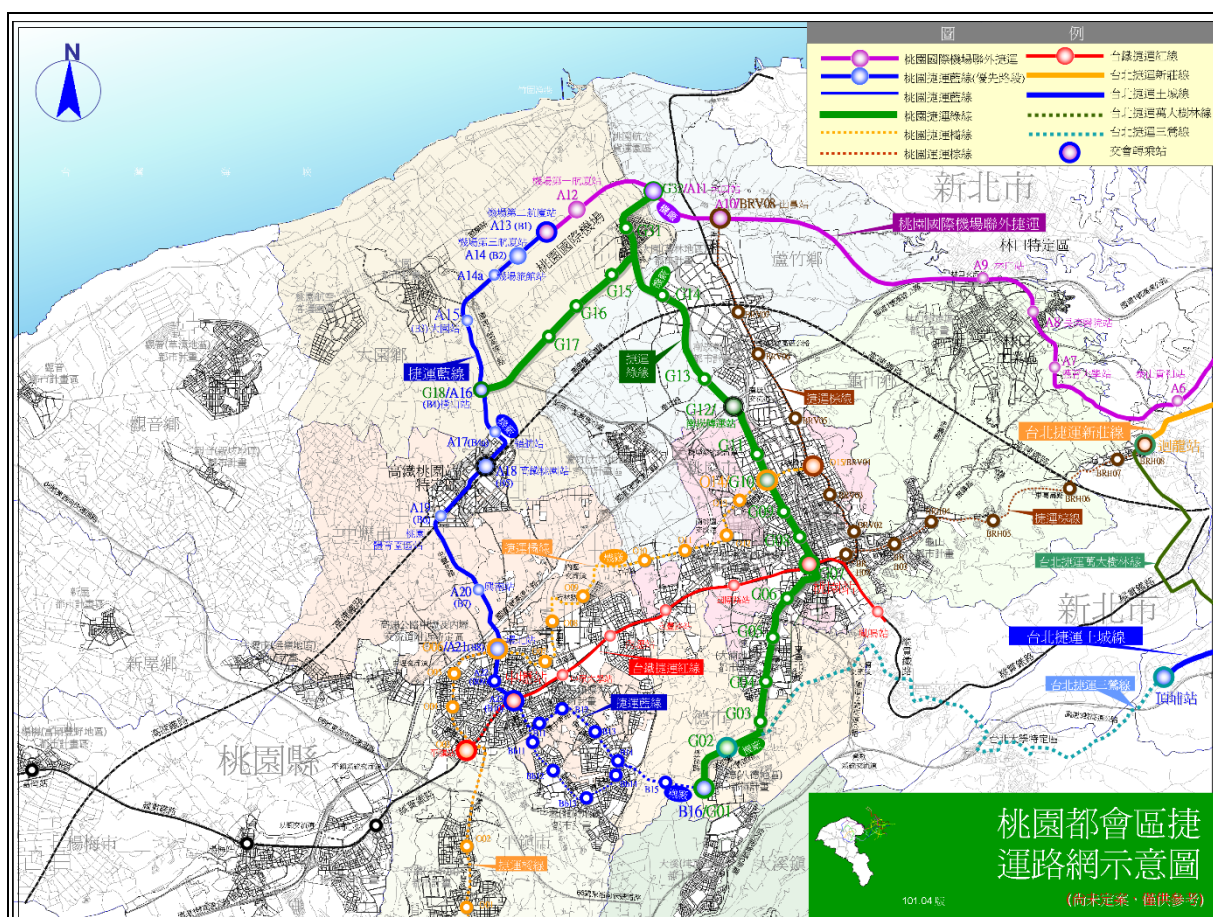
1. 計畫緣起

近年來桃園市工商發展迅速，人口顯著成長，連帶造成交通問題愈顯重要，為因應未來運輸需求成長，並提升大眾運輸使用率，改制前桃園縣政府委託臺北市政府捷運工程局辦理「桃園都會區捷運路網檢討評估及優先路線規劃」，期引進捷運系統，提供便捷的交通服務，將桃園市建構為永續發展之大都會。

2. 計畫內容概要

桃園捷運系統包括捷運藍線、紅線、綠線、橘線及棕線，其中藍線自桃園國際機場第二航廈站(A13 站/B1 站)至中壢區環北站(A21 站/B8 站)已於 106 年 3 月通車營運。

桃園捷運系統整體路網之可行性研究及工程規劃已於民國 97 年 4 月完成，另依據改制前桃園縣政府委託臺北市政府捷運工程局所辦理「桃園都會區大眾捷運系統路網評估暨分期發展計畫」(修正初稿，民國 97 年 8 月)，建議之捷運路網包括藍線、紅線、綠線、棕線、橘線，系統遴選採以地下及高架混合方式之獨立路權中運量系統或輕軌系統，推動時程上則建議以捷運藍線、紅線、綠線及棕線作為初期路網，除了已有實際進程之捷運藍線及紅線外，桃園捷運路網之設計興建將以捷運藍線中壢區區段(B8~B10)、捷運綠線及捷運棕線為優先推動路線，捷運橘線、捷運藍線中壢~八德段及其他延伸之輕運量路線(BRT 新屋線及大桃科線)則為後續辦理路線。



資料來源：改制前桃園縣政府。

圖 6 桃園都會區捷運系統路網方案示意圖

3. 對本計畫之指導或影響

因應桃園地區近年來工商及人口成長快速，運輸需求提升，本府配合機場捷運之作業，可促進沿線地區之都市更新與活化再造，加速場站周邊土地整體開發，有效提升土地利用價值。

(五) 臺鐵都會區捷運化桃園段地下化建設計畫暨都市計畫變更案（草案）（桃園市政府，民國 108 年 3 月）

1. 計畫內容概述

鑑於桃園都會區快速發展，搭乘鐵路運輸之旅客急遽成長，旅運服務設施已不敷運用，故市府與地方民眾積極爭取鐵路立體化，經臺灣省鐵路局於 87 年辦理「桃園—中壢都會區鐵路立體化與車站土地利用」研究，建議桃園段鐵路採高架立體化方式辦理，並於 98 年經行政院核定「臺鐵都會區捷運化桃園段高架化建設計畫」綜合規劃報告。

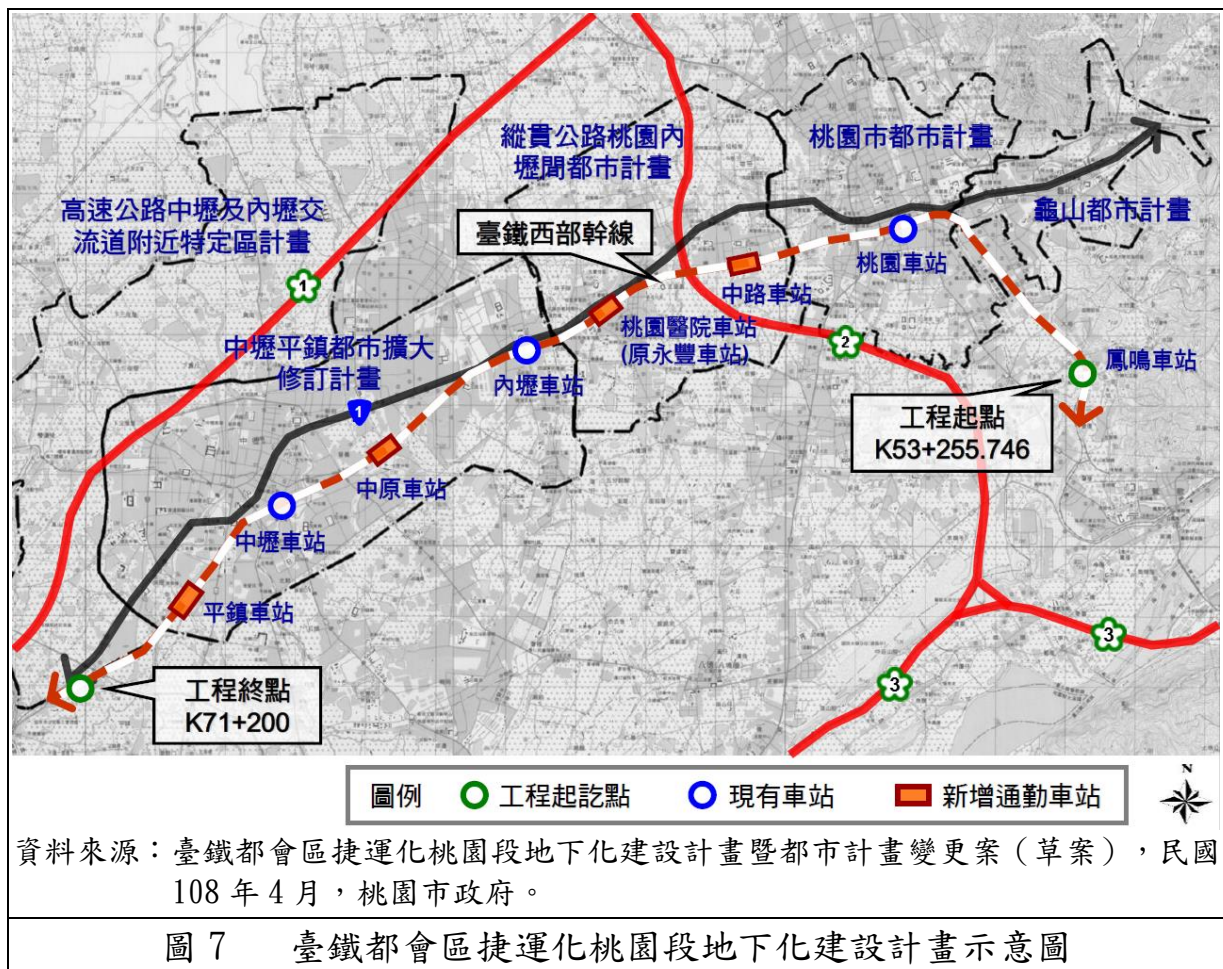
升格直轄市後，市府考量鐵路立體化為桃園重要的百年建設，

桃園車站、中壢車站為僅次於臺北車站全臺最繁忙的交通運輸樞紐，為國家重要門戶，且鐵路沿線居住人口密集，高架化對於沿線之景觀、噪音衝擊過大，遂因應地方民眾訴求，提出「臺鐵都會區捷運化桃園段高架化建設計畫—改採地下化可行性研究報告」，於106年7月31日經行政院核定，刻由交通部鐵道局辦理綜合規劃報告中。

本計畫路線起於鶯歌鳳鳴陸橋北側，迄於平鎮台66線附近，全長約7.945公里，其中新北鳳鳴段長約2.120公里，桃園段長約15.825公里，共設8站（包括新增鳳鳴、中路、桃園醫院、中原、平鎮等5座通勤站）。沿線改善平交道20處、陸橋8座、地下道8處，桃園車站與捷運綠線G07站、中壢車站與機場捷運A23站銜接轉乘。

2. 對本計畫之指導或影響

透過大眾運輸導向之都市發展策略，促進桃園—中壢沿線周邊地區的轉型發展，可與本計畫區周邊土地連結，提升中壢地區發展效益。



（六）中山高五股楊梅高架拓寬案（交通部高速公路局，民國 94 年）

1. 計畫內容概要

國道一號五股楊梅段拓寬計畫係由國道高速公路局辦理，本案工程起於五股交流道迄於楊梅收費站，中壢戰備道以北路段單向增設 3 車道，戰備道以南路段單向增設 2 車道，沿線設置機場系統交流道，初估經費約需新臺幣 548 億元，本案於 97 年 2 月 13 日進入環保署專案小組實質審查，97 年 4 月 23 日獲環保署環評會附帶建設條件通過，未來可讓長、短程車流分離，以紓解中山高車流，提高行車速度。

為改善國道 1 號桃園路段常態性壅塞，建議沿線增設機場系統交流道及中豐路交流道，其中，中豐路交流道將銜接中豐北路，考量桃園國際機場捷運在此處為地面、地下佈設，因此將採全苜蓿葉型式佈設。

2. 對本計畫之指導或影響

增設交流道，提高桃園市之可及性與便利性，同時增加本計畫區轉運功能，健全交通路網系統。

（七）國道 1 號中豐交流道新建工程

1. 計畫內容概要

國道 1 號中豐交流道新建工程可行性評估、建設計畫分別於 108 年 6 月 24 日及 109 年 8 月 3 日經行政院核定，興辦事業計畫 109 年 9 月 29 日經交通部核定。

2. 對本計畫之指導或影響

本案初步評估中豐交流道開通後，中豐北路道路服務水準仍可維持 C 級。本案開發完成後，引入居住人口，因本案已規劃完整聯外道路、人行及自行車道系統，經評估整體道路服務水準仍可維持 D 級以上。

三、現行計畫概要

(一) 發布實施經過

本計畫屬中壢平鎮主要計畫，前身為民國 45 年發布的中壢街都市計畫，於民國 61 年辦理擴大修訂計畫，並於民國 61 年 2 月公告實施，後續於民國 72 年 4 月公告實施通盤檢討案、民國 82 年 3 月公告實施第二次通盤檢討案、民國 89 年辦理地形重製，民國 109 年 06 月 17 日公告實施「變更中壢平鎮主要計畫(第三次通盤檢討)(含都市畫書圖重製)(第一階段)案」。

本案變更範圍內之都市計畫歷程沿革，詳見表 1。

表 1 現行都市計畫辦理歷程一覽表

編號	計畫名稱	發布日期文號
1	變更中壢平鎮主要計畫(第三次通盤檢討)(含都市畫書圖重製)(第一階段)案	109 年 06 月 17 日府都計 1090139137 號

製表日期：109 年 10 月。

(二) 計畫內容

1. 計畫範圍與面積

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

2. 計畫年期與人口

以民國 115 年為計畫目標年，計畫人口為 340,000 人，居住密度為每公頃約 400 人。

3. 土地使用計畫

包括住宅區、商業區、工業區、農業區、保存區、文教區、河川區、行政區、加油站專用區、農會專用區及其他（營區）等分區。

4. 公共設施計畫

劃設機關用地、學校用地、文中用地、文高用地、文大用地、市場用地、加油站用地、變電所用地、停車場用地、廣場用地、體育場用地、兒童遊樂場用地、公園用地、綠地用地、溝渠用地、水質監測站用地及社區活動中心用地等公共設施。

5. 交通系統計畫

- (1) 鐵路用地：縱貫鐵路由東北向西南橫貫本計畫區，係配合鐵路局所規劃之用地而劃設，東往桃園、西通新竹，面積 17.58 公頃。
- (2) 快速道路用地：青埔—中壢快速道路位於計畫區北側計畫範圍界至捷運車站用地之間，面積 0.18 公頃。
- (3) 高速公路用地：國道一號中山高速公路呈東南方向橫越於計畫區西北側，並於計畫區西側設有中壢交流道與Ⅱ—8 號道路（民族路）相銜接，面積 16.74 公頃。

表 2 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）土地使用計畫面積表

項目		計畫面積 (公頃)	百分比(1) (%)	百分比(2) (%)
土地使用分區	住宅區	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	14.82	12.14
		零星工業區	0.02	0.01
		小計	14.84	12.15
	工商綜合專用區	7.05	0.41	0.34
	保存區	0.00	0.00	0.00
	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	2.57	2.10
		文中用地	1.53	1.25
		文高(職)用地	1.18	0.96
		文大用地	1.38	1.14
		小計	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
	加油站用地	0.00	0.00	0.00
	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		計畫面積 (公頃)	百分比(1) (%)	百分比(2) (%)
	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
	水質監測站用地	0.00	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

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）計畫書，民國109年6月。

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。

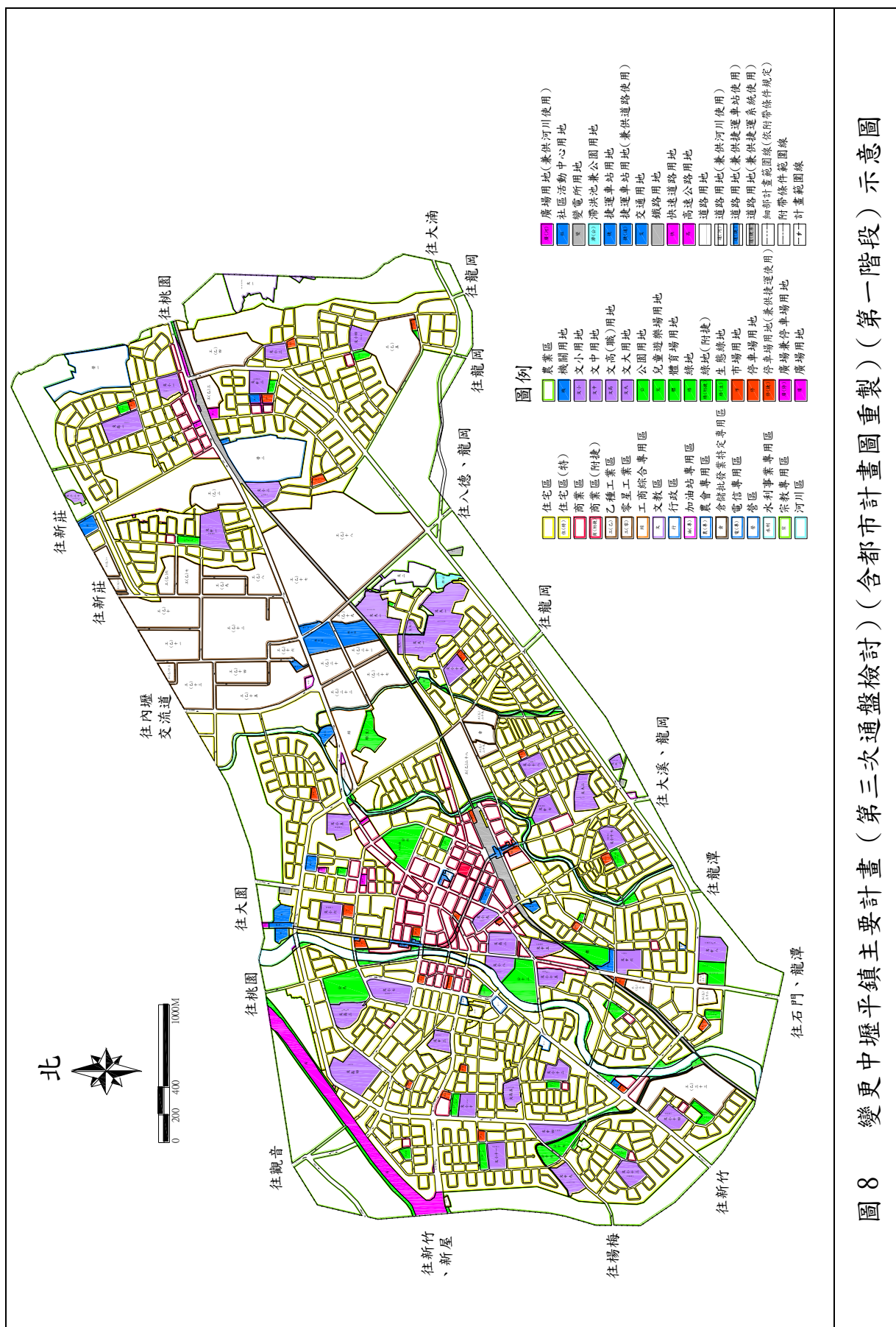


圖 8 變更中壢平鎮主要計畫(第三次通盤檢討)(含都市計畫圖重製)(第一階段)示意圖

參、發展現況分析

一、自然環境分析

（一）氣候

計畫區位居中壢區，屬臺灣北部潮濕亞熱帶季風氣候，夏熱冬寒，秋暖春和，氣候適中，年均溫約在 21~24℃ 之間，其中 6 至 9 月氣溫最高，1、2 月溫度最低；降雨量方面依據中央氣象局歷年資料顯示，平均年雨量約在 1,500 毫米左右，主要之雨季以 4~5 月之梅雨季節及 7~9 月之颱風季節雨量較多，全年平均不缺水，早年時曾經少量缺水；中壢區受季風影響，雨量豐沛、降雨日數較長，全年相對溼度均維持 75% 上；年平均風速約 3.3 公尺/秒，年主要風向為東北方向。

（二）地形、地質、斷層

1. 地形

中壢區屬於桃園、中壢臺地之一部分，桃園臺地占全市總面積約 1/2，由南而北地形分別是東南山地、臺地及海岸沖積平原，構成依高度梯狀排列，形成臺地面自然天際線。

2. 地質

本市屬於臺地堆積層，主要由大漢溪上源礫石堆積所形成，海拔約在 120~140 公尺，地勢由東南向西北以微斜坡度延伸，而本計畫區位於中壢市中心偏北，地形平坦，地勢大致由西北向東南緩斜。

3. 斷層

北部的活動斷層與存疑性活動斷層，有金山斷層、山腳斷層、南崁斷層、雙連坡斷層、湖口斷層、大平地斷層、新竹斷層、新城斷層、竹東斷層與斗煥坪斷層等十條斷層。其中位於桃園市共具有南崁斷層、雙連坡斷層、湖口斷層及太平地斷層等四處。

依中央地質調查所出版的五十萬分之一臺灣活動斷層分布圖顯示，距本計畫區最近為山腳斷層及南崁斷層，山腳斷層位於臺北盆地西緣，為臺北盆地與林口臺地接壤之斷層系統，而南崁斷層位於林口臺地及沖積平原交界處，呈西北東南走向。兩斷層距本計畫區均大於 3 公里，預估對本計畫應無影響，詳見圖 9。

（三）水文

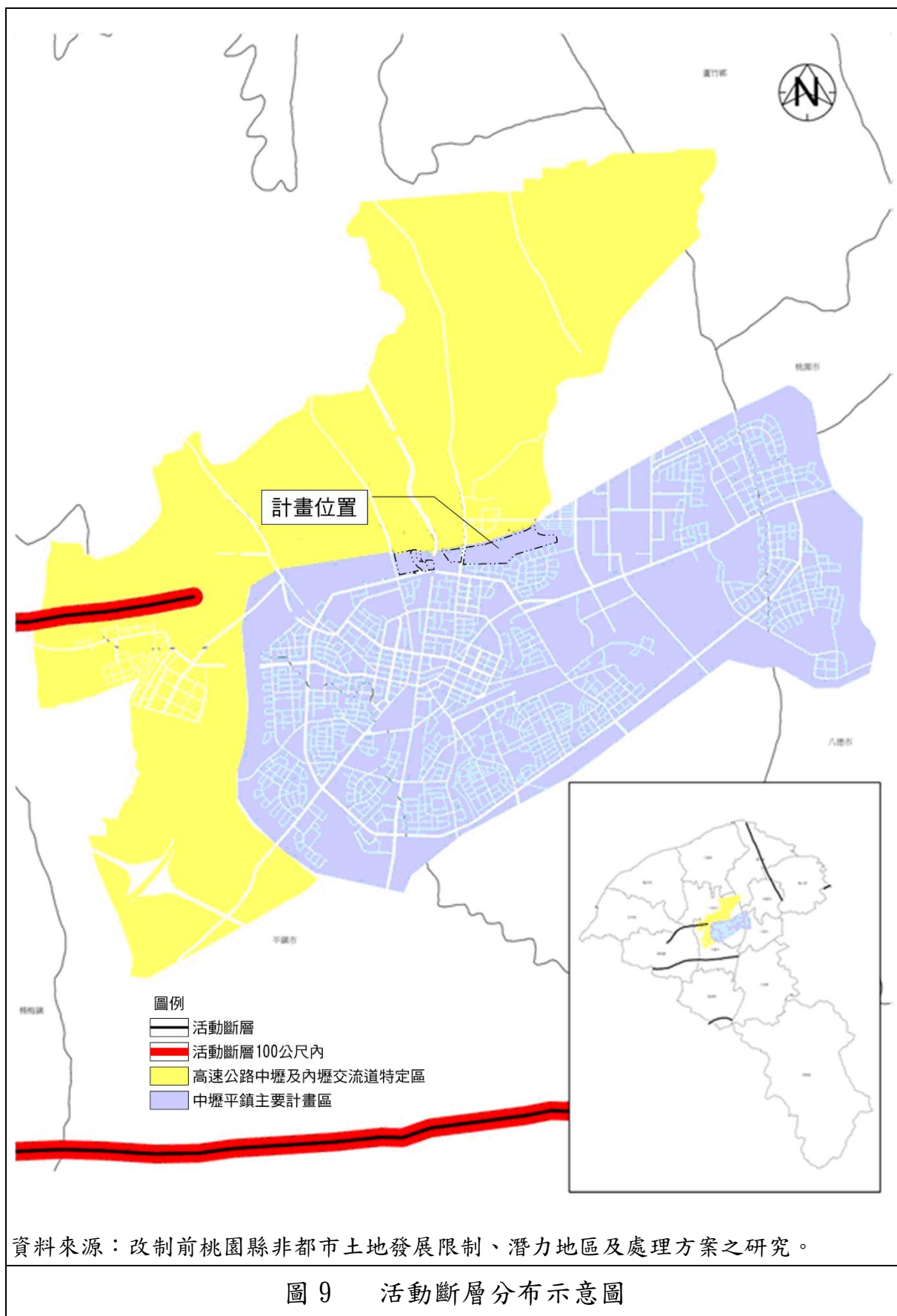
1. 河川

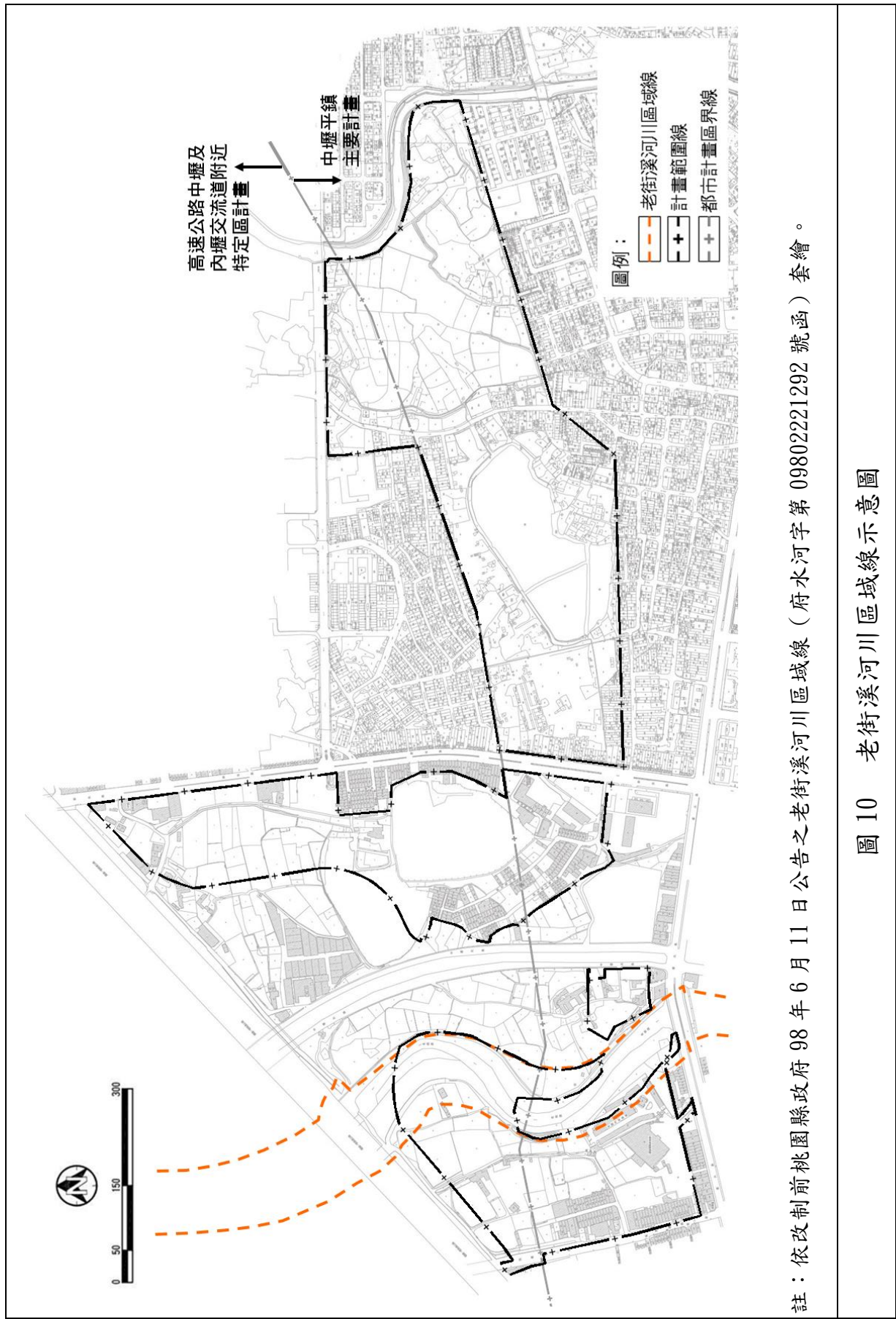
中壢區境內則有埔心溪、新街溪、老街溪及大崙溪等河川平行由東向西排列，除老街溪外，其餘皆短而小。市中心東西兩側有新街溪及老街溪貫穿，其中，老街溪為桃園市境內出海之第二大河。

本計畫區西側老街溪為桃園市市管河川，發源於龍潭區三角林西南，全長 24.25 公里由許厝港口出海，本案之河川區域線將依據改制前桃園縣政府 98 年 6 月 11 日府水河字第 09802221292 號函公告範圍劃設，詳見圖 10。

2. 灌排渠道系統

計畫區主要灌排渠道系統屬石門農田水利會管轄。為由南往北流向之渠道系統，主要排往老街溪、桃園大圳；為延續渠道系統不受本案整體開發而中斷，後續公共設施系統應配合地勢及現有渠道系統留設。





（四）災害環境分析

環境災害與敏感地區於桃園市內約可分為五類，參酌改制前桃園縣綜合發展計畫，針對各類敏感地區進行說明，並進一步分析計畫區內敏感地區分布情況，其分述如下：

1. 洪害敏感地區

桃園市之洪害災害地區，受季節性豪雨現象或颱風影響及水庫洩洪等因素，造成主要及次要河川之出海口與平原低窪地帶，容易成為洪害敏感地區，亦主要分布於大園、觀音以及新屋三區；本計畫區內並無洪害敏感區域之分布。

2. 生態敏感地區

桃園市少數河口或海邊之灘地及沼澤地之濕地地區，風貌上主要以紅樹林為主，因其具有特殊的適應性，主要以大園內海里與觀音保障里，及新屋溪出海口河段位於觀音區保生里與新屋區永興里交界處為主，其環境自然生態豐富，如白扇招潮蟹，角眼拜佛蟹及迴游性魚類均甚豐富，春夏季節覓食鳥類種繁多，並有少數黑面琵鷺蹤跡；本計畫區內並無劃設生態敏感區域。

3. 地質災害敏感地

桃園市山坡地之地質災害地區，主要以人為因素造成重大傷害為主，分布於龜山、楊梅以及復興區等地，其大量盜採以及濫墾砂石的情形嚴重，導致山崩坍方，威脅人民性命安全；本計畫區內並無地質災害敏感地之存在。

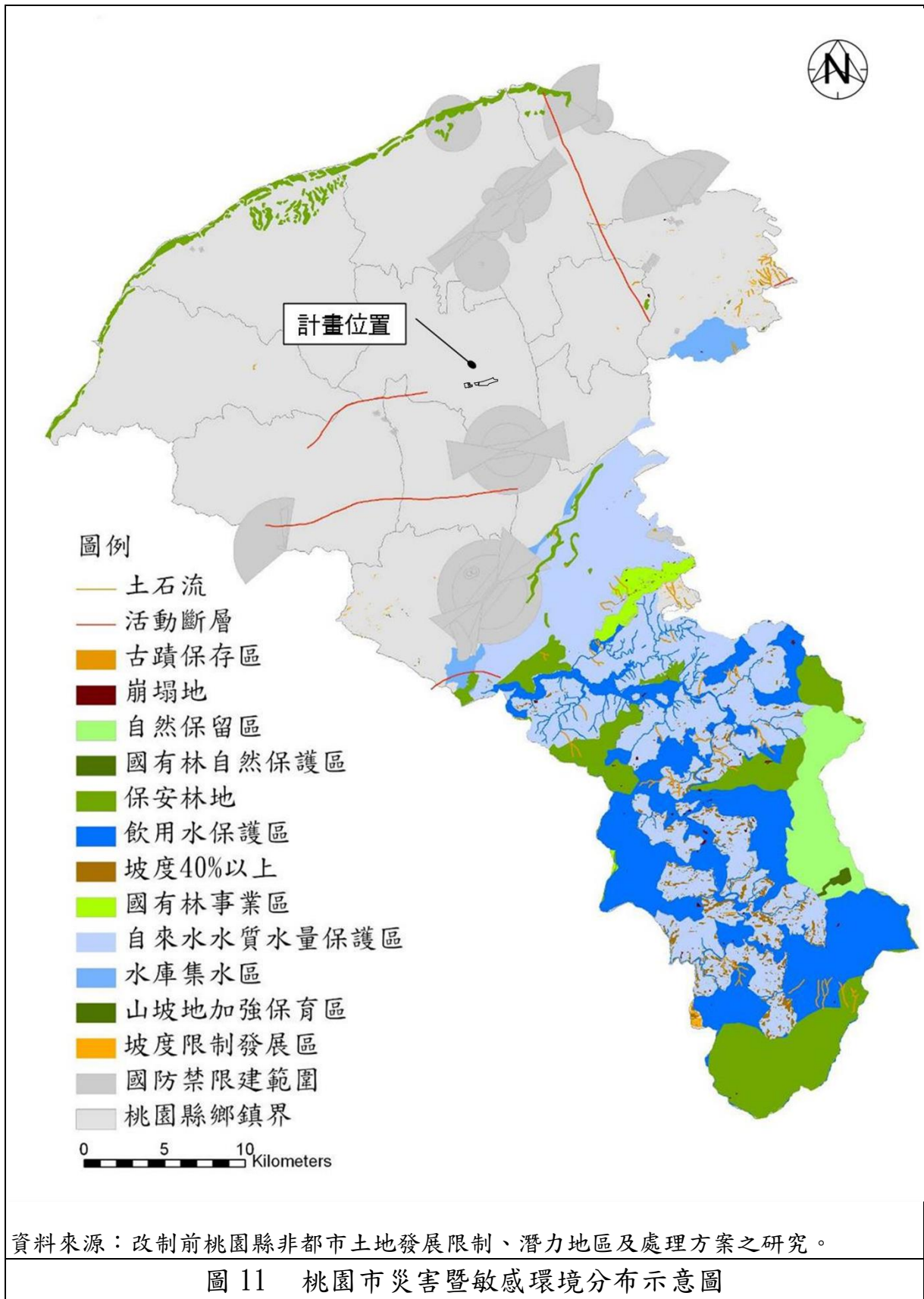
4. 水質水量保護區

就桃園市而言，石門水庫為北部區域主要之水源水質水量保護區及重要水庫集水區之一，屬於目的事業主管機關依特定目的劃設之重疊管制分區，區內土地使用管制除依原有區域計畫，都市計畫之分區管制外，還須遵守水源水質水量保護區之相關規定，目前桃園市境內共有兩處水源水質水量保護區，一是板新給水廠水質水量保護區，另一是石門水庫自來水水質水量保護區；本計畫區內並無水質水量保護區之劃設。

5. 危險地與敏感地分布

桃園市之危險與敏感地區主要屬山坡地之地質災害地區，分布於龜山、楊梅以及復興區等地，其大量盜採以及濫墾砂石的情形嚴重，導致山崩坍方，地質災害頻繁，甚至成為土石流之高危險區，威脅人民性命安全；本計畫區所在位置不屬於危險地與敏

感地之分布地帶。



二、社經環境分析

(一) 人口

1. 人口成長

(1) 桃園市及中壢區

桃園市及中壢區人口於過去 10 年多呈現成長趨勢，桃園市之人口成長率為 1.42%，中壢區則為 1.28%，成長速度較為緩慢。

表 3 桃園市及中壢區歷年人口成長統計表

民國 (年)	桃園市		中壢區	
	人口數(人)	成長率(%)	人口數(人)	成長率(%)
90	1,762,963	--	329,913	--
91	1,792,603	1.68%	334,683	1.45%
92	1,822,075	1.64%	339,586	1.46%
93	1,853,029	1.70%	346,144	1.93%
94	1,880,316	1.47%	350,981	1.40%
95	1,911,161	1.64%	355,707	1.35%
96	1,934,968	1.25%	358,656	0.83%
97	1,958,686	1.23%	362,129	0.97%
98	1,978,782	1.02%	365,109	0.82%
99	2,002,060	1.17%	369,770	1.27%
平均	1,889,664	1.42%	351,268	1.28%

資料來源：民國 91~100 年都市及區域發展統計彙編、改制前中壢市戶政事務所。

(2) 中壢區及鄰近都市計畫區

中壢區現況包含 5 處都市計畫區，其中「中壢平鎮主要計畫」、「高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫」、「中壢(龍岡地區)都市計畫」及「中壢(過嶺)地區、楊梅(高榮)地區、新屋(頭州)地區、觀音(富源)地區都市計畫」區等都市計畫區之現況人口與計畫人口之比例分別為 73.42%、131.00%、92.45%及 61.15%，顯示現行計畫人口已趨近飽和及過飽和。另「高速鐵路桃園車站特定區計畫」區則因目前該計畫初步完成整地行為，屬未開發地區，故現況人口僅占計畫人口 2.64%。

綜上所述，本計畫區鄰近之都市計畫除「中壢平鎮主要計畫」區及「高速鐵路桃園車站特定區計畫」區分別尚可容納 106,338 人、58,415 人之人口數外，「高速公路中壢及內

壩交流道附近特定區計畫」區之現況人口 41,921 人則已超過計畫人口 32,000 人。

表 4 中壩區都市計畫區（全區）人口狀況分析表

地區 \ 項目	計畫年期 (年)	計畫人口 (人)	94 年底 現況人口 (人)	95 年底 現況人口 (人)	比 例 (%)	剩 餘 容 納 人 口 數 (人)
中壩平鎮主要計畫	100	400,000	294,250	293,662	73.42	106,338
高速公路中壩及內壩交流道附近特定區計畫	100	32,000	42,163	41,921	131.00	-9,921
高速鐵路桃園車站特定區計畫	110	60,000	1,500	1,585	2.64	58,415
中壩（龍岡地區）都市計畫	93	120,000	109,515	110,939	92.45	9,061
中壩（過嶺）地區、楊梅（高榮）地區、新屋（頭州）地區、觀音（富源）地區都市計畫	100	25,000	15,274	15,288	61.15	9,712

資料來源：1. 變更中壩平鎮主要計畫（第三次通盤檢討）書（草案）。

2. 變更高速公路中壩內壩交流道附近特定區計畫（第三次通盤檢討）書。

3. 民國 95、96 年都市及區域發展統計彙編。

2. 人口組成

依據中壩區人口結構，戶數穩定增長，戶量卻減少，顯示中壩區逐漸走向小家庭特性。另從中壩區歷年人口組成變遷顯示，幼年人口比例逐年下滑，佔總人口 17.64%，青壯年人口呈現穩定上升趨勢，佔總人口 73.79%。而隨著老年人口逐年增加，本區之人口組成已逐年轉變成較具生產活力之人口結構。

表 5 中壩區歷年戶數戶量與性比例統計表

民國	戶數（戶）	人口數			戶量 (人/戶)	性比例 (男/女*100)
		計	男	女		
90	99,535	329,913	168,042	161,871	3.31	103.81
91	102,551	334,683	170,191	164,492	3.26	103.46
92	105,677	339,586	172,405	167,181	3.21	103.12
93	109,156	346,144	175,538	170,606	3.17	102.89
94	112,123	350,981	177,420	173,561	3.13	102.22
95	114,508	355,707	179,325	176,382	3.11	101.67
96	116,831	358,656	180,279	178,377	3.07	101.07
97	120,139	362,129	181,591	180,538	3.01	100.58
98	123,308	365,109	182,735	182,374	2.96	100.19
99	127,110	369,770	184,649	185,121	2.91	99.74

資料來源：1. 民國 91~100 年都市及區域發展統計彙編。

2. 民國 99 年桃園縣統計要覽。

3. 改制前中壩區戶政事務所。

表 6 中壢區歷年人口年齡組成變遷情形統計表

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

資料來源：1. 民國 91~100 年都市及區域發展統計彙編。

2. 改制前中壢區戶政事務所。

(二) 產業活動

依桃園市及中壢區之工商服務業統計資料（詳表 7），桃園市工商及服務業成長率平均高達 31.62%，其中工業部門成長率將近 26%，服務業成長率將近 34%，顯示近年來桃園市整體發展是工業及服務業並進；另中壢區工商服務業成長率平均 25.17%，其中工業部門成長率將近 17%，主要以營造業成長幅度最大，成長率達 43.91%。而服務業成長率超過 27%，以專業、科學及技術服務業成長幅度最大，成長率達 73.35%。再則為住宿及餐飲業、運輸、倉儲及通信業、金融及保險業，其他服務業等產業亦有超過三成之成長率，顯示中壢區產業結構正轉向以服務業為主。

表 7 桃園市及中壢區工商產業總數表

項目		桃園市			中壢區		
		90 年	95 年	成長率	90 年	95 年	成長率
		單位數 (家)		%	單位數 (家)		%
工業部門	礦業及土石採取業	21	17	-19.05	1	1	0.00
	製造業	12,772	14,082	10.26	1,665	1,642	-1.38
	營造業	4,020	6,593	64.00	772	1,111	43.91
	水電燃氣業 (95 年含污染整治業)	36	477	-	1	86	-
	小計	16,849	21,169	25.64	2,439	2,840	16.44
服務業部門	批發及零售業	28,708	36,777	28.11	6,343	7,631	20.31
	住宿及餐飲業	4,113	6,240	51.71	899	1,230	36.82
	運輸、倉儲及通信業	3,744	4,523	20.81	573	773	34.90
	金融及保險業	784	1,020	30.10	195	258	32.31
	不動產及租賃業	1,374	1,392	1.31	298	313	5.03
	專業、科學及技術服務業	1,609	2,815	74.95	379	657	73.35
	文化、運動及休閒服務業	838	1,355	61.69	258	319	23.64
	醫療保健業 (95 年含社會工作服務業)	1,359	1,866	37.31	362	422	16.57
	其他服務業 (95 年含支授、強制性社會安全及教育服務業)	5,661	8,450	49.27	1,307	1,895	44.99
	小計	48,190	64,438	33.72	10,614	13,498	27.17
合計		65,039	85,607	31.62	13,053	16,338	25.17

資料來源：民國 90 年及 95 年台閩地區工商及服務業普查報告。

三、實質環境分析

因應機場捷運 A21 車站周邊土地整體規劃考量，以下針對 A21 車站周邊土地現況一併說明：

(一) 使用現況

1. 土地使用現況

機場捷運 A21 車站周邊土地現況居住活動多分布於現況道路兩側，尤以中豐北路及民權路東側之建物密集聚落。其它使用方面，西南側有一處商業使用（汽車旅館及餐廳）外，其他使用多屬農業使用或雜草空地，老街溪穿越本計畫區西側，詳表 8、圖 12。

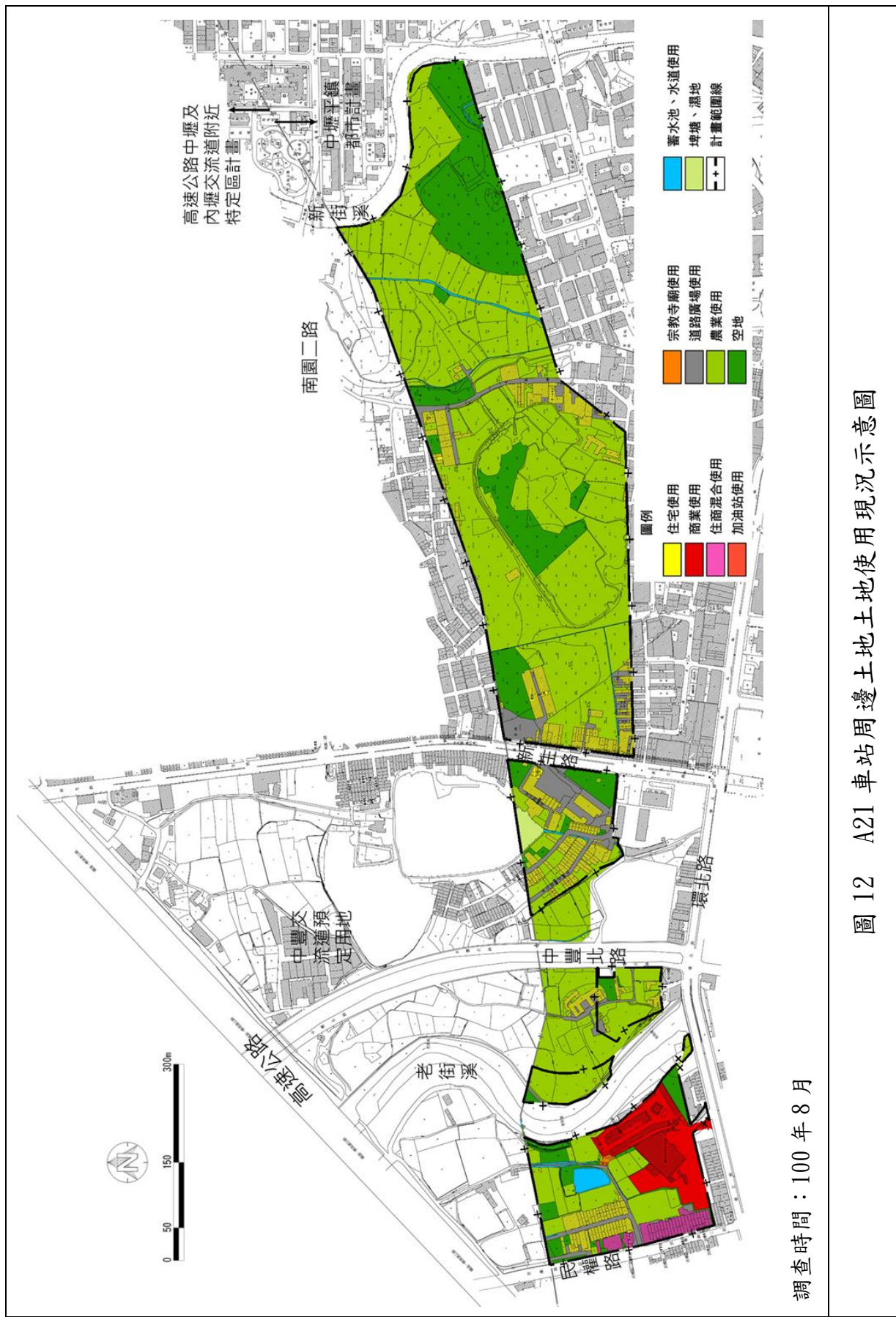
表 8 A21 車站周邊土地使用現況分析表

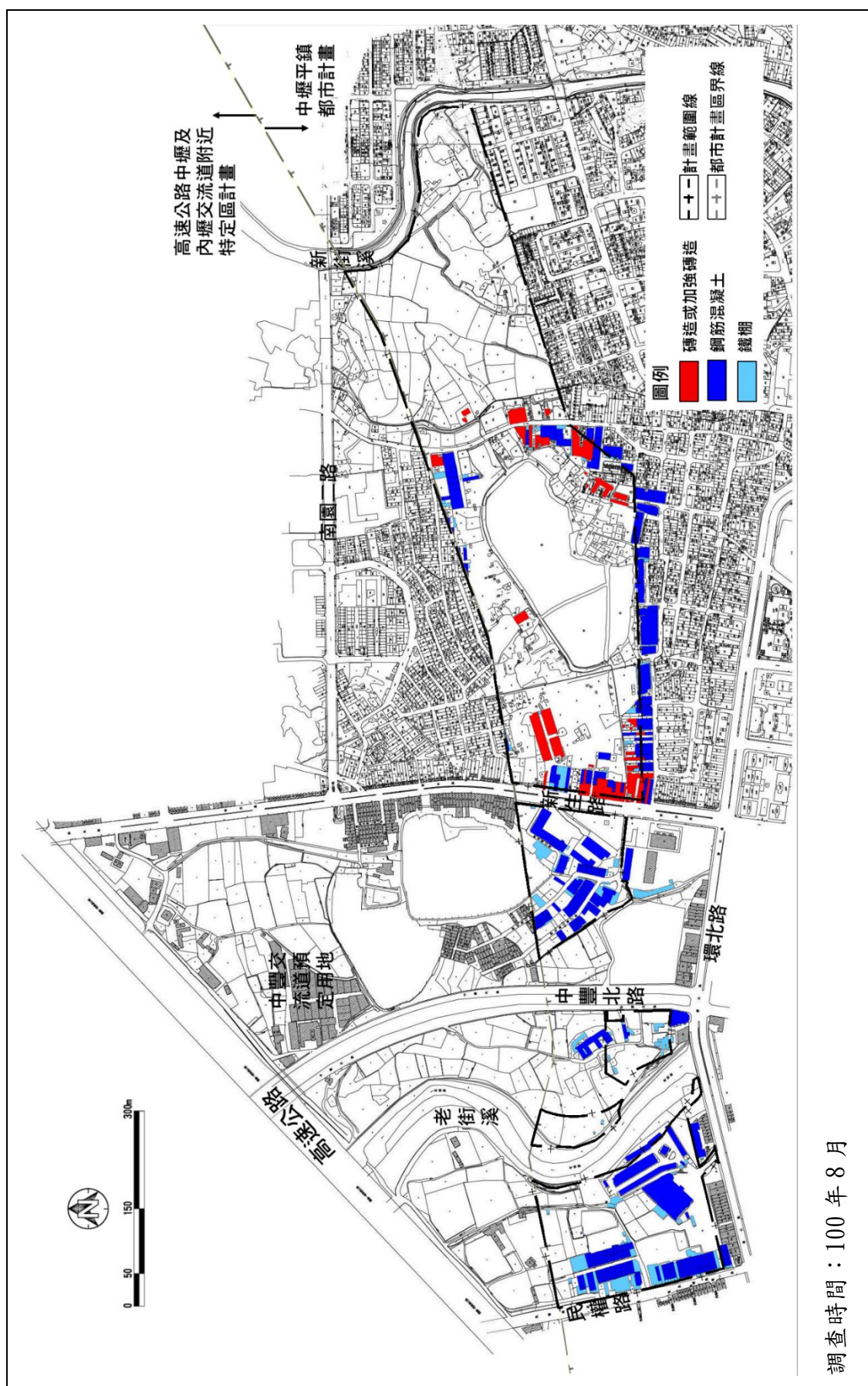
使用別	面積（公頃）	百分比（%）
住宅使用	3.55	10.94%
商業使用	1.67	5.14%
住商使用	0.45	1.39%
加油站使用	0.00	0.00%
宗教寺廟使用	0.02	0.06%
道路廣場使用	1.76	5.43%
農業使用	18.31	56.37%
空地	5.98	18.40%
埤塘、濕地	0.10	0.31%
蓄水池、水道使用	0.64	1.97%
合計	32.48	100.00%

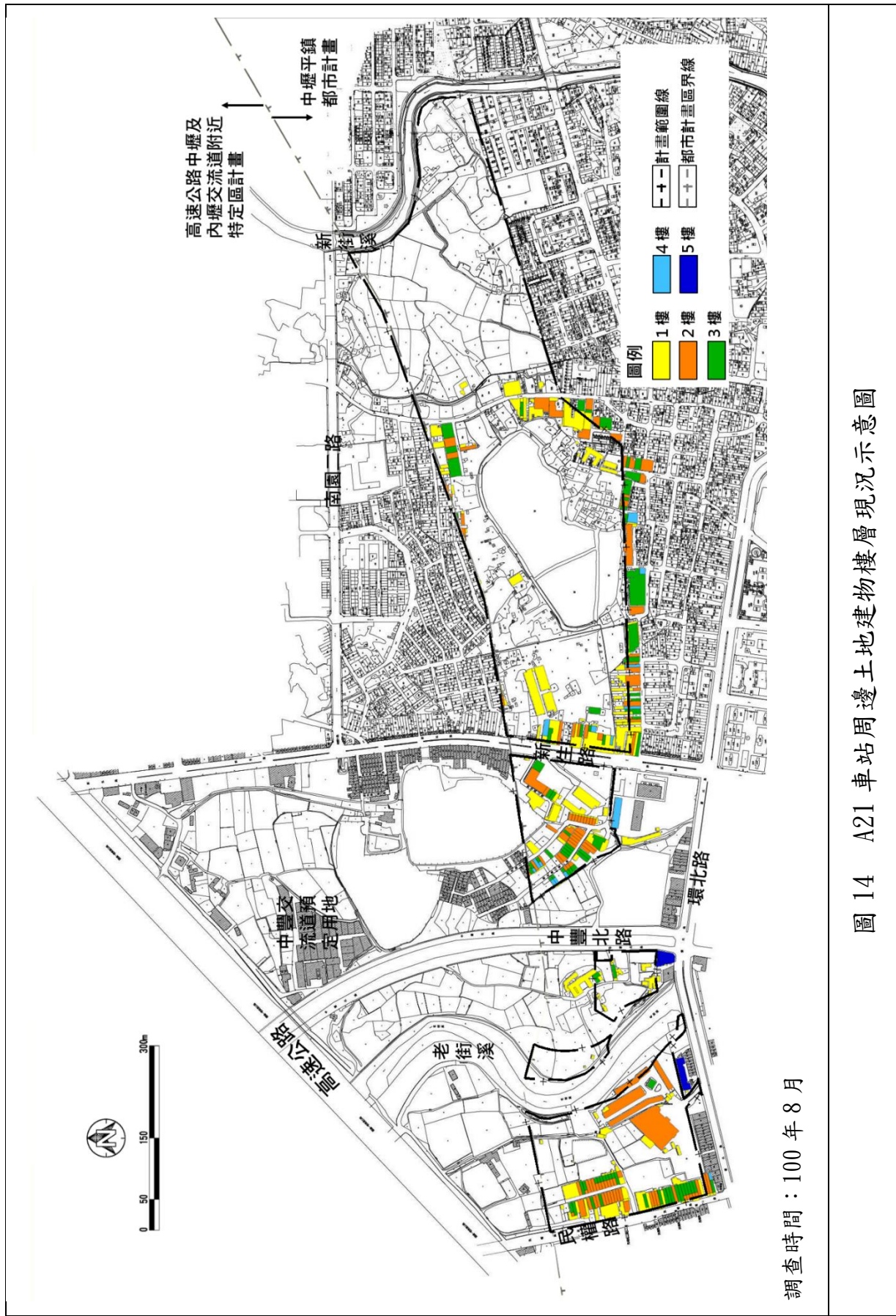
調查時間：民國 100 年 8 月。

2. 建物使用現況

機場捷運 A21 車站周邊土地建物主要以鋼筋混凝土建築為主，約佔建物總數近 60%數量，鐵棚及磚造建物則分別佔約 21%及 19%之比例。樓層主要以 4 層樓以下建築為主，約佔 99%，4 樓以上建築則為少數，詳圖 13、圖 14。







（二）土地權屬現況

全區土地屬國有及桃園市（改制前桃園縣、改制前桃園縣中壢市）土地之面積約為 0.64 公頃，佔計畫區土地 1.96%；私人土地方面，面積為 26.76 公頃，佔計畫區土地 82.38%，其中屬改制前臺灣石門農田水利會之土地面積為 0.47 公頃，佔計畫區計畫區土地 1.46%；老街溪等河川區域內多為未登記土地，其面積共計約有 0.59 公頃，佔計畫區土地 1.80%，詳表 9、圖 16。

表 9 A21 車站周邊土地地籍權屬現況分析表

所有權人		面積（公頃）	佔總面積比例
公有	中華民國	0.57	1.75%
	改制前桃園縣	0.03	0.10%
	改制前桃園縣中壢市	0.04	0.12%
公私共有		.50	13.85%
私有	改制前臺灣石門農田水利會	0.47	1.46%
	一般私人	26.28	80.92%
未登記		0.59	1.80%
合計		32.48	100.00%

調查時間：民國 102 年。

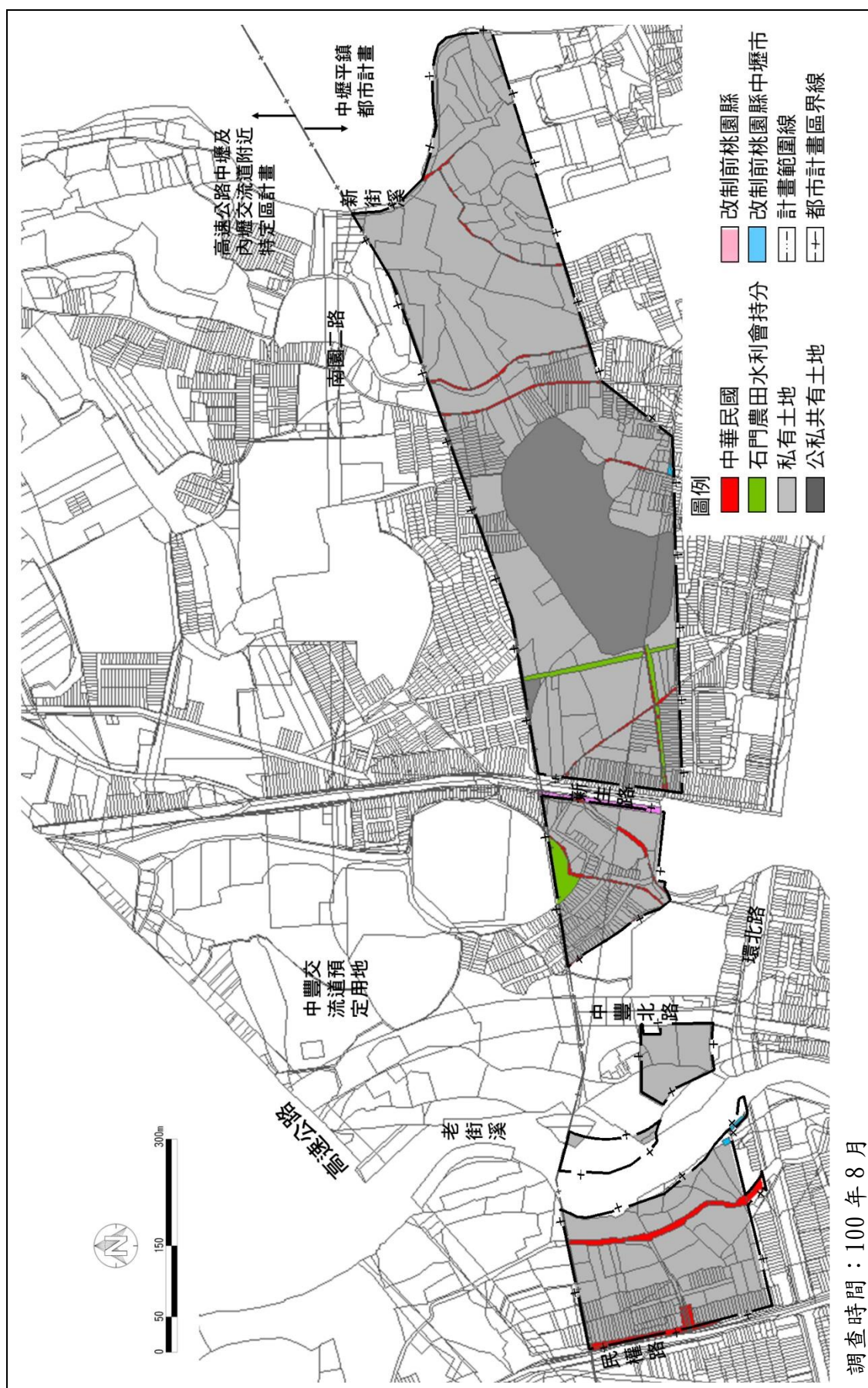
（三）土地公告現值現況

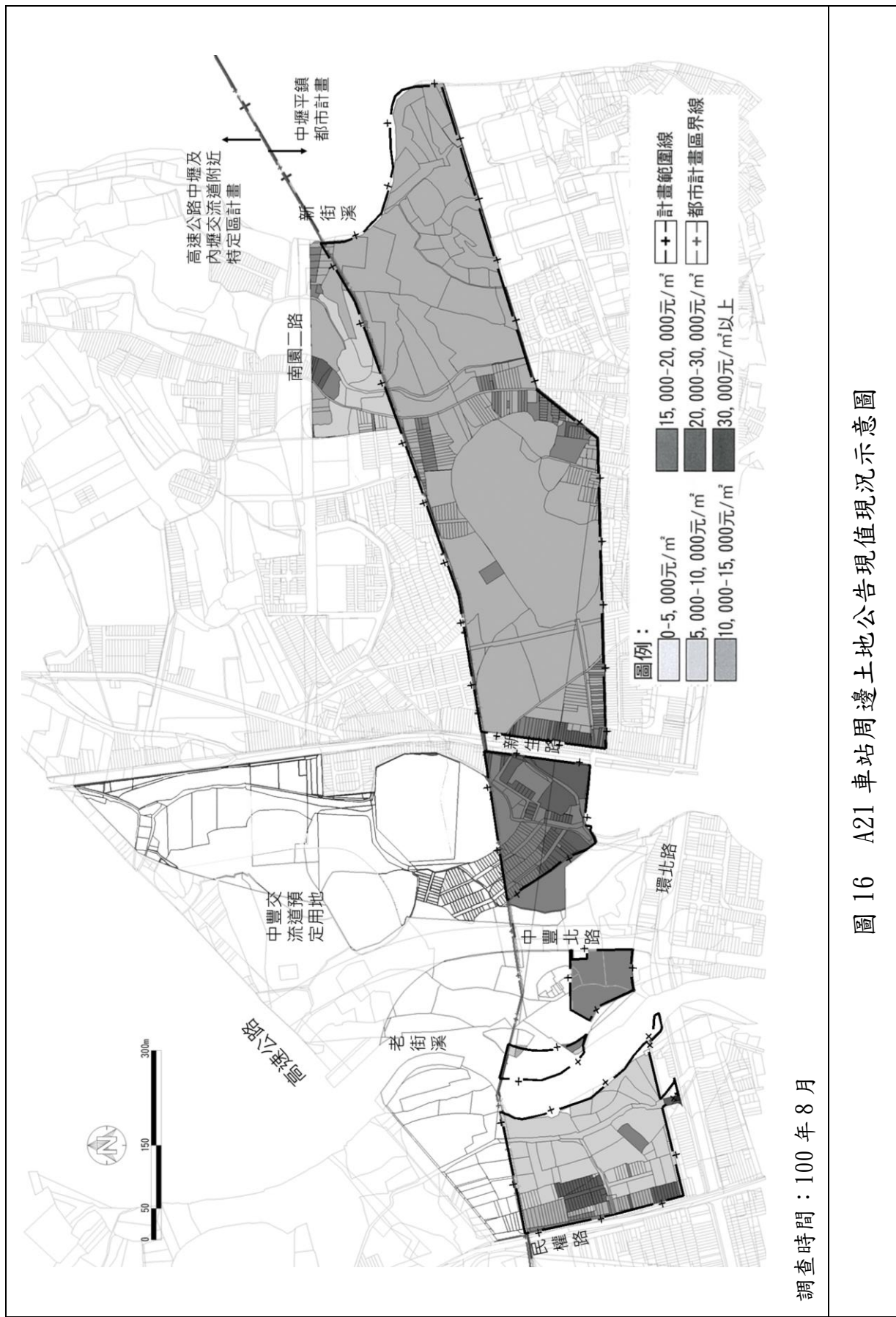
A21 車站周邊土地之土地公告現值，較高價土地集中於道路兩側、現有住宅及商業使用所在地。區內土地公告現值落於 10,000 元/㎡至 15,000 元/㎡區間所佔比例最高，面積約 18.44 公頃，佔計畫區內土地的 56.78%，詳表 10、圖 17。

表 10 A21 車站周邊土地各區間公告現值土地面積一覽表

公告現值（元/㎡）	面積（公頃）	佔總面積比例（%）
0~5,000	0.62	1.90%
5,000~10,000	7.96	24.52%
10,000~15,000	18.44	56.78%
15,000~20,000	3.49	10.76%
20,000~30,000	1.00	3.09%
30,000 以上	0.37	1.14%
未登記	0.59	1.82%
合計	32.48	100.00%

調查時間：民國 102 年。





（四）交通運輸

1. 道路系統現況

桃園都會區現況高、快速道路系統以國道 1 號、國道 2 號、國道 3 號及台 66 線為主，形成一「井」字型交通動脈，環繞桃園、中壢、平鎮、八德等桃園主要發展地區。

計畫區主要道路及主要道路之道路實質條件與服務水準詳表 11 所示，現況說明如下。

（1）聯外道路

A. 台一線（環北路）

台 1 線於桃園市轄境內通過桃園、中壢、平鎮及楊梅，以東西向於本計畫範圍南側通過，全長約 37.6 公里。道路配置中央分隔島分隔路型，寬度 30 公尺，雙向 4 車道，為中壢地區通往桃園區、平鎮區之主要道路，為中壢地區之主要南北向聯絡道路。

B. 市道 113 丙線（中豐北路）

市道 113 丙線北起於高鐵橋下道路，南至中壢區環北路，本道路係聯絡中壢市區與高鐵桃園站的主要聯絡幹道，高鐵站區至環北路路段，寬度 40 公尺，路型配置為中央與快慢分隔雙向 6 車道。

C. 市道 113 線（新生路）

市道 113 線北起於大園區台 15 線，經大園、中壢、平鎮至龍潭，市轄境內全長 28.1 公里，本道路中壢市區與高鐵桃園站與平鎮、龍潭的主要聯絡幹道，高鐵站區至環北路路段，寬度 30 公尺，路型配置為中央分隔雙向 4 車道。

表 11 A21 車站周邊土地聯外道路系統分析表

道路編號	路段 起訖點	里程 (公里)	路面寬度 (公尺)	方向	車道數	道路 容量 (pcu/hr)	尖峰小時 交通量 (pcu)	V/C	尖峰小 時服務 水準
台一線	桃圳橋 ~112 線 交岔路口	6.4	30	往東	2	4,058	1,829	0.45	B
				往西	2	4,058	2,084	0.51	B
113 丙市道	高鐵站區 ~中壢	5.6	40	往北	3	6,024	1,192	0.20	A
				往南	3	6,024	1,190	0.20	A
113 市道	高鐵站區 ~中壢	6.5	30	往北	2	4,058	1,004	0.25	A
				往南	2	4,058	857	0.21	A

資料來源：交通部 96 年度公路平均每日交通量調查統計表。

(2) 地區道路

A. 桃 45 線（民權路）

位於計畫區西側，北起於大園區桃 43 線，南起於平鎮區 110 甲縣道，為大園—中壢—平鎮之次要聯絡道路。

B. 南園二路

南園二路往西可至新生路，往東可抵中園路，為計畫基地車流進出地區性幹道之主要行車動線。南園二路業已拓寬為雙向四車道之 20 公尺道路。

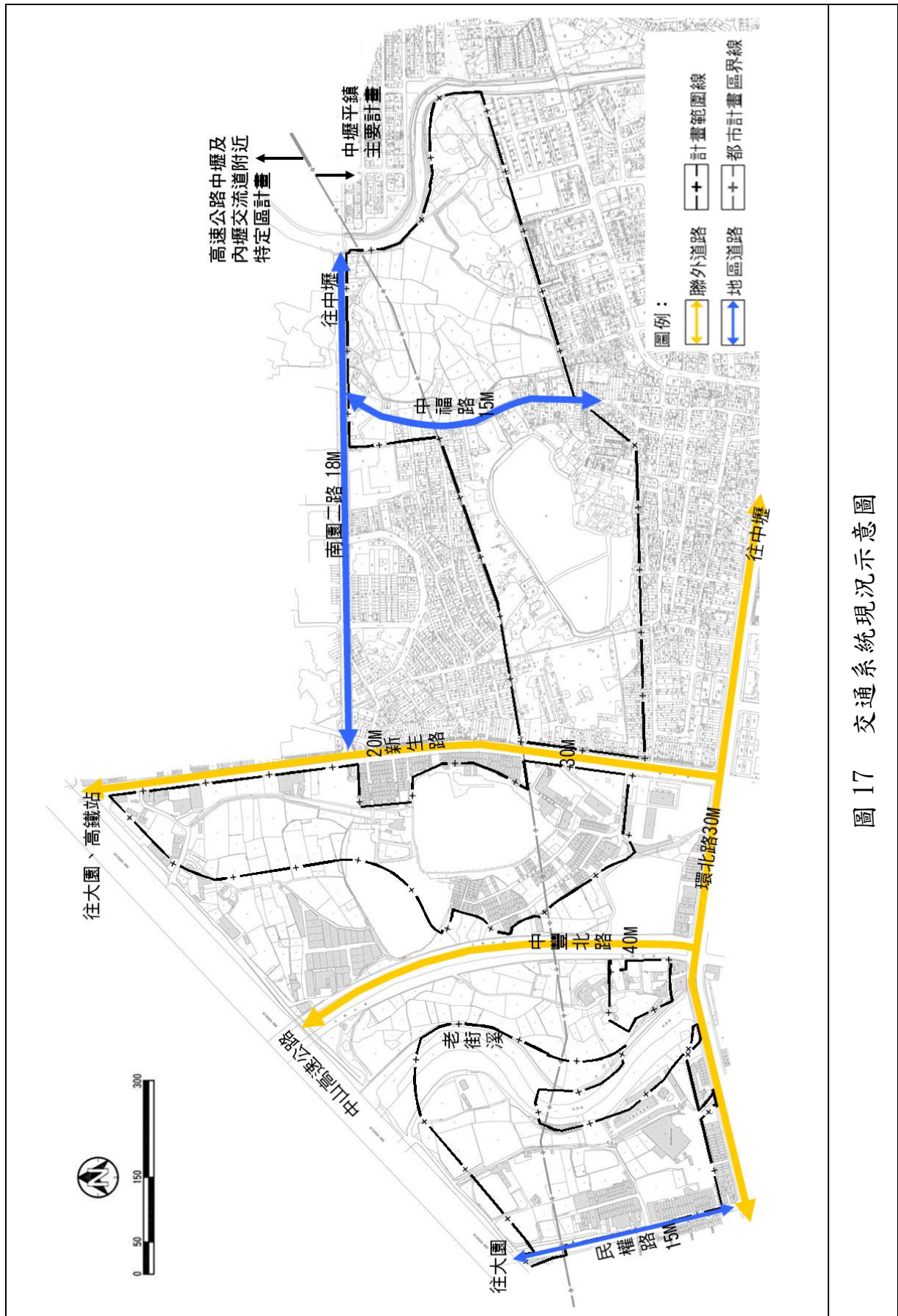
2. 大眾運輸系統

目前機場捷運 A21 車站周邊土地之大眾運輸系統以桃園客運為主，行經路線客運路線主要目的均為連通中壢—大園地區，途中行經民權路或新生路之路線。

表 12 A21 車站周邊土地大眾運輸系統現況表

分類	路線（起訖點）	營運班次（班/日）	行經地標
桃園客運	中壢—下洽溪—大園	9	桃客中壢總站、中壢 SOGO 百貨、新明國小、芭里國小、洽溪活動中心
	中壢—桃園高鐵車站—中正機場	26	桃客中壢總站、興南國中、六和紡織、青埔社區、高鐵桃園站、中正機場
	中壢—桃園高鐵車站—大園	尖峰班距：10~15 分鐘 離峰班距：15~25 分鐘	桃客中壢總站、興南國中、六和紡織、青埔社區、高鐵桃園站
中壢客運	中壢—桃園高鐵車站	26	中壢客運中壢總站、興南國中、六和紡織、青埔社區、高鐵桃園站

資料來源：桃園汽車客運股份有限公司、中壢汽車客運股份有限公司。



肆、發展課題與對策

依循前述對於計畫區環境現況及發展潛力與限制相關分析結果，提出本計畫區於後續規劃及開發階段可能遭遇之相關課題及相關因應對策，分述如下：

課題一：如何避免 A20、A21 兩車站及鄰近發展地區因相互競爭效應，而影響到各自發展效益？

說明：計畫區北距「高速鐵路桃園車站特定區」2.6 公里，南距中壢區中心 1 公里，且 A20、A21 兩車站間亦僅距 1.5 公里，若未能與鄰近發展地區明確區隔空間機能與定位，將導致未來開發時產生相互競爭效應，影響各自之發展效率，甚至導致既有發展地區產生發展衰退之現象。

對策：針對 A20 及 A21 兩車站在立地條件之差異與特色，應明確區隔其各自發展機能，並於開發期程上相互配合。在鄰近發展地區之競合關係部分，「高速鐵路桃園車站特定區」對 A20 車站周邊土地發展影響較大，應考量其主要發展定位及開發時程，避免與之重複；至於與中壢市中心地區之關係，則可由 A21 車站周邊土地紓解中壢區都市發展腹地，並支援市中心區不足之服務機能。

課題二：如何配合路網轉運站機能之發展定位，規劃適宜的土地使用計畫。

說明：機場捷運 A21 車站與本計畫區交會，未來應透過地區發展定位，提供足夠轉運設施空間及規劃完善的交通動線系統，以形塑本計畫區之都市意象。

對策：本計畫區鄰近中壢市中心，機場捷運配合中豐交流道設置計畫（研擬中），未來本計畫區將成為路網轉運重要核心；後續實質計畫應妥善規劃轉運設施空間，並藉道路系統以建構地區完善路網，以塑造本計畫區成為桃園地區路網轉運新都。

課題三：「中山高速公路五股至楊梅間高架拓寬計畫」預留設置中豐交流道，將影響本計畫區土地使用。

說明：目前市內多項重要交通建設陸續規劃當中，其中「中山高速公路五股至楊梅間高架拓寬計畫」預計將在本計畫區內增設中豐交流道（研議中），雖尚未定案，然其不確定性對於周邊土地利用勢必造成影響。

對策：如「中山高速公路五股至楊梅間高架拓寬計畫」決議增設中豐交流道，計畫區應配合中豐交流道之設置，研提合適之土地使用方案，以確保交通順暢。

課題四：計畫區內有老街溪、新街溪穿越流經，並有埤塘濕地，如何適當規劃臨接土地利用以形塑優質之水岸地景。

說明：本計畫區之河川與埤塘濕地，具有重要功能及景觀，因應快速道路之通車及未來捷運系統之穿越，老街溪、新街溪沿岸空間及埤塘濕地之保留及規劃，為本計畫區發展之課題及特色。

對策：規劃本計畫區土地使用計畫時，應結合區內水路、埤塘濕地及綠帶休閒空間並予以整體規劃，秉持埤塘濕地零淨損失之原則，儘量予以保留，塑造桃園捷運藍線沿線兩側之景觀特色，創造捷運、道路兩側優質視覺景觀。另可參酌「高速鐵路桃園車站特定區計畫」，延續藍、綠帶休憩動線，使計畫區內「藍、綠帶」能符合桃園市整體發展概念並與區外休憩系統能有所結合。

課題五、農業區現存既有聚落，如何透過其他開發方式，適當保留自然紋理之發展。

說明：本計畫區辦理區段徵收範圍雖以農業區為主，惟部分已發展之密集聚落，其土地、建物權屬複雜，以區段徵收辦理開發恐引起民眾異議，且龐大之建物補償費亦將阻礙區段徵收之可行性。

對策：原計畫農業區現況有多處建物密集發展之聚落，考量尊重自然紋理之理念下，實不宜全然納入區段徵收開發之範圍，故應評估保留之適宜性，同時制訂相關原則，將其排除於區徵範圍，透過開發方式之指定，劃設為再發展區，並受土地使用管制要點及相關建築法規管制，日後視實際發展情況辦理都市更新。

課題六：土地使用轉型引入大量居住人口，衍生基礎民生服務。

說明：計畫區未來面臨機能轉型，大量居住人口所衍生之民生污水是否應規劃相關公共設施用地以符合計畫區所需，需加以評估。

對策：民生污水處理問題將牽涉計畫區內是否需劃設污水處理設施用地。A21 車站位於「桃園縣中壢地區污水下水道系統 BOT 計畫先期計畫書」中之「中壢污水區污水下水道系統」範圍內；未來計畫區內辦理區段徵收工程設計時，於道路下方設置污水下水道銜接至「中壢污水區污水下水道系統」。

伍、發展定位、目標與構想

一、發展定位與目標

為兼顧保育與發展之區域計畫，將「生態城鄉」納入市境發展基礎考量，整合全市地理、人口、資源、經濟等面向，提出具前瞻性之願景、目標與部門計畫，推動本市成為具國際競爭力城市。改制前桃園縣區域計畫對本市之發展指導如下：

- (一) 依土地資源分類劃設限制發展地區、條件發展地區及一般發展地區。
- (二) 結合四大都心多核心發展構想，規劃適當之發展分區，促進產業發展之群聚效應。
- (三) 建置捷運線及改善既有軌道系統，強化本市大眾運輸效能。
- (四) 落實交通建設網絡佈局，促進城鄉均衡發展。

表 13 改制前桃園縣四大都心發展策略

四大都心		發展定位	發展策略
北	桃園 八德 龜山	政經科教 都心	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，強化與臺北都會區之聯通。 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 平鎮 楊梅	政經科教 都心	1. 配合機場捷運延伸至中壢車站與臺鐵共構，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 龍潭 復興	生態休閒 都心	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 (沿海 四行政	航空物產 都心	1. 掌握愛臺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。

	區及青埔特區)	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。

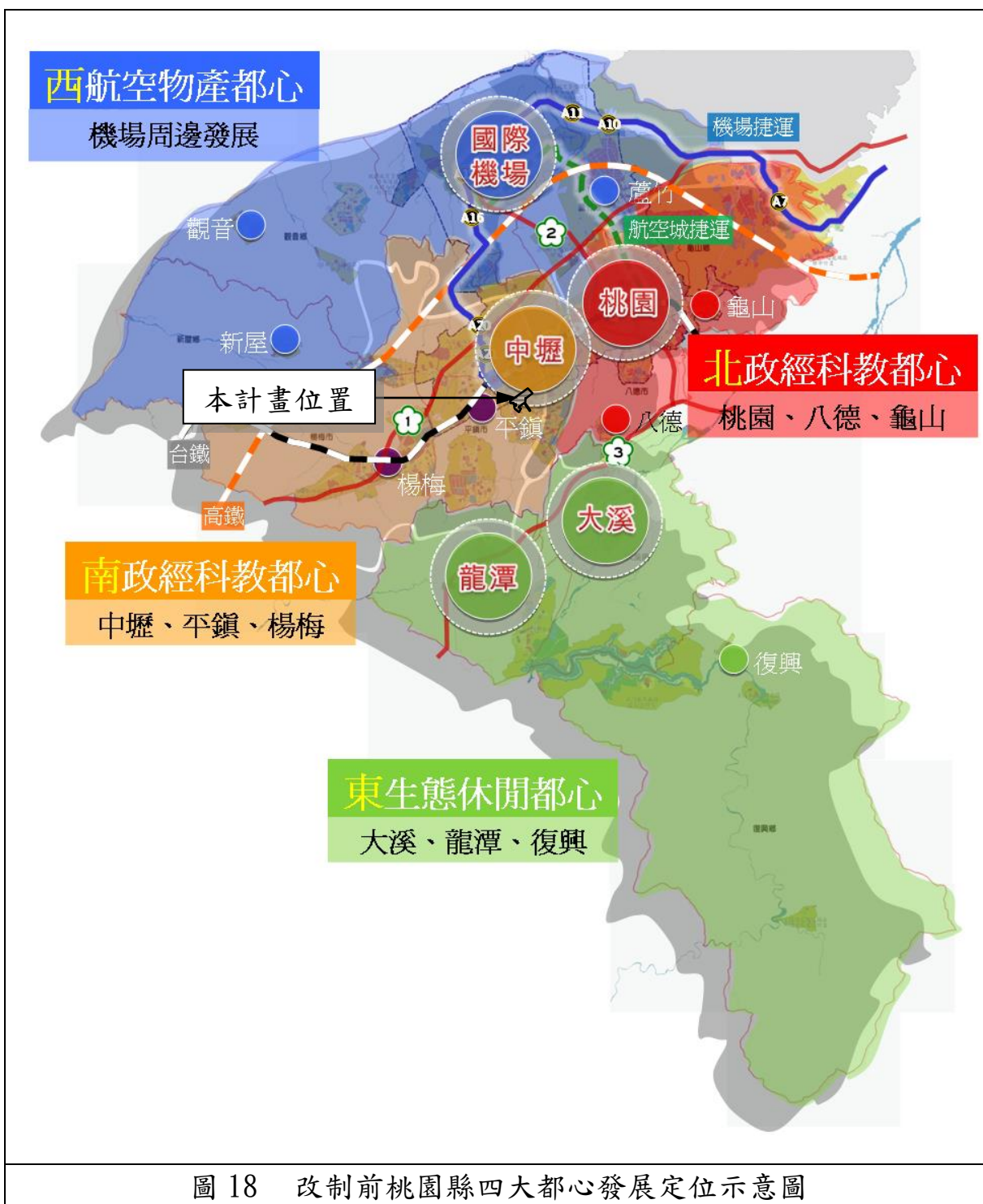


圖 18 改制前桃園縣四大都心發展定位示意圖

3. 翡翠珠鍊發展遠景

結合 T.O.D. 規劃與綠色運輸（Green Transport）理念，桃園機場捷運周邊土地發展應不同於既有舊都市之空間結構發展；提出「翡翠珠鍊－桃源綠活·人本綠行·永續綠都」之發展願景，由沿軌道運輸路線規劃景觀綠園道串連捷運沿線兩側埤塘、水圳、文教與開放空間資源，並在各場站周邊土地發展以「綠色人本」的都市空間，提供一個桃園生活新體驗。後續即以翡翠珠鍊三大發展遠景訂定機場捷運沿線場站發展定位與構想。

- (1) 桃源綠活
- (2) 人本綠行
- (3) 永續綠都

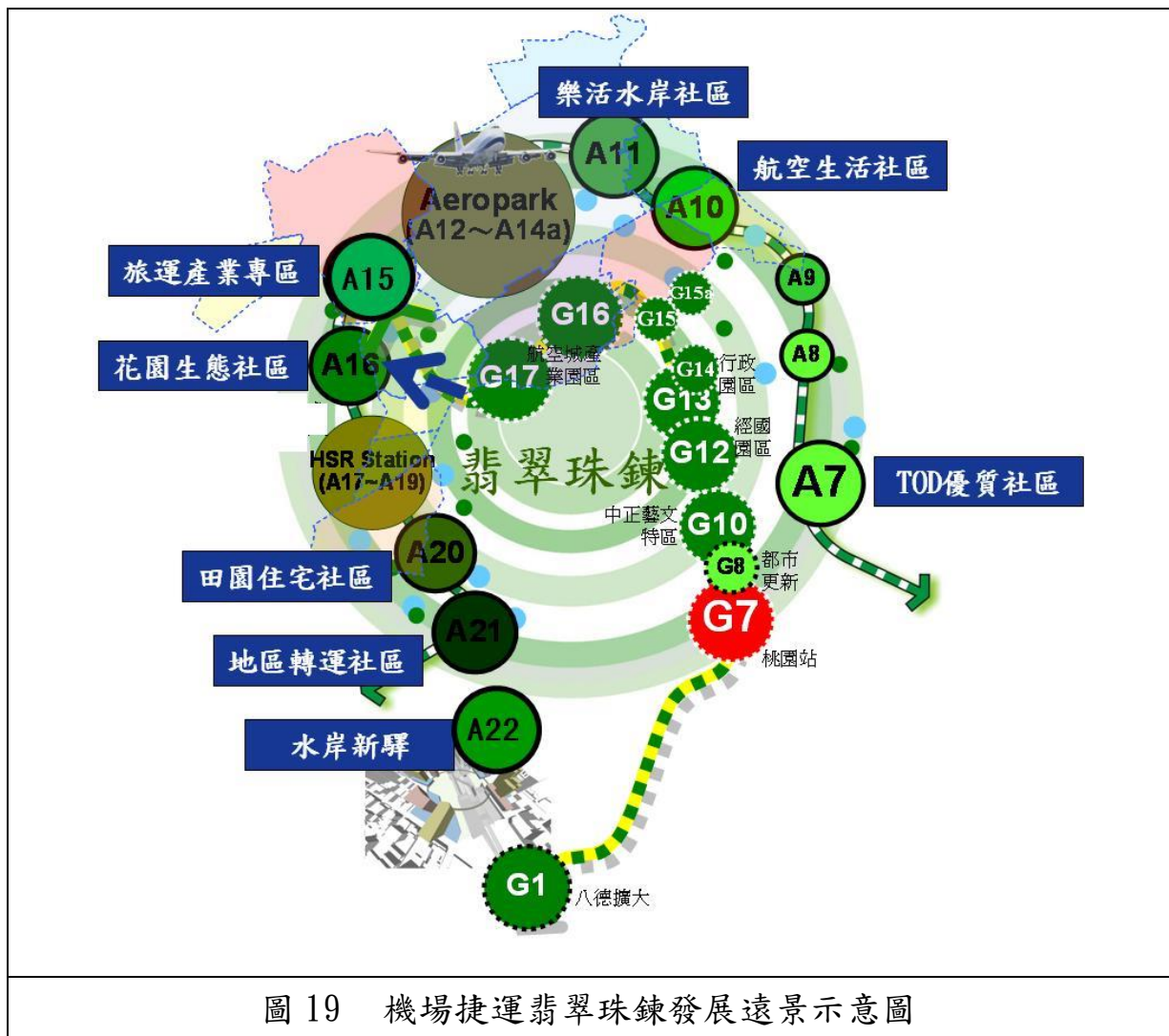


圖 19 機場捷運翡翠珠鍊發展遠景示意圖

依循前述發展遠景，訂定捷運車站周邊土地之共同性之規劃指導概念，建立規劃價值，形塑各車站之發展定位。

表 14 A21 車站周邊土地整體規劃概念

項目	指導概念
(1) 因應地區發展導入產業機能	以周邊發展機能為基礎，透過路網連結與產業外溢，並結合航空城整體發展定位，引入機場捷運沿線產業及生活發展機能，打造捷運生活圈。
(2) TOD 理念之實踐與綠色運輸系統的建構	配合桃園市捷運路網系統及航空城構築之三環軸輻道路系統，改善整體道路路網、解決都市計畫區域間之交通需求，建構地區綠色運輸系統。
(3) 結合生態城鄉的永續城鎮	考量自然與社會紋理，結合永續發展概念，保留埤塘水圳資源及文化資產，塑造景觀風貌與在地特色。
(4) 規劃範圍指導	A. 依 TOD 理念規劃車站周邊 500 公尺半徑範圍土地。 B. 依發展條件與定位的不同，規劃優先開發地區以區段徵收方式開發。
(5) 發展方向指導	A. 機能定位：結合周邊現有環境、相關計畫及活動發展等。 B. 發展強度：緊密發展、混合使用。

4. 翡翠珠鍊整體規劃原則

延續翡翠珠鍊之桃源綠活、人本綠行、永續綠都之發展遠景，訂定整體規劃原則如下表：

表 15 機場捷運 A21 車站周邊土地整體規劃原則

發展目標	規劃項目	規劃原則
桃園綠活	商業氛圍的創造	配合 TOD 規劃理念，於捷運車站旁劃設商業區，並配合留設廣場用地，塑造車站開闊的氛圍。
	優質居住環境的維護	考量各站土地原使用屬皆為農業區，本案變更後之住宅區使用強度低於所在都市計畫住宅區水準，塑造優質的住宅環境。
	既有紋理的尊重	為尊重既有社區紋理，部分住宅聚落劃設為再發展區予以原地保留。
	工業活動的轉型	為符合車站周邊以生活為土地使用原則，既有工業區檢討存續之必要。
	地區公共設施的檢討	全面考量地區公共設施服務狀況，釋出開放性空間、學校，提升地區環境品質。
人本綠行	停車空間的規劃	配合車站及商業空間，劃設停車空間以提供必要性的停車需求，及作為運具轉乘之空間。
	園林道路的設計	於機場捷運高架路段規劃園林道路，創造街道視覺景觀，並作為捷運緩衝空間，以塑造人本環境。
	綠色運輸系統的留設	於道路系統及建築退縮空間，留設自行車道及人行步道，創造車站串聯各地區的綠色運輸系統。
永續綠都	千塘之鄉意象的塑造	以埤塘資源零淨損失為目標，依改制前桃園縣埤塘水圳保存及獎勵新生利用自治條例規定辦理，並視相關主管單位意見以決定是否保留。
	藍帶空間的維護	依公告河川區域線劃設為河川區，並沿水岸留設綠帶，成為帶狀開放空間，兼顧生態保育及休憩功能。
	既有農水路的保留	既有道路及水路以計畫區公共設施系統（道路、公園、綠地）連接。
	增加雨水貯留滲透率	公園綠地及法定空地應適當留設透水設施或滯洪池，增加地區保水能力。

5. 計畫區發展定位－地區轉運社區

(1) A21 車站功能定位（地區轉運中心站）

機場捷運 A2 三重站至 A21 環北站已於 106 年 3 月通車。A21 站目前為機場捷運之端點站，服務南桃園旅客，依交通部高鐵局規劃，A21 站功能定位為「地區轉運中心站」，並將依促參法引進民間廠商投資興建，以整合大客車轉乘接駁空間，建立中壢市區客運轉運中心。

(2) 車站定位與土地使用配置之關聯性

A21 站周邊土地整體規劃，以大眾運輸導向 TOD 規劃理念，並藉由整體開發方式，提供地區商業、住宅區等發展機能，規劃必要之公共設施，提升地區之環境品質，加速促進地方繁榮。本計畫定位為「地區轉運社區」，其土地使用配置規劃如下：

A. 空間機能

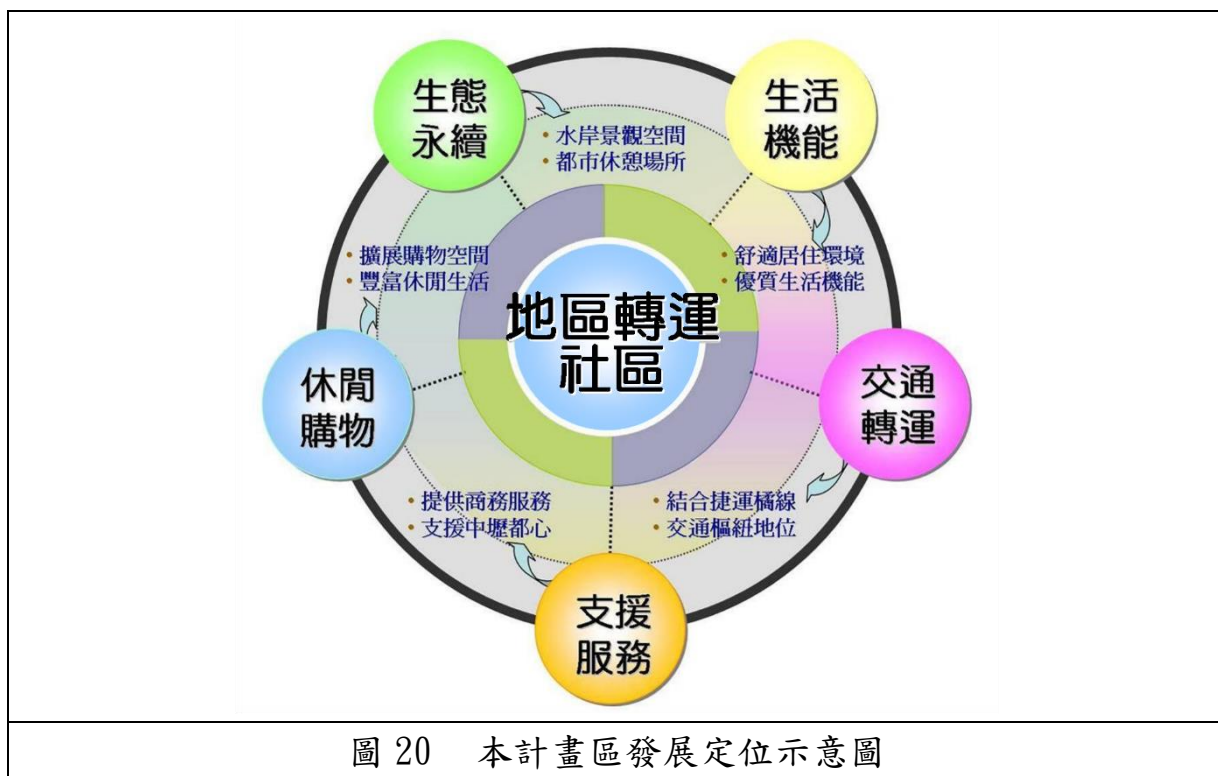
- (a) 車站周邊劃設車站專用區及商業區，建構捷運車站轉運及地區商業中心。
- (b) 周邊地區以居住機能為主，結合既有聚落規劃。

B. 公共設施系統

- (a) 車站周邊配置完整道路系統。
- (b) 配合車站使用展需求劃設廣停用地及鄰里公園。

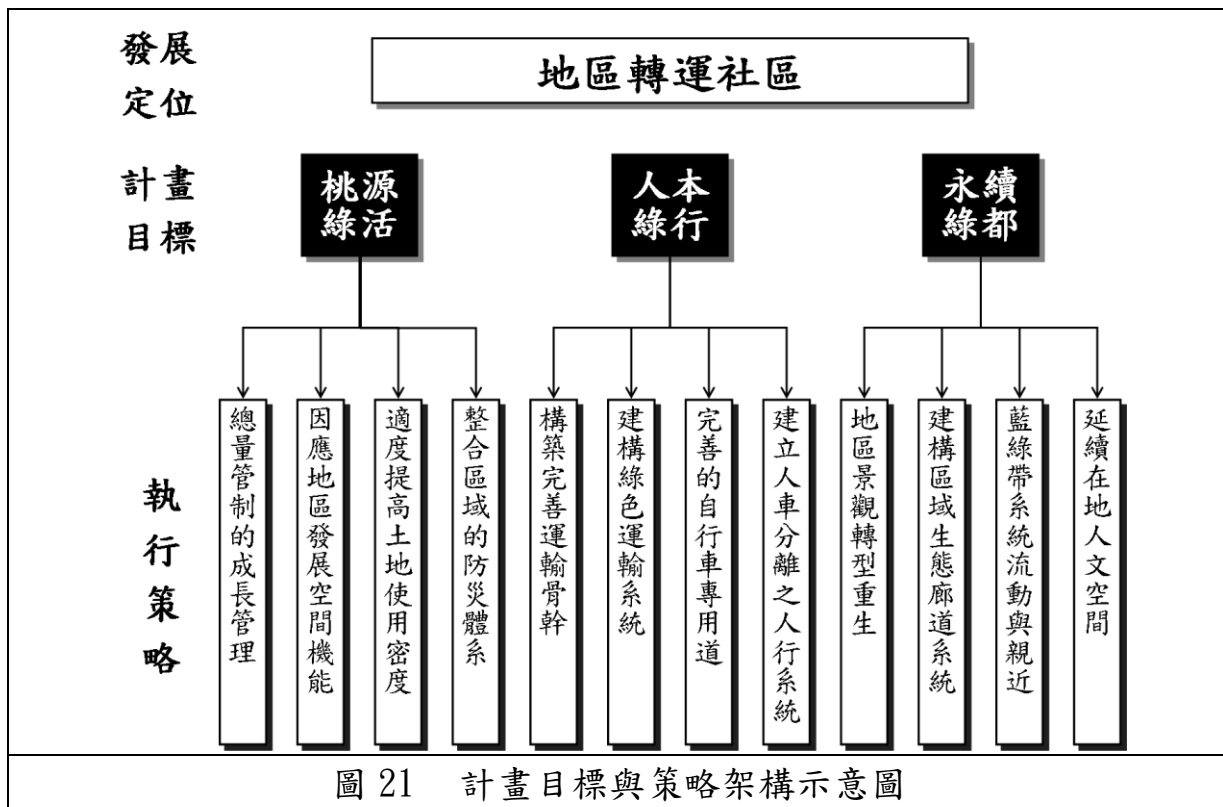
C. 景觀與生態系統

- (a) 河川區旁劃設親水綠帶及高速公路旁劃設隔離綠帶。
- (b) 埤塘保留劃設為公園用地提供滯洪及景觀休憩功能。



(二) 計畫目標與策略

依本計畫「地區轉運社區」之發展定位，研提計畫目標及發展策略，以作為本計畫區整體規劃構想之指導依據，詳如下所示：



二、規劃構想

（一）土地使用規劃構想

本計畫區引入之活動系統及土地使用規劃構想，分述如後：

1. 依據本計畫區發展定位及未來人口成長趨勢，劃設充足之住宅鄰里單元及引入適當之活動機能。
2. 尊重地區既有自然紋理與歷史人文特色，納入後續空間規劃考量基礎。

（二）交通系統規劃構想

1. 配合中豐交流道設置計畫，留設適當需求用地。
2. 增設聯外道路系統，增加計畫區之交通可及性與對外之連結性。
3. 配合捷運系統路網，強化主要動線功能以因應未來發展。
4. 考量交通發展需求，規劃全區之主要道路、次要道路與地區道路系統。

（三）公共設施

1. 依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」之公共設施用地面積檢討標準及未來實際發展需求，規劃主要及鄰里性公共設施，建構完善公共設施服務系統。
2. 考量公共服務及公共設備用地需求，選擇適當地點劃設為機關及公共事業用地。

（四）水岸空間與生態公園規劃構想

本案為降低農業區開發後對周邊環境及生態系統的影響，未來除考量計畫區內生態資源本體的保存利用外，其周邊區域亦將一併劃設為公園綠地，以給予生態資源最妥適的保存空間，達到開發與保育並行共生之目標。

1. 塑造都市藍綠帶系統

計畫區內老街溪、新街溪河岸盡可能留設綠帶，配合整體水岸藍帶建構出生態廊道，並於細部計畫訂定臨水岸分區相關退縮規定，營造開闊的水岸空間意象。

2. 串聯計畫區景觀與生態系統

參酌改制前「桃園縣埤塘水圳保存及獎勵新生利用自治條例」（98年8月6日府法規字第0980297904號令公布）之內容，配

合計畫區內現有之埤塘留設生態公園以符合桃園埤塘零淨損失之原則，並建構完善的人行步道系統及自行車道系統，串聯計畫區內景觀與生態系統，以朝永續都市發展邁進。

（五）都市防災系統規劃

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

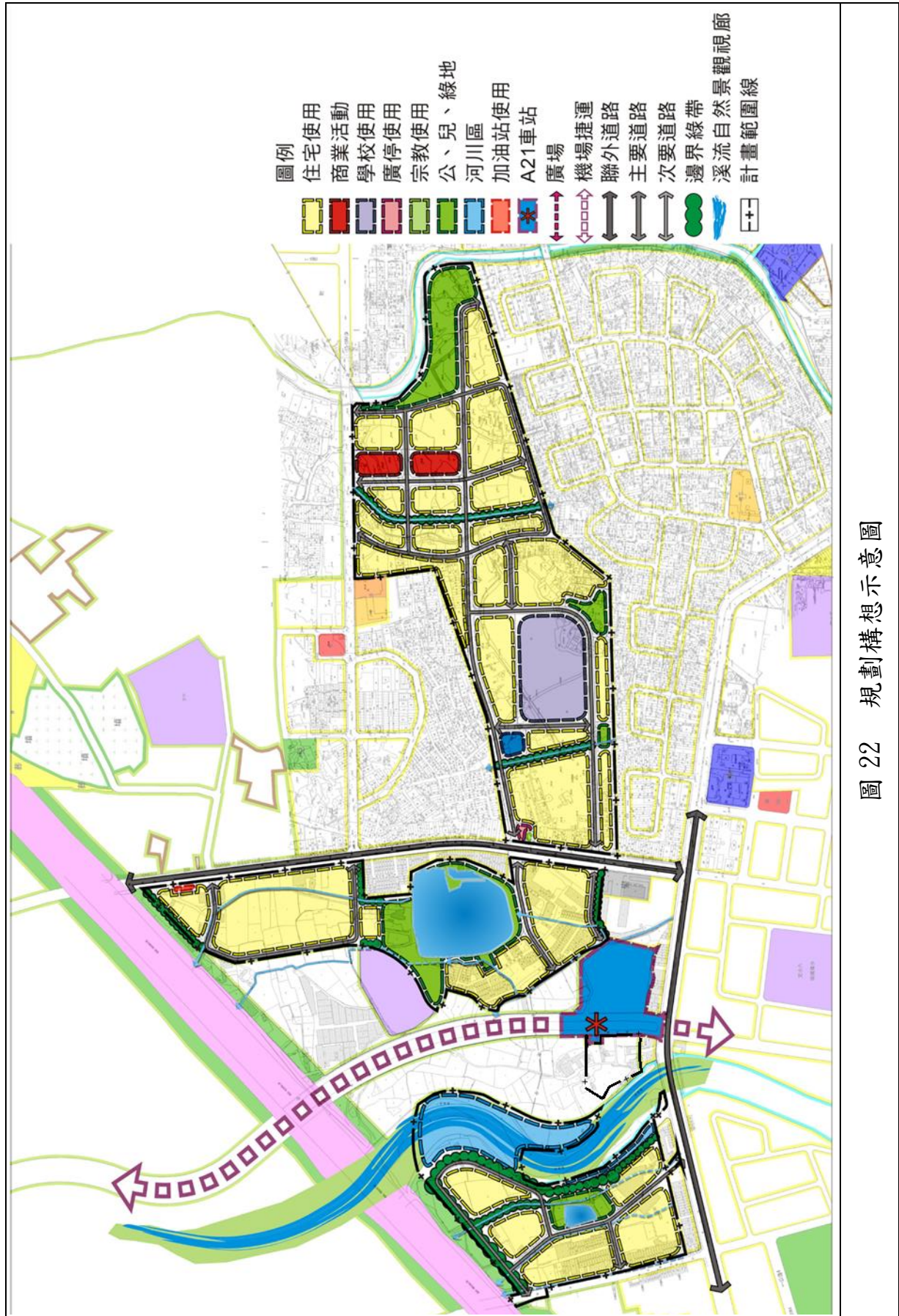


圖 22 規劃構想示意圖

陸、變更理由及內容

本案「變更中壢平鎮主要計畫（配合桃園國際機場聯外捷運系統 A21 車站周邊土地開發計畫）案」旨在配合機場捷運 A21 車站之設置開發其周邊土地，以期符合桃園航空城規劃對於本計畫區機能定位之指導，促進車站周邊土地使用發展並落實使用管制，進而使地方經濟得以活絡，都市發展得以永續。

表 16 變更內容明細表

位置	變更內容				變更理由
	原計畫	面積 (公頃)	新計畫	面積 (公頃)	
中壢平鎮主要計畫(A21車站周邊地區)中壢區興南段公坡小段	住宅區	0.05	道路用地	0.05	1. 配合「桃園國際機場聯外捷運建設計畫」A21 車站設置，運用大眾運輸導向規劃理念，以車站周邊土地整體規劃為原則、提高土地利用強度，期望藉由整體開發方式，提供地區住宅、商業等發展機能，同時規劃必要之公共設施，以提升地區之生活環境品質，加速促進地方經濟繁榮。 2. 配合改制前桃園縣民國 98 年 6 月 11 日所公告之老街溪河川區域線，調整周邊土地使用分區，以符實際發展需求。
	農業區	30.64	住宅區	18.31	
			商業區	0.53	
			宗教專用區	0.02	
			文中用地	2.50	
			機關用地	0.25	
			公園用地	3.11	
			兒童遊樂場用地	0.28	
			綠地用地	0.59	
			綠地用地兼道路使用	0.06	
			廣場用地	0.06	
			道路用地	4.93	
	捷運車站用地	0.85	農業區	0.85	
	合計	31.54	合計	31.54	

註：1. 依內政部都市計畫委員會第 800、845、899 次會議決議內容。

2. 表內面積配合 107 年 5 月「變更中壢平鎮擴大修訂主要計畫(配合老街溪整治計畫)案」、109 年 6 月「變更中壢平鎮主要計畫(第三次通盤檢討)(含都市計畫書圖重製)(第一階段)案」及本案區段徵收前置作業剔除區段徵收範圍測量結果調整。

3. 本計畫未敘明變更部分，均應以原計畫為準。

4. 表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

5. 面積未達 0.01 公頃者，以 0.01 公頃計算。

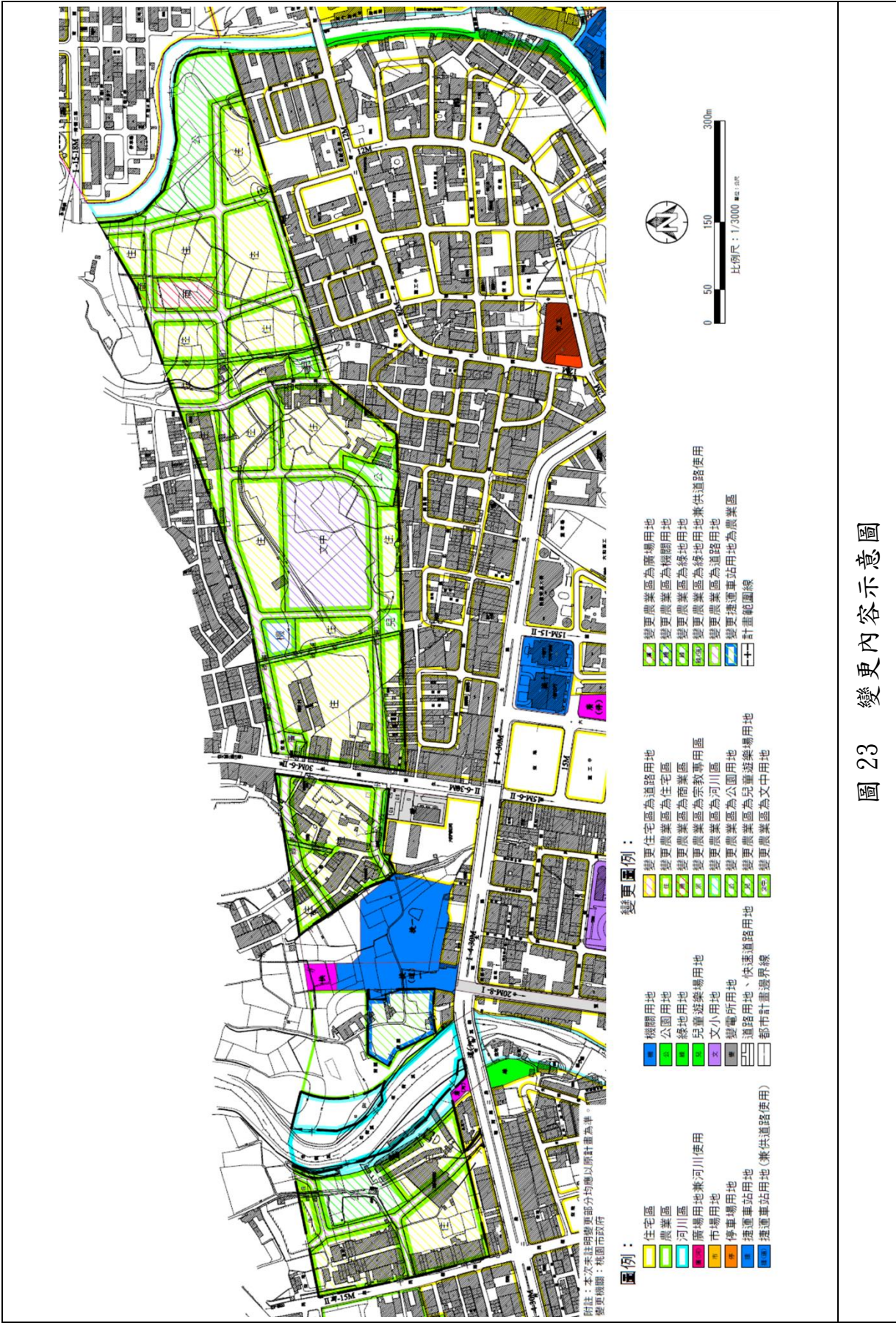
表 17 中壢平鎮主要計畫變更前後面積對照表

項目		變更前計畫面積 (公頃)	本次變更面積 (公頃)	變更後計畫		
				變更後計畫面積 (公頃)	估計計畫面積百分比	佔都市發展用地面積百分比
土地使用分區	住宅區	778.78	+18.26	797.04	38.45%	46.11%
	住宅區(特)	1.61	-	1.61	0.08%	0.09%
	商業區	75.35	+0.53	75.88	3.66%	4.39%
	商業區(附捷)	0.44	-	0.44	0.02%	0.03%
	工業區	乙種工業區	-	251.69	12.14%	14.56%
		零星工業區	-	0.30	0.01%	0.02%
		小計	-	251.99	12.16%	14.58%
	工商綜合專用區	7.05	-	7.05	0.34%	0.41%
	保存區	0	-	0	0.00%	0.00%
	文教區	11.24	-	11.24	0.54%	0.65%
	行政區	1.43	-	1.43	0.07%	0.08%
	加油站專用區	1.02	-	1.02	0.05%	0.06%
	農會專用區	0.29	-	0.29	0.01%	0.02%
	倉儲批發業特定專用區	2.66	-	2.66	0.13%	0.15%
	電信專用區	0.52	-	0.52	0.03%	0.03%
	營區	30.32	-	30.32	1.46%	1.75%
	水利事業專用區	0.2	-	0.20	0.01%	0.01%
	宗教專用區	0.82	+0.02	0.84	0.04%	0.05%
	河川區	37.09	-	37.09	1.79%	-
	農業區	337.41	-29.79	307.62	14.84%	-
	小計	1,538.22	-	1,527.24	73.67%	68.42%
公共設施用地	機關用地	14.79	+0.25	15.04	0.73%	0.87%
	學校用地	文小用地	-	43.59	2.10%	2.52%
		文中用地	+2.50	28.46	1.37%	1.65%
		文高(職)用地	-	19.99	0.96%	1.16%
		文大用地	-	23.52	1.13%	1.36%
		小計	-	115.56	5.57%	6.69%
	公園用地	37.52	+3.11	40.63	1.96%	2.35%
	兒童遊樂場用地	0.65	+0.28	0.93	0.04%	0.05%
	體育場用地	3.11	-	3.11	0.15%	0.18%
	綠地	20.53	+0.59	21.12	1.02%	1.22%
	綠地(附捷)	0.01	-	0.01	0.00%	0.00%
	綠地用地兼道路使用	0	+0.06	0.06	0.00%	0.00%
	生態綠地	3.07	-	3.07	0.15%	0.18%
	市場用地	7.56	-	7.56	0.36%	0.44%
	加油站用地	0	-	0	0.00%	0.00%
	停車場用地	1.98	-	1.98	0.10%	0.11%

項目	變更前計畫面積 (公頃)	本次變更面積 (公頃)	變更後計畫		
			變更後計畫面積 (公頃)	佔計畫面積百分比	佔都市發展用地面積百分比
停車場用地(兼供捷運使用)	0.44	-	0.44	0.02%	0.03%
廣場兼停車場用地	0.56	-	0.56	0.03%	0.03%
廣場用地	2.63	+0.06	2.69	0.13%	0.16%
廣場用地(兼供河川使用)	0.06	-	0.06	0.00%	0.00%
水質監測站用地	0	-	0	0.00%	0.00%
社區活動中心用地	1.26	-	1.26	0.06%	0.07%
變電所用地	1.09	-	1.09	0.05%	0.06%
滯洪池兼公園用地	1.25	-	1.25	0.06%	0.07%
捷運車站用地	2.79	-0.85	1.94	0.09%	0.11%
捷運車站用地(兼供道路使用)	0.78	-	0.78	0.04%	0.05%
交通用地	0.36	-	0.36	0.02%	0.02%
鐵路用地	17.58	-	17.58	0.85%	1.02%
快速道路用地	0.18	-	0.18	0.01%	0.01%
高速公路用地	16.74	-	16.74	0.81%	0.97%
道路用地	282.52	+4.98	287.5	13.87%	16.63%
道路用地(兼供河川使用)	1.14	-	1.14	0.05%	0.07%
道路用地(兼供捷運車站使用)	0.88	-	0.88	0.04%	0.05%
道路用地(兼供捷運系統使用)	2.36	-	2.36	0.11%	0.14%
小計	534.9	-	545.88	26.33%	31.58%
合計(1)都市發展用地面積	1,698.62		1,728.41	-	100.00%
合計(2)計畫總面積	2,073.12		2,073.12	100.00%	-

註：1. 表內變更前面積係依據「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）土地使用計畫」，惟仍應依據核定圖實地分割測量面積為準。

2. 都市發展用地面積不含農業區及河川區面積。



柒、變更後計畫內容

桃園國際機場聯外捷運系統 A21 車站周邊地區開發計畫，面積 51.42 公頃，其中位於高速公路中壢及內壢交流道特定區計畫區之面積為 18.94 公頃、位於中壢平鎮主要計畫區之面積為 32.48 公頃。由於 A21 車站周邊地區係以整體規劃考量，故以下計畫內容係以 A21 車站周邊地區一併說明之。

一、計畫年期與計畫人口

（一）計畫年期

計畫年期為民國 110 年。

（二）計畫人口

計畫範圍之計畫人口為 5,400 人。

二、土地使用計畫

（一）土地使用分區計畫

1. 住宅區

新劃設住宅區主要依現有住宅聚落及建物、既有交通設施與道路動線系統以及街廓縱深大小作為基礎劃分原則；本案劃設住宅區面積計 28.09 公頃，佔計畫面積 54.63%。各都市計畫區面積如下：

（1）中壢平鎮主要計畫區 18.59 公頃。

（2）高速公路中壢及內壢交流道特定區計畫區 9.50 公頃。

2. 商業區

新劃設商業區位於計畫區東側；本案劃設商業區面積計 0.93 公頃，佔計畫面積 1.81%。各都市計畫區面積如下：

（1）中壢平鎮主要計畫區 0.53 公頃。

（2）高速公路中壢及內壢交流道特定區計畫區 0.40 公頃。

3. 宗教專用區

考量當地信仰中心座落位置，劃設宗教專用區，面積約 0.02 公頃，佔計畫面積 0.04%，全部位於本計畫區。

4. 加油站專用區

為保留既有加油站設施，考量其座落位置，劃設加油站專用

區，全區劃設面積為 0.07 公頃，佔計畫面積 0.14%，全部位於高速公路中壢及內壢交流道特定區計畫區。

5. 農業區

部分捷運車站用地尚無使用需求，回復劃設為農業區，面積約 0.85 公頃，佔計畫面積 1.65%，全部位於本計畫區。

6. 河川區

河川區依循改制前桃園縣政府 98 年 6 月 11 日府水河字第 09802221292 號函公告之老街溪河川區域線範圍劃設，位於河川區域範圍內部分皆劃設為河川區。本案劃設河川區 3.34 公頃，佔計畫區面積 6.50%。各都市計畫區面積如下：

(1) 中壢平鎮主要計畫區 0.95 公頃。

(2) 高速公路中壢及內壢交流道特定區計畫區 2.39 公頃。

(二) 發展強度原則規範

1. 土地發展強度規範

計畫範圍內之土地使用分區發展強度，應與捷運車站距離呈階層性降低，車站周邊發展強度最高，其餘逐漸降低，細部計畫各種住宅區發展強度原則規範如下：

(1) 第五種住宅區基準容積率以 300%為原則。

(2) 第四種住宅區基準容積率以 200%為原則。

(3) 第三種住宅區基準容積率以 180%為原則。

(4) 第二種住宅區基準容積率以 160%為原則。

(5) 第一種住宅區基準容積率以 120%為原則。且考量合法聚落、社區及其既有紋理，並考量區段徵收公平性，第一種住宅區不參加區段徵收。

2. 上開土地使用分區發展強度將列入細部計畫訂定，計畫區整體開發樓地板總量約 45 萬平方公尺。

(三) 公共設施計畫

1. 公園用地

配合老街溪、新街溪沿岸及埤塘劃設公園用地，另於新生路東側配合住宅區規劃，劃設公園用地，總計面積 7.44 公頃，佔計畫面積之 14.47%。各都市計畫區面積如下：

(1) 中壢平鎮主要計畫區 3.11 公頃。

(2) 高速公路中壢及內壢交流道特定區計畫區 4.33 公頃。

2. 兒童遊樂場用地

配合現況地形及計畫街廓紋理，劃設兒童遊樂場用地以提供開放空間，面積 0.26 公頃，佔計畫面積之 0.51%，全部位於本計畫區。

3. 綠地用地

配合後續中山高速公路擴寬工程及中豐交流道設置計畫，劃設帶狀式綠地用地，並配合老街溪沿岸留設綠地，作為營造水岸景觀及隔離鄰避設施與空間之用；另部分使用分區邊緣畸零地亦劃設為綠帶用地以符實際使用需求。面積總計 1.17 公頃，佔計畫區面積 2.28%。各都市計畫區面積如下：

(1) 中壢平鎮主要計畫區 0.59 公頃。

(2) 高速公路中壢及內壢交流道特定區計畫區 0.58 公頃。

4. 綠地用地兼道路使用

為保留部分既有水圳於兩側劃設綠地，並於與道路用交界處，訂定為綠地使用為主之綠地用地兼道路使用。面積總計 0.07 公頃，佔計畫區面積 0.14%。各都市計畫區面積如下：

(1) 中壢平鎮主要計畫區 0.06 公頃。

(2) 高速公路中壢及內壢交流道特定區計畫區 0.01 公頃。

5. 機關用地

依據中壢地政事務所提出用地需求，考量地政事務所洽公民眾之便利性，配置一處機關用地。面積總計 0.25 公頃，佔計畫區面積 0.49%，全部位於本計畫區。

6. 文中用地

劃設文中用地供未來興南國中遷校使用，並服務計畫區內衍生之學童數，面積 2.50 公頃，佔計畫面積之 4.86%，全部位於本計畫區。

7. 廣場用地

結合地方信仰中心水尾福德宮，提供開放空間作為居民集會交流場所，面積 0.06 公頃，佔計畫面積之 0.12%，全部位於本計畫區。

8. 道路用地

配合計畫區交通系統計畫，劃設主要道路及地區道路系統，面積共 6.37 公頃，佔計畫面積之 12.39%。各都市計畫區面積如下：

(1) 中壢平鎮主要計畫區 4.71 公頃。

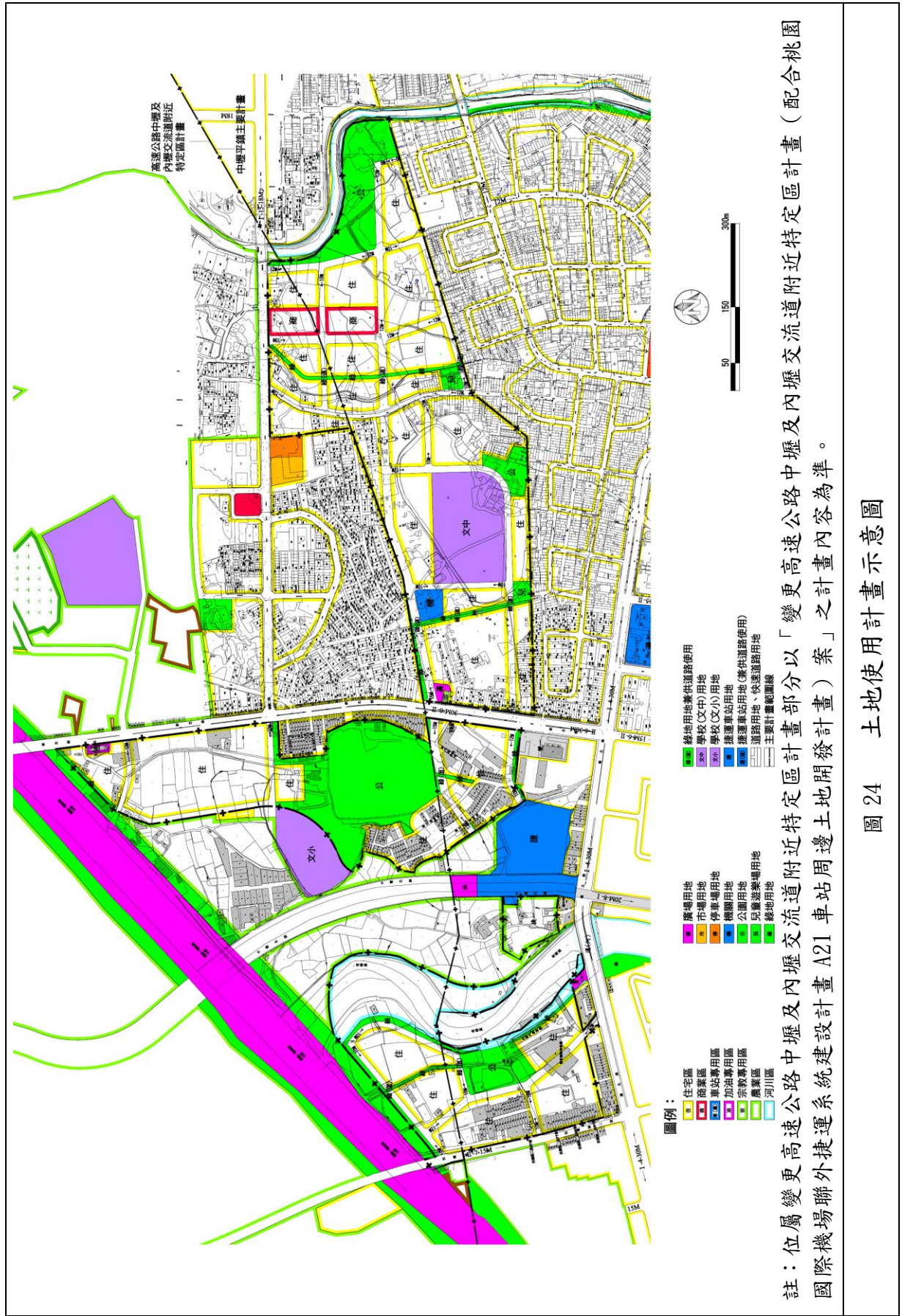
(2) 高速公路中壢及內壢交流道特定區計畫區 1.66 公頃。

表 18 A21 車站周邊土地開發計畫土地使用計畫面積對照表

項目		全區			高速公路中壢及 內壢交流道特定區 計畫區		中壢平鎮主要計畫 區	
		面積 (公頃)	占計畫 比例	占都市 發展用 地比例	面積 (公頃)	占計畫 比例	面積 (公頃)	占計畫 比例
土地 使用 分區	住宅區	28.09	54.63%	59.47%	9.50	50.16%	18.59	57.24%
	商業區	0.93	1.81%	1.97%	0.40	2.11%	0.53	1.63%
	宗教專用區	0.02	0.04%	0.04%	0	0.00%	0.02	0.06%
	加油站專用區	0.07	0.14%	0.15%	0.07	0.37%	0	0.00%
	農業區	0.85	1.65%	—	0	0.00%	0.85	2.62%
	河川區	3.34	6.50%	—	2.39	12.62%	0.95	2.92%
	分區小計	33.3	64.76%	61.63%	12.36	65.26%	20.94	64.47%
公共 設施 用地	機關用地	0.25	0.49%	0.53%	0	0.00%	0.25	0.77%
	文中用地	2.50	4.86%	5.29%	0	0.00%	2.50	7.70%
	公園用地	7.44	14.47%	15.75%	4.33	22.86%	3.11	9.58%
	兒童遊樂場用地	0.26	0.51%	0.55%	0	0.00%	0.26	0.80%
	綠地用地	1.17	2.28%	2.48%	0.58	3.06%	0.59	1.82%
	綠地兼供道路 使用	0.07	0.14%	0.15%	0.01	0.05%	0.06	0.18%
	廣場用地	0.06	0.12%	0.13%	0	0.00%	0.06	0.18%
	道路用地	6.37	12.39%	13.49%	1.66	8.76%	4.71	14.50%
	用地小計	18.12	35.24%	38.37%	6.58	34.74%	11.54	35.53%
都市計畫面積		51.42	100.00%	—	18.94	100.00%	32.48	100.00%
都市發展用地面積		47.23	—	100.00%	16.55	—	30.68	—

註：1. 表內面積僅供參考，實際應依據核定圖實地分割測量面積為準。

2. 都市發展用地面積不含農業區及河川區面積。



三、交通系統計畫

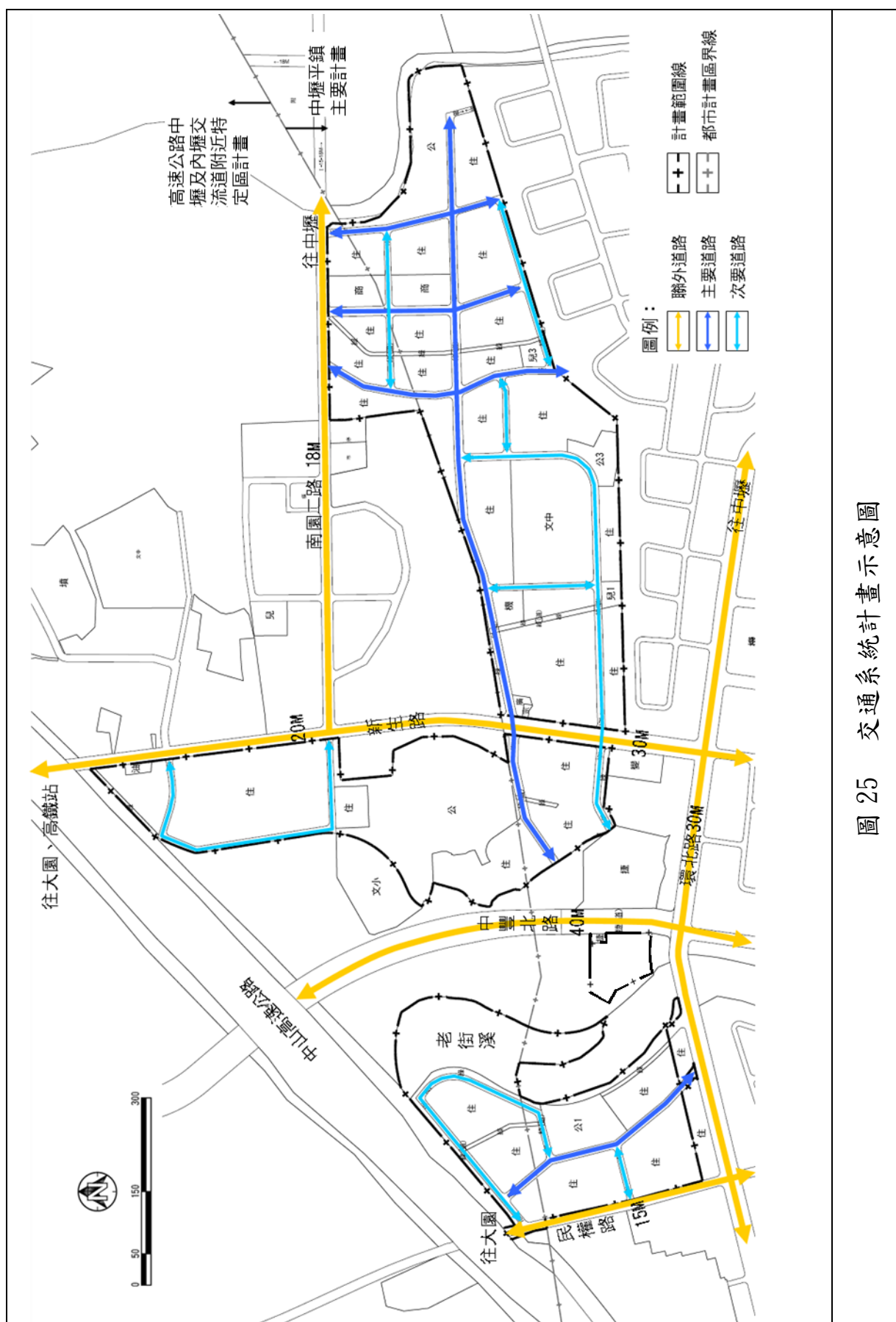
本計畫道路系統包括如下：

（一）主要道路：15 公尺道路

配合捷運場站及商業區周邊及住宅區聯外道路系統，15 公尺計畫道路作為本計畫之主要道路，以健全地區交通路網。

（二）地區道路：12 公尺、10 公尺道路

配合計畫區內既有聚落發展紋理，劃設 12 公尺、10 公尺計畫道路做為社區居民進出之地區道路。



四、都市防災計畫

為減輕重大災害之損失，本計畫將都市防災計畫納入檢討，於規劃開發時將都市防災概念納入考量，並規劃適當防（救）災避難地區、防（救）災避難路線及火災延燒防止地帶，以維護公共安全。

（一）區域防災系統

桃園市政府已於民國 92 年編訂「桃園縣地區災害防救計畫」，有關中壢地區防災空間包含消防救災體系（以消防隊為據點）、醫療服務據點（區域及地區醫院為據點），說明如下：

1. 消防救災體系

於市府設置桃園市救災救護指揮中心，各區則以各公所為核心。全市共設置四大救災救護大隊，其中本計畫區屬於第二大隊責任範圍，其涵蓋中壢區、楊梅區、新屋區。第二大隊距離本計畫區最近之分隊為興國消防分隊，距 A21 車站僅 600 公尺。

2. 派出所

距計畫區鄰近之派出所所有桃園市警察局中壢分隊之中壢派出所、興國派出所及中福派出所，與計畫區之距離均在 3 公里以內，其中又以興國派出所最近，與桃園市第二救災救護大隊興國消防分隊同樣位於計畫區南側中豐路與元化路交叉口，距 A21 車站僅 600 公尺。

3. 醫療服務據點

桃園市計有 12 家桃園區域緊急醫療網所屬急救責任醫院，其中距計畫區半徑 5 公里範圍內共有 3 處，分別為平鎮區壠新醫院、中壢區天晟醫院及華揚醫院。壠新醫院層級為距離計畫最近之區域醫院，距 A21 車站約 3 公里；天晟醫院屬地區教學醫院，距 A21 車站僅 1 公里，為最近之急救責任醫院，可作為計畫區緊急醫療主要輸送據點；另有華揚醫院層級為地區醫院，距 A21 車站僅 2 公里，可作為輔助之緊急醫療輸送據點。另距 A21 車站南側約 1 公里處尚有中壢市衛生所可作為計畫區醫療服務據點。

表 19 區域防災分析表

項目		現況	規劃內容
區域防災系統	消防救災體系	桃園市第二救災救護大隊之興國分隊，距 A21 車站僅約 600 公尺。	現況均可利用桃園區、中壢區或平鎮區既有防災資源，未來則應視人口發展情形於高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫區設置
	派出所	桃園市警察局中壢分隊興國派出所，距 A21 車站僅約 600 公尺。	
	醫療服務據點	1. 壠新醫院（區域醫院）：距 A21 車站 3 公里。 2. 天晟醫院（地區教學醫院）：距 A21 車站 1 公里。 3. 華揚醫院（地區醫院）：距 A21 車站 2 公里。 4. 中壢區衛生所：距 A21 車站 1 公里。	

（二）防（救）災路線

本計畫區之救災路線係以住宅單元設置防災區，並結合防災避難場所，同時利用道路交通系統串聯住宅單元與避難場所。依據火災及賑災之規劃設計，避免計畫區內未來出現因建築物倒塌與落下物的阻隔造成道路寬度不足，致使消防急救難車輛無法通過之因素，本計畫區之道路系統將依據服務功能及寬度加以區分為緊急避難道路、救援輸送道路和避難輔助道路三類，其分述說明如下：

1. 緊急避難道路

指定民權路、環北路、新生路、中豐北路及南園二路等聯外道路為緊急避難道路，亦為第一層之主要防災道路，其可延續通達全市各區域。

2. 救援輸送道路

指定本計畫區寬度 15 公尺之道路為救援輸送道路，配合主要防災道路建構成完整救災路網，此層級道路主要作為消防及擔負便利車輛運送物資至各防災據點之機能為主，同時亦為避難人員通往避難地區路徑之用。

3. 避難輔助道路

指定區內街廓間 12 公尺及 10 公尺以下道路為避難輔助道路，其主要功能乃作為各指定避難場所、防災據點之設施無法臨主要、次要防救災道路之路網時，必須藉由輔助性質的路徑連結其他避難空間、據點或連通緊急道路、救援輸送道路之路網。

4. 火災延燒防止地帶

指定本計畫區之交通系統、開放空間及各隔離綠帶為火災延燒防止地帶，另配合於土地使用分區管制要點中規定建築物綠化與退縮，亦可作為火災延燒防止帶。

（三）防災避難場所

本計畫區之防災避難據點係以各住宅單元設置防區劃設之。以公園、綠地、兒童遊樂場、廣場和道路等開放空間之公共設施用地，兼作避難防災場所及緊急疏散地區使用。

1. 臨時避難場所

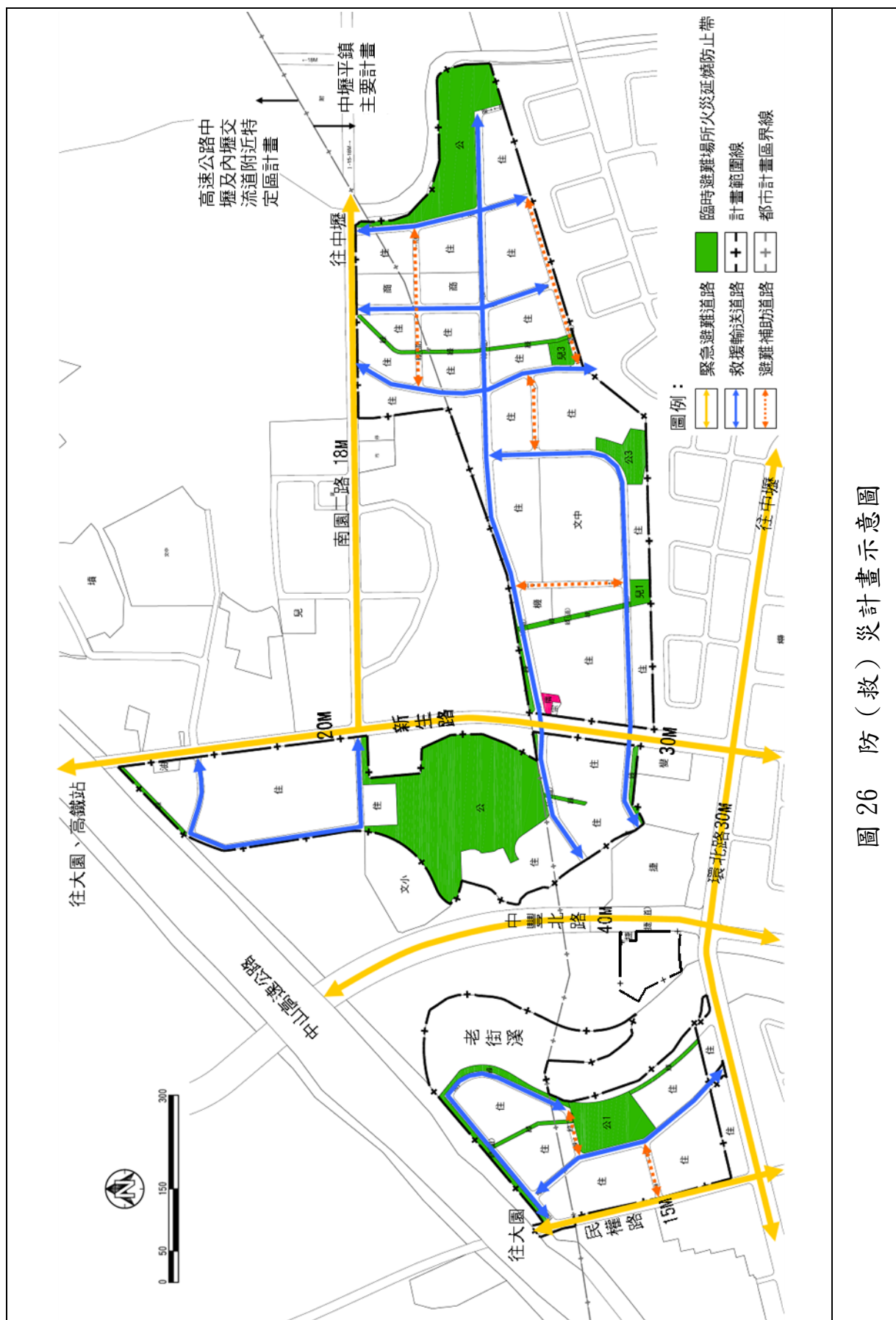
臨時避難場所之劃設，係考量因空間阻隔或緊急事故，供作暫時避難空間使用。本計畫區內主要將公園、綠地等開放空間指定為臨時避難場所。

2. 中長期收容場所

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

3. 防災設施

以興國派出所作為本計畫區防（救）災指揮中心。



五、城鄉風貌實施計畫

為促進土地之合理利用及維護計畫區內之生活環境品質，並管制土地及建築之使用，以達成實施都市計畫之目標，本計畫另於細部計畫中訂定土地使用分區管制要點、都市設計、再發展地區開發等相關規定。相關規範如下：

（一）開發強度

本計畫依車站距離訂定差別容積管制土地開發強度，於車站周邊商業區、車站專用區為核心向外延伸遞減容積，以符合 TOD 及緊密城市之規劃理念。

（二）獎勵措施

為鼓勵本計畫區內土地大規模開發建設，訂定規模獎勵。

（三）建築退縮管制

計畫區各使用分區及公共設施於建築申請時，應依建築退縮規範退縮建築，並指定為開放空間，以串聯整體人行、自行車系統。

（四）都市設計準則

於細部計畫訂定都市設計準則，以塑造計畫區整體空間意象。其管制內容包括公共開放空間系統、植栽綠化、公共設施、開放空間規劃原則、自行車道及人行步道系統等，建構以人為本的步行系統，串聯計畫區藍、綠軸帶並營造生態城市之整體風貌。

（五）埤塘、水圳紋理保存

1. 本計畫劃設於公園內之埤塘，及為保留水圳於細部計畫劃設之綠帶，應於區段徵收工程作業時予以保留，避免破壞埤塘、水圳既有紋理。
2. 埤塘生態公園之設計應兼具埤塘生態及居民休憩之機能，於細部計畫訂定融合綠色生態與休閒遊憩之設計原則。

（六）雨水貯留、基地透水面積及滯洪設施

於細部計畫之土地使用分區管制要點訂定雨水貯留、基地透水面積及滯洪設施等內容，使整體發展更符合生態城市之理念。

捌、實施進度及經費

一、開發方式與主體

由桃園市政府為開發主體，以「區段徵收」方式辦理開發，但因顧及區內現住居民之權益，計畫區內合法密集之住宅聚落將不列入區段徵收範圍，而採於細部計畫中劃設第一種住宅區方式辦理。

二、實施範圍與進度

（一）區段徵收範圍

1. 區段徵收範圍勘選原則

本變更計畫除河川區部分以及「第一種住宅區」外，其餘地區皆納入本計畫區段徵收範圍中，面積共計約 42.41 公頃。

「第一種住宅區」劃設原則詳細內容說明如下：

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

2. 辦理時程

本計畫區辦理區段徵收作業辦理時程約 3 年、土地標售作業時程約 5 年，開發時程共計 8 年，惟實際進度主管機關得視實際狀況酌予調整之。

（二）意願調查

本案亦於民國 100 年 7 月 8 日針對區段徵收範圍內之土地所有權人發放問卷，辦理意願調查，回收問卷中有 80% 民眾知悉計畫區將採區段徵收方式開發，近 80% 民眾對區段徵收尚稱了解，且顯示約 64% 民眾對區段徵收之開發方式持贊成意見，且 94% 傾向領取抵價地。

三、經費需求及實施方式

(一) 經費需求

區段徵收開發費用包括地價補償費、土地整理費用、公共工程費用、貸款利息等，合計約 53 億 5,733 萬元，詳見表 20。

表 20 A21 站周邊土地開發計畫徵收開發成本分析表

項次	項目	估算金額(萬元)
1	地價補償費(註)	185,316
2	補償費及遷移費	21,342
3	公有地作價	38,706
4	土地整理費用	76,240
5	公共設施工程費用	139,669
6	公共設施管理維護費用	636
7	貸款利息	73,824
開發總費用合計		535,733

註：1. 本表以領現金地價補償比例 15% 計算開發總費用。依土地徵收條例規定，區段徵收之補償金額應採市價辦理，徵收市價約 3 萬/㎡。

2. 本表係以假設狀況估算費用，估算結果僅供參考，實際區段徵收開發總費用依辦理時之法令規定及實際發生之費用為準。

(二) 土地處分方式

1. 私有地所有權人領回抵價地比例依土地徵收條例第 39 條第 2 項辦理。發還土地所有權人抵價地以第二種、第三種及第四種住宅區以及商業區為原則。
2. 屬土地徵收條例第 44 條第 1 項第 2 款所列之公共設施無償登記該管市政府。本計畫文中用地、公園用地、兒童遊樂場用地、綠地用地、綠地用地兼道路使用、廣場用地及道路用地等公共設施用地，無償登記為桃園市政府所有。本計畫機關用地屬有償供中壢地政事務所及其他機關使用。
3. 其餘可供建築土地，則依土地徵收條例第 44 條第 1 項第 5 款規定予以標售。

表 21 A21 站周邊土地開發計畫區段徵收土地處分方式表

項次	類別	內容	面積 (公頃)
1	發還抵價地土地	住宅區、商業區	13.72
2	無償登記桃園市政府之公共設施用地	機關用地、文中用地、公園用地、兒童遊樂場用地、綠地用地、廣場用地及道路用地	19.49
3	可供標讓售、有償撥用土地	扣除發還抵價地土地後之住宅區、商業區、宗教專用區、加油站專用區	9.2
合 計			42.41

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

(三) 財務效益分析

本案經財務分析結果，財務平衡標售價格約 24.21 萬元/坪，與周邊客觀條件相同之都市計畫區土地交易價格相近，故其財務尚屬可行。

(四) 財源籌措

區段徵收屬自償性計畫，開發所需經費宜由桃園市政府自行籌措或先向有關建設基金、平均地權基金等先行借貸。

(五) 開發財務效益

1. 本案開發財務效益方面，整體區段徵收可達財務平衡，並可於後續透過平均地權基金，管理維護開發後公共設施，提升地區生活品質。
2. 本案開發住宅區約 26.58 公頃、商業區約 0.93 公頃，推估開發後每年可課徵地價稅約 673 萬元、房屋稅約 1,281 萬元，可於開發後降低整體財務負擔，挹注市府財政。

四、財務敏感度分析

依據本案區段徵收財務敏感度分析結果，地主領地比例於 80%時，抵價地比例 40%時，其累計淨值為正值。

表 22 A21 站周邊土地開發計畫區段徵收財務敏感度分析表

項目		抵價地比例					
		40%	42%	44%	46%	48%	50%
地主領地比例	50%	-289,041	-320,995	-352,949	-384,903	-416,857	-448,810
	60%	-199,212	-237,556	-275,901	-314,245	-352,590	-390,934
	70%	-109,382	-154,118	-198,853	-243,588	-288,323	-333,059
	80%	-19,553	-70,679	-121,805	-172,931	-224,057	-275,183
	90%	70,277	12,760	-44,757	-102,273	-159,790	-217,307
	100%	160,107	96,199	32,291	-31,616	-95,524	-159,431

單位：萬元

五、拆遷安置原則

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

（一）安置街廓規劃

1. 安置街廓（區塊）區位及數量：視合法建物拆遷數量，劃設 5 處安置街廓（區塊）為原則，安置單元所需之實際數量應以區段徵收辦理時為準。
2. 安置單元面積：除街角地之安置單元因退縮建築規定須另行規劃外，其餘每一安置單元之面寬不得小於 5 公尺。

（二）安置原則：

經核定符合安置對象外，以原合法建物座落基地鄰近之安置街廓供作安置為原則，並經本府核定後據以辦理。

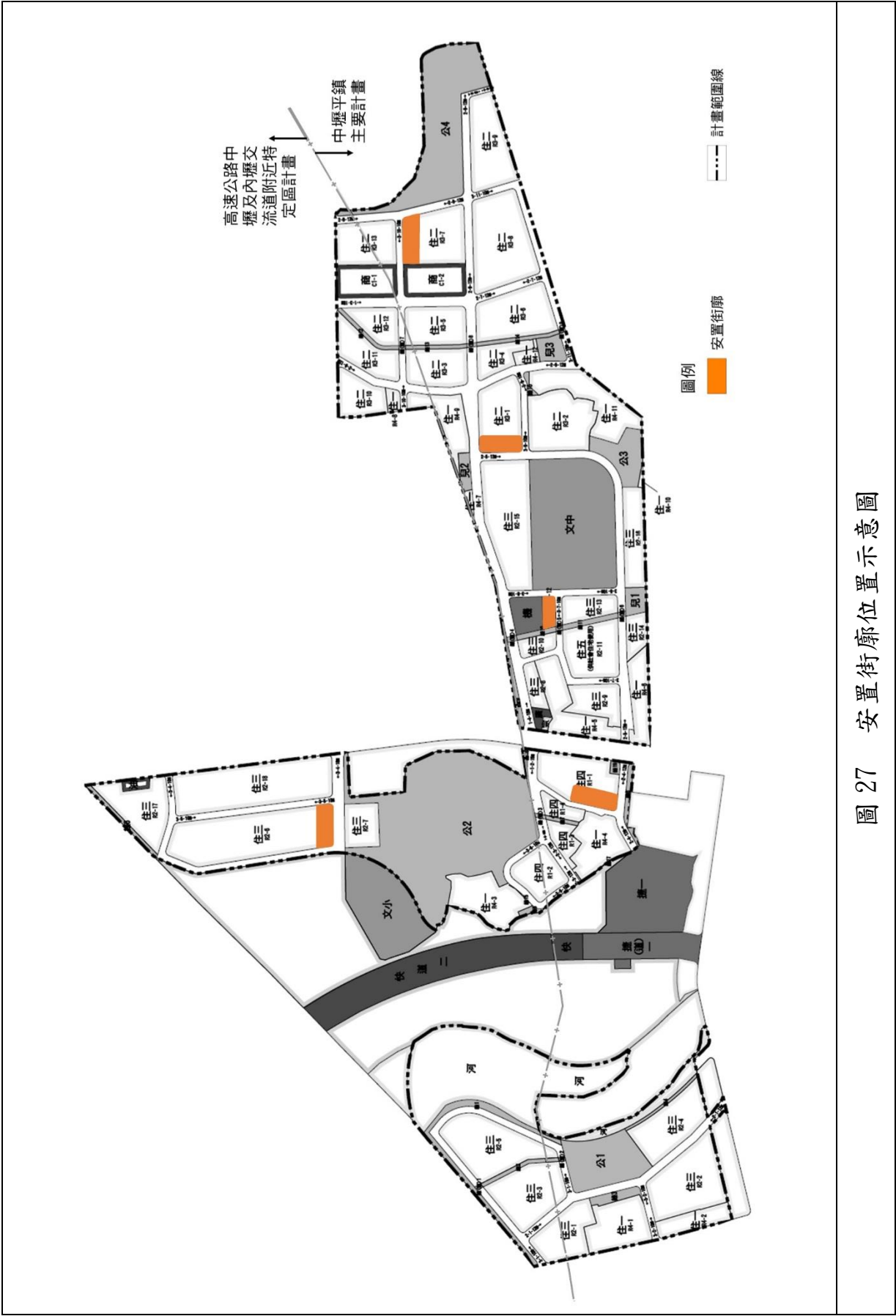


圖 27 安置街廓位置示意圖

附件一、桃園縣都市計畫委員會第 15 屆第 35
次會議紀錄

桃園縣都市計畫委員會第 15 屆第 35 次會議紀錄

一、時間：98 年 12 月 4 日（星期五）上午 9 時整。

二、地點：本府 16 樓 1602 會議室。

三、主持人：郭蔡副主任委員文。

記錄彙整：黃立倫

四、出席委員：（詳會議簽到簿）。

五、列席單位及人員：（詳會議簽到簿）。

六、確認本會第 15 屆第 34 次會議紀錄。

決 議：確認。

七、討論事項：

第 1 案：機場捷運 A10 車站周邊土地規劃案。

（1）再審議「變更南崁新市鎮都市計畫（配合桃園國際機場聯外捷運系統 A10 車站周邊土地開發計畫）案」。

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

第 2 案：機場捷運 A20 車站周邊土地規劃案。

（1）再審議「變更高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫（配合桃園國際機場聯外捷運系統 A20 車站周邊土地開發計畫）案」。

（2）再審議「擬定高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫（配合桃園國際機場聯外捷運系統 A20 車站周邊土地開發計畫）細部計畫案」。

第 3 案：機場捷運 A21 車站周邊土地規劃案。

（1）再審議「變更高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫（配合桃園國際機場聯外捷運系統 A21 車站周邊土地開發計畫）案」。

（2）再審議「擬定高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫（配合桃園國際機場聯外捷運系統 A21 車站周邊土地開發計畫）細部計畫案」。

（3）再審議「變更中壢平鎮都市擴大修訂計畫（配合桃園國

際機場聯外捷運系統建設計畫 A21 車站周邊土地開發計畫)案」。

(4) 再審議「擬定中壢平鎮都市擴大修訂計畫(配合桃園國際機場聯外捷運系統建設計畫 A21 車站周邊土地開發計畫)細部計畫案」。

第4案：再審議「變更大溪鎮(埔頂地區)主要計畫(第二次通盤檢討)案」暨「變更大溪鎮(埔頂地區)細部計畫(第一次通盤檢討)案」。

八、散會時間：下午2時20分。

第3案：機場捷運A21車站周邊土地規劃案。

- (1) 再審議「變更高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫(配合桃園國際機場聯外捷運系統A21車站周邊土地開發計畫)案」。
- (2) 再審議「擬定高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫(配合桃園國際機場聯外捷運系統A21車站周邊土地開發計畫)細部計畫案」。
- (3) 再審議「變更中壢平鎮都市擴大修訂計畫(配合桃園國際機場聯外捷運系統建設計畫A21車站周邊土地開發計畫)案」。
- (4) 再審議「擬定中壢平鎮都市擴大修訂計畫(配合桃園國際機場聯外捷運系統建設計畫A21車站周邊土地開發計畫)細部計畫案」。

說 明：

一、辦理緣起：

桃園縣位居國門之都，扮演全球接軌、在地行動的國家門戶，更擔任北台區域整合的關鍵角色。桃園縣城鄉發展政策綱領(97年4月)提出了「全球接軌、在地行動的國家門戶」、「北臺區域整合的關鍵角色」、「建構三生平衡的永續家園」三大發展願景，配合「桃園國際機場特別條例」推動，整合國際機場營運需求與周邊地區發展，打造兼具工商會展、觀光休閒、消費及旅客和貨物轉運機能的桃園航空城；建構綠色運輸系統，營造健康便捷的都會生活圈；整合都市計畫，促進城鄉永續發展並以桃園特有埤圳濕地水路紋理，打造空間美學風貌，期以打造優質新桃園，以面對全球競爭。

行政院於民國93年3月9日院臺交字第0930011092號函核定之「桃園國際機場聯外捷運建設計畫」(以下簡稱桃園機場聯外捷運計畫)係行政院「挑戰2008：國家發展重點計畫」項下之重點工作，路線自台北車站附近經桃園國際機場二期航、高鐵桃園車站至中壢中豐路與環北路口，全長約

51.47 公里，共設 22 座車站及 2 處機廠，其中有 15 座車站及 2 處機場屬桃園縣轄區（詳圖 1）。三重至中壢路段（長約 47.4 公里）之土木工程及全線機電系統工程由交通部高鐵局辦理，預定 102 年 2 月完工，102 年 6 月商業運轉；三重至臺北車站特定專用區路段（長約 4.1 公里）之土木工程，則由交通部委託臺北市政府捷運工程局辦理辦理，完成後交由高鐵局接續施作軌道、機電設施並作系統測試，預定 103 年 8 月完工，103 年 10 月商業運轉。全計畫竣工期限預定為 104 年 10 月。

本案係配合 A21 車站設置，以其周邊土地進行規劃及變更，冀促進車站周邊土地使用發展並落實使用管制，進而活絡地方經濟，都市得以永續發展。

- 二、變更及擬定都市計畫機關：桃園縣政府。
- 三、本案業經桃園縣政府於 98 年 7 月 2 日起公開展覽 30 日，並於 98 年 7 月 23 日下午 2 時 30 分於中壢市公所舉辦說明會。
- 四、計畫性質：變更主要計畫暨擬定細部計畫。
- 五、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款及第 17 條第 1 項。
- 六、變更位置：桃園機場聯外系統計畫 A21 車站周邊土地開發計畫範圍以民權路、新生路、環北路，中山高速公路旁綠地用地所圍地區，面積約 32.42 公頃；其中位於高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫區部份，西以民權路為界、東以新生路為界、南以高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫邊界線為界，北以高速公路綠地用地為界，變更計畫面積為 20.70 公頃（詳圖 1 所示），位於中壢平鎮擴大都市計畫區部份則是西以民權路為界、東以新生路為界、南以環北路為界，北側以中壢平鎮都市計畫邊界線為界，面積 11.72 公頃（詳圖 2 所示）。
- 七、計畫內容：配合機場捷運線 A21 車站之設置，針對其週邊之住宅區、商業區、農業區、河川區及必要性公共設施用地辦

理變更（詳變更內容明細表）。

八、公民或團體所提意見：公開展覽期間公民或團體陳情意見共計 37 件。

九、本案經提 2 次本縣都市計畫委員會專案小組會議意見如下：

（一）98 年 10 月 26 日專案小組意見如下：

1. 請城鄉處洽交通處，就園道功能、定位、需求等層面整體檢討園道適宜寬度。
2. 計畫區內園道需與區外道路妥適銜接，並於桃園縣區域計畫內整合區內與區外之園道系統。
3. 為落實 TOD 規劃理念，請補充說明各車站周邊人行動線系統與車站之關連，並納入計畫書內容。
4. 請城鄉發展處訂定各計畫區建築基地容積獎勵上限，並納入細部計畫土地使用管制規定。
5. 再發展區之劃設應考量地區環境景觀及地區發展效益，請城鄉發展處檢討本案各車站周邊地區之再發展區劃設原則。
6. A21 車站相關修正意見如下：
 - （1）新生路西側兩處大型埤塘應全數予以保留。
 - （2）新增擴大變更農業區，除城鄉發展處建議新生路東側 13 公頃土地外，請城鄉發展處再檢討將民權路以西、高速公路以南及新生路以東、高速公路以南之農業區納入檢討。
 - （3）請城鄉發展處重新檢討修正計畫內容，提下次專案小組討論。

（二）98 年 11 月 30 日專案小組意見如下：

1. 共同性意見：
 - （1）考量園道交通功能、減少園道兩側合法建物拆遷及園道兩側街廓均須退縮 6 公尺留設公共開放空間，共同形塑園道空間，建議園道寬度可由 60 公尺調整為 50 公尺寬。

- (2) 高鐵局表示，捷運高架下方路權土地可併同園道整體規劃使用，請於計畫書內補充說明。
- (3) 有關土地使用管制要點整體修正內容提大會確認。
- (4) 餘同意城鄉處所提前次專案小組審查意見處理建議。
- (5) 有關人民陳情意見詳附表一、二、三。

2. A21 車站相關意見如下：

- (1) 同意以新生路以東、環北路以北、新街溪以西、南園二路以南之農業區納入擴大變更範圍，新增計畫面積約 26 公頃。
- (2) 請補充說明新增擴大變更農業區為住宅區地區其對外聯通之相關說明。
- (3) 中豐北路東側廣停用地調整於捷運車站用地北側，並允許捷運車站用地與北側商業區得採立體聯通，於土管增訂相關規定。

決議：本案修正後通過，修正內容如下：

- 一、園道寬度由 60 公尺寬調整為 50 公尺，以符實際使用需求。
- 二、再發展區劃設原則增列「並不影響地區景觀且與地區發展相符者」之說明。
- 三、本計畫區 15 公尺寬度以上之道路，未來開闢時均須經「桃園縣都市設計審議委員會」審議通過後，始得興闢。
- 四、中豐北路西側住宅區街廓及道路系統維持原公展方案。
- 五、捷運車站用地北側設置商業區、廣（停）用地及聯外道路系統；廣（停）用地檢討以方整劃設。
- 六、本計畫區東側擴大變更範圍內新增安置街廓 1 處。
- 七、土地使用分區管制要點表及公民或團體陳情意見綜理表修正內容如附。
- 八、餘同意依專案小組審查意見辦理。

附件二、內政部土地徵收審議委員會第 265 次
會議紀錄

內政部 函

地址：408台中市黎明路2段503號
聯絡人：姬世明
聯絡電話：(04)22502259
電子郵件：chism@land.moi.gov.tw
傳真：(04)22585328

受文者：桃園縣政府

發文日期：中華民國100年9月1日
發文字號：內授中辦地字第1000725434號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：無

主旨：貴府所送「變更高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫(配合桃園國際機場聯外捷運系統A21車站周邊土地開發計畫)案」及「變更中壢平鎮都市擴大修訂計畫(配合桃園國際機場聯外捷運系統A21車站周邊土地開發計畫)案」區段徵收土地之公益性及必要性評估報告乙案，復如說明，請查照。

說明：

- 一、復貴府100年7月29日府城都字第1000301257號函。
- 二、案經提本部土地徵收審議委員會第265次會議報告，決定如下：
 1. 洽悉。
 2. 本都市計畫案係為配合機場捷運A21車站之設置，因應捷運通車帶來地區的發展，以其周邊土地進行整體規劃引導土地使用，避免土地零星開發導致失序發展，並可提升捷運營運實質效益，進而活絡地方經濟，擬以區段徵收方式進行開發，其開發之必要性尚屬合理。
 3. 本案區段徵收規劃之範圍及面積，請桃園縣政府先依本部

100/09/01 16:46 城鄉發展局

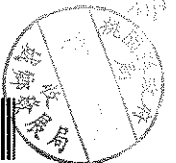


1000355787 無附件

第1頁，共2頁



1000725434



都委會專案小組之規劃方案，以新生路為界分為兩區，並評估區段徵收範圍縮減至新生路以西鄰近捷運車站地區之可行性，倘財務確實不可行，且興南國中遷校有其必要性，再行評估將新生路以東地區納入開發，並就部分或全部土地辦理開發之各種替代方案，評估其可行性。

4. 新生路以東地區為配合興南國中遷移辦理區段徵收之必要性，請桃園縣政府加強說明，另該地區如納入開發，應配置適當之公共設施用地以提高區段徵收之公益性。
5. 區段徵收可行性評估有關公共設施用地比例、土地所有權人領回抵價地及開發後可供標讓售土地面積，請桃園縣政府再詳加檢視，另可無償提供開發之公有土地、未登記土地及開發後有償之公共設施用地或專用區請併納入評估，以提高財務計畫自償性。
6. 土地所有權人參與區段徵收意願調查中，選擇領回抵價地及同意以區段徵收為開發方式之統計成果，書面報告與簡報資料不符，請桃園縣政府再予釐清，另為確保民眾已充分知悉該地區未來將進行區段徵收，並願意參與開發，請桃園縣政府預先妥為規劃，並加強宣導、溝通，以利後續作業進行。

正本：桃園縣政府

副本：本部營建署、地政司(中)(區段徵收科)



附件三、內政部都市計畫委員會第 775 次會議
紀錄

內政部都市計畫委員會第 775 次會議紀錄

一、時間：中華民國101年3月13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：李主任委員鴻源 簡副主任委員太郎 代

（依各級都市計畫委員會組織規程第7條規定，主任委員不克出席會議時，由副主任委員代理主持）

紀錄彙整：林瑞峰、陳政均

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774次會議紀錄。

決 定：確定。

審議案件一覽表：

七、核定案件：

第 1 案：新北市政府函為「變更板橋都市計畫（部分乙種工業區為商業區、廣場用地及道路用地）（中山段 247 地號）（修訂開放空間退縮規定）案」。

第 2 案：新北市政府函為「變更板橋都市計畫（部分乙種工業區【中山段部分 265 地號土地】為商業區）（修訂開放空間退縮規定及實施進度）案」。

第 3 案：新北市政府函為「變更泰山都市計畫（同興段 53 號地號 1 筆土地）（部分零星工業區為住宅區及公園用地）案」

第 4 案：新北市政府函為「變更土城都市計畫（部分排水溝用地為道路兼排水溝用地）案」。

第 5 案：宜蘭縣政府函為「變更羅東都市計畫主要計畫（配合擬定鐵路以東地區細部計畫）再提會討論案」。

第 6 案：桃園縣政府函為「變更蘆竹鄉（大竹地區）都市計畫（第三次通盤檢討）再提會討論案」。

- 第 7 案：桃園縣政府函為「變更高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫（配合桃園國際機場聯外捷運系統 A20 車站周邊土地開發計畫）案」。
- 第 8 案：桃園縣政府函為「變更中壢平鎮都市擴大修訂計畫（配合桃園國際機場聯外捷運系統建設計畫 A21 車站周邊土地開發計畫）案」。
- 第 9 案：桃園縣政府函為「變更高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫（配合桃園國際機場聯外捷運系統 A21 車站周邊土地開發計畫）案」。
- 第 10 案：桃園縣政府函為修訂「變更八德（大湳地區）都市計畫（部分住宅區為工商綜合專用區、生態綠地）案」。
- 第 11 案：苗栗縣政府函為「變更大湖都市計畫（第三次通盤檢討）案」。
- 第 12 案：台東縣政府函為「變更臺東鐵路新站附近地區主要計畫（部分宗教專用區、保護區為鐵路用地，部分道路用地為鐵路用地（兼供道路使用））案」。

第 8 案：桃園縣政府函為「變更中壢平鎮都市擴大修訂計畫（配合桃園國際機場聯外捷運系統建設計畫A21車站周邊土地開發計畫）案」。

說明：

一、本案業經桃園縣第 15 屆都市計畫委員會 98 年 9 月 16 日第 31 次會議及 98 年 12 月 4 日第 35 次會議審決修正通過，並准桃園縣政府 99 年 1 月 8 日府城規字第 09900126252 號函檢附計畫書、圖報請核定等由到部。

二、法令依據：都市計畫法第 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，由本會馮委員正民（召集人）、林前委員秋綿、張前委員金鶚、李委員正庸、劉委員小蘭、黃前委員德治（交通部運輸研究所代表）、羅前委員光宗（地政司代表）等 7 位委員組成專案小組（張前委員金鶚擔任委員任期於 99 年 12 月 31 日屆滿後，由金委員家禾接續擔任專案小組成員），專案小組分別於 99 年 3 月 23 日、99 年 9 月 10 日、100 年 6 月 16 日、100 年 11 月 10 日及 101 年 1 月 3 日召開會議聽取簡報完竣，並獲致具體初步建議意見。桃園縣政府業於 101 年 3 月 1 日府城綜字第 1010049157 號函送依本會專案小組初步建議意見處理情形對照表及修正後計畫書到部，爰提會討論。

決 議：本案因尚涉及辦理區段徵收範圍之完整性及可行性、土地使用整體規劃、興南國中之遷移問題及民眾陳情意見...等，案情複雜，尚需深入探討，故請縣政府詳予審慎評估補充資料後，交由原專案小組研提具體建議後，再行提會討論。

第 9 案：桃園縣政府函為「變更高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫（配合桃園國際機場聯外捷運系統 A21 車站周邊土地開發計畫）案」。

說明：

一、本案業經桃園縣第15屆都市計畫委員會98年9月16日第31次會議及98年12月4日第35次會議審決修正通過，並准桃園縣政府99年1月8日府城規字第09900126252號函檢附計畫書、圖報請核定等由到部。

二、法令依據：都市計畫法第27條第1項第4款。

三、變更計畫範圍：詳計畫書示意圖。

四、變更計畫內容及理由：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：詳人民團體陳情意見綜理表。

六、本案因案情複雜，經簽奉核可，由本會馮委員正民（召集人）、林前委員秋綿、張前委員金鶚、李委員正庸、劉委員小蘭、黃前委員德治（交通部運輸研究所代表）、羅前委員光宗（地政司代表）等7位委員組成專案小組（張前委員金鶚擔任委員任期於99年12月31日屆滿後，由金委員家禾接續擔任專案小組成員），已分別於99年3月23日、99年9月10日、100年6月16日、100年11月10日、101年1月3日共召開5次會議聽取簡報完竣，獲致具體初步建議意見，並經桃園縣政府101年3月1日府城綜字第1010049157號函送修正計畫書及處理情形對照表到部，爰提會討論。

決議：同第8案。

附件四、內政部都市計畫委員會第 7 次專案小組會議紀錄

「變更高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫（配合桃園國際機場聯外捷運系統 A21 車站周邊土地開發計畫）案」及「變更中壢平鎮都市擴大修訂計畫（配合桃園國際機場聯外捷運系統建設計畫 A21 車站周邊土地開發計畫）案」

內政部都市計畫委員會專案小組 101 年 7 月 17 日、11 月 12 日第 6、7 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，其餘照桃園縣政府核議意見通過，並請縣政府以對照表方式補充處理情形及修正計畫書（修正部份請加劃底線）、圖到署後，提請委員會審議。

- 一、鑒於桃園縣政府目前辦理區段徵收案件甚多，為避免大量開發造成土地供給過剩，產生競合現象及閒置浪費情形，請再詳予補充本案車站功能定位，並說明與土地使用配置之關聯性，以及本(A21)車站與 A20 車站定位之差異，以免與後續捷運車站周邊發展競合。
- 二、參據桃園縣政府列席代表之說明，有關本案較原公開展覽範圍增加之部分（新生路以東，面積約 26 公頃），係因毗鄰計畫區之既有社區缺乏公共設施且當地民眾之參與意願高，故原則同意納入本次開發範圍；惟應請縣政府在區段徵收財務計畫滿足自償條件下，增加劃設鄰里性公共設施用地（配合重新繪製變更計畫圖說），以改善當地都市環境品質，並檢附地政主管機關對本案區段徵收可行性評估分析（包括財務計畫可行、計畫範圍內土地所

有權人之意願調查分析)等資料及文件。

三、涉及主要計畫內容修正調整如下，**並將調整結果繪圖提會說明：**

(一)有關再公展逾期陳情案第 45 案，原則同意縣政府研析意見，惟涉及區段徵收執行事宜部分，請縣政府依相關規定處理並妥為與陳情人溝通協調。

(二)有關再公展逾期陳情案第 46 案之計畫道路調整，請縣府與地主協調後，考量計畫道路動線及民眾權益下，研提可行之替代方案。

(三)本案所劃設之細部計畫公共設施及為配合既有住宅社區所劃設之公園用地及兒童遊樂場用地等，鑒於涉及民眾權益甚大，且公共設施用地係供鄰里居民休閒娛樂等活動使用，請縣政府將上述土地使用分區提升至主要計畫並酌予配置鄰里性商業區。

四、有關文中用地區位、面積之調整，請縣政府依最新修正之「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」重新審視學校用地之需求、區位及服務半徑，並檢附會同教育主管機關對本案學校用地檢討之意見資料及文件。

五、為落實本案 TOD 之捷運建設規劃原則及積極引導捷運系統站區周邊土地發展，請補充研訂本案土地使用分區發展強度之原則性規範(含開發總量、基準容積率上限或平均容積規定等)，並納入計畫書作為擬定細部計畫之參據，**並於提大會時說明。**

六、請縣政府補充本案區段徵收財務計畫之敏感性評估資料，並據以檢視公共設施用地增加劃設之幅度，**並於提大會時說明。**

七、因應全球氣候變遷、節能減碳與永續發展等生態規劃概念，加上本

計畫區之特有自然人文景觀資源（如水圳、埤塘等），本案應積極規劃藍綠帶系統（如綠地、水溝用地等）之完整性，以維護周邊自然環境景觀及農業生產環境，並朝向生態都市之發展，故請縣政府再詳予補充本案之防災計畫、景觀風貌、水圳系統及都市設計原則等相關資料。

八、本案於既有之埤塘劃設公園用地，考量公園係供鄰里居民休閒娛樂等活動使用，為避免與埤塘產生競合問題，請縣政府考量民眾使用安全性及防災滯洪之需要，補充本案公園用地設計原則與後續維護管理措施，並納入計畫書敘明。

九、請於主要計畫補充本案區段徵收安置原則，並建議桃園縣政府於細部計畫及區段徵收計畫內詳予補充安置計畫，以避免後續區段徵收作業時引發民眾之抗爭。

十、依土地徵收條例 101 年 1 月 4 日公布之修正條文，被徵收之土地，應按照徵收當期之市價補償其地價，爰本案實施進度及經費部分，請桃園縣政府依前開修正條文重新試算修正。

十一、本案土地使用配置經小組討論及桃園縣政府修正後差異甚大，建議修正方案如經本會審決，請依都市計畫法第 19 條規定重新補辦公開展覽，並依本部 100 年 4 月 20 日發布「都市計畫草案以區段徵收方式辦理開發應行注意事項」規定通知以區段徵收方式辦理開發範圍內之土地所有權人，並於公开展覽說明會說明區段徵收作業相關事項，以資妥適。

十二、以下各點請縣政府於計畫書詳予補充或補正：

（一）本案變更法令依據援引都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款，請檢附相關文件或提出相關說明，並納入計畫書。

(二) 有關涉及老街溪之部分，請桃園縣政府函請水利主管機關依大法官會議釋字第 326 號解釋文與經濟部、內政部 92 年 12 月 26 日經水字第 09202616140 號及台內營字第 0920091568 號會銜函送之「河川區及區域排水流經都市計畫區之使用分區劃定原則」妥為認定，並將認定結果納入計畫書中敘明，以利查考。

(三) 變更範圍北側涉及規劃中之中豐匝道範圍，請補充說明中豐匝道之辦理現況及相關期程規劃，並請補充分析匝道設置後，對緊鄰之捷運車站所造成之交通衝擊影響。

十三、本案如同意變更，為配合辦理區段徵收整體開發之期程，及確保計畫具體可行，參據「都市計畫規定以區段徵收方式開發案件之處理原則」，依下列各點辦理：

(一) 請桃園縣政府依土地徵收條例相關規定，先行辦理區段徵收，於完成桃園縣都市計畫委員會審定細部計畫及依土地徵收條例第 20 條第 1 項第 3 項但書規定辦理後，再檢具變更主要計畫書、圖報由內政部逕予核定後實施；如無法於委員會審議通過紀錄文到 3 年內完成者，請桃園縣政府於期限屆滿前敘明理由，重新提會審議延長上開開發期程。

(二) 委員會審議通過紀錄文到 3 年內未能依照前項意見辦理者，仍應維持原計畫，惟如有繼續開發之必要，應重新依都市計畫法定程序辦理檢討變更。

十四、本案應擬定細部計畫，請桃園縣政府於桃園縣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。

十五、變更計畫內容：參採桃園縣政府所提之修正方案，調整後變更

計畫內容如表一、表二、表三及圖一。

十六、逕向本部陳情意見部分：詳表四。

表一、「變更高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫(配合桃園國際機場聯外捷運系統 A21 車站周邊土地開發計畫)案」變更內容明細表

變更內容				變更理由
原計畫	面積 (公頃)	新計畫	面積(公頃)	
住宅區	1.33	住宅區	1.26	1. 配合「桃園國際機場聯外捷運建設計畫」A21 車站設置，運用大眾運輸導向規劃理念，以車站周邊土地整體規劃為原則、提高土地利用強度，期望藉由整體開發方式，提供地區住宅、商業等發展機能，同時規劃必要之公共設施，以提升地區之生活環境品質，加速促進地方經濟繁榮。 2. 配合桃園縣民國 98 年 6 月 11 日所公告之老街溪河川區域線，調整周邊土地使用分區，以符實際發展需求。
		道路用地	0.07	
		小計	1.33	
農業區	15.78	住宅區	8.93	
		商業區	0.81	
		河川區	2.39	
		公園用地	1.21	
		綠地用地	1.02	
		綠地用地兼道路使用	0.01	
		道路用地	1.41	
		小計	15.78	
學校用地	1.38	住宅區	0.20	
		公園用地	1.18	
		小計	1.38	
公園用地	2.04	公園用地	2.04	
綠地用地	0.01	道路用地	0.01	
道路用地	0.63	住宅區	0.12	
		農業區	0.00(0.003)	
		公園用地	0.23	
		綠地用地	0.01	
		道路用地	0.27	
		小計	0.63	
合計	21.17	合計	21.17	

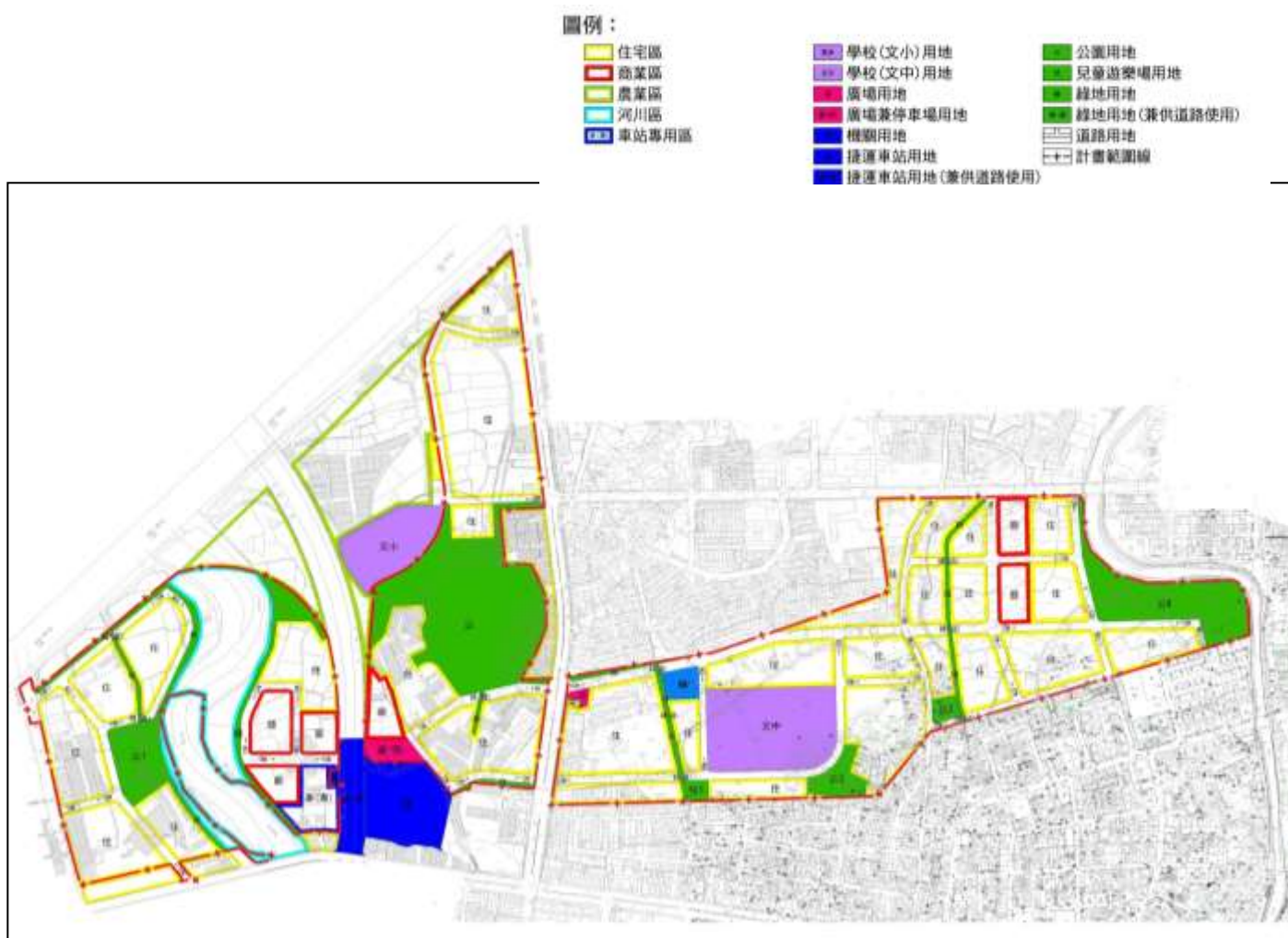
表二、「變更中壢平鎮都市擴大修訂計畫(配合桃園國際機場聯外捷運系統 A21 車站周邊土地開發計畫)案」變更內容明細表

變更內容				變更理由
原計畫	面積 (公頃)	新計畫	面積(公頃)	
住宅區	0.04	道路用地	0.04	1. 配合「桃園國際機場聯外捷運建設計畫」A21 車站設置，運用大眾運輸導向規劃理念，以車站周邊土地整體規劃為原則、提高土地利用強度，期望藉由整體開發方式，提供地區住宅、商業等發展機能，同時規劃必要之公共設施，以提升地區之生活環境品質，加速促進地方經濟繁榮。 2. 配合桃園縣民國 98 年 6 月 11 日所公告之老街溪河川區域線，調整周邊土地使用分區，以符實際發展需求。
農業區	33.75	住宅區	18.67	
		商業區	1.81	
		宗教專用區	0.02	
		河川區	0.92	
		車站專用區	0.00(0.003)	
		文中用地	2.50	
		機關用地	0.25	
		公園用地	3.20	
		兒童遊樂場用地	0.27	
		綠地用地	0.67	
		綠地用地兼道路使用	0.06	
		廣場用地	0.06	
		廣場用地兼停車場使用	0.26	
		道路用地	5.06	
		小計	33.75	
河川區	0.15	商業區	0.02	
		車站專用區	0.05	
		綠地用地	0.08	
		道路用地	0.00(0.008)	
		小計	0.15	
捷運車站用地	0.86	商業區	0.22	
		車站專用區	0.63	
		綠地用地	0.00(0.003)	
		小計	0.86	
合計	34.80	合計	34.80	

表三、本次變更主要計畫合計面積表

項目		面積(m ²)	占都市計畫 面積比例	占都市發展用地 面積比例
土地 使用 分區	住宅區	292,896	52.33%	55.63%
	商業區	28,651	5.12%	5.44%
	車站專用區	6,823	1.22%	1.30%
	宗教專用區	232	0.04%	0.04%
	河川區	33,123	5.92%	6.29%
	小計	361,725	64.63%	62.41%
公共 設施 用地	公園用地	77,223	13.80%	14.67%
	兒童遊樂場用地	2,710	0.48%	0.51%
	綠地用地	16,248	2.90%	3.09%
	綠地用地兼道路使用	731	0.13%	0.14%
	廣場用地兼停車場使用	2,600	0.46%	0.49%
	廣場用地	601	0.11%	0.11%
	機關用地	2,500	0.45%	0.47%
	文中用地	25,000	4.47%	4.75%
	道路用地	70,322	12.57%	13.36%
	小計	197,936	35.37%	37.59%
都市計畫面積		559,661	100.00%	—
都市發展用地面積		526,538	—	100.00%

圖一、本次變更主要計畫內容合併示意圖



表四、逕向內政部陳情意見綜理表

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	縣府研析意見	專案小組建議
再1	張依德	民權路三段75巷	居民住在本市民權路三段75巷，每次進市中心或北上、南下中山高時總遇環北路口之壅塞情形，仔細查看本市計劃地圖，發現民權路三段75巷如果向東直接連通南園二路，距離僅700公尺，並且在中豐路與捷運22站相遇，倘能貫串連接，頗富開發價值、符合市長任職之願景及中央政府「節能減碳」要求。經詢問貴所相關人士，似尚未定規劃。特影印資料幫助說明，敬呈參考，謝謝。	--	建議不予採納。 理由： 所陳新增道路超出本計畫範圍，且涉及穿越未來中豐交流道可行性問題，建議不納入變更。	照桃園縣政府研析意見。
再2	李阿欽	三座屋段舊社小段地號0037-0000號	本人土地坐落中壢市三座屋段舊社小段地號0037-0000號，約58坪面民權路二段，為配合桃園國際機場聯外捷運系統A21車站周邊土地開發計畫變更案，希望原地分回扣除道路不足之土地。願以政府公告之地價買回以維個人權益。	--	建議不予採納。 理由： 經查所陳土地本案規劃為住宅區，該土地並無合法建築物，未符本案細部計畫再發展區劃設原則，無法劃設為再發展區。有關土地分配事宜屬區段徵收執行事項，後續依區段徵收相關規定辦理。	照桃園縣政府研析意見。
再3	劉興桶		1. 區段徵收本來是政府照顧小老百姓的一種美意與福祉，如果已經細部計畫的說明會，只因少數人就可以輕易更改、推翻，會造成社會不安，政府沒有威信，大部分的人受害，小部分	1. A21車站99年擴大計畫取消，讓事項回歸正常面。擴大計畫原因有二說服力很薄弱(1)土地不夠分，如果面積未達最	建議部分採納。 理由： 1. 本案經本府再考量地區整體發展需求及內政部相關政策，建議將新生路東側農業區	涉及變更計畫內容部分併綜合意見第十五，其餘部分照縣政府研析意見。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	縣府研析意見	專案小組建議
			的人受大利。 2. 98年6月桃園縣政府就有擬定中壢平鎮都市擴大修訂計畫(配合桃園國際機場聯外捷運系統建設計畫A21車站周邊土地開發計畫)細部計畫案，中間經過許多年，多次評估、修正、協調到公開展覽至說明會，相關書面資料，洋洋灑灑將近300頁，經過一年的時間，莫名其妙的縣長補選、地方選舉，政府自己草率的推翻自己去年的決定，讓小老百姓何去何從，如何相信政府，難怪陳情、抗議事件頻傳。 3. 檢討相關證據資料及文件，98年A21與99年A21的差異性及受害的百姓。 4. 原本在98年A21區段徵收的剔除區、莫名其妙改為區段徵收地區的商業區所造成的受害百姓的損失約58位地主。 5. 原本98年A21(興南段公坡小段、三座屋舊社小段2個地段)與99年A21擴大中福段所造成的影響，原本A21興南段公坡小段、三座屋舊社小段地主持有土地面積都不大，從1坪-300坪，300坪以上的地主非常少，所以大家都可以配回原來附近的土地，但99年A21擴大計	小權利價值，就沒有土地可分，除非合併，否則只能分錢，不會因為面積變大就可以分，例如土地只有5坪，不要合併可以分地嗎？(2)原國中預定地是溜地，不適合蓋學校，但擴大至中福段也有溜地就可以蓋房子(住宅區)而且學校蓋的面積及高度都不高不密集沒有危險性。 2. 對A21 98年區段徵收剔除區因99年擴大變為區段徵收地區的地主，不管是空地或者有房子的地主，專案補償讓他們有能力買地跟蓋房子。 3. 對A21 98年跟99年的土地，讓原地主分配回原區塊，例如A21 98年興南段公坡小段、三座屋舊社小段，地主配合興南段公坡小段、三座屋舊社	納入計畫範圍，說明如下： (1)符合中央政府推動捷運建設結合土地開發政策。 (2)忠福里地區公共設施嚴重不足。 (3)緊鄰殯葬專區之興南國中須儘速遷移。 (4)中豐交流道即將開闢。 (5)忠福里農業區地主強烈要求納入計畫開發。 (6)符合內政部住宅區域平衡政策(大台北往桃園機場捷運沿線發展)。 2. 經本府再檢討，考量建物申請區段徵收保留權益，調整道路線形，並將商業區調整為第四種住宅區。所陳建物若屬合法建物，在不妨礙都市計畫情形下可申請原地保留。 3. 有關補償及土地分配事宜，係屬區段徵收執行事項，後續依	

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	縣府研析意見	專案小組建議
			畫多出中福段，中福段的地主面積都很大，500坪以上 20 幾人，1000坪以上 10 幾人，如果中福段的地主都選 98 年 A21 興南段公坡小段、三座屋舊社小段的土地，原 98 年 A21 地主沒 有什麼機會可以挑到 98 年 A21 好地段的土地，因為區段徵收是在談權利價值：面積×公告現值。	小段，A21 99 擴大地主中福段配回中福段比較不會失去政府辦區段徵收造福大部分人的美意。 4. 最有利的建議事項比照三事項面分配土地，A21 98 年跟 99 年做區隔，外加區段徵收剔除區變為區段徵收地區的商業地移至 A21 99 年擴大中福段，讓受害的剔除區不在受害，也給中福段大利多有商業區。讓政府、剔除區的受害戶，A21 99 年擴大區及 A21 98 年原計畫地主四方都四贏，民眾不用抗議失去土地、房子，政府不用花不必要的費用補償。 5. 當民眾與地方單位協調、抗議都沒有善意的回應時，才會找上中央單位陳情，99 年 7 月 9 日 14:00 中壢市公所 3 樓有	區段徵收相關法令規定辦理。	

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	縣府研析意見	專案小組建議
				唯一的一場說明會是否可請一府三院派代表了解民眾的痛苦與面對縣政府的無奈。		
再4	鄒秀美	三座屋段舊社小段地號37之23號	本人土地坐落中壢市三座屋段舊社小段地號37之23號，約五十坪經桃園縣政府查所陳土地本案規劃為住宅區，該土地並無合法建築物，未符本案細部計畫再發展區劃設原則，無法劃設為再發展區。有關土地分配事宜屬區段徵收執行事項，後續依區段徵收相關規定辦理。面民權路二段，為配合桃園國際機場聯外捷運系統A21車站周邊土地開發計畫變更案，希望原地分回扣除道路不足之土地。願以政府公告之地價買回以維個人權益。	--	建議不予採納。 理由： 經查所陳土地本案規劃為住宅區，該土地並無合法建築物，未符本案細部計畫再發展區劃設原則，無法劃設為再發展區。有關土地分配事宜屬區段徵收執行事項，後續依區段徵收相關規定辦理。	照桃園縣政府研析意見。
再5	鄒雪美	三座屋段舊社小段地號0037-0039號	本人土地坐落中壢市三座屋段舊社小段地號0037-0039號，約六十坪面民權路二段，為配合桃園國際機場聯外捷運系統A21車站周邊土地開發計畫變更案，希望原地分回扣除道路不足之土地。願以政府公告之地價買回以維個人權益。	--	建議不予採納。 理由： 經查所陳土地本案規劃為住宅區，該土地並無合法建築物，未符本案細部計畫再發展區劃設原則，無法劃設為再發展區。有關土地分配事宜屬區段徵收執行事項，後續依區段徵收相關規定辦理。	照桃園縣政府研析意見。
再6	鄧振忠	忠福	此次中壢捷運系統A21車站周邊土地開發計畫案，	希望政府剔除，成為再發展區(既有	建議部分採納。 理由：	涉及變更計畫內容部分併綜合意

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	縣府研析意見	專案小組建議
	盛等13人	段1444-1461地號	陳情人座落中壢市忠福段、小段1444~1461共18戶剛好再開發後的住二區周邊畸零地上，並不影響土地開發的前提下體恤人民的苦。	合法社區、聚落，建物密集且面積大於0.2公頃以上者)。隨附：土地坐落圖、開發草案圖劃上紅筆處為開發後的土地陳情人座落處。	1. 有關本案計畫範圍納入新生路東側農業區，其說明參見再3案。 2. 考量避免影響民眾發展權益，本府將於細部計畫檢討再發展區劃設原則，再行檢視是否可劃設再發展區。	見第十五，其餘部分照縣政府研析意見。
再7	陳春田	三座屋段舊社小段地號37-40、37-41號	本人土地坐落中壢市三座屋段舊社小段地號37-40、37-41號，約120坪面民權路二段，為配合桃園國際機場聯外捷運系統A21車站周邊土地開發計畫變更案，希望原地分回扣除道路不足之土地。願以政府公告之地價買回以維個人權益。	--	建議不予採納。 理由： 經查所陳土地本案規劃為住宅區，該土地並無合法建築物，未符本案細部計畫再發展區劃設原則，無法劃設為再發展區。有關土地分配事宜屬區段徵收執行事項，後續依區段徵收相關規定辦理。	照桃園縣政府研析意見。
再8	廖呂阿鶴	三座屋段舊社小段地號37-	本人土地坐落中壢市三座屋段舊社小段地號0037-37號，約42坪面民權路二段，為配合桃園國際機場聯外捷運系統A21車站周邊土地開發計畫變更案，希望原地分回扣除道路不足之土地。願以政府公告之地價買回以維個人權益。 註：該地號37-37號緊鄰	--	建議不予採納。 理由： 經查所陳土地本案規劃為住宅區，該土地並無合法建築物，未符本案細部計畫再發展區劃設原則，無法劃設為再發展區。有關土地分配事宜屬區段徵收	照桃園縣政府研析意見。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	縣府研析意見	專案小組建議
		37號	家興新村門號 29 號(地號 37-18 號)之隔壁，希望分地分回扣除道路不足之土地。		執行事項，後續依區段徵收相關規定辦理。	
再9	葉秀崇	中壢市新生路490巷24號	1. 居住(如附圖標示)所在地已有三十幾年左右，說明會中說明區段徵收會盡量閃避建築物作為徵收目標，但由計畫中規劃圖中得知居住的土地、建築物在未來文中區內，是否是全部徵收？ 2. 居住地約三十坪，依土地徵收條例：私有地所有權人領回抵價地比例是否為百分之四十再加都市土地一依平均地權條例第十條規定，按毗鄰非公共設施保留地之平均公告土地現值補償，並依都市計畫法第四十九條規定加四成是多少坪？可否領地？ 3. 居住建築物為三層樓有關土地改良物補償如何認定及可否安置搬遷時間？	在本計畫內，土地與房子只有三十幾坪確是家父一輩子的心血，得知要被徵收卻不知自身權益在哪與往後的命運？年高七十幾歲的他，吃不好睡不安好整天擔心，本區區段徵收與我們相同處境也有不少，奉公守法的小百姓，謹守僅有的財產，我們都瞭解本計畫都往後美景，但我們更想知基本的權益，盼貴府能明確告知。	建議不予採納。理由：依據目前本府修正計畫內容，所陳土地調整為細部計畫第三種住宅區，後續可於區段徵收階段依相關法令規定，申請現地保留。	照桃園縣政府研析意見。
再10	陳春田、劉秋月等126人		主旨：對桃園機場捷運A21中壢站週邊土地開發再公展案 本區居民大部份認為規劃不夠完美，不利本區居民實質生活機能，特提出緊急陳情建議書如下，鑒請鈞府撥公了解參酌如下圖示修正建議，以利本區整體捷運都會發展，實感德便。	1. 建議將公四公園面積縮小，公四縮小成五分之一面積，另於本區新增五分之一比例之住二區，其他五分之一面積編為機關用地，以利落實未來本區捷運特區的行	建議部分採納。理由： 1. 有關本案計畫範圍納入新生路東側農業區，其說明參見再3案。 2. 因應 TOD 規劃理念，土地使用發展強度由車站向外遞減，並	涉及變更計畫內容部分併綜合意見第十五，其餘部分照縣政府研析意見。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	縣府研析意見	專案小組建議
			說明：請見附帶文件陳情理由及建議事項內容，另 A21 捷運站週邊土地計畫原圖，煩請對照本區居民建議之修正後圖示，研擬參酌。 對於 A21 車站周邊土地計畫 99 年 6 月 23 日再公展草案，本區大多數居民認為捷運站的聯外道路規劃有欠周詳，另外公園腹地太大，規劃位置不夠完美，商業區規劃太少，無法迎合未來捷運站開通後大量人潮湧入的商圈發展，適宜再增設一些商業用地以利符合本區未來三鐵一路的都會發展，另外面臨高速公路以及溪邊之地宜變更為公園用地，然後部份住二用地需修正到如圖示之適當區域，鑒請都委會再審慎作通盤檢討，俾供後續變更較符合本區都會捷運應有的生活機能，特依都市計畫法提出以下建議，敬請參酌修正意見，實感德便。 附件：原 A21 計劃圖一張，建議 A21 修正後的計畫圖一張。	政管理。尤其本區為中壢市首席捷運市中心精華區以及轉運中心大都會樞紐，如公四公園腹地太大，將壓縮捷運都會景觀，本地段土地的優質開發，將引導桃園航空城計畫邁向成功的關鍵。 2. 建議住二容積率提高為 250% 左右，因為中壢市的人口密集遠超過隔鄰北縣林口捷運站人口的數倍之多，未來中壢人口將集結於本捷運特區遷移，原規劃本區住二容積率只 180%，不但將形成鄉村建築景觀，也無法迎合未來捷運都會發展，如此保守的規劃，將與隔鄰的海華特區形成強烈的對比，低容積率將阻礙建商積極開發的誘因，本區將形成鄉村景觀捷運，中壢捷運站土地開發的氣勢，將削	考量緊湊都市發展概念，第二種住宅區容積率訂定為 160%，第三種住宅區其容積率訂定為 180% 3. 有關南園二路連通至中豐北路之可行性，經查交通部以規劃於中豐北路增設中豐交流道，考量中豐交流道設置完整性及交通安全，南園二路並不宜穿越中豐交流道連接至中豐北路。 4. 原公四現已調整為公二，並減少面積 1.69 公頃，以增加忠福里農業區公園綠地面積。 5. 所陳建議劃設為公六部分土地，現已調整為公四，面積約為 1.90 公頃，可服務鄰近地區居民。 6. 考量應於老街溪旁劃設綠地與都市藍帶結合，發揮公共設施加乘效益，本案將公三用地（現為公一）調	

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	縣府研析意見	專案小組建議
				減未來桃園航空城推動的發展。 3. 建議原公三公園用地，變更到靠生態溪邊的原住二區，然後原公三公園處改為住二用地，以利隔離高速公路的干擾，並形塑本區率一形象，請見修正圖示。 4. 建議三座屋舊社段的住宅區內宜建立一座生態拱橋，連結一條 15m 以上的道路到公坡小段，直通南園二路，行程 A21 車站環城捷運大道，同時該段原公四公園的腹地，建議劃設環狀「日」字型的連結道路，以利形塑整體都會街廓的意象，同時結合本區特有的綠地、生態溪河、公園、形象拱橋、商店街，成為市民多功能的休閒處所。 5. 建議中福路段靠新街溪邊之住二用地，因土	整為沿老街溪劃設。 7. 計畫範圍內老街溪兩側已劃設綠地，未來可供設置人行及自行車天橋之用，車行部分可透過環北路作東西向聯通，故建議無新增橋樑之必要。 8. 本案考量 TOD 發展理念，為因應車站周邊商業發展需求，將中豐北路西側臨近捷運車站土地劃設為商業區。	

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	縣府研析意見	專案小組建議
				質鬆軟，宜變更為公六公園用地，較合乎本區生活機能，以及環保綠意意象，同時保留住二用地的面積移到公四裡面，請詳見修正圖示。 6. 建議原公坡小段靠近捷運站中豐北路周邊的住二用地，宜變更為商業用地，形成形象商圈，以利未來捷運站開通後，紓解大量流入的人潮消費動態，請見圖示。		
再11	陳春田、劉秋月等126人		對於 A21 車站周邊土地計畫 99 年 6 月 23 日再公展草案，本區大多數居民認為捷運站的聯外道路規劃有欠周詳，另外公園腹地太大，規劃位置不夠完美，商業區規劃太少，無法迎合未來捷運站開通後大量人潮湧入的商圈發展，適宜再增設一些商業用地以利符合本區未來三鐵一路的都會發展，另外面臨高速公路以及溪邊之地宜變更為公園用地，然後部份住二用地需修正到如圖示之適當區域，鑒請都委會再審慎作通盤檢討，俾供後續變更較符合本區都會捷運應有的生活	1. 建議將公四公園面積縮小，公四縮小成五分之一面積，另於本區新增五分之一比例之住二區，其他五分之一面積編為機關用地，以利落實未來本區捷運特區的行政管理。尤其本區為中壢市首席捷運市中心精華區以及轉運中心大都會樞紐，如公四公園腹地太大，將壓縮捷運都會	同再 10 案意見。	併再 10 案。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	縣府研析意見	專案小組建議
			機能，特依都市計畫法提出以下建議，敬請參酌修正意見，實感德便。 附件：原 A21 計劃圖一張，建議 A21 修正後的計畫圖一張。	景觀，本地段土地的優質開發，將引導桃園航空城計畫邁向成功的關鍵。 2. 建議住二容積率提高為 250% 左右，因為中壢市的人口密集遠超過隔鄰北縣林口捷運站人口的數倍之多，未來中壢人口將集結於本捷運特區遷移，原規劃本區住二容積率只 180%，不但將形成鄉村建築景觀，也無法迎合未來捷運都會發展，如此保守的規劃，將與隔鄰的海華特區形成強烈的對比，低容積率將阻礙建商積極開發的誘因，本區將形成鄉村景觀捷運，中壢捷運站土地開發的氣勢，將削減未來桃園航空城推動的發展。 3. 建議原公三公園用地，變更到靠生態溪邊的原住二區，然後原公三公園處		

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	縣府研析意見	專案小組建議
				改為住二用地，以利隔離高速公路的干擾，並形塑本區率一形象，請見修正圖示。 4. 建議三座屋舊社段的住宅區內宜建立一座生態拱橋，連結一條 15m 以上的道路到公坡小段，直通南園二路，行程 A21 車站環城捷運大道，同時該段原公四公園的腹地，建議劃設環狀「日」字型的連結道路，以利形塑整體都會街廓的意象，同時結合本區特有的綠地、生態溪河、公園、形象拱橋、商店街，成為市民多功能的休閒處所。 5. 建議中福路段靠新街溪邊之住二用地，因土質鬆軟，宜變更為公六公園用地，較合乎本區生活機能，以及環保綠意意象，同時保留住二用地的面積移到公四裡		

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	縣府研析意見	專案小組建議
				面，請詳見修正圖示。 6. 建議原公坡小段靠近捷運站中豐北路周邊的住二用地，宜變更為商業用地，形成形象商圈，以利未來捷運站開通後，紓解大量流入的人潮消費動態，請見圖示。		
再 12	劉興桶	中壢市新生路461巷(中壢市興南段公坡小段)	1. 新生路461巷70~92號附近及新生路461巷35弄附近原規劃商業區廢除，保留現有房子及聚落，維持原有住宅區，不參加區段徵收。 2. 新生路461巷65/71號旁15米道路強烈要求廢除，避免拆除民宅(如附件1)。 3. 新生路461巷82&84&92號後方10米道路強烈要求移至公4公有地開發，避免拆除民宅(如附件1)。	1. 原中豐北路規劃住二變更為商業區(如附件1)。	建議部分採納。 理由： 1. 有關本案計畫範圍納入新生路東側農業區，其說明參見再3案。 2. 經查所陳土地未符本案細部計畫再發展區劃設原則，無法劃設為再發展區。 3. 考量建物申請保留權益，調整道路線形，並將商業區調整為第四種住宅區。 4. 配合所陳之商業區街廓調整及改劃第四種住宅區，道路由15公尺寬調整為10公尺。 5. 本案考量TOD發展理念，於中豐北路西側土	涉及變更計畫內容部分併綜合意見第十五，其餘部分照縣政府研析意見。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	縣府研析意見	專案小組建議
					地臨近捷運車站，為因應車站周邊商業發展需求，中豐北路西側劃設為商業區。	
再 13	鄧振盛等 13人	忠福段 144-1 461 地號	開發處長管好： 此次中壢捷運系統 A21 車站周邊土地開發計畫案，陳情人座落中壢市忠福段、小段 1444~1461 共 18 戶剛好再開發後的住二區周邊畸零地上，並不影響土地開發的前提下體恤人民的苦。	希望政府剔除，成為再發展區(既有合法社區、聚落，建物密集且面積大於 0.2 公頃以上者)。 隨附：土地坐落圖、開發草案圖劃上紅筆處為開發後的土地陳情人座落處。	同再 6 案意見。	併再 6 案。
再 14	張李育英	興南段 公坡 小段 335	中壢市新生路 461 巷 35 弄是社區既成道路，兩旁之土地是土地持有人所購置，以便承建住宅、安定終身，該地段係 30 年前就獲政府核准規劃成小坪數出售，現政府欲強行區段徵收為商業用地，對小坪數地主來說，嚴重侵害憲法賦予人民財產權之保障。	1. 建議以 286、286-1 地號之現有渠道為界，渠道以東之土地(新生路 461 巷 35 弄)原規劃商業區廢除，保留現有房子及空地為住一，不參加區段徵收，有效降低對人民財產權之侵害。 2. 原中豐北路規劃住二變更為商業區(如附件一)。	建議部分採納。 理由： 1. 有關本案計畫範圍納入新生路東側農業區，其說明參見再 3 案。 2. 經查所陳土地未符本案細部計畫再發展區劃設原則，無法劃設為再發展區。 3. 考量建物申請保留權益，調整道路線形，並將商業區調整為第四種住宅區。 4. 本案考量 TOD 發展理念，於中豐北路西側土地臨近捷運車站，為因應車站	涉及變更計畫內容部分併綜合意見第十五，其餘部分照縣政府研析意見。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	縣府研析意見	專案小組建議
					周邊商業發展需求，中豐北路西側劃設為商業區。	
再15	胡鴻坤	忠福段1830~1830-1地號	開發處長官好：針對此次中壢捷運系統A21車站周邊土地開發計畫案，陳情人住戶座落於中壢市忠福段，小段1830~1830-1共一戶2棟，剛好位於開發後的住二區周邊畸零地上，請求在不影響土地開發的前提下，體恤人民辛苦建立的住宅，給予良好的答覆。	希望政府能剔除，成為再發展區（既有合法土地權、地上建築物且剛好在徵收邊緣上），希望能夠保留原合法建築物。隨附件：土地座落圖、開發草案圖劃上紅筆處為開發後的土地陳情人座落處。	同再6案意見。（經檢視所陳地區原意為忠福段1380及1380-1地號）	併再6案。
再16	莊慶旺	興南段公坡小段353、354地號	中壢市新生路461巷35弄是社區既成道路，兩旁之土地是土地持有人所購置，以便承建住宅、安定終身，該地段係30年前就獲政府核准規劃成小坪數出售，現政府欲強行區段徵收為商業用地，對小坪數地主來說，嚴重侵害憲法賦予人民財產權之保障。	1. 建議以286、286-1地號之現有渠道為界，渠道以東之土地（新生路461巷35弄）原規劃商業區廢除，保留現有房子及空地為住一，不參加區段徵收，有效降低對人民財產權之侵害。 2. 原中豐北路規劃住二變更為商業區（如附件一）。	同再14案意見。	併再14案。
再17	黃姿惠等2	興南段公坡	主旨：貴府興辦桃園國際機場聯外捷運系統A21車站周邊土地開發案。說明如下，請查照。 說明：依貴府A21開發計	—	同再6案意見。	併再6案。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	縣府研析意見	專案小組建議
	人	小段 453、387、384 地號	畫案，以區段徵收方式辦理開發，有失公平及爭議性，本人土地座落興南段公坡小段 453、387、384 地號共 3 筆，恰好座落捷運車站廣場邊，劃為商業用地，實為好地段，而貴府以(區段徵收)方式，迫使好地段地主必須和較差地段地主一同抽籤配地，又 A21 車站周邊(住一)地主都保有原地，是有欠公平性，如貴府無法原地原配，至少應配發新生路以西、公 4 及公 1 以南、公 2 以東之內(住二)土地配發，才不失公平性，如本人抽到邊遠區，(土地現值高)配發再寬土地，任誰也不願意，因此建議貴府(如附件)分段分配，才符合貴府徵收美意及各地主應有權益，並請回覆，感激不盡。			
再 18	劉德妹	興南段公坡小段 340、341 地號	中壢市新生路 461 巷 35 弄是社區既成道路，兩旁之土地是土地持有人所購置，以便承建住宅、安定終身，該地段係 30 年前就獲政府核准規劃成小坪數出售，現政府欲強行區段徵收為商業用地，對小坪數地主來說，嚴重侵害憲法賦予人民財產權之保障。	1. 建議以 286、286-1 地號之現有渠道為界，渠道以東之土地(新生路 461 巷 35 弄)原規劃商業區廢除，保留現有房子及空地為住一，不參加區段徵收，有效降低對人民財產權之侵害。 2. 原中豐北路規劃住二變更為商業區。	同再 14 案意見。	併再 14 案。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	縣府研析意見	專案小組建議
再19	劉曾玉春議員		因配合捷運 A21 站周邊土地開發，政府釋出美意，提出區段徵收的規劃，對於民眾而言無疑是個福祉，甚感謝意，可惜有所美中不足之處，興和區目前規劃出有 6.23 公頃的綠地，反觀人口更加密集的忠福區(含忠福里、幸福里及水尾里)綠美化的面積實在少得離譜，如此密集的人口都沒有就近可以休憩運動的場所，要如何提高居住品質呢？	是否進行規劃之際，可以對於所謂既有老舊社區的忠福區，多些機關用地或綠化用地，將興和區規劃的綠地面積縮減一些移至大忠福區，並與公5公園用地相結合(建議位置如附圖所示)，如此非但才是最貼切當地民眾生活真正需求，更是同時帶動興和區及忠福區發展的最適規劃。	建議予以採納。 理由： 1. 有關本案計畫範圍納入新生路東側農業區，其說明參見再3案。 2. 所陳建議劃設為公園部分土地，現已調整為公四，面積約為1.90公頃，可服務鄰近地區居民。	涉及變更計畫內容部分併綜合意見第十五，其餘部分照縣政府研析意見。
再20	高清政、高玉光		桃園國際機場聯外捷運系統 A21 車站周邊土地開發計畫案回歸民意。	1. 新生路 461 巷 35 弄計畫規劃之商業區完全廢除並遷移至中豐北路住二區：保留現有土地、住宅及空地，維持住宅區規劃，不參加區段徵收。因為若五楊交流道設立後，該商業區停車問題必會影響交通動線。 2. 新生路 461 巷 65&71 號旁 15 米道路要求廢除。 3. 新生路 461 巷 82&84&92 號後方 10 米道路要求移至公4公有地開發：利用	建議部分採納。 理由： 1. 有關本案計畫範圍納入新生路東側農業區，其說明參見再3案。 2. 捷運車站周邊需劃設商業區，以因應商業發展需求。 3. 車站東側 15 公尺寬道路已檢討修正路形及寬度，並維持整體交通系統功能。 4. 捷運車站及商業區旁劃設廣(停)用地，係配合提供大眾運輸轉乘空間、商業區停車需求	涉及變更計畫內容部分併綜合意見第十五，其餘部分照縣政府研析意見。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	縣府研析意見	專案小組建議
				公有地建設道路成本低，擾民爭議少。 4. 停車場全部遷移至新生北路與環北路口空地統一管理：緊鄰捷運開發案旁新生路與環北路交叉路口，為整片無建築物之空地，竟不納入停車場規劃？反而勞民傷財拆遷附近居住 30 年之住戶？除非有其他勾結利益考量，建議將停車場全部轉移至該空地。好處有： (1) 統一管理停車場：避免分散的停車場管理，提供流暢停車動線，紓緩該地區停車問題。 (2) 居民安全：避免停車場緊鄰住宅區，來往車輛造成居民居住安全及噪音。 (3) 徵收該土地建立商業大樓併建立停車場：緊鄰住宅區及 SOGO 百貨購物區、中壢市政	使用，故有劃設必要性。 5. 陳情新生路及環北路口設立體停車場事宜，非屬本案變更範圍，後續將納入中壢平鎮擴大修訂計畫第三次通檢案檢討考量。	

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	縣府研析意見	專案小組建議
				府，可提供商業用途及停車舒緩功能，除可避免勞民傷財外，還可開發地方利益。		
再 21	劉 珀 妹	興 南 段 公 坡 小 段 337 地 號	中壢市新生路461巷35弄是社區既成道路，兩旁之土地是土地持有人所購置，以便承建住宅、安定終身，該地段係30年前就獲政府核准規劃成小坪數出售，現政府欲強行區段徵收為商業用地，對小坪數地主來說，嚴重侵害憲法賦予人民財產權之保障。	1. 建議以 286、286-1 地號之現有渠道為界，渠道以東之土地（新生路461巷35弄）原規劃商業區廢除，保留現有房子及空地為住一，不參加區段徵收，有效降低對人民財產權之侵害。 2. 原中豐北路規劃住二變更為商業區（如附件一）。	同再 14 案意見。	併再 14 案。
再 22	盧 仁 琳 等 22 人	忠 福 段 202 7~2 051 地 號	本案 A21 站周邊土地位於新生路以東、計畫中兒童公園以西之南端邊緣住二土地（即新生路 446 巷單號所在），共計約數十戶居民聯合陳情如后： 1. A21 站周邊土地位於新生路以東之土地，現多為空地或農地，但南端邊緣靠新生路之 446 巷單號卻是相連數十戶之久居住戶房屋與建地，且僅占計畫開發面積之零頭（即住二之一小部分），徵收與否應對本計畫無顯著影響，實毋須亦不宜為此小部分既有	建請都委會暨專案小組參酌陳情意見，將本案位處新生路以東，計畫中兒童公園以西、新生路 446 巷以北之住二計畫南端界線，略為北移至灌溉溝渠處，（如附件照片紅線），此變更影響面積微乎其微，既不影響計畫之開發效益與時程，卻得已讓現有數十戶民眾保有其既有之 1~3 樓	同再 6 案意見。	併再 6 案。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	縣府研析意見	專案小組建議
			合法房屋建地之劃入，引起嚴重民怨而導致開發時程延誤。 2. 忠福段 2027~2051 號均屬建地，皆為 1~3 樓之合法既存鋼筋混凝土或磚造房屋，且住戶世居以數十年，若僅因位處計畫區邊緣而導致需攔腰拆屋，恐導致嚴重民怨。 3. 該新生路以東，計畫中兒童公園以西、新生路 446 巷以北之計畫南端邊緣土地，若依計畫徵收後，仍規劃為住宅用地(住二)，與目前之地目使用完全相同，等於攔腰拆除現有住戶房屋後，將該建地轉由他人做同一目的之使用，陳情人等實不知縣府之決策依據為何？但此舉已嚴重影響現有住戶之權益。縣府及市府應有更具體充分之理由，召開協調會以說服現有住十戶房屋所有人。	房屋，使民眾不致面臨攔腰拆屋重建之窘境，且使用目的亦能維持計畫所示之住宅建地。如此當更能展現政府兼顧都市發展與體察民意之德政。尚請查復。		
再 23	黃成爐、黃成鍊	忠福段 1319、1320 地號	開發處長官好： 此次中壢捷運 A21 車站周邊土地開發計畫案，陳情人土地座落中壢市 1319、1320 地號(忠福段)，剛好在計畫範圍的邊緣，距離學校、公園、馬路還很遠，在不影響此次捷運 A21 開發案的前提下，請政府要體恤百姓的困難。	希望政府剔除，或補還房子給我們。	同再 6 案意見。	併再 6 案。
再 24	鍾添		主旨：機場捷運 A21 車站區段徵收住宅區土地建蔽	1. 土地住宅分區使用建蔽率為	建議部分採納。理由：	涉及變更計畫內容部分併綜合意

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	縣府研析意見	專案小組建議
	炎等 38人		率為 60%，容積率為 200% 以上，另周邊土地規劃，呈請將公三、公四用地移往高速公路邊，老街溪邊並將住二遠離老街溪旁、高速公路及預留上高速公路旁，火葬場邊。 說明： 1. 土地住宅區分區使用建蔽率為 60%容積率 200% 以上，中壢平鎮擴大都市計畫內幾乎所有的土地建蔽率為 60%，容積率為 200%，而此地毗鄰中壢平鎮擴大都市計畫應全現一致，建管課好管理，地主也容易清楚。連青埔那偏遠的農地區段徵收都有 200%的容積率，而本地位於中壢唯一高速公路以內，最有價值最後開發的處女地，建蔽率 60%容積率 200%以上才符合公平合理，活絡地方經濟，都市得以永續發展。 2. 住二不應設在不適合居住的地方。公四有三個池，保留一個即可，其他劃為住宅區，池裡都是死水發臭蚊蟲多，成細菌溫床，也無灌溉用途，沒有活水的湖不但不會帶來美觀，反而帶來疾病。商業區繁榮過去 15m 大道邊就是幾個超大池塘，與活絡地方經濟背道而馳。 3. (公三、公四)應改在老街溪和高速公路邊及預	60% 容 積 率 為 200%以上。 2. 將公三、公四集中於高速公路旁、老街溪旁及火葬場旁及預留高速公路邊，並將住二規劃在適當居住之地區。	1. 有關本案計畫範圍納入新生路東側農業區，其說明參見再 3 案。 2. 因應 TOD 規劃理念，土地使用發展強度由車站向外遞減，並考量緊湊都市發展概念，第二種住宅區調整為第三種住宅區，其容積率係比照機場捷運 A10 站及 A20 站周邊都市計畫區一致性原則訂定為 180%。 3. 公共設施區位配置需考量其服務對象及使用效益及，不宜過度集中特定區位。 4. 本案為減少建物拆遷調整公四公園用地(現為公二)面積縮減 1.90 公頃，以供合法建築物得申請保留。 5. 考量應於老街溪旁劃設綠地與都市藍帶結合，發揮公共設施加乘效益，本案將公三用地(現為公一)調整為沿老街溪	見第十五，其餘部分照縣政府研析意見。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	縣府研析意見	專案小組建議
			留高速公路旁及火葬場邊。(空氣污染與噪音灰塵及焚燒屍體之惡臭影響住戶生活品質及健康至鉅，如現在台鐵高架化桃園中壢規劃 60 米林蔭大道，造成兩側居民抗爭中。另五楊高速公路也高架已動工中。)(前次老街溪因颱風大水掏空房屋基地連夜撤離，造成屋倒人逃慘劇。)		劃設。 6. 考量高速公路對居民之影響，除原都市計畫之隔離綠帶以外，本案於沿高速公路一側劃設 6 公尺寬綠地用地。	
再 25	鍾 添 炎 等 27 人		主旨：機場捷運 A21 車站周邊土地開發案，因本特定區(如附圖中紅色標示)地主權益損失太大，因此不願參與本次開發，要求個案處理。 說明： 1. 本特定區地主已經歷兩次開發：即(1)中豐北路開發，土地被徵收一次(2)A21 車站開發，土地又再次被徵收。剩餘的土地都在中豐北路兩旁及 A21 車站旁，基本已完成開發本特定區地主，因權益損失太大，除非政府用各案處理，確保地主權益，例如分回土地百分比提高或分回在自己土地上，否則不願參與重劃。 2. 一般而言，大部分土地變更重劃，都在一片未開發之處女地上，本次特定區外之擴大範圍(如附圖綠色斜線標示)，它本身沒道路、沒		建議部分採納。 理由： 1. 有關本案計畫範圍納入新生路東側農業區，其說明參見再 3 案。 2. 陳情人再提出再逾 9、再逾 15、再逾 40 及再逾 45 陳情案，本府研析意見詳再逾 40 案。	涉及變更計畫內容部分併綜合意見第十五，其餘部分照縣政府研析意見。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	縣府研析意見	專案小組建議
			建設、用重劃方式開發，將百分之四十二土地分回地主，這個作法較為合理。(據消息，苗栗是百分之四十六) 3. 政府不要以重劃之名，剝削地主權益或圖利特定人士。希望能與土地所有權人理性溝通，不要造成所有權人重大權益損失，一起努力創造雙贏結局。			
再逾1	黃姿惠、黃建智	興南段公坡小段453、387、384地號	主旨：有關 貴府興辦桃園國際機場，聯外捷運系統A21 車站周邊土地開發案，說明如下，請 查照。 說明：按 貴府 A21 開發計畫案，以(區段徵收)方式辦理開發，有失公平及爭議性，本人土地座落興南段公坡小段 453、387、384 地號共 3 筆，恰好座落捷運車站廣場邊，被劃為商業用地卻要被徵收，在 97 年間本人以市面價格，每坪超過十萬元價錢購買，因地段好又在捷運車站邊，因此現在附近土地每坪都已漲到十幾萬元，而貴府要以(區段徵收)方式開發，致使本人損失非常嚴重，因此建議 貴府將這塊商業區(如附件)移至中豐北路以西，讓被劃為商業區之地主保留原有土地，又本人土地兩側(住一)土地都能保留住原有土地，而我們土地在同區域內，卻要被(區段徵收)來犧牲，望 貴府以同理心		同再 14 案意見。	併再 14 案，

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	縣府研析意見	專案小組建議
			考量，才符合 貴府開發美意及各地主應有權益，並請回覆，感激不盡。			
再 逾 2	鍾 旻 晏 等 7 人	忠 福 段 201 0、 201 7、 202 0、 200 6-3 、 201 6、 200 6-7 、 201 8、 202 1、 200 8、 201 6-1 、 201 9、 202 1-1 、 201 0-2 地 號	新生路 454 號至 468 號面臨路旁之房屋不應劃為「住二」而合併參與區段徵收，有失公平性。	新生路 454 號至 468 號面臨路旁之住戶、店面房屋地應與新生路 470 號到 520 號統一規劃為「住一」才合情理，並申請原地保留，此建議並不影響全體之計劃。(附地籍圖謄本)(附一)	建議部分採納。 理由： 1. 有關本案計畫範圍納入新生路東側農業區，其說明參見再 3 案。 2. 考量既有使用及發展紋理，本府將於細部計畫檢討再發展區劃設原則。 3. 考量整體道路系統功能之完整性，所陳土地部分將劃設為道路用地。 4. 所陳土地北側除需公 15 公尺寬道路通過外，其餘將劃設為再發展區。	涉及變更計畫內容部分併綜合意見第十五，其餘部分照縣政府研析意見。
再 逾	水 尾	忠 福	1. 為配合政府 A21 案規劃，水尾福德宮（以下	1. 本宮擬在廟地興建土地公廟	建議部分採納。 理由：	涉及變更計畫內容部分併綜合意

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	縣府研析意見	專案小組建議
3	福德宮	段1970地號	簡稱本宮)建廟用地約100坪,請求鈞府保留本宮建廟用地。 2. 敬乞鈞府將本宮建廟用地,規劃為宗教用地專區(即宗教特殊用地),以利本宮因配合91年113K線拓寬後廟宇改建(原廟宇被拆除五分之三)。	正殿、環保金爐、公用盥洗室、祭拜停車場,甚於戲台、老人休閒活動區之規劃。 2. 附呈本宮與楊良訓先生購買土地忠福段1970c持分標示圖乙份及法院土地分割和解書乙份。 3. 懇請鈞府惠予陳情,則本宮眾信士感激不盡。	1. 有關本案計畫範圍納入新生路東側農業區,其說明參見再3案。 2. 水尾福德宮為地方信仰中心,其為配合新生路拓寬工程徵收2/3土地。 3. 為解決擴建計畫需求用地,水尾福德宮現已購入後方土地約300平方公尺。 4. 本府考量其擴建需求,以水尾福德宮現購入後方土地面積加計現有土地面積納入區段徵收,以其權值劃設宗教專用區,並調整廣場用地範圍。	見第十五,其餘部分照縣政府研析意見。
再逾4	余欽	忠福段2711-8、2710-18、2711-19地號	忠福段2711-19地號原為中壢平鎮都市擴大計畫範圍。與新街溪毗鄰土地部分河堤及行水區,長期侵佔民地,應納入區段徵收,保障人民權益。	18米道路(南園二路)車流量大,應規劃一條貫穿中豐北路,保持新生路環北路暢通,使周邊行車更便利(南園二路貫穿中豐北路很需要)。 池塘保留過大,應縮小範圍。住二請規劃方正完整。	建議部分採納。理由: 1. 有關本案計畫範圍納入新生路東側農業區,其說明參見再3案。 2. 本案為減少建物拆遷調整公四公園用地(現為公二)面積縮減1.90公頃,以供合法建築物得申請保留。	涉及變更計畫內容部分併綜合意見第十五,其餘部分照縣政府研析意見。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	縣府研析意見	專案小組建議
					3. 因應 TOD 規劃理念，土地使用發展強度由內向外遞減，並考量整體發展合理性，取消第二種住宅區之訂定，調整為第三種住宅區現以二完整方正街廓劃設。 4. 本計畫區內道路系統已考量其整體連通性作妥適規劃配置。 5. 配合中豐北路交流道配置，考量交通安全問題，不宜新增道路連接中豐北路及新生路。	
再逾5	廖貴雲	三座屋段舊社小段91-1地號	座落中壢三座屋舊社小段91-1地號土地原為中壢平鎮都市計畫範圍，與老街溪毗鄰部份河堤及行水區長期遭政府佔用，應納入區段徵收，保障人民權益。		建議不予採納。 理由： 1. 本計畫係依98.6.11桃園縣政府水河字第09802221292號函公告老街溪河川區域線劃設河川區。 2. 河川區非屬都市發展用地，且依水利法第78條規定河川區域內禁止建造工廠或房屋等相關行為，故不宜納入區段徵	照桃園縣政府研析意見。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	縣府研析意見	專案小組建議
					收範圍。	
再逾6	傅淑香議員		桃園國際機場聯外捷運系統 A21 車站周邊土地開發計畫案。	1. 新生路 461 巷 35 弄計畫規劃之商業區完全廢除並遷移至中豐北路住二區：保留現有土地、住宅及空地，維持住宅區規劃，不參加區段徵收。因為若五楊交流道設立後，該商業區停車問題必會影響交通動線。 2. 新生路 461 巷 65&71 號旁 15 米道路要求廢除。 3. 新生路 461 巷 82&84&92 號後方 10 米道路要求移至公 4 公有地開發：利用公有地建設道路成本低，擾民爭議少。 4. 停車場全部遷移至新生北路與環北路口空地統一管理：緊鄰捷運開發案旁新生路與環北路交叉路口，為整片無建築物之空地，竟不納入停車場規劃？反而勞民傷財拆遷附近居住 30 年之	同再 20 案意見。	併再 20 案。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	縣府研析意見	專案小組建議
				住戶？除非有其他勾結利益考量，建議將停車場全部轉移至該空地。好處有： (1) 統一管理停車場：避免分散的停車場管理，提供流暢停車動線，紓緩該地區停車問題。 (2) 居民安全：避免停車場緊鄰住宅區，來往車輛造成居民居住安全及噪音。 (3) 徵收該土地建立商業大樓併建立停車場：緊鄰住宅區及SOGO百貨購物區、中壢市政府，可提供商業用途及停車舒緩功能，除可避免勞民傷財外，還可開發地方利益。		
再逾7	簡勤智		1. 98 年度中壢平鎮都市擴大修訂計畫(配合桃園國際機場聯外捷運系統建設計畫 A21 車站週邊土地開發計畫)細部計畫案，維持現況，不能因縣長選舉、市長選舉、地方政府換人、政策就要跟著改變，否則以前的協調、評估、公	1. 維持 98 年度中壢平鎮都市擴大修訂計畫(配合桃園國際機場聯外捷運系統建設計畫 A21 車站週邊土地開發計畫)細部計畫案的範圍不變，至於	有關本案計畫範圍納入新生路東側農業區，其說明參見再 3 案。	併再 3 案。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	縣府研析意見	專案小組建議
			展至說明會都是假的嗎？ 2. 98 年度中壢平鎮擴大修訂計畫(配合桃園國際機場聯外捷運系統建設計畫 A21 車站週邊土地開發計畫)細部計畫案，原地主都沒有一個人要擴大，這擴大的原因是誰建議與執行。 3. 99 年度中壢平鎮都市擴大修訂計畫(配合桃園國際機場聯外捷運系統建設計畫 A21 車站週邊土地開發計畫)細部計畫案，擴大的理由，是為了全球暖化保留埤塘才會擴大，如果是都會區還說的過去，再桃園縣還有 6000 多個埤塘，沒有差這一個，不知擴大的真相是什麼？聽說有人為炒作。	99 年度中壢平鎮都市擴大修訂計畫(配合桃園國際機場聯外捷運系統建設計畫 A21 車站週邊土地開發計畫)細部計畫案為第二期。把未規劃進來地區一併規劃不要急就章更不要隨隨便便擴大，造成民怨也影響到原 98 年度中壢平鎮都市擴大修訂計畫(配合桃園國際機場聯外捷運系統建設計畫 A21 車站週邊土地開發計畫)細部計畫進度。 2. 98 年度中壢平鎮都市擴大修訂計畫(配合桃園國際機場聯外捷運系統建設計畫 A21 車站週邊土地開發計畫)細部計畫案跟 99 年 A21 跟 98 年度中壢平鎮都市擴大修訂計畫(配合桃園國際機場聯外捷運系統建設計畫 A21 車站週邊		

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	縣府研析意見	專案小組建議
				土地開發計畫)細部計畫案差異性依新生路為界，98 年度中壢平鎮都市擴大修訂計畫(配合桃園國際機場聯外捷運系統建設計畫 A21 車站週邊土地開發計畫)細部計畫案左邊分左邊，99 年度中壢平鎮都市擴大修訂計畫(配合桃園國際機場聯外捷運系統建設計畫 A21 車站週邊土地開發計畫)細部計畫案，右邊分右邊，以這樣的配地才不影響原 98 年度中壢平鎮都市擴大修訂計畫(配合桃園國際機場聯外捷運系統建設計畫 A21 車站週邊土地開發計畫)細部計畫案的地主權益及公平性。		
再逾 8	陳瑞泰	忠福段 192 7~1 935	本案 A21 站周邊土地位於新生路以東、計畫中兒童公園以西之南端邊緣住二土地(即新生路 446 巷單號所在)，共計約數十戶居民聯合陳情如后：	建請都委會暨專案小組參酌陳情意見，將本案位處新生路以東，計畫中兒童公園以西、新生路 446 巷	同再 6 案意見。	併再 6 案。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	縣府研析意見	專案小組建議
		、 193 6-2 ~19 36- 10 地 號	1. A21 站周邊土地位於新生路以東之土地，現多為空地或農地，但南端邊緣靠新生路之 446 巷單號卻是相連數十戶之久居住戶房屋與建地，且僅占計畫開發面積之零頭(即住二之一小部分)，徵收與否應對本計畫無顯著影響，實毋須亦不宜為此小部分既有合法房屋建地之劃入，引起嚴重民怨而導致開發時程延誤。 2. 忠福段 1927~1935 號均屬建地，皆為 1~3 樓之合法既存鋼筋混凝土或磚造房屋，且住戶世居以數十年，若僅因位處計畫區邊緣而導致需攔腰拆屋，恐導致嚴重民怨。 3. 該新生路以東，計畫中兒童公園以西、新生路 446 巷以北之計畫南端邊緣土地，若依計畫徵收後，仍規劃為住宅用地(住二)，與目前之地目使用完全相同，等於攔腰拆除現有住戶房屋後，將該建地轉由他人做同一目的之使用，陳情人等實不知縣府之決策依據為何？但此舉已嚴重影響現有住戶之權益。縣府及市府應有更具體充分之理由，召開協調會以說服現有住十戶房屋所有人。	以北之住二計畫南端界線，略為北移至灌溉溝渠處，(如附件照片紅線)，此變更影響面積微乎其微，既不影響計畫之開發效益與時程，卻得已讓現有數十戶民眾保有其既有之 1~3 樓房屋，使民眾不致面臨攔腰拆屋重建之窘境，且使用目的亦能維持計畫所示之住宅建地。如此當更能展現政府兼顧都市發展與體察民意之德政。尚請查復。		
再	鍾		桃園國際機場聯外捷運系	1. A21 車站周邊土	同再 25 案意見。	併再 25 案。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	縣府研析意見	專案小組建議
逾9	添炎		統 A21 車站周邊土地開發計劃案中之本特定區(如附圖中紅色標示),屬於已開發完成的地段,現在用這已規劃完成的地段和一般未開發的區段一起分配土地,本地區地主權益損失太大,絕對不會同意這種作法。因此要求個案處理,否則不願參與本次開發。	地,已經歷兩次重大開發:即(一)民國八十九年中豐北路建設時,土地已被徵收一次。(二)民國九十七年,A21 捷運車站建設時,又再次被徵收。上述土地在第一次徵收後,公告地價卻連續幾年被調降,有些地段之地價,只剩原價之三分之一左右,政府以這個低價才進行了 A21 車站使用土地的徵收,為了配合捷運系統建設的需要,我們這些土地所有權人,已經犧牲很大了。現今,該特定區所剩餘的土地,絕大部分都在中豐北路兩旁,或是在 A21 車站旁邊,將來都是黃金商業區或最佳住宅區。(如附圖中紅色標示) 2. 這次為了「變更中壢平鎮都市擴大修訂計劃」要把我們這塊		

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	縣府研析意見	專案小組建議
				已經歷兩次開發後的黃金地段土地，以相等權值的方式與其它區段作隨機抽籤，這點我們是絕對不會同意的，同時，本地區的地主，也希望將這塊土地，世世代代傳承下去，我們誠懇的要求政府，對這塊土地作特別個案處理，在土地分配時，分回在我們原來的土地上，並採用較高的分配比例。如果不能確保我們的權益，我們將不願參與重劃。 3. 請都市計劃各委員們，為本區土地所有權人設想，不要造成地主重大權益損失及嚴重民怨，努力創造雙贏結局。		
再逾10	游麗婉	三座屋段舊社小段	敝人(游麗婉)的農地座落於中壢市三座屋段舊社小段地號 26、27、28 號 A21 車站週邊開發計畫內，該區段徵收說明會得知。 1. 我的農地(地目、九、農)有一小部份編為河川用地，真是驚訝也沒有道		建議不予採納。 理由： 1. 本計畫係依 98.6.11 桃園縣政府水河字第 09802221292 號函公告老街溪河川區域線劃	照桃園縣政府研析意見。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	縣府研析意見	專案小組建議
		26、27、28地號	理。特此陳情鈞府改為原所有權狀相同的農地以示公平。 2. 明年實施分配地段實懇請以原地段(三座屋段田社小段及興安段公坡小段)這兩個區域分配給原地主，以示公平。 以上二點懇請惠於採納已得感便。		設河川區。 2. 有關土地分配事宜屬區段徵收執行事項，後續依區段徵收相關規定辦理。	
再逾11	盧仁琳		1. A21 擴大案說明會為何未通知新生路 454 號至 468 號及新生路 446 巷 5 號~81 號住戶及土地所有權人開會是否有黑箱作業？ 2. 新生路 454 號~468 號及 446 巷單號被劃為徵收線內的土地，大部分是建地，為何要將既有建物徵收拆除，仍再規劃同樣的住宅用地(住二)。 3. 計劃徵收範圍內的邊緣，其建物都被列為剔除地區保留現狀不徵收，即有  標示者。而新生路 454 號~468 號及 446 巷之單號亦離最邊緣地帶，為何不能保留現狀建物及土地？(附件圖一) 4. 此次陳情之住戶都是世居此處幾十年，一生心血都在此，計劃中的建物要攔腰拆除，只剩一點土地，現有很多住戶均是三代同堂，根本無法居住，縣府貴處是否要逼迫我們走上絕路？		同再 6 案意見。	併再 6 案。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	縣府研析意見	專案小組建議
			此決策更加造成嚴重民怨。 5. 依據區段徵收勘選原則，再發展區不納入區段徵收範圍，劃設原則如下： (1)既有合法社區、聚落、建物密集且面積大於0.2公頃以上並不影響地區景觀且地區發展相符者，劃設「為再發展區」(附件二) 6. 目前所陳情之住戶及土地所有權人共有43戶，土地面積共1000多坪，且住戶密集土地大於0.2公頃為何不能劃為「再發展區」，待若干年後再進行都更計劃，此符合前項之條件，亦不影響全面之開發請貴處詳加審議。			
再逾12	楊俊德	中壢市建國七村11鄰水尾里3號、5號	1. 建國七村原為居民之住宅，生活環境良好，居民也已安定終身居住於此，現政府欲強行徵收此地為文(中)用地，讓原有地區住戶無屋可住，並大幅度變更其他無人居住之大片空地為住宅區，矛盾而不合情理，違反都市計畫法第1條(為改善居民生活環境)的精神，現有該地段地住集體反對變更為區段徵收以保持社區完整性。 2. 此計劃案懇請縣政府運用智慧造福全民，有效降低對人民財產權之侵	建議此計畫案能顧及區內現住居民權益，並懇請鈞府。能派員察明建國七村並非無人居住之地，實為重新翻修之建物，能劃設為「再發展區」不納入區段徵收範圍。	同再6案意見。	併再6案。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	縣府研析意見	專案小組建議
			害，顧及區內現住居民，提出公平合理之方案，而非嚴重影響住戶權益。 3. 建國七村1號至11號接以翻修為新屋並打算長居於此，全村共有24戶居民居住於此。			
再逾13	楊志華	中壢市建國七村11鄰水尾里4號、6號	建國七村原為居民之住宅，生活環境良好，居民也已安定終身居住於次，現政府欲強行徵收此地為文(中)用地，讓原有地區住戶無屋可住，並大幅度變更其他無人居住之大片空地為住宅區，矛盾而不合情理，違反都市計畫法第1條(為改善居民生活環境)的精神。 4 此計劃案懇請縣政府運用智慧造福全民，有效降低對人民財產權之侵害，顧及區內現住居民，提出公平合理之方案，而非嚴重影響住戶權益。	建議此計畫案能顧及區內現住居民權益。	同再6案意見。	併再6案。
再逾14	楊世卓	中壢市建國七村11鄰2號	建國七村原為居民之住宅，生活環境良好，居民也已安定終身居住於次，現政府欲強行徵收此地為文(中)用地，讓原有地區住戶無屋可住，並大幅度變更其他無人居住之大片空地為住宅區，矛盾而不合情理，違反都市計畫法第1條(為改善居民生活環境)的精神。 此計劃案懇請縣政府運用智慧造福全民，有效降低對人民財產權之侵害，顧及區內現住居民，提出公	建議此計畫案能顧及區內現住居民權益。	同再6案意見。	併再6案。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	縣府研析意見	專案小組建議
			平合理之方案，而非嚴重影響住戶權益。			
再逾15	鍾添炎		1. A21 車站周邊土地，已經歷兩次重大開發：即（一）民國八十九年中豐北路建設時，土地已被徵收一次。（二）民國九十六年，A21 捷運車站建設時，又再被徵收一次（如圖中斜線粉紅色標示）。上述土地在第一次徵收後，公告地價卻連續幾年被調降，政府以低價又進行 A21 車站使用土地的徵收，為了配合捷運系統建設的需要，土地所有權人已經犧牲很大了。現今，該特定區土地，已被徵收了三分之二以上，其餘土地已剩不到三分之一（如圖中紅色標示）。 2. 這次為了「變更中壢平鎮都市擴大修訂計畫」，要把這塊已經歷兩次開發後的土地，以相等權值的方式與其它區段作隨機抽籤，我們是絕對不會同意的。因為這特定區域，原來 10 公頃的土地，已犧牲提供 60 米中豐北路，後來又提供給 A21 捷運站使用，剩餘的土地只有 3 公頃左右，我們確實已協助政府重大建設造就了地方繁榮。這次政府又為了「變更中壢平鎮都市擴大修訂計畫」，要把剩餘約 3 公頃土地，		同再 25 案意見。	併再 25 案。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	縣府研析意見	專案小組建議
			以一般分回比例，作區段徵收，那麼我們所能分回的土地，就只有一公頃多，採用隨機方式抽籤也不知道抽回的土地落於何處，這種做法合理嗎？公平嗎？本地區的地主，世居於此，已 150 餘年，希望將這塊土地，世代傳承下去，我們誠懇的要求政府，對這塊土地作特別個案處理，在土地分配時，分回在我們原來的土地上，並分回百分之五十以上的比例。如果不能確保這個權益，我們將保留在原地耕作，不願配合重劃。 3. 都市計畫各委員們，請多為本地區土地所有權人設想，不要造成地主重大權益損失，政府不宜霸道行事，造成嚴重民怨。			
再 逾 16	李 興 銘	中 壠 市 新 生 路 461 巷 65 號	因中壠捷運 A21 站週邊道路房屋拆除，強烈表達訴求： 1. 就地安置縣府第二方案 2. 如不就地安置，請將道路轉移它處，不參與區段徵收。		同再 14 案意見。	併再 14 案。
再 逾 17	水 尾 福 德 宮	忠 福 段 197 0(C	主旨： 請將中壠市水尾福德宮之建廟用地原地保留，以利建廟。 依據：	1. 本宮現址，信眾成認最適當中 心點非常適合 廟址，請規劃為 宗教用地。	同再逾 3 案意見。	併再逾 3 案。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	縣府研析意見	專案小組建議
	管理委員會	)地號	中壢市公所城鄉發展課 A21 都市規劃圖顯示，中壢市水尾福德宮(以下簡稱本宮)之位置，規劃於廣停，唯停車場，可否縮小部份，供給福德宮原地建廟。 說明： 1. 本宮自建廟，信眾參拜迄今近 40 年，並於 92 年向政府申請登記在案。 2. 本宮於 91 年為配合政府 113K 拓寬後，廟地只剩下 4-5 坪，信眾有約 5 千餘人，每逢參拜日信眾站在新生路上，如年邁者反應緩慢，險象環生。 3. 依中壢市城鄉發展課展示之大規劃圖水尾福德宮廟及本宮前向楊良訓(忠福段 1970C)購買土地約 100 坪作為建廟用地，因當年配合高鐵徵收<縣 113K 拓寬>福德宮建物拆除後，剩下 4~5 坪，嚴重影響信眾祭拜時之安全空間，擬以該 100 坪土地新建<u>乙山辛向</u>福德宮廟，目前 A21 車站細部計畫案規劃圖把福德宮重建地約 100 坪劃歸為廣停，因此阻礙福德宮新建廟宇。 4. 本宮信眾約 5 千餘人，為因應信眾要求，為永久安全之計，於本宮後面購買約 100 坪土地(現被規劃為廣停)準備	2. 本宮為 5 千餘人信眾之信仰中心，為此敬祈鈞府為 5 千餘信眾著想，賜准所請，實感德便。		

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	縣府研析意見	專案小組建議
			興建土地公廟，以一勞永逸。(附土地地籍謄本)			
再逾18	張依德		事由： 感謝政府積極關懷人民生活，接受陳情、通知參加本次會議，准準備說明資料。 說明： 甲、配合議程 A21 週邊開發計畫，建議在 A20 及 A21 兩捷運站間，與捷運線平行之老街溪面加建通行道路。 乙、變更中壢平鎮都市擴大修訂計畫，請求政府轉請縣政府協助中壢平鎮兩市公所增編預算，開通廣明路與忠孝路之間的計畫巷道。 理由： 甲、民住民權路三段 75 巷 61 弄 46 號 16 年多附近人口增加已超過多倍，因經濟發展迅速，交通車輛超過道路負擔，不單造成時間與燃料浪費、有加添環境污染。由於生活壓力難受，曾多方陳情請求政府在民權路、老街溪、中豐路、新生路四條平行線上增建連通道路，降低生活壓力；故先應感謝政府。 乙、民的長男居住於中壢市民族路 69 巷溝邊二號，剛巧此溝是兩市的分界線，因此由 69 巷進入跨越水溝出入已成習慣。不料水溝中壢市邊		建議不予採納。 理由： 1. 計畫範圍內老街溪兩側已劃設綠地，未來可供設置人行天橋之用，車行部分可透過環北路作東西向聯通，故建議無新增橋樑之必要。 2. 所陳位置非屬本計畫範圍，待後續都市計畫通盤檢討再行考量道路連通之可能性。	照桃園縣政府研析意見。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	縣府研析意見	專案小組建議
			緣屬國防部軍備局所有的陸光眷村，三、四年前奉命遷村騰空，巷口亦被封閉，蒙軍備局開恩剩一廣明路邊較小缺口留給溝邊 1~3 號三戶使用；可是都市計畫原設在廣明路與忠孝路間的無名巷道，由於一邊一市緣故，兩市沒有溝通管道，可能疏忽了政府原計畫便民通行權益，使民感覺實實在在很痛苦！所以歸納結果，該謝謝今天得參加說明的恩惠。			
再逾 19	陳瑞泰等 9 人	忠福段 1927~1935、1936~1936-10 地號	本案 A21 站周邊土地位於新生路以東、計畫中兒童公園以西之南端邊緣住二土地(即新生路 446 巷單號所在)，共計約數十戶居民聯合陳情如后： 1. A21 站周邊土地位於新生路以東之土地，現多為空地或農地，但南端邊緣靠新生路之 446 巷單號卻是相連數十戶之久居住戶房屋與建地，且僅占計畫開發面積之零頭(即住二之一小部分)，徵收與否應對本計畫無顯著影響，實毋須亦不宜為此小部分既有合法房屋建地之劃入，引起嚴重民怨而導致開發時程延誤。 2. 忠福段 1927~1935 號均屬建地，皆為 1~3 樓之合法既存鋼筋混凝土或磚造房屋，且住戶世居	建請都委會暨專案小組參酌陳情意見，將本案位處新生路以東，計畫中兒童公園以西、新生路 446 巷以北之住二計畫南端界線，略為北移至灌溉溝渠處，(如附件照片紅線)，此變更影響面積微乎其微，既不影響計畫之開發效益與時程，卻得已讓現有數十戶民眾保有其既有之 1~3 樓房屋，使民眾不致面臨攔腰拆屋重建之窘境，且使用目的亦能維持計畫所示之住宅建地。如此當更能展現政府兼顧都市	同再 6 案意見。	併再 6 案。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	縣府研析意見	專案小組建議
			以數十年，若僅因位處計畫區邊緣而導致需攔腰拆屋，恐導致嚴重民怨。 3. 該新生路以東，計畫中兒童公園以西、新生路446巷以北之計畫南端邊緣土地，若依計畫徵收後，仍規劃為住宅用地(住二)，與目前之地目使用完全相同，等於攔腰拆除現有住戶房屋後，將該建地轉由他人做同一目的之使用，陳情人等實不知縣府之決策依據為何？但此舉已嚴重影響現有住戶之權益。縣府及市府應有更具體充分之理由，召開協調會以說服現有住十戶房屋所有人。	發展與體察民意之德政。尚請查復。		
		忠福段1927~1936地號	徵收面積每戶僅18,9戶共計162 m ² ，與徵收偌大面積幾乎不成比例，但是對於以上住戶，有廚房、瓦斯管線及衛生下水道影響甚鉅。			
再逾20	盧仁琳等22人	忠福段2027~2051地號	本案A21站周邊土地位於新生路以東、計畫中兒童公園以西之南端邊緣住二土地(即新生路446巷單號所在)，共計約數十戶居民聯合陳情如后： 1. A21站周邊土地位於新生路以東之土地，現多為空地或農地，但南端邊緣靠新生路之446巷單號卻是相連數十戶之	建請都委會暨專案小組參酌陳情意見，將本案位處新生路以東，計畫中兒童公園以西、新生路446巷以北之住二計畫南端界線，略為北移至灌溉溝渠處，(如附件照片紅線)，此變更影	同再6案意見。	併再6案。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	縣府研析意見	專案小組建議
			久居住戶房屋與建地，且僅占計畫開發面積之零頭(即住二之一小部分)，徵收與否應對本計畫無顯著影響，實毋須亦不宜為此小部分既有合法房屋建地之劃入，引起嚴重民怨而導致開發時程延誤。 2. 忠福段 2027~2051 號均屬建地，皆為 1~3 樓之合法既存鋼筋混凝土或磚造房屋，且住戶世居以數十年，若僅因位處計畫區邊緣而導致需攔腰拆屋，恐導致嚴重民怨。 3. 該新生路以東，計畫中兒童公園以西、新生路 446 巷以北之計畫南端邊緣土地，若依計畫徵收後，仍規劃為住宅用地(住二)，與目前之地目使用完全相同，等於攔腰拆除現有住戶房屋後，將該建地轉由他人做同一目的之使用，陳情人等實不知縣府之決策依據為何？但此舉已嚴重影響現有住戶之權益。縣府及市府應有更具體充分之理由，召開協調會以說服現有住戶房屋所有人。	響面積微乎其微，既不影響計畫之開發效益與時程，卻得已讓現有數十戶民眾保有其既有之 1~3 樓房屋，使民眾不致面臨攔腰拆屋重建之窘境，且使用目的亦能維持計畫所示之住宅建地。如此當更能展現政府兼顧都市發展與體察民意之德政。尚請查復。		
		忠福段 2025~2050	1. 政府施政要求百姓配合 ok，但將原住宅區建地徵收作為住二住宅區，施政作法人匪夷所思，合理懷疑有圖利嫌疑。			

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	縣府研析意見	專案小組建議
		地號	2. 徵收同一區塊土地，靠忠福路新社區保留住一住宅區，靠新生路老社區446巷單號1~53號土地面積約為4,050m ² (約一半1,755m ²)徵收為住二住宅區，(房舍近腰斬，如我家土地136m ² 建101m ² 徵收52m ²)四代同堂，生活空間改變造成不便，情何以堪。廚房、衛浴、孝親房全拆須重建，造成民怨，請深思重新規劃，原地保留。			
再逾21	鍾旻晏等7人	忠福段2017、2017、2020、2006-3、2016、2006-7、2018、2021、2008、2016-1	1. 新生路454號~468號及446巷單號(1~85號)區段徵收面積3,623m ² ，如合同戶影響面積共計約6,674m ² ，此面積大於0.2公頃，應被列為剔除地區，保留現狀不徵收。 2. 前項土地面積依區段徵收勘選原則，應可劃設為「再發展區」此亦不影響其他開發。 3. 新生路454號~468號7戶面臨馬路又是建地，區段徵收後劃為「住二」，亦是店面，而原地主及房屋所有權人如遷徙至指定安置街，請問我們如何營生？亦違背區段徵收的目的和本質，只有政府有利而地主卻加害，權益受損。	新生路454號至468號面臨路旁之住戶、店面房屋地應與新生路470號到520號統一規劃為「住一」才合情理，並申請原地保留，此建議並不影響全體之計劃。(附地籍圖謄本)(附一)	同再6案意見。	併再6案。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	縣府研析意見	專案小組建議
		、 201 9、 202 1-1 、 201 0-2 地號				
再 逾 22	陳 春 田 等 12 6 人		對桃園機場捷運 A21 中壢站周邊土地開發再公展案，本區居民大部分認為規劃不夠完美，不利本區居民實質生活機能，特提出緊急陳情建議書如下，鑒請 鈞府撥公了解參酌，如下圖示修正建議，已利本區整體捷運都會發展，實感德便。 對於 A21 車站周邊土地計畫 99 年 6 月 23 日再公展草案，本區大多數居民認為捷運站的聯外道路規劃有欠周詳，另外公園腹地太大，規劃位置不夠完美，商業區規劃太少，無法迎合未來捷運站開通後大量人潮湧入的商圈發展，適宜再增設一些商業用地以利符合本區未來三鐵一路的都會發展，另外面臨高速公路以及溪邊之地宜變更為公園用地，然後部份住二用地需修正到如圖示之適當區域，鑒請都委會再審慎作通盤檢討，俾供後續變更較符合本區都會捷運應有的生活機能，特依都市計畫法提	請見附帶文件陳情理由及建議事項內容，另 A21 捷運站周邊土地計畫原圖，煩請對照本區居民建議之修正後圖示，研擬參酌。 1. 建議將公四公園面積縮小，公四縮小成五分之一面積，另於本區新增五分之一比例之住二區，其他五分之一面積編為機關用地，以利落實未來本區捷運特區的行政管理。尤其本區為中壢市首席捷運市中心精華區以及轉運中心大都會樞紐，如公四公園腹地太大，將壓縮捷運都會景觀，本地段土地的優質開發，將引導桃園	同再 10 案意見。	併再 10 案。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	縣府研析意見	專案小組建議
			出以下建議，敬請參酌修正意見，實感德便。 附件：原 A21 計劃圖一張，建議 A21 修正後的計畫圖一張。	航空城計畫邁向成功的關鍵。 2. 建議住二容積率提高為 250% 左右，因為中壢市的人口密集遠超過隔鄰北縣林口捷運站人口的數倍之多，未來中壢人口將集結於本捷運特區遷移，原規劃本區住二容積率只 180%，不但將形成鄉村建築景觀，也無法迎合未來捷運都會發展，如此保守的規劃，將與隔鄰的海華特區形成強烈的對比，低容積率將阻礙建商積極開發的誘因，本區將形成鄉村景觀捷運，中壢捷運站土地開發的氣勢，將削減未來桃園航空城推動的發展。 3. 建議原公三公園用地，變更到靠生態溪邊的原住二區，然後原公三公園處改為住二用地，以利隔離高速公路的干		

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	縣府研析意見	專案小組建議
				擾，並形塑本區率一形象，請見修正圖示。 4. 建議三座屋舊社段的住宅區內宜建立一座生態拱橋，連結一條 15m 以上的道路到公坡小段，直通南園二路，行程 A21 車站環城捷運大道，同時該段原公四公園的腹地，建議劃設環狀「日」字型的連結道路，以利形塑整體都會街廓的意象，同時結合本區特有的綠地、生態溪河、公園、形象拱橋、商店街，成為市民多功能的休閒處所。 5. 建議中福路段靠新街溪邊之住二用地，因土質鬆軟，宜變更為公六公園用地，較合乎本區生活機能，以及環保綠意意象，同時保留住二用地的面積移到公四裡面，請詳見修正圖示。 6. 建議原公坡小		

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	縣府研析意見	專案小組建議
				段靠近捷運站中豐北路周邊的住二用地，宜變更為商業用地，形成形象商圈，以利未來捷運站開通後，紓解大量流入的人潮消費動態，請見圖示。		
再 逾 23	水尾福德宮管理委員會		吳縣長志揚鈞座：您好！關於中壢市「水尾福德宮」建廟用地在 A21 規劃案中，請保留「水尾福德宮」名下準備重建廟宇之九十三坪用地，並變更為宗教特殊用地。 1. 水尾福德宮民國九十三年七月十五日桃園縣府核准登記，併發證書(府民宗字第 0930175285 號)。 2. 高鐵 K113 縣道路拓寬。福德宮廟被拆掉約 2/3 多，民國九十一年八月領到高鐵 K113 道路拓寬案「水尾福德宮」拆廟補助款八百萬元。 3. 民國九十二年七月十三日購買目前水尾福德宮後面原楊良訓先生之土地以備重建之用，共 307 坪方案(約九十三坪)共 1532 萬 3 千 1 百 37 元整(16.5 萬/坪)(其中含補助款 800 萬加上民間樂捐 732 萬餘元)。 4. 縣府民政局宗教課依內政部規定，建廟要宗教特殊用地才能建，我們		同再逾 3 案意見。	併再逾 3 案。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	縣府研析意見	專案小組建議
			一直想盡辦法來變更，但仍努力中，縣府規劃 A21 案不了解水尾福德宮處境，擬徵收我們建廟之地，我們一直陳情，好像都不了解。 5. 水尾福德宮管轄信眾跨水尾里、金華里、忠福里、華廈社區、興和里部份約 5000~8000 人口，以目前剩餘廟地每坪農曆二月初二日、八月十四日擴大慶祝祭拜天神時要搭棚到新生路上，信眾活動非常不安全，我們有像片及錄影可供參閱。 6. 因水尾福德宮也是公有事業，又「五」之原因，我們以水尾福德宮登記現有之建廟用地，請以 A1 方式規劃，給我們並變更為宗教特殊用地。 7. 如予以徵收，分給廟之土地太小，容納不下信眾，我們將要如何擴展，變成死結、無解。故謹 縣長大人大力幫忙。(前在中壢信義福德祠落成時，我邱清棟曾當面請那時之 吳立委到時幫忙)。 8. 錄影、照片下週二補送縣長室。 最後如蒙協助，則全體信眾感激不盡。			
再逾 24	張肇良議		陳情興寧街宜採取截彎取直，及廢除中福路至福州二街之路段案由。	1. 為配合捷運系統 A21 站及中壢平鎮都市擴大修訂計劃。	建議部分採納。 理由： 1. 有關本案計畫範圍納入新生	涉及變更計畫內容部分併綜合意見第十五，其餘部分照縣政府研析

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	縣府研析意見	專案小組建議
	員			2. 此修訂計畫中，南園二路至現有住宅區之中福路成為15m寬道路，將成為未來之交通主幹道。 3. 為活用及疏解由市內經中福路及興寧街後匯集交叉再由中福路往市外之交通流量，建議此路段由現有之6.5m寬道路，擴大至12m寬之道路。(圖示) 4. 此交叉路口逆彎至福州二街之路段，由於為四十數年前所規劃且未予以徵收，目前仍有建築林立，建議予以廢除並恢復為建地使用。(圖示)。 5. 懇請所請。	路東側農業區，其說明參見再3案。 2. 所陳地區非屬本計畫範圍部分，建議於中壢平鎮都市擴大修訂計畫通盤檢討時提出相關意見供本府參考。 3. 避免大量拆遷既有建築，及引入過多通過性交通造成南側住宅交通衝擊，依本府修正計畫內容，道路修正為8公尺至10公尺寬。	意見。
再逾25	楊偉煌		文中用地計畫坐落於建國七村原址，除造成原住民無屋可住並大幅度變更無人居住之空地為住宅區。矛盾又不和情理。	建議將文中用地遷移至計畫中的公園用地。	同再6案意見。	併再6案。
再逾26	趙璟		建國七村建造於民國57年，原作為空軍之眷舍使用，外觀及建物保留良好，具有文化及歷史意義。	建議作為文化保留區於以保留。	同再6案意見。	併再6案。
再逾	楊偉		建國七村建造於民國57年，為既有合法社區。其	請更改為區段徵收剔除區之再發	同再6案意見。	併再6案。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	縣府研析意見	專案小組建議
27	煌		包含範圍大於 0.2 公頃。	展區。		
再逾 28	羅乾生		因中壢市 A21 都市計畫中壢市興南國中與公園位置規劃不當，可否調整，以嘉惠學子。	1. 查中壢市興南國中，因近中壢市殯儀館，為嫌做法事時，其煩雜聲音影響學生上課，故此次 A21 都市計畫遷校於都市計畫內，但依都市計畫圖，興南國中設於近新生路約 50M 路邊（即中壢市水尾福德宮後面）。 2. 次查，中壢市新生路（外環道轉新生路至殯儀館）係送葬必經之路，如遇吉日，送葬車隊，絡繹不絕，其鑼鼓、電子琴、八音、樂隊、國樂等之吵雜聲，影響學生上課情緒、注意力更為嚴重，但都計圖公園設於距離新生路約 2KM 處，實為顛倒之規劃，實有未當。 3. 再查，學校係國家百年樹人之根基，若規劃不當，將來世世代代之學子蒙害，為世世代代子孫著想，敬祈	建議部分採納。 理由： 1. 有關本案計畫範圍納入新生路東側農業區，其說明參見再 3 案。 2. 依本府修正計畫內容，考量水圳保留劃設綠帶，並於東側劃設文中用地供興南國中遷建。 3. 考量公園綠地均衡分配，將部分公園用地調整於新街溪一側。	涉及變更計畫內容部分併綜合意見第十五，其餘部分照縣政府研析意見。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	縣府研析意見	專案小組建議
				鈞長重視本案，(學校地與公園地對調換)，則地方幸甚。 4. 本案請呈縣長親自明察。		
再逾29	水尾福德宮管理委員會		提送重建事業計畫書，請保留「水尾福德宮」名下準備重建廟宇之九十三坪用地，並變更為宗教特殊用地。		同再逾3案意見。	併再逾3案。
再逾30	徐淑津等5人	興南段公坡小段113、113-1、113-2、113-3地號	請儘速辦理區段徵收或重劃政策，以利地方發展及交通便利。		建議不予採納。 理由： 本案需經兩級都市計畫委員會審議通過後，始得辦理區段徵收。	照桃園縣政府研析。
再逾31	吳家登	三座屋段	本人於2010年05月17日再次行文桃園縣政府，指出有關桃園中壢捷運A21站開發，存有嚴重法令問	政府推動都市更新是潮流，桃園縣政府將舊社區【建物已經三十餘年】	建議不予採納。 理由： 經桃園縣政府查所陳土地為住宅	照桃園縣政府研析意見。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	縣府研析意見	專案小組建議
		舊社小段36、31-8、30-4、36-13、40-45地號	題，但桃園縣政府都市審查委員會並未認真討論法令問題，一律否決本人之提議，做成決議後呈交鈞部。本人原先以信賴原則相信桃園縣政府將依據公正公平公開原則進行區段徵收之開發。一個開發案件，應該是集中專業人士，符合法令且以創造最大民眾福祉來進行；但是本人在公開展覽期間就已經提出1.河川管制區問題2.應興建橋樑3.公設比太高4.綠地應納入區段徵收5.中豐北路東側不應劃設為公園6.所列之開發費用有嚴重錯誤等六大問題；其中第五項有接受而更改，第三項回歸正常，第六項應檢討未檢討。但是1.河川管制區問題2.應興建橋樑4.綠地應納入區段徵收卻遭否決。此攸關全民利益之問題非屬小弟依人之私，懇請內政部認真考慮。可見得此次該府所委任的開發設計公司以及承辦人員根本沒有專業與良知。而現今要跟鈞部反應的是：「桃園縣政府所劃設的R14、R15、R16之再發展區」，恐有違法圖利的嫌疑。原因在於該三區的土地不是通通都是「建地目」而是參半。桃園縣政府所認定的「集合式住宅」，該區內的建物並非皆是合法的，有些是以農舍方式取得建照「建蔽率	踢除，將之改為再發展區，是在做「柿子挑軟的吃」，須知本區若如縣政府所規劃為再發展區，則此三區塊將成為都市之瘤。為今之計，應全數內為區段徵收範圍，才符合社會之期待，都市之發展。既然是以區段徵收完成規劃，屋主可以配地回來，以該區之公告現值比例，建地目約為農地的220%，所以分回來的土地，以價值論並不會低太多，約還有88%土地。請內政部一詳加考慮。	區，該土地規模未符合本案細部計畫再發展區劃設原則，考量既有合法建物形成聚落及民眾權益，劃設為住一原地保留。	

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	縣府研析意見	專案小組建議
			10%」，有些是以建地取得建照「建蔽率 60%」，更有許多是屬於違章建築；另外所劃設的區域，開發公司與縣政府根本沒有用心調查，該區域屬於空地部份約佔 35%。提出這嚴重的指控在於農業區建地目的建蔽率本來就是 60%，容積率 180%，這些屬於建地目的地主，不論是否改為住宅區，其使用價值該住宅區相同。如果尚未申請建築，只要建築線指示可以許可，隨時可以建築。但是因為現在區內有既成道路「此既成道路的土地尚未建築」該既成道路因為桃園縣政府政策改變，由農業區改為住宅區。所以原先建築物若要改建將無法取得建築線；這樣桃園縣政府是製造問題而不是解決問題。又農業區建地目的土地讓桃園縣政府更改為再發展區，容積率由 180% 降為 120%；而同區域內農業之容積率卻是由 30% 漲到 120%；兩者現在市價不同，卻被桃園縣政府和稀泥變成一樣。而經我認真的追查，中壢市三座屋段舊社小段 36-53、36-54、36-55、36-56、35-57、36-58、36-59、36-60、36-61、36-62、36-63、36-64、36-65、36-66、36-67、36-68、36-69、36-70、			

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	縣府研析意見	專案小組建議
			36-71 、 36-72 、 36- 、 36-74 、 36-13 、 40-13 、 40-14 、 40-15 、 40-16 、 40-17 、 40-18 、 40-19 、 40-20 、 40-21 、 40-22 、 40-23 、 40-24 、 40-44 、 40-45 、 40-46 、 40-47 、 40-48 、 40-49 、 40-50 、 40-51 等地號與參加區段徵收的 20 餘公頃一樣是都市計畫區農地，為何這些土地就可以由 10%的建蔽率 30%的容積率，晉身為 60%的建蔽率 120%的容積率，而不用提供任何的抵費地。如果原因就在於這些土地有部份已經違章完成建物，桃園縣政府是為了怕巨額的拆遷補償，則更是違法。所以上次本人提出應採取「細部計畫」開發，是相信既然桃園縣政府將土地政區列入「再發展區」應該是該區內土地是建地目以及建物是合法的；現在居然有這麼嚴重的法律問題。我相信鈞部應該考慮的是只有建地目且已經建築完成的可以踢除範圍，並且不得以再發展區的名義限制其容積率，應比照原先的 180%容積率。這樣桃園縣政府即可以省下拆遷補償又無違法問題。另外區內的既成道路土地，若是沒有提供做為公共設施比例，桃園縣政府應將該既成道路變更為計畫道路，該土地應參加區段徵收；如此除了			

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	縣府研析意見	專案小組建議
			合法合理合情，更是解決區內土地的唯一方式；而且以區段徵收解決並不會讓區內的地主以及桃園縣政府增加任何負擔。錯誤的政策比貪污更可怕，希望 貴部依法辦理；不要激起民怨。以上誠懇祝福 政躬康泰 敬請轉呈 內政部營建署			
再逾32	中壢地政事務所		檢送本所辦公廳舍遷建所需機關用地(配合桃園國際機場聯外捷運系統 A21 車站周邊土地開發計畫)坐落位置示意圖乙份，請查照。		建議予以採納。 理由： 經本府再檢討機關用地劃設位置，考量既有建物申請原地保留權益，將機關用地調整至文中用地西側。	涉及變更計畫內容部分併綜合意見第十五，其餘部分照縣政府研析意見。
再逾33	鍾國圳、陳富錦、徐福源	興南段公坡小段 292、293、294 地號	主旨：陳情桃園捷運站，A-21 週邊土地規劃不當陳情案，惠請速予辦理。 說明： 一、98 年 7 月 2 日公佈計畫圖草案(如附圖一) A 代表土地所有權人鍾國圳，土地坐落-中壢市興南段公坡小段 292 地號 B 代表土地所有權人陳富錦，土地坐落-中壢市興南段公坡小段 293 地號 C 代表土地所有權人徐福源，土地坐落-中壢市興南段公坡小段 294 地號 二、99 年 6 月 23 日公佈計畫圖草案(如附圖二) A、B、C 土地規劃於綠色公有區塊內 三、對於 99 年 6 月 23 日		建議予以採納。 理由： 1. 有關本案計畫範圍納入新生路東側農業區，其說明參見再 3 案。 2. 本案為減少建物拆遷調整公園用地(現為公二)面積縮減 1.90 公頃，以供合法建築物得申請保留；而公園用地未來為市公所管理維護，提供地方居民良好生活品質、休閒空間。	涉及變更計畫內容部分併綜合意見第十五，其餘部分照縣政府研析意見。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	縣府研析意見	專案小組建議
			公佈的計畫圖草案(如附圖二) 本土地所有權人及住宅居民，一致認為規劃不當，把一個完整的社區，分割一個角落到公有綠色區塊，成畸形的形狀。希望這個角落 A、B、C 土地併入原住宅區，恢復社區原有規劃。 四、本人在此社區已居住 30 餘年，房屋合法建造，土地也有 30 餘年，從未有阻礙交通路線，且與社區鄰居相處融洽，為何將本住宅排出本住宅區外，規劃到公有綠色區塊，同樣居住本社區，應規劃本住宅區內，為何這塊土地要規劃成綠色公有區塊，並請予說明。 五、如附圖二公 4 綠色區凸出 1 小塊，黃色住宅社區缺少 1 個角，我想重劃的本意不是如此吧！或是有什麼不為人知的秘密。 六、謹附上社區照片實體圖(如附圖三) 綜合以上事實陳述，希望政府及規劃單位能體查民意，尊重既有社區紋理，不失土地整體規劃的本意。		3. 所陳土地將納入細部計畫再發展區內，原地保留。	
再逾 34	中壢市新生路 46	興南段公坡小段	主旨：A21 車站周邊土地開發計畫，土地所有權人參與區段徵收開發意願調查回覆 內容：有關 A21 車站周邊土地開發計畫，從 98 年 7 月 23 日公開展覽說明會		建議部分採納。 理由： 1. 有關本案計畫範圍納入新生路東側農業區，其說明參見再 3 案。	涉及變更計畫內容部分併綜合意見第十五，其餘部分照縣政府研析意見。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	縣府研析意見	專案小組建議
	1巷全體住戶（住戶代表：里長劉興桶）		後，全體住戶已在內政部都委會 桃縣都委會城鄉發展局 等多次會議中，已充分表達說明不願意參與此區段徵收，內政部都委會也數次回覆貴局處再審慎研酌，全體住戶也期盼貴局處能體察民意維護人民的居住權，若貴局處還是一意孤行要強收民地，全體住戶將誓死手護家園抗爭到底，敬請貴局處重新研議。		2. 經桃園縣政府查所陳土地未符本案細部計畫再發展區劃設原則，無法劃設為再發展區。 3. 經桃園縣政府再檢討，考量建物申請保留權益，調整道路線形，並將所陳之商業區調整為第四種住宅區。	
再逾35	鍾明治	忠福段1404、1404-1	此區段徵收，我們家剛好被規劃成道路而一分為二，若依此規劃，後面也將有一排的房子會被拆除，且徵收1404-1後，就只剩1404的7坪土地無法利用而1404-1被徵收後的補償抵價地的40%，也只有10坪，這樣我們無家可住。既然是15米的道路為何至中福段1404、1404-1地號處，確是截直取彎，以至影響民房必須拆遷。	希望政府能考量我們生活困苦及必要性，因1405~1414及1422~1416目前皆是空地，可將道路重新規劃於此，縮小徵收的範圍，也能減少開發案經費的支出。請主管機關重新檢視，取彎的原因何在，也請體恤升斗小民購屋不易，請給我們一點生存的空間，上次郭榮宗立委也曾說，開發儘量不要拆到民房。	同再6案意見。	併再6案。
再逾36	吳黃鳳妹	忠福段265	事由：為維護中壢市「A21周邊土地開發計畫案」住民之權益，申請覆議。 查下述之原住民土地均全		建議部分採納。 理由： 1. 有關本案計畫範圍納入新生	涉及變更計畫內容部分併綜合意見第十五，其餘部分照縣政府研析

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	縣府研析意見	專案小組建議
	等8人	1、265 4、265 5、265 6、265 7、265 8、265 9、266 0、266 1	為建地，而中壢市公所於民國九十九年七月六日下午二時所召開之說明會中，縣府單位強調納入區段徵收之土地，已儘量減少破壞該原地既有建物為原則。而我們各戶之土地原本就是建地，目前現存之建物均已逾數十年，案中原規劃未來將以區段徵收方式，將原有道路(中福路之一段)拓寬為石五米寬，並保持原道路蛇形蜿蜒之勢。然而，案中卻規劃只拓寬原道路之單側，對於原本房屋深度甚淺的我們而言，不盡公平，甚至有些住戶房屋還不及對向房屋深度之一半。從另一角度觀之，倘若完全拓寬對向土地，他們所餘之房屋深度還遠比我們現有的深，因此，若單只拓寬我們這一側，其徵收後之土地所剩無幾，根本無法居住。職是之故，特向桂縣府陳情申覆，敬請秉持合理公正，我們堅決要求修正原計畫案為「中福路鄰接以下地號區段：忠福段 2651、2654~2661 共計八戶之拓寬工程，採『雙邊(側)拓寬』方式進行」。(註：蛇形蜿蜒道路之拓寬，應以雙邊(側)拓寬為原則，並無拓寬單邊之理，尤以目前吾等之情況，更顯不合情理；如此損及人民百姓權益之作為，恐有違公平正義之原		路東側農業區，其說明參見再3案。 2. 避免大量拆遷既有建築，及引入過多通過性交通造成南側住宅交通衝擊，依本府修正計畫內容，道路修正為8公尺至10公尺寬。 3. 依據本府修正計畫內容，所陳地區現屬細部計畫第二種住宅區，後續可於區段徵收階段依循相關法令規定申請原地保留。	意見。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	縣府研析意見	專案小組建議
			則。)左列地段之現有建物於民國六十一年以前所建造。懇請縣府有關單位查明實情原委，並儘速回覆為盼。			
再 逾 37	鍾 添 樹 等 36 人		主旨：為陳情「桃園國際機場聯外捷運系統 A21 車站周邊土地開發計畫」，土地所有人權益將受到嚴重損失，徵收實應原址配回抵價地，配回比例，不應低於百分之五十，並不應與新生路以北（忠福段）合併規劃。 說明：上述計畫案業經 98 年 7 月 2 日公告公開展覽，並於民國 98 年 12 月 4 日提經桃園縣都委會審議通過。範圍只及於新生路以南、民權路以北、環北路以西及高速公路以東區段（以下簡稱原計畫區段），此公告土地所有權人均已知悉。其後，於民國 99 年 6 月 23 日公展中，又再追加了新生路以北忠福段之擴大修訂計畫（以下簡稱追加區段），土地所有權人都相當吃驚，原因是「原計畫區段」地主於 89 年中豐北路建設及 96 年 A21 捷運車站建設時，土地已被廉價徵收兩次，作為上述公共建設之用，並已開發完成，並非一塊處女地新作開發規劃（因已有六十米中豐北路與 A21 車站）。最近政府通知，要「原計畫區段」與「追加區段」合併抽籤配	為保障「原計畫區段」地主權益不受重大損失，提出下述要求，希望內政部「都市計畫委員會」及「桃園縣政府」能夠審慎聽取民意，並做妥善處理。 1. 「原計畫區段」即 A21 捷運車站周邊，與「追加區段」即忠福里周邊，不應合併徵收，理應分開處理。 2. 「原計畫區段」即 A21 捷運車站周邊之地主，因第一次以提供中豐北路土地，第二次又提供 A21 車站土地。兩次均屬公共設施。這次為第三次徵收，前兩次已提供之公設比例，應予扣除。政府須考慮法理與實情之合理性與公平性。基於以上情形，地主均認為本「原計畫區	同再 25 案意見。	併再 25 案。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	縣府研析意見	專案小組建議
			回抵價地，此法極不公平，政府理當慎重考慮「原計畫區段」地主之權益。	段」之徵收配地應屬台灣首例！因此要求「原址」配回抵價地，並且配回之比例，不應低於百分之五十。 3. 以上訴求，如不能保障所有權人權益，本區段地主將不同意參與這種不公平的區段徵收方式。 以上陳情，懇請內政部都市計畫委員會及桃園縣政府，能充分體卹民情，審慎評估，再行決策。以便達到政府與人民雙贏的局面。		
再逾38	鍾武君	忠福段1717-1724地號	主旨：變更高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫及變更中壢平鎮都市擴大修訂計畫(配合桃園國際機場聯外捷運系統A21車站周邊土地開發計畫)案，徵收中壢市忠福段1718地號等多筆土地建物，敬請就使用土地及建物，免除拆除能以原地保留以維民益，避免招致民怨。 說明： 一、中壢市忠福段1718地號等多筆土地所有人於民國100年7月8日收到桃園縣城鄉發展局統一寄出的土地所有權人參與區段		同再6案意見。	併再6案。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	縣府研析意見	專案小組建議
			徵收開發意願調查表，經討論大家決定提出陳情，懇請貴局能以民意為優先考量，重新規劃就使用土地及建物，免除拆除以原地保留，維護所有權人應有的權益。 二、區段徵收相關資料： 三、附件一、所有權人地價稅單影本八份。附件二、變更高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫及變更中壢平鎮都市擴大修訂計畫(配合桃園國際機場聯外捷運系統 A21 車站周邊土地開發計畫)案畫圖一份。			
再逾 39	水尾福德宮		吳局長啟民、黃科長穗鵬大人鈞鑒：您們好！ 我想我還是本著水尾福德宮仍中壢市水尾里、金華里眾信士之事，我了解其中需求就如打棒球在四壞球與兩好球關鍵時刻，應該據理力爭，不應待三好球三振了再爭取也是妄然的信念，再次懇請尊上再三考慮水尾福德宮建廟(維置廟產)用地予以全數保留 111 坪。 因水尾福德宮轄下信眾在原來未拆前面積仍 60 坪左右時的四、五千人吧！至上回里長選舉時信眾整整增加出一個人口集中的「金華里」，可想而知沒有百坪以上，怎能容納這麼多信眾，因是建廟用地是信眾信仰中心，定下來不足將補救困難，故請尊上		同再逾 3 案意見。	併再逾 3 案。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	縣府研析意見	專案小組建議
			再三考慮一下。最後我想土地公也會保佑您們身體健康、事業順利。最後祝政恭康泰。			
再逾40	鍾添樹等60人		1. A21 車站馬路已經形成，車站也形成已非一塊素地，請問縣政府為什麼還要用「區段徵收」來規劃，政府抽百分之六十，土地所有權人分回百分之四十，請縣府說明換算情形。 2. 鍾添樹等 60 餘土地所有權人於 98 年 7 月 23 日公开展覽草案至 100 年 8 月 15 日總共公展四次，其計劃內容一變再變地主陳情無數次，縣府都無法給土地所有權人圓滿答覆。 3. 本次縣府於 11 月 10 日送審圖，中豐北路西側、老街溪東側，原規劃商業區改住四，造成居住在這塊土地 120 年以上的土地所有權人在原地居住的權益。 4. 商業區改劃為公二溜地（溜地不需太大）。 5. 車站旁廣停取消至車站地下室原廣停劃商業區。 6. 車站專用區恢復商業區。 7. 希望縣府比照環北路當時政府獎勵土地所有權人徵收後兩旁 30 米內均自動變成住宅區。並由地主繼續持有該土地。為何中豐北路完成後一直無法有權利（因		建議部分採納。 理由： 1. 本案變更農業區整體開發，依行政院指示須以區段徵收方式辦理。 2. 本案考量 TOD 發展理念，為因應車站周邊商業發展需求，中豐北路西側劃設為商業區。 3. 本案廣（停）用地，係配合提供大眾運輸轉乘空間、商業區停車需求設置。經再依法令標準檢討，酌予縮減廣（停）用地面積。 4. 已考量陳情意見及地主權益，縮減車站專用區面積及增設商業區面積。 5. 本案依據陳情內將中豐北路西側部分商業區改為住四方案。 6. 陳情有關原地配回土地之意見需依區段徵收相關法令規	涉及變更計畫內容部分併綜合意見第十五，其餘部分照縣政府研析意見。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	縣府研析意見	專案小組建議
			該區段早在四十年前規劃中壢市擴大都市二期計劃內本應開放)。 8. A21 車站的土地所有權人，這幾年以來已被政府徵收三次，地主已無法再忍受政府，無法無天強徵人民的土地，我們不要這種欺壓人民土地的政府，讓人民無法安居樂業，政府是要保護人民而不是欺壓人民，我們不要這種政府。 9. 以上訴求如無法達成，土地所有權人誓死抗爭無法無天，欺壓百姓的政府。		定辦理。	
再 逾 41	孫湧泉		主旨：A21 捷運站周邊土地開發計畫，懇請貴委員會再重新評量，維持本計畫原縣府公展範圍通過，不縮小計畫範圍，並將新生路右側範圍改劃為產專區(非住宅區)，以推動地方健全發展，並同意列席大會說明意見。 說明： 1. 聽說 A21 站周邊土地縮小範圍，僅至新生路，與原計畫差異甚大，原本縣府明確要把位於殯儀館旁的興南國中遷至徵收的新生路右側，所有忠福居民及青埔高鐵住戶都非常高興及欣慰，心想，以後不必讓小孩上下課都要經過一一歐歐的悲泣聲音，上課中也不用受外在噪音的影響，更不用為小孩		有關本案計畫範圍納入新生路東側農業區，其說明參見再 3 案。	併再 3 案。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	縣府研析意見	專案小組建議
			學區而奔波。 2. 若是覺得範圍太大，可考慮將新生路右側劃為產專區，可增加就業機會及用地需求，促進工商發展。 3. 國中預定地可順利完成，不要讓住在附近居民都不想讓孩子讀興南國中，可享用縣內提供的優質環境，健全孩童的身、心、靈。 4. 忠福社區住戶人口已經非常密集，SOGO 附件房價日益偏高，經過區段徵收，能夠有效釋出合於大眾需求用地並提供民眾優質公共設施與住家環境。 5. 或許基於桃園縣內近年重劃區太多，須做總量管制，但做此區的犧牲是否合宜，若無可避免，可否建請規劃為產專區的可行性，以利工商發展，符合居住正義。			
再逾42	孫湧泉		主旨：A21 捷運站周邊土地開發計畫，懇請 縣長提議及內政部同意，維持本計畫原縣府公展範圍通過，不縮小計畫範圍。並配合計畫區 3 處埤塘保留劃設為公園用地及興南國中遷校之用地需求，將新生路右側範圍改劃為產專區(非住宅區)，推動地方健全發展，施政計畫一次到位，避免行政資源重複浪費，況日廢時；讓孩童就讀環境早日改善，行政		同再逾 41 案意見。	併再逾 41 案。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	縣府研析意見	專案小組建議
			中心與居住環境品質不會因差距懸殊，大部分地主皆參與連署支持，並請同意列席內政部都委會大會說明意見。 說明： 1. 地主連署書(如附件)希望 A21 站周邊土地維持原案不要因 A20 而縮小範圍，全力支持縣長重新提議，以百姓孩童環境為優先考量，將興南國中配合 A21 站周邊土地開發一併納入此次變更計畫，並保留原本埤塘文化，增加公園綠地之多元化，一次可以處理到位之計畫，不要分段處理而重複浪費行政資源，建請將新生路右側規劃為產專區亦有利中壢整體市政中心與產業之健全發展。 2. 縣府現在有意將新生路右側犧牲，殊不知中壢市公所、代表會，前後住家、商家因海華 SOGO 密集度及房價已達中壢全區之冠，周遭可利用地的放寬與規劃使用相對重要，若再緊縮此區，不以同心園理論放寬發展與規劃，將形成富豪區與平民窟的強烈對比，環北路以北，新生路以東本身就有中壢殯儀館等嫌惡設施籠罩，興南國中亦無言深陷其中，好不容易因捷運 A21 站周邊土地開發			

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	縣府研析意見	專案小組建議
			而出現曙光，即將跳脫數十年令人不適的陰影，如今大餅又將幻滅，試問百姓、當地居民孩童，如何看待，情何以堪。 3. 或許中央僅看桃園縣人口成長比例而管制住宅區之變更總量，實地的勘察與民情環境的評估及居民的需求更形重要，懇請 縣長及 李部長能參酌建議維持公展計畫，重提內政部部都委會審議，相信一定能達成雙贏、三贏的規劃，有掌聲、有喝采，不會有抗議。			
再 逾 43	鄭至媛	中壢市興南段公坡小段541地號	1. 明確表達不願被劃入A21區段徵收案。 2. 依據土地徵收條例，徵收依「事業所必須」應以「最小範圍」為之，民國98年之前本筆土地未劃入徵收範圍，表示規劃不需如此大的開發面積，為何如今增加面積？是否浮濫徵收？ 3. 應審慎考量徵收之公議性是否充足，手段與目的是否符合比例原則，以合理徵收範圍配合「人民意願」整體評估，本案捷運周邊機關用地面積已足夠，又增加徵收範圍，公益性不足。 4. 憲法保障人民財產權，土地建物皆合法取得，所有權人權益應受保		建議部分採納。 理由： 1. 臺灣桃園國際機場聯外捷運系統建設計畫為「愛臺12建設」總體計畫桃園航空城項下之實施計畫。本案係配合TOD發展模式並兼顧捷運運量與營運成本，捷運系統沿線站區周邊土地應積極整合與開發。 2. 所陳土地將於細部計畫檢討再發展區劃設原則。 3. 考量所陳內容，本案調整細	涉及變更計畫內容部分併綜合意見第十五，其餘部分照縣政府研析意見。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	縣府研析意見	專案小組建議
			護。 5. 相鄰地號的福祿貝爾幼稚園也不願區段徵收，可以一併處理。 6. 之前公展、公聽會皆未收到相關通知訊息，以致無法到場表達意見，對人民權益有重大影響之事，應慎重築物通知，而非僅公告。 7. 土地已是建地，不需區段徵收變更地目，建物屋況也堪稱良好，使用壽命仍長，不需重建。 8. 敬請貴局及貴委員會於規劃區段徵收範圍時，將本筆土地排除，不勝感激。		部計畫住宅區街廓，增設8公尺寬道路，以供所陳土地之建物出入。 4. 有關原地保留部分後續可於區段徵收階段依循相關法令規定申請。	
再 逾 4 4	黃 運 添 等 11 人	桃園縣中壢市興南段公坡小段583、584、584-1、585-1	土地上之合法建物為所有人世居於此，反對被列入區段徵收範圍。 桃園機場捷運線，目前已規劃延伸至中壢火車站，而A21車站已非轉運站進出口也非原先預估狀況，為何區段徵收仍規劃如此廣大面積，請排除上述地段區段徵收範圍。		建議不予採納：理由： 1. 陳情範圍之建築物狀況老舊，且非歷史建物、古蹟，僅有部分為居住使用。 2. 陳情人所陳土地建築物部分，僅約0.09公頃與本府再發展區劃設原則不符，爰此，無法劃設再發展區。 3. 所陳範圍位於公共設施道路用地，考量捷運車站周邊交通動線之完整性，建議該條	照桃園縣政府研析意見。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	縣府研析意見	專案小組建議
		、 586-1、 586-2、 586-3、 586-4 地號			15 公尺寬道路維持劃設。	
再 逾 4 5	鍾添炎等 38 人	忠福段 131 9、132 0 地 號	1. A21 站已非最終轉運站，不具轉運功能，要求縮減商業區面積，回復住宅區。 2. 要求原地分配，分配於鍾家土地上(中豐北路靠捷運站兩側)。 3. 區段徵收分配土地不能低於 50%。 4. 鍾家土地已被徵收四次(69 年、89 年、98 年、101 年)，捷運站鍾家土地是第五次徵收，不同意與忠福里農業區素地第一次徵收合併辦理，以符合土地公平正義。		同再 25 案意見。	併再 25 案。
再 逾 4 6	李光治	忠福段 147 1、147 2 地 號	茲 居住於桃園縣中壢市中福路 333 巷 13 號及 15 號兩戶，地號為中福段 1471、1472。現因「變更高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫及變更中壢平鎮都市擴大修訂計畫(配合桃園國際機場聯外捷運系統 A21 車站周邊	1. 該 15 公尺道路僅連新生路一條幹道，另一端至新街溪變死路而無連通，交通功能無法發揮。且原文中(學校用地)已遷移，原訂要在	建議不予採納。理由：陳情 15 公尺寬道路，為本計畫新生路以東地區之東西向主要道路。本道路連結捷運 A21 站、新街溪公園用地與南園二路，並	照桃園縣政府研析意見。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	縣府研析意見	專案小組建議
			土地開發計畫)案」。根據99年6月23日再公展草案，原定於文中(學校用地)旁開設連接新生路至老街溪之15公尺道路，供學校開設大門及學生家長交通使用，開設之道路將通過本人之住宅而需要拆遷。 後101年桃園縣政府所提至營建署之計畫案，已將文中(學校用地)移離15公尺道路旁。惟15公尺道路仍按原訂計畫未做修正。	15公尺道路上開設校門口的需求已不存在，故道路規迷應與縮小。如此將可減少本人住宅的拆除比例。 2. 期盼未來的都市計畫規劃案中，能在考量公益的範圍內，最大化地避免對個人權益的侵害，本人也會權力配合。	沿北側既有住宅區邊界劃設，負疏解南園二路交通及提供北側住宅區進出功能，故需予保留。	
再逾47人	呂勝弘等13人		1. 緣有關機場捷運系統A21捷運車站周邊土地開發計畫案，刻由內政部審議中。本案如已新生路為界線，劃分為以興南段、公坡段為一區，兩區分別辦理徵收配地議案。陳情人等多位世居當地居民，土地原有已被新生路分成兩區情況，若不能合併配地，咸認此議極為不公，堅決反對，茲舉主要理由下： (1)本區段徵收開發計畫於重新公展時，一直為兩區同時納入A21車站土地開發計畫範圍內，開發時程也未分先後而同時半理，所有計畫書圖均未表明將劃分成兩區，原本就應該以一區合	為有關配合桃園國際機場捷運系統建設知桃園縣中壢A21捷運車站周邊土地開發計畫，應以原重新公展之範圍及區段徵收之精神，整體為一區辦理區段徵配地，方為公平合理事，請鑒察。	建議予以採納。 理由： 1. 本案係因應機場捷運建設，依TOD理念以500~800公尺友善步行距離為劃設基準，並為避免造成不具經濟規模農地，參考周邊河川及道路等天然及人為界線，將毗鄰農地一併納入；新生路以西地區及新生路以東地區兩區實屬基於同一目的而劃設之整體開發地區。 2. 本府對於同一都市計畫內區段徵收整體開	涉及變更計畫內容部分併綜合意見第十五，其餘部分照縣政府研析意見。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	縣府研析意見	專案小組建議
			併辦理整體開發配地。 (2)細查本縣以往所有都市計畫案，從未有同一都市計畫範圍，卻劃分為兩區辦理區段徵收之情形。何況本案 A21 車站土地開發計畫總面積約 58.25 工請，並無涵蓋面積過於廣闊，貨世人文地理上有很大的差異，顯無需劃分成不同區域開發之必要。 (3)以區段徵收得分配支抵費地比例而言，目前興南段及公坡段之土地公告現值均顯高於忠福段之土地公告現值，合併開發後，興南段及公坡段地主因權利較高，得配回抵費地之比例亦較高，分區開發反而較為不利，時無反對合併之理。 (4)區段徵收主要在於讓計畫區域依期目地，合併辦理配地，使整區土地有效利用，公共設施面積得以合併計算，集中適當設置，減少政府取得成本，故無法按原地分配。又合併辦理配地，對全體地		發地區，多採一次區段徵收方式辦理以維公平性；本案區段徵收面積僅約 48 公頃，如採分別辦理區段徵收，後續區段徵收地區所有權人將要求比照，增加辦理區段徵收困難。	

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	縣府研析意見	專案小組建議
			主得於配回抵價地。又合併辦理配地，對全體地主得於配合抵費地位置有較多元之選擇性，也比較公平。 (5)陳情人之中不乏世居當地耆老，過去因新生路開發導致土地分隔於兩側之人所在多有，倘若分區徵收配地，必將使其分回土地更形零碎，合併開發配地方能使其有機會取得較完整面積之土地，亦符合經濟效益及區段徵收之精神。 2. 綜上所述，分區開發配地明顯違反區段徵收開發精神，有欠公平合理，陳情人等堅決表達反對之立場。素仰 鈞座及審議委員均為實務經驗豐富及學有專精人士所出任擔當，深體民意。為此，懇請維持本計畫原整體開發之意旨，並近早審查通過，以真正落實地方建設推動，並符百幸殷切之期盼。 3. 內政部都委會專案小組審理本計畫案時，請通知陳情人與會陳述陳情意見。			
逕程 1 秋 雄			老街溪以西所剩餘之三角形畸零地(斜線標示部分)請納入本次都市計畫變更		建議不予採納： 理由： 所陳土地非屬本	照桃園縣政府研析意見。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	縣府研析意見	專案小組建議
			(桃園機場捷運 A21 車站周邊土地變更案)區段徵收。		案計畫範圍內。	
逕 2	黃金藍		1. 為配合政府政策開發、新設都市地域，98 年 7 月 23 日公開展覽桃園國際機場聯外捷運系統 A21 車站周邊土地開發規劃為住宅區、捷運站、綠地計畫案，陳情人響應配合政策開發。如附原圖。 2. 今政府廢弛誠信，變更 A21 車站調整後細部計畫，現有住戶約 15 間民宅拆除施作為商業區逕送內政部核定，未依程序公告聽取民意，未善盡保護人民正當合理之信賴。 3. 對 A21 車站調整後細部計畫限制剝奪人民之權利，屬必要性應公告給予陳述意見，政府逕為行政程序，顯有失當。	建議修正 A21 站調整後計部計畫案，新生路 461 巷 70 號-90 號附近、新生路 461 巷 35 弄附近原規劃商業區廢除，保留為住宅區，原中豐北路規劃住二變更為商業區，讓商業區合併活絡經濟網絡，住宅區域整合人脈連結，政府與人民雙得開發利益。	同再 14 案意見。	併再 14 案。
逕 3	莊建成	中壢市忠福段 1970 地號 (中壢市水尾里	懇請鈞府惠予協助重建廟宇，眾信士感激不盡。 (一)中壢市水尾福德宮(以下稱本宮)於民國九十一年為配合高鐵拆除 113 線道路拓寬，將原福德宮廟地拆除 2/3，所剩面積不到 2 坪，以至農曆初一、十五即逢年過節祭拜時，擁擠不堪，且中壢往大園經本宮前之車輛來往頻繁，車流速度快又多，險象環生，為了眾信士安全起見，懇請早日將廟宇遷移至現廟址後面重建，		同再逾 3 案意見。	併再逾 3 案。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	縣府研析意見	專案小組建議
		11 鄰 新生路 522-1 號)	以維護眾信士參拜之安全，不勝感激。			
逕 4	黃金 藍		1. 2009. 7. 23 桃園縣政府城鄉發展處於中壢市公所辦理 A21 車站周邊，土地變更主要計畫案暨擬定細部計畫案公開說明會。會中一再強調規劃住一現有的房舍全數保留。(如附件 1)這是獲得現有大多數住戶一致的認同。 2. 2009. 7. 23~2010. 1. 24 桃園縣都委會所做大面積的變更，(如附件 2)桃園縣政府並沒有任何單位派員與我們溝通，有如黑箱作業後於 1/24 呈送內政部審議。我們住戶是在 2/4 由里長經各方的奔走下拿到新計畫的變更圖，才發覺我們的家園將納入商業區辦理區段徵收。2/4 當日即緊急連署向桃園縣政府陳情，並轉呈內政部(附件三)，並再由邱奕勝議長的要求下，桃園縣城鄉發展處才派歐技正 2/8 前來里辦公處座談會。會中我全體住戶一再強烈要求，履行 2009 年 7/23 說明會時的承諾，現有住戶全數		同再 14 案意見。	併再 14 案。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	縣府研析意見	專案小組建議
			保留。歐技正答應向縣政府轉呈住戶的請求，但會中歐技正有表述這塊地太漂亮了！有很多人想要，重新分配的地不夠分，才將其納入等，如此不堪的言論，我們就要如此被犧牲了嗎？我們的權益在哪裡？政府口中的苦民所苦在哪裡？ 3. 很感謝內政部及桃園縣城鄉發展處讓我們能在此做意見的表述，同時也希望各委員能維護我們老百姓辛苦一輩子所建立的家園，我們辛苦一輩子的家產若被如此的黑箱作業，粗暴的被處置。如果有危害我們的家園，我們將不惜流血抗爭，誓死維護我們的家產權益。			
逕5	陳威龍	三座屋段舊社小段39-167、39-168、40-147地	1. 本地於 94 年逕為分割變更為建地，因無道路及寬度狹小而無法建築。 2. 本土地現況並無巷道，無法建築使用，有違國父思想，地盡其利、物盡其用。		建議不予採納：理由：所陳土地，現況已屬住宅區，非屬本案計畫範圍。	照桃園縣政府研析意見。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	縣府研析意見	專案小組建議
		號				
逕6	吳家登		本人於 2009 年 8 月 31 日行文桃園縣政府，指出有關桃園中壢捷運 A21 站開發，存有嚴重法令問題，但桃園縣政府都市審查委員會並未認真討論法令問題，一律否決本人之提議，做成決議後呈交鈞部。本人原先以信賴原則相信桃園縣政府將依據公正公平公開原則進行區段徵收之開發。一個開發案件，應該是集中專業人士，符合法令且以創造最大民眾福祉來進行；但是本人在公開展覽期間就已經提出 1. 河川管制區問題 2. 應興建橋樑 3. 公設比太高 4. 綠地應納入區段徵收 5. 中豐北路東側不應劃設為公園 6. 所列之開發費用有嚴重錯誤等六大問題；其中第五項有接受而更改，第三項回歸正常，第六項應檢討未檢討。但是 1. 河川管制區問題 2. 應興建橋樑 4. 綠地應納入區段徵收卻遭否決。此攸關全民利益之問題非屬小弟依人之私，懇請內政部認真考慮。可見得此次該府所委任的開發設計公司以及承辦人員根本沒有專業與良知。而現今要跟鈞部反應的是：「鈞府所劃設的 R14、R15、R16 之等再發展區」，恐有違法圖利的嫌疑。原因在於該三區的土地不是通通都是「建地目」		建議不予採納：理由： 1. 本計畫係依 98.6.11 桃園縣政府水河字第 09802221292 號函公告老街溪河川區域線劃設河川區。 2. 計畫範圍內老街溪兩側已劃設綠地，未來可供設置人行天橋之用，車行部分可透過環北路作東西向聯通，故建議無新增橋樑之必要。 3. 經桃園縣政府查所陳土地為住宅區，該土地規模符合本案細部計畫再發展區劃設原則，考量既有合法建物形成聚落及民眾權益，劃設為住一原地保留。	照桃園縣政府研析意見。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	縣府研析意見	專案小組建議
			而是參半。桃園縣政府所認定的「集合式住宅」，該區內的建物並非皆是合法的，有些是以農舍方式取得建照「建蔽率 10%」，有些是以建地取得建照「建蔽率 60%」，更有許多是屬於違章建築；另外所劃設的區域，開發公司與縣政府根本沒有用心調查，該區域屬於空地部份約佔 35%。提出這嚴重的指控在於農業區建地目的建蔽率本來就是 60%，容積率 180%，這些屬於建地目的地主，不論是否改為住宅區，其使用價值該住宅區相同。如果尚未申請建築，只要建築線指示可以許可，隨時可以建築。但是因為現在區內有既成道路「此既成道路的土地尚未建築」該既成道路因為桃園縣政府政策改變，由農業區改為住宅區。所以原先建築物若要改建將無法取得建築線；這樣桃園縣政府是製造問題而不是解決問題。又農業區建地目的土地讓桃園縣政府更改為再發展區，容積率由 180%降為 120%；而同區域內農業之容積率卻是由 30%漲到 120%；兩者現在市價不同公告現值也不同，卻被桃園縣政府和稀泥變成一樣。而經我認真的追查，中壢市三座屋段舊社小段 36-53、36-54、36-55、36-56、35-57、			

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	縣府研析意見	專案小組建議
			36-58、36-59、36-60、36-61、36-62、36-63、36-64、36-65、36-66、36-67、36-68、36-69、36-70、36-71、36-72、36-、36-74、36-13、40-13、40-14、40-15、40-16、40-17、40-18、40-19、40-20、40-21、40-22、40-23、40-24、40-44、40-45、40-46、40-47、40-48、40-49、40-50、40-51 等地號與參加區段徵收的 20 餘公頃一樣是都市計畫區農地，為何這些土地就可以由 10% 的建蔽率 30% 的容積率，晉身為 60% 的建蔽率 120% 的容積率，而不用提供任何的抵費地。如果原因就在於這些土地有部份已經違章完成建物，桃園縣政府是為了怕巨額的拆遷補償，則更是違法。所以上次本人提出應採取「細部計畫」開發，是相信既然鈞府將土地政區列入「再發展區」應該是該區內土地是建地目以及建物是合法的；現在居然有這麼嚴重的法律問題。我相信鈞部應該考慮的是只有建地目且已經建築完成的可以踢除範圍，並且不得以再發展區的名義限制其容積率，應比照原先的 180% 容積率。這樣桃園縣政府即可以省下拆遷補償又無違法問題。另外區內的既成道路土地，若是沒			

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	縣府研析意見	專案小組建議
			有提供做為公共設施比例，桃園縣政府應將該既成道路變更為計畫道路，該土地應參加區段徵收；如此除了合法合理合情，更是解決區內土地的唯一方式；而且以區段徵收解決並不會讓區內的地主以及桃園縣政府增加任何負擔。錯誤的政策比貪污更可怕，希望 貴部依法辦理；不要激起民怨。以上誠懇祝福 政躬康泰 敬請轉呈 內政部營建署			
逕 7	孫湧泉		主旨：A21 捷運站周邊土地開發計畫，懇請 縣長提議及內政部同意，維持本計畫原縣府公展範圍通過，不縮小計畫範圍。並配合計畫區 3 處埤塘保留劃設為公園用地及興南國中遷校之用地需求，將新生路右側範圍改劃為產專區(非住宅區)，推動地方健全發展，施政計畫一次到位，避免行政資源重複浪費，況日廢時；讓孩童就讀環境早日改善，行政中心與居住環境品質不會因差距懸殊，大部分地主皆參與連署支持，並請同意列席內政部都委會大會說明意見。 說明： 1. 地主連署書(如附件)希望 A21 站周邊土地維持原案不要因 A20 而縮小範圍，全力支持縣長重新提議，以百姓孩童環境為優先考量，將興南國中配合		同再逾 41 案意見。	併再逾 41 案。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	縣府研析意見	專案小組建議
			A21 站周邊土地開發一併納入此次變更計畫，並保留原本埤塘文化，增加公園綠地之多元化，一次可以處理到位之計畫，不要分段處理而重複浪費行政資源，建請將新生路右側規劃為產專區亦有利中壢整體市政中心與產業之健全發展。 2. 縣府現在有意將新生路右側犧牲，殊不知中壢市公所、代表會，前後住家、商家因海華 SOGO 密集度及房價已達中壢全區之冠，周遭可利用地的放寬與規劃使用相對重要，若再緊縮此區，不以同心園理論放寬發展與規劃，將形成富豪區與平民窟的強烈對比，環北路以北，新生路以東本身就有中壢殯儀館等嫌惡設施籠罩，興南國中亦無言深陷其中，好不容易因捷運 A21 站周邊土地開發而出現曙光，即將跳脫數十年令人不適的陰影，如今大餅又將幻滅，試問百姓、當地居民孩童，如何看待，情何以堪。 3. 或許中央僅看桃園縣人口成長比例而管制住宅區之變更總量，實地的勘察與民情環境的評估及居民的需求更形重要，懇請 縣長及 李部長能參酌建議維持公展計畫，重提內政部部都委會審議，相信一定能達成雙贏、三贏的規			

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	縣府研析意見	專案小組建議
			劃，有掌聲、有喝采，不會有抗議。			

**附件五、內政部都市計畫委員會第 800 次會議
紀錄**

內政部都市計畫委員會第 800 次會議紀錄

一、時間：中華民國 102 年 3 月 26 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：李主任委員鴻源

蕭副主任委員家淇 代

（依各級都市計畫委員會組織規程第 7 條規定，主任委員及副主任委員不克出席會議時，由出席委員互推許委員文龍代理主持。）

紀錄彙整：陳政均

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 799 次會議紀錄。

決 定：

（一）確定。

（二）確認本會第 799 次會議紀錄時，有關陳情人許博澄先生列席說明反對將「臺北市士林區外雙溪地區都市計畫通盤檢討（主要計畫）案」主要計畫變更一覽表編號 4 內文教區變更為住宅區（面積約 0.4109 公頃），納入「臺北市士林區都市計畫通盤檢討（主要計畫）案」辦理乙節，經臺北市政府列席代表補充說明，因該變更內容案情複雜，仍宜納入「臺北市士林區都市計畫通盤檢討（主要計畫）案」內整體考量，主席徵得全體委員同意後，仍維持本會第 799 次會議決議，並請臺北市政府加速辦理。

審議案件一覽表：

七、核定案件：

第 1 案：臺北市政府函為「變更臺北市文山區頭廷段二小段部分 219 地號、頭廷段三小段部分 258、262 地號、指南段三小段部分 13 地號暨老泉段四小段部分 120、121 地號等保護區及風景區土地為電力設施用地主要計畫案」。

- 第 2 案：臺北市政府函為「配合臺北市捷運松山線台北小巨蛋工程變更交通用地為第三種商業區(特)(兼供捷運設施使用)及第三種住宅區(兼供捷運設施使用)主要計畫案」。
- 第 3 案：臺北市政府函為「變更臺北市大安區辛亥段五小段 138—2、138—6、139、140—1、140—2、140—3 地號等 6 筆土地保護區為殯儀館用地主要計畫案」。
- 第 4 案：基隆市政府函為「變更基隆市(七堵暖暖地區)主要計畫(部分倉儲區為商務園區、戶外景觀活動專用區、保護區及公園用地)案」。
- 第 5 案：內政部為「變更林口特定區計畫(部分機關用地【機十二】為第三種住宅區)案」及「擬定林口特定區計畫(部分機關用地【機十二】為第三種住宅區、公園用地、綠地、市場用地及道路用地)細部計畫」案。
- 第 6 案：桃園縣政府函為「變更中壢平鎮都市擴大修訂計畫(配合桃園國際機場聯外捷運系統建設計畫 A21 車站周邊土地開發計畫)案」。
- 第 7 案：桃園縣政府函為「變更高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫(配合桃園國際機場聯外捷運系統 A21 車站周邊土地開發計畫)案」。
- 第 8 案：桃園縣政府函為「變更高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫(部分農業區為零星工業區)案」。
- 第 9 案：新竹市政府函為「變更新竹(含香山)都市計畫(部分住宅區為學校用地)(配合光華藝文中心綜合大樓案)」案。
- 第 10 案：南投縣政府函為「變更鳳凰谷風景特定區計畫(第三次通盤檢討)」案。

- 第 1 1 案：臺南市政府函為「變更台南市北區都市計畫（主要計畫）通盤檢討案」暫予保留第二案（九六新村案）。
- 第 1 2 案：高雄市政府函為「變更高雄市主要計畫（原高雄市轄區）（配合『高雄鐵路地下化延伸鳳山計畫』廊帶部分）案」。
- 第 1 3 案：高雄市政府函為「變更高雄市主要計畫（部分農業區及批發市場用地為河川區、部分高速公路用地為高速公路用地兼供河川使用）（配合後勁溪排水改善工程）」再提會討論案。
- 第 1 4 案：高雄市政府函為「變更蚵子寮近海漁業特定區計畫（第三次通盤檢討）及都市計畫圖重製案」案。
- 第 1 5 案：高雄市政府函為「變更興達港漁業特定區計畫（乙種工業區「工（乙）十四」及部分道路用地為機關用地（供海巡署使用））案」。
- 第 1 6 案：高雄市政府函為「變更興達港漁業特定區計畫（社會福利及醫療衛生機構用地為停車場用地）案」。
- 第 1 7 案：臺中市政府函為「變更豐原都市計畫（配合台中都會區鐵路高架捷運化計畫新增鐵路用地）案」。

第 6 案：桃園縣政府函為「變更中壢平鎮都市擴大修訂計畫（配合桃園國際機場聯外捷運系統建設計畫 A21 車站周邊土地開發計畫）案」。

說明：

- 一、本案業經桃園縣第 15 屆都市計畫委員會 98 年 9 月 16 日第 31 次會議及 98 年 12 月 4 日第 35 次會議審決修正通過，並准桃園縣政府 99 年 1 月 8 日府城規字第 09900126252 號函檢附計畫書、圖報請核定等由到部。
- 二、法令依據：都市計畫法第 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，由本會馮委員正民（召集人）、林前委員秋綿、張前委員金鶚、李前委員正庸、劉委員小蘭、黃前委員德治、羅前委員光宗等 7 位委員組成專案小組（張前委員金鶚擔任委員任期於 99 年 12 月 31 日屆滿後，由金委員家禾接續擔任專案小組成員），專案小組分別於 99 年 3 月 23 日、99 年 9 月 10 日、100 年 6 月 16 日、100 年 11 月 10 日及 101 年 1 月 3 日召開會議聽取簡報完竣，並獲致具體初步建議意見。桃園縣政府業於 101 年 3 月 1 日府城綜字第 1010049157 號函送依本會專案小組初步建議意見處理情形對照表及修正後計畫書到部，並提本會 101 年 3 月 13 日第 775 次會審議決議略以：「本案因尚涉及辦理區段徵收範圍之完整性及可行性、土地使用整體規劃、興南國中之遷移問題及民眾陳情意見...等，案情複雜，尚需深入探討，故請縣政

府詳予審慎評估補充資料後，交由原專案小組研提具體建議後，再行提會討論。」在案。

七、本案再經專案小組分別於 101 年 7 月 17 日及 101 年 11 月 12 日召開會議聽取簡報完竣，且獲致具體初步建議意見。桃園縣政府並於 102 年 2 月 27 日府城綜字第 1020044062 號函送依本會專案小組初步建議意見處理情形對照表及修正後計畫書到部，爰再提會討論。

決議：本案准照本會專案小組初步建議意見（如附錄）及桃園縣政府於 102 年 2 月 27 日府城綜字第 1020044062 號函送修正計畫書內容通過，並退請該府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

【附錄】本會專案小組初步建議意見：

內政部都市計畫委員會專案小組 101 年 7 月 17 日、11 月 12 日第 6、7 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，其餘照桃園縣政府核議意見通過，並請縣政府以對照表方式補充處理情形及修正計畫書（修正部份請加劃底線）、圖到署後，提請委員會審議。

一、鑒於桃園縣政府目前辦理區段徵收案件甚多，為避免大量開發造成土地供給過剩，產生競合現象及閒置浪費情形，請再詳予補充本案車站功能定位，並說明與土地使用配置之關聯性，以及本(A21)車站與 A20 車站定位之差異，以免與後續捷運車站周邊發展競合。

二、參據桃園縣政府列席代表之說明，有關本案較原公開展覽範圍

增加之部分（新生路以東，面積約 26 公頃），係因毗鄰計畫區之既有社區缺乏公共設施且當地民眾之參與意願高，故原則同意納入本次開發範圍；惟應請縣政府在區段徵收財務計畫滿足自償條件下，增加劃設鄰里性公共設施用地（配合重新繪製變更計畫圖說），以改善當地都市環境品質，並檢附地政主管機關對本案區段徵收可行性評估分析（包括財務計畫可行、計畫範圍內土地所有權人之意願調查分析）等資料及文件。

三、涉及主要計畫內容修正調整如下，並將調整結果繪圖提會說明：

- （一）有關再公展逾期陳情案第 45 案，原則同意縣政府研析意見，惟涉及區段徵收執行事宜部分，請縣政府依相關規定處理並妥為與陳情人溝通協調。
- （二）有關再公展逾期陳情案第 46 案之計畫道路調整，請縣府與地主協調後，考量計畫道路動線及民眾權益下，研提可行之替代方案。
- （三）本案所劃設之細部計畫公共設施及為配合既有住宅社區所劃設之公園用地及兒童遊樂場用地等，鑒於涉及民眾權益甚大，且公共設施用地係供鄰里居民休閒娛樂等活動使用，請縣政府將上述土地使用分區提升至主要計畫並酌予配置鄰里性商業區。

四、有關文中用地區位、面積之調整，請縣政府依最新修正之「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」重新審視學校用地之需求、區位及服務半徑，並檢附會同教育主管機關對本案學校用地檢討之意見資料及文件。

五、為落實本案 TOD 之捷運建設規劃原則及積極引導捷運系統站區周邊土地發展，請補充研訂本案土地使用分區發展強度之原則性規範（含開發總量、基準容積率上限或平均容積規定等），並納入計畫書作為擬定細部計畫之參據，並於提大會時說明。

- 六、請縣政府補充本案區段徵收財務計畫之敏感性評估資料，並據以檢視公共設施用地增加劃設之幅度，並於提大會時說明。
- 七、因應全球氣候變遷、節能減碳與永續發展等生態規劃概念，加上本計畫區之特有自然人文景觀資源（如水圳、埤塘等），本案應積極規劃藍綠帶系統（如綠地、水溝用地等）之完整性，以維護周邊自然環境景觀及農業生產環境，並朝向生態都市之發展，故請縣政府再詳予補充本案之防災計畫、景觀風貌、水圳系統及都市設計原則等相關資料。
- 八、本案於既有之埤塘劃設公園用地，考量公園係供鄰里居民休閒娛樂等活動使用，為避免與埤塘產生競合問題，請縣政府考量民眾使用安全性及防災滯洪之需要，補充本案公園用地設計原則與後續維護管理措施，並納入計畫書敘明。
- 九、請於主要計畫補充本案區段徵收安置原則，並建議桃園縣政府於細部計畫及區段徵收計畫內詳予補充安置計畫，以避免後續區段徵收作業時引發民眾之抗爭。
- 十、依土地徵收條例 101 年 1 月 4 日公布之修正條文，被徵收之土地，應按照徵收當期之市價補償其地價，爰本案實施進度及經費部分，請桃園縣政府依前開修正條文重新試算修正。
- 十一、本案土地使用配置經小組討論及桃園縣政府修正後差異甚大，建議修正方案如經本會審決，請依都市計畫法第 19 條規定重新補辦公開展覽，並依本部 100 年 4 月 20 日發布「都市計畫草案以區段徵收方式辦理開發應行注意事項」規定通知以區段徵收方式辦理開發範圍內之土地所有權人，並於公开展覽說明會說明區段徵收作業相關事項，以資妥適。
- 十二、以下各點請縣政府於計畫書詳予補充或補正：
 - （一）本案變更法令依據援引都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款，請檢附相關文件或提出相關說明，並納入計畫書。

(二) 有關涉及老街溪之部分，請桃園縣政府函請水利主管機關依大法官會議釋字第 326 號解釋文與經濟部、內政部 92 年 12 月 26 日經水字第 09202616140 號及台內營字第 0920091568 號會銜函送之「河川區及區域排水流經都市計畫區之使用分區劃定原則」妥為認定，並將認定結果納入計畫書中敘明，以利查考。

(三) 變更範圍北側涉及規劃中之中豐匝道範圍，請補充說明中豐匝道之辦理現況及相關期程規劃，並請補充分析匝道設置後，對緊鄰之捷運車站所造成之交通衝擊影響。

十三、本案如同意變更，為配合辦理區段徵收整體開發之期程，及確保計畫具體可行，參據「都市計畫規定以區段徵收方式開發案件之處理原則」，依下列各點辦理：

(一) 請桃園縣政府依土地徵收條例相關規定，先行辦理區段徵收，於完成桃園縣都市計畫委員會審定細部計畫及依土地徵收條例第 20 條第 1 項第 3 項但書規定辦理後，再檢具變更主要計畫書、圖報由內政部逕予核定後實施；如無法於委員會審議通過紀錄文到 3 年內完成者，請桃園縣政府於期限屆滿前敘明理由，重新提會審議延長上開開發期程。

(二) 委員會審議通過紀錄文到 3 年內未能依照前項意見辦理者，仍應維持原計畫，惟如有繼續開發之必要，應重新依都市計畫法定程序辦理檢討變更。

十四、本案應擬定細部計畫，請桃園縣政府於桃園縣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。

十五、變更計畫內容：參採桃園縣政府所提之修正方案，調整後變更計畫內容如表一、表二、表三及圖一。

十六、逕向本部陳情意見部分：詳表四。

表一、「變更高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫(配合桃園國際機場聯外捷運系統 A21 車站周邊土地開發計畫)案」變更內容明細表

變更內容				變更理由
原計畫	面積 (公頃)	新計畫	面積(公頃)	
住宅區	1.33	住宅區	1.26	1. 配合「桃園國際機場聯外捷運建設計畫」A21 車站設置，運用大眾運輸導向規劃理念，以車站周邊土地整體規劃為原則、提高土地利用強度，期望藉由整體開發方式，提供地區住宅、商業等發展機能，同時規劃必要之公共設施，以提升地區之生活環境品質，加速促進地方經濟繁榮。 2. 配合桃園縣民國 98 年 6 月 11 日所公告之老街溪河川區域線，調整周邊土地使用分區，以符實際發展需求。
		道路用地	0.07	
		小計	1.33	
農業區	15.78	住宅區	8.93	
		商業區	0.81	
		河川區	2.39	
		公園用地	1.21	
		綠地用地	1.02	
		綠地用地兼道路使用	0.01	
		道路用地	1.41	
		小計	15.78	
學校用地	1.38	住宅區	0.20	
		公園用地	1.18	
		小計	1.38	
公園用地	2.04	公園用地	2.04	
綠地用地	0.01	道路用地	0.01	
道路用地	0.63	住宅區	0.12	
		農業區	0.00(0.003)	
		公園用地	0.23	
		綠地用地	0.01	
		道路用地	0.27	
		小計	0.63	
合計	21.17	合計	21.17	

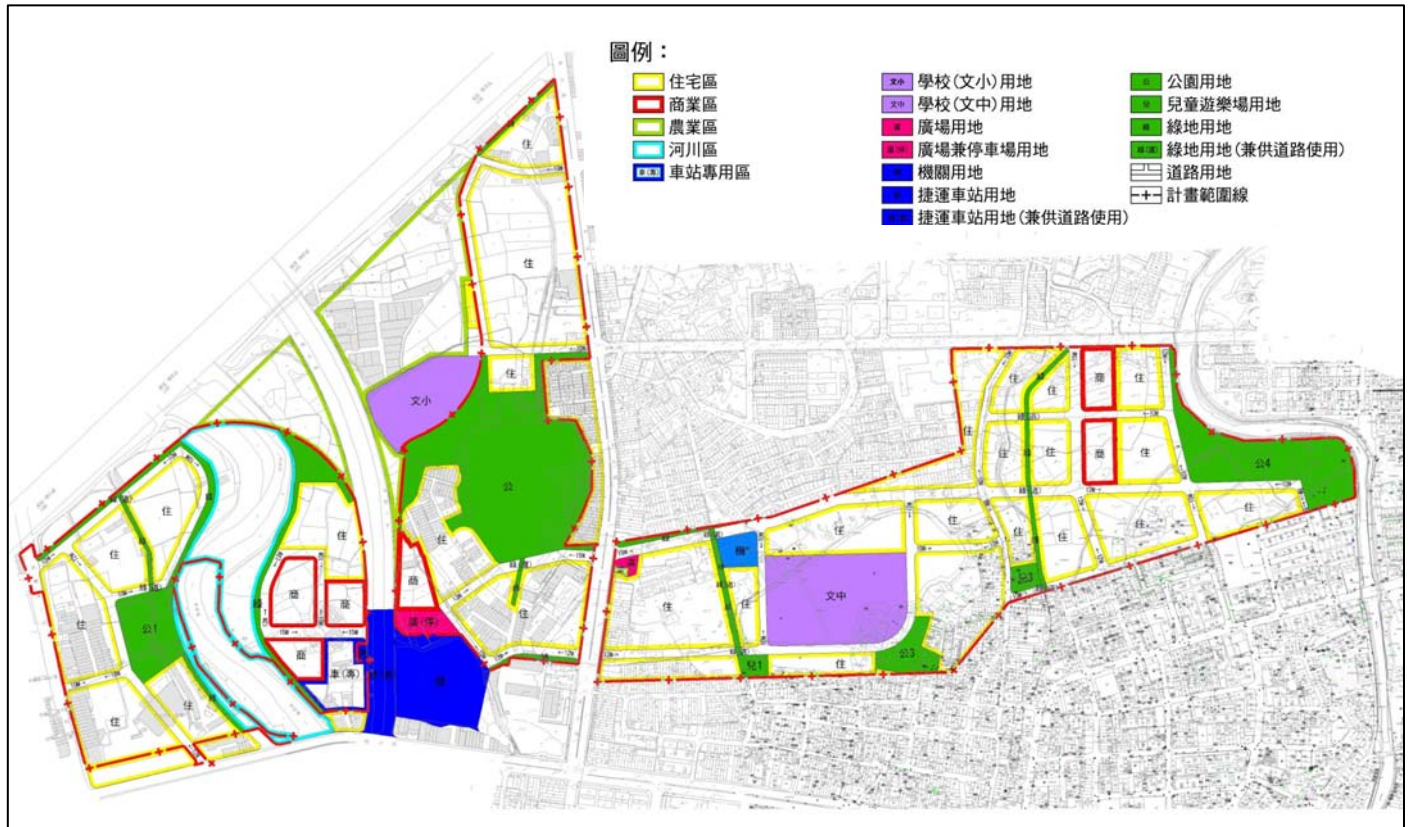
表二、「變更中壢平鎮都市擴大修訂計畫(配合桃園國際機場聯外捷運系統 A21 車站周邊土地開發計畫)案」變更內容明細表

變更內容				變更理由
原計畫	面積 (公頃)	新計畫	面積(公頃)	
住宅區	0.04	道路用地	0.04	1. 配合「桃園國際機場聯外捷運建設計畫」A21 車站設置，運用大眾運輸導向規劃理念，以車站周邊土地整體規劃為原則、提高土地利用強度，期望藉由整體開發方式，提供地區住宅、商業等發展機能，同時規劃必要之公共設施，以提升地區之生活環境品質，加速促進地方經濟繁榮。 2. 配合桃園縣民國 98 年 6 月 11 日所公告之老街溪河川區域線，調整周邊土地使用分區，以符實際發展需求。
農業區	33.75	住宅區	18.67	
		商業區	1.81	
		宗教專用區	0.02	
		河川區	0.92	
		車站專用區	0.00(0.003)	
		文中用地	2.50	
		機關用地	0.25	
		公園用地	3.20	
		兒童遊樂場用地	0.27	
		綠地用地	0.67	
		綠地用地兼道路使用	0.06	
		廣場用地	0.06	
		廣場用地兼停車場使用	0.26	
		道路用地	5.06	
		小計	33.75	
河川區	0.15	商業區	0.02	
		車站專用區	0.05	
		綠地用地	0.08	
		道路用地	0.00(0.008)	
		小計	0.15	
捷運車站用地	0.86	商業區	0.22	
		車站專用區	0.63	
		綠地用地	0.00(0.003)	
		小計	0.86	
合計	34.80	合計	34.80	

表三、本次變更主要計畫合計面積表

項目		面積(m ²)	占都市計畫 面積比例	占都市發展用地 面積比例
土地 使用 分區	住宅區	292,896	52.33%	55.63%
	商業區	28,651	5.12%	5.44%
	車站專用區	6,823	1.22%	1.30%
	宗教專用區	232	0.04%	0.04%
	河川區	33,123	5.92%	6.29%
	小計	361,725	64.63%	62.41%
公共 設施 用地	公園用地	77,223	13.80%	14.67%
	兒童遊樂場用地	2,710	0.48%	0.51%
	綠地用地	16,248	2.90%	3.09%
	綠地用地兼道路使用	731	0.13%	0.14%
	廣場用地兼停車場使用	2,600	0.46%	0.49%
	廣場用地	601	0.11%	0.11%
	機關用地	2,500	0.45%	0.47%
	文中用地	25,000	4.47%	4.75%
	道路用地	70,322	12.57%	13.36%
	小計	197,936	35.37%	37.59%
都市計畫面積		559,661	100.00%	—
都市發展用地面積		526,538	—	100.00%

圖一、本次變更主要計畫內容合併示意圖



第 7 案：桃園縣政府函為「變更高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫（配合桃園國際機場聯外捷運系統 A21 車站周邊土地開發計畫）案」。

說明：

- 一、本案業經桃園縣第 15 屆都市計畫委員會 98 年 9 月 16 日第 31 次會議及 98 年 12 月 4 日第 35 次會議審決修正通過，並准桃園縣政府 99 年 1 月 8 日府城規字第 09900126252 號函檢附計畫書、圖報請核定等由到部。
- 二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。
- 三、變更計畫範圍：詳計畫書示意圖。
- 四、變更計畫內容及理由：詳計畫書。
- 五、公民或團體所提意見：詳人民團體陳情意見綜理表。
- 六、本案因案情複雜，經簽奉核可，由本會馮委員正民（召集人）、林前委員秋綿、張前委員金鶚、李前委員正庸、劉委員小蘭、黃前委員德治、羅前委員光宗等 7 位委員組成專案小組（張前委員金鶚擔任委員任期於 99 年 12 月 31 日屆滿後，由金委員家禾接續擔任專案小組成員），專案小組分別於 99 年 3 月 23 日、99 年 9 月 10 日、100 年 6 月 16 日、100 年 11 月 10 日及 101 年 1 月 3 日召開會議聽取簡報完竣，並獲致具體初步建議意見。桃園縣政府業於 101 年 3 月 1 日府城綜字第 1010049157 號函送依本會專案小組初步建議意見處理情形對照表及修正後計畫書到部，並提本會 101 年 3 月 13 日第 775 次會審議決議略以：「本案因尚涉及辦理區段徵收範圍之完整性及可行性、土地使用整體規劃、興南國中之遷移問題及民眾陳情意見...等，案情複雜，尚需深入探討，故請縣政

府詳予審慎評估補充資料後，交由原專案小組研提具體建議後，再行提會討論。」在案。

七、本案再經專案小組分別於 101 年 7 月 17 日及 101 年 11 月 12 日召開會議聽取簡報完竣，且獲致具體初步建議意見。桃園縣政府並於 102 年 2 月 27 日府城綜字第 1020044062 號函送依本會專案小組初步建議意見處理情形對照表及修正後計畫書到部，爰再提會討論。

決 議：同第 6 案。

**附件六、河川區及區域排水流經都市計畫區之
使用分區劃定原則認定結果**

正 本

發文方式：郵寄

檔 號：

保存年限：

桃園縣政府水務局 函

33001

桃園縣桃園市縣府路1號

地址：33001桃園縣桃園市縣府路1號

承辦人：鄧宇廷

電話：03-3322101#5724-5727

電子信箱：075077@mail.tycg.gov.tw

受文者：本府城鄉發展局

發文日期：中華民國101年3月3日

發文字號：桃水河字第1010003441號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：為「變更高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫(配合桃園國際機場聯外捷運系統A21車站周邊土地開發計畫)案」及「變更中壢平鎮都市擴大修訂計畫(配合桃園國際機場聯外捷運系統建設計畫A21車站周邊土地開發計畫)案」，詳如說明，請查照。

說明：

- 一、依據內政部營建署101年2月24日營授辦審字第1013580115號及貴局101年3月2日桃城綜字第1010002791號函辦理。
- 二、經查本案擬變更為「河川區」之土地，依大法官會議釋字第326號解釋文與經濟部、內政部92年12月26日經水字第09202616140號及台內營字第0920091568號會銜函送之「河川區及區域排水流經都市計畫區之使用分區劃定原則」、93年1月13日經水字第09302600470號函「有關劃定為使用分區河川區之範圍境界線認定原則」且依水利法第78條之2規定於98年6月11日府水河字第09802221292號公告河川區域在案，爰應予認定為「河川區」；另經濟部水利署99年7月22日經水河字第09951177990號函有關現有渠道斷面係依保護標準規劃後認通洪能力不足，需以拓寬方式治理，該拓寬部分雖採人工方式開鑿，其所需用地仍應屬地理形勢自然形成河流之一部分，其都市計畫區之使用分區仍應認定為「河川區」。

正本：本府城鄉發展局

副本：本局河川管理科

局長李我威

本案依分層負責規定
授權主管科長決行

**附件七、學校用地設置補充說明暨桃園縣政府
教育局函復學校用地規劃內容檢核結
果**

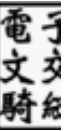
學校用地設置補充說明

1. 依 97 年 9 月 26 日本府改制前教育處回復文小、文中用地設置需求，考量殯葬區之影響，建議興南國中現址遷移至本計畫範圍內劃設文中用地。
2. 本案原係依據 100 年 1 月 6 日修正前「都市計畫都市計畫定期通盤檢討實施辦法」文中用地最小規模規定劃設 2.5 公頃，大於修正後依學齡人口數占總人口數之比例(約 4%)及「國民中小學設備基準」之每生最小校地需求(約 14.3 平方公尺)等基準計算所需之 0.31 公頃文中用地面積。
3. 本計畫內所規劃之文中用地位於中壢市北邊，外圍南園二路、新生路及環北路，服務半徑區內小學包括興國國小、新街國小及忠福國小，新生來源亦以此三校為主。興南國中目前受硬體設施老舊及地理位置限制，新生報到率約 6 成，倘未來遷校後，預估報到率可達 9 成，若以學區出生新生數每年約 500 人推估，全校約 1,200～1,400 位學生，依「國民中小學設備基準」之每生最小校地需求(約 14.3 平方公尺)基準計算，共需約 1.7 公頃(1,200 人*14.3 平方公尺=1.716 公頃)。
4. 依 98 年 11 月 12 日本府各機關研商會議結果，本市學區劃分以 3 公里為劃分範圍，本案劃設文中用地 2.5 公頃，將可同時滿足本案及 A20 車站周邊地區之學童就讀需求。
5. 本府教育主管機關對本案學校用地檢討之意見資料及文件詳後附。



計畫區周邊學校示意圖

桃園縣政府教育局 函



地址：33001桃園縣桃園市縣府路1號14樓
承辦人：黃勢民
電話：(03)3322101#7403
傳真：(03)3380497
電子信箱：063055@ms.tyc.edu.tw

受文者：桃園縣政府城鄉發展局

發文日期：中華民國101年10月9日
發文字號：桃教設字第1010047857號
速別：最速件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關「變更中壢平鎮都市擴大修訂主要計畫、高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫(配合桃園國際機場聯外捷運系統A21車站周邊土地開發計畫案」內政部都市計畫委員會專案小組第6次會議意見第二點修正回應內容乙案，詳如說明，請 查照。

說明：

- 一、依據 貴局101年9月24日桃城綜字第1010016556號函辦理。
- 二、就旨揭會議第二點修正回應內容，本局回復如下：計畫內所規劃之文中用地位於中壢市北邊，外圍南園二路、新生路及環北路，服務半徑區內小學包括興國國小、新街國小及忠福國小，新生來源亦以此三校為主。興南國中目前受硬體設施老舊及地理位置限制，新生報到率約6成，倘未來遷校後，預估報到率可達9成，若以學區出生新生數每年約500人推估，全校約1200-1400位學生，依「國民中小學設備基準」之每生最小校地需求(約14.3平方公尺)基準計算，共需約1.7公頃(1200人*14.3平方公尺=1.716公頃)。

綜合規劃科 101/10/09 11:08

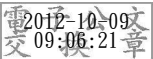


191010017742 無附件



以98年11月12日本府府內各機關研商會討論結果，劃設文中用地2.5公頃尚符未來設校需求。

正本：桃園縣政府城鄉發展局

副本：

裝

訂



附件八、桃園縣政府地政局區段徵收評估可行
公文

檔 號：
保存年限：

桃園縣政府地政局 函

地址：33001桃園縣桃園市縣府路1號3樓
承辦人：丁宗賢
電話：03-3322101#6656
電子信箱：127166@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102年2月21日
發文字號：桃地區字第1020006121號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關 貴局檢送桃園國際機場聯外捷運系統A21車站周邊土地開發計畫，區段徵收財務可行性評估資料，會請本局協助檢視一案，復如說明，請 查照。

說明：

- 一、依 貴局102年2月4日便簽辦理。
- 二、依 貴局檢送之「變更高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫(配合桃園國際機場聯外捷運系統A21車站周邊土地開發計畫)案」及「變更中壢平鎮都市擴大修訂計畫(配合桃園國際機場聯外捷運系統建設計畫A21車站周邊土地開發計畫)案」，區段徵收財務可行性評估分析，經檢視相關數據、評估結果與相關敏感度分析資料，財務尚屬合理可行。

正本：桃園縣政府城鄉發展局

副本：本局區段徵收科



綜合規劃科 102/02/21 16:26



191020003028 無附件

**附件九、內政部都市計畫委員會第 845 次會議
紀錄**

內政部都市計畫委員會第 845 次會議紀錄

一、時間：中華民國 104 年 2 月 10 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：陳兼主任委員威仁

陳兼副主任委員純敬 代

（依各級都市計畫委員會組織規程第 7 條規定，主任委員不克出席會議時，由副主任委員代理主持。）

紀錄彙整：陳志賢

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 844 次會議紀錄。

決 定：確定。

七、核定案件：

第 1 案：原桃園縣政府函為「變更中壢平鎮都市擴大修訂計畫（配合桃園國際機場聯外捷運系統建設計畫 A21 車站周邊土地開發計畫）再提會討論案」。

第 2 案：原桃園縣政府函為「變更高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫（配合桃園國際機場聯外捷運系統 A21 車站周邊土地開發計畫）再提會討論案」。

第 3 案：新竹縣政府函為「變更新豐（山崎地區）都市計畫（部分農業區為住宅區、鄰里公園用地、公園兼兒童遊樂場用地、綠地用地、廣場兼停車場用地、道路用地）案」。

第 4 案：彰化縣政府函為「變更永靖都市計畫（市場用地「市一」為社教用地）案」。

第 5 案：嘉義縣政府函為「變更中埔（和睦地區）都市計畫（第二次通盤檢討）【內政部都市計畫委員會第 738 次會議採市地重劃辦理之變更內容】暨延長開發期程案」。

第 6 案：臺南市政府函為「變更高速公路永康交流道附近特定區

計畫（部分住宅區及道路用地為旅館專用區、部分住宅區為廣場兼道路用地）案」。

第 7 案：臺南市政府函為「變更仁德都市計畫（修訂商業區土地使用分區管制要點）案」。

第 8 案：臺南市政府函為「擴大及變更虎頭埤特定區計畫（第二次通盤檢討）（暫予保留第 2 案）（部分公園用地為水域用地、健康休閒專用區、道路用地、部分乙種旅館區為健康休閒專用區、公園用地、廣場兼停車場用地、道路用地、部分道路用地為健康休閒專用區、公園用地、部分步道用地為健康休閒專用區、公園用地、道路用地）案」。

第 9 案：屏東縣政府函為「變更新埤都市計畫（第二次通盤檢討暨配合莫拉克颱風災後重建專案檢討）案」。

第 10 案：花蓮縣政府函為「變更鳳林都市計畫（第三次通盤檢討）案」。

第 11 案：內政部為「變更林口特定區計畫（土地使用分區管制要點）（第二次專案通盤檢討）案」再提會討論案。

八、臨時動議核定案件：

第 1 案：連江縣政府函為「變更連江縣（莒光地區）風景特定區計畫（第一次通盤檢討）案」再提會討論案。

七、核定案件：

第 1 案：原桃園縣政府函為「變更中壢平鎮都市擴大修訂計畫（配合桃園國際機場聯外捷運系統建設計畫 A21 車站周邊土地開發計畫）再提會討論案」。

說 明：

一、本案前經本會 102 年 3 月 26 日第 800 次會審議完竣，其中決議略以：「本案土地使用配置經小組討論及桃園縣政府修正後差異甚大，建議修正方案如經本會審決，請依都市計畫法第 19 條規定重新補辦公開展覽」在案。

二、案經原桃園縣政府依本會上開決議於 102 年 6 月 18 日起補辦公開展覽 30 日，期間共接獲公民或團體陳情意見 29 件，因案情複雜，經簽奉核可，由本會林委員秋綿（召集人）、邱委員英浩、張委員馨文、蔡前委員仁惠、謝前委員靜琪、林委員志明（交通部運研所代表）及王前委員銘正（地政司代表）計 7 位委員組成專案小組，專案小組於 102 年 11 月 6 日、103 年 1 月 21 日及 103 年 4 月 21 日召開 3 次會議聽取簡報完竣，並獲致具體初步建議意見。原桃園縣政府並於 103 年 12 月 23 日府城綜字第 1030316955 號函送依本會專案小組初步建議意見處理補充資料到部，爰再提會討論。

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）通過，並退請桃園市政府併同本會 102 年 3 月 26 日第 800 次會決議修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

一、有關專案小組後公民或團體陳情意見詳附表本會決議

欄。

二、公民或團體陳情意見綜理表編號重 3 部分，請市政府將本案原規定應辦市地重劃範圍、辦理情形及改為區段徵收後之影響與因應措施，妥為補充納入計畫書敘明。

三、公民或團體陳情意見綜理表編號重 31 部分，採納市政府列席代表之說明，新增第五種住宅區(供社會住宅使用)，只租不售，以強化公益性，而建蔽率 50%、容積率為 300%。

附表、專案小組後公民或團體陳情意見綜理表

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	初審意見
重 45	黃運烘等人	中壢市興南段公坡小段 259、261、588、254、255、263、262、583、584、584 等地號	1. 相關土地於民國 60 年代政府十大建設時，已提供部分土地，第二次興建中豐北路又被徵收一大片土地，此次區段徵收又強徵民地，且河川區又未納入，將原有土地分割到四分五裂。 2. 河川保留地應依並納入規劃，以增加中壢環河道路與綠地。	1. 現有住宅建地保留(不納入徵收範圍)。 2. 原地原配。 3. 配回抵價地比例百分之五十以上。	一、案經本府考量下列因素，建請依照本次提案修正方案(如附圖)，調整中豐北路至老街溪間之主要計畫內容： 1. 現行車站專用區規劃面積達 0.68 公頃，經交通局再行評估結果，表示如可維持中豐北路西側增設車站出入口設置需要，並仍予滿足相關設施使用需求，基地面積可酌予縮減。 2. 為保留區內合法房舍於區段徵收階段依法申請原位置保留之最大彈性，商業區規劃範圍向南調整。 3. 為提高車站周邊土	請桃園市政府考量本案 A21 車站周邊之商業需求、道路系統及財務平衡等因素，與陳情人妥為協調如取得共識後研提具體可行方案(含繪製變更計畫圖說)，則照新方案通過，否則照市府研析意見(如附圖)。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	初審意見
					地發展強度，提供旅客服務機能，緊鄰車站周邊區位，仍予劃設商業區，並維持規劃面積。 4. 因應地區防救災道路需求，現有地區道路系統於中豐北路之進出口調整為二處。 二、有關區段徵收配地事宜（配地比例、原地現址保留等），依照重 2 案之專案小組初步建議意見辦理。	
重 46	鍾添結等人	中壢市興南段公坡小段 264、580、581、577、578、595、594 地號		- 鍾家地主陳情於中豐北路兩側增設住宅區之意見，經城鄉局協助轉繪如附陳情示意圖方案，經鍾家代表表示原則同意，請城鄉局協助錄案並提內政部都委會審議。 - 本案區段徵收部分，鍾家代表提出下列訴求，請地政局研議協助： (1) 政府於本地區辦理各項公共建設，已多次徵收鍾家土地，請本案於區段徵收階段，應採專案方式考量，務使鍾家配回土地比例可達 50%，否則鍾家不願參加本案計畫區段徵收開發，鍾家土地應維持原計畫。 (2) 鍾家持有現行河川區土地，建議比照航空城特定區計畫，爭取納入區段徵收一併開發。	同重 45 案本府研析意見。	併編號重 45。

[illegible]

第 2 案：原桃園縣政府函為「變更高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫（配合桃園國際機場聯外捷運系統 A21 車站周邊土地開發計畫）再提會討論案」。

說 明：

- 一、本案前經本會 102 年 3 月 26 日第 800 次會審議完竣，其中決議略以：「本案土地使用配置經小組討論及桃園縣政府修正後差異甚大，建議修正方案如經本會審決，請依都市計畫法第 19 條規定重新補辦公開展覽」在案。
- 二、案經桃園縣政府依本會上開決議於 102 年 6 月 18 日起補辦公開展覽 30 日，期間共接獲公民或團體陳情意見 29 件，因案情複雜，經簽奉核可，由本會林委員秋綿（召集人）、邱委員英浩、張委員馨文、蔡前委員仁惠、謝前委員靜琪、林委員志明（交通部運研所代表）及王前委員銘正（地政司代表）計 7 位委員組成專案小組，專案小組於 102 年 11 月 6 日、103 年 1 月 21 日及 103 年 4 月 21 日召開 3 次會議聽取簡報完竣，並獲致具體初步建議意見。原桃園縣政府並於 103 年 12 月 23 日府城綜字第 1030316955 號函送依本會專案小組初步建議意見處理補充資料到部，爰再提會討論。

決 議：併同第1案。

附件十、內政部都市計畫委員會第 845 次會議
決議事項公民或團體陳情意見綜理表
編號重 3 有關本案原規定應辦市地重
劃範圍、辦理情形及改為區段徵收後
之影響與因應措施補充說明

內政部都市計畫委員會第845次會議決議事項公民或團體陳情意見綜理表編號重3有關本案原規定應辦市地重劃範圍、辦理情形及改為區段徵收後之影響與因應措施補充說明

1. 經查所陳中壢區興南段公坡小段 113、113-1、113-2、99、100、101、104、105、106、98-1、109、109-2、109-3、109-4、109-5、109-6、109-7、109-8、112、244、244-3、258-2、258-3、264-2、242 地號等 25 筆土地約 80%屬國道 1 號中豐交流道預定地範圍；約 20%屬本計畫範圍。
2. 國道 1 號中豐交流道新建工程可行性評估、建設計畫分別於 108 年 6 月 24 日及 109 年 8 月 3 日經行政院核定，興辦事業計畫 109 年 9 月 29 日經交通部核定，本案已預留中豐交流道所需用地範圍。
3. 查所陳中壢區興南段公坡小段 113-1、113-2 地號土地於民國 75 年公告「變更高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫(通盤檢討)案」，明訂需辦理市地重劃後，始准建築使用。惟至今尚未市地重劃，爰納入本計畫辦理區段徵收整體開發。
4. 有關本計畫土地分配事宜依區段徵收相關規定辦理。



附件十一、內政部都市計畫委員會第 899 次會議
紀錄

內政部都市計畫委員會第 899 次會議紀錄

一、時間：中華民國 106 年 5 月 9 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：葉兼主任委員俊榮 花兼副主任委員敬群 代

（依各級都市計畫委員會組織規程第 7 條規定，主任委員不克出席會議時，由副主任委員代理主持。） 紀錄彙整：林文義

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 898 次會議紀錄。

決 定：確定。

七、核定案件：

第 1 案：苗栗縣政府函為「變更通霄都市計畫（部分河川區為機關用地）（配合通南社區【里】活動中心新建計畫）案」。

第 2 案：南投縣政府函為「變更中興新村（含南內轆地區）都市計畫（部分農業區、學校用地為溝渠用地兼作道路使用）案」。

第 3 案：臺南市政府函為「變更台南科學工業園區特定區計畫（不含科學園區部分）（部分農業區為自來水事業用地）案」。

第 4 案：臺南市政府函為「變更高速公路麻豆交流道附近特定區計畫（配合麻豆工業區整體開發）再提會討論案」。

第 5 案：臺東縣政府函為「變更臺東鐵路新站附近地區主要計畫（第三次通盤檢討暨配合莫拉克颱風災後重建專案檢討）再提會討論案」。

第 6 案：宜蘭縣政府函為「變更四城地區都市計畫（部分農業區、溝渠用地為保存區）案」。

第 7 案：新北市政府函為「變更樹林（三多里地區）都市計畫（第三次通盤檢討）再提會討論案」。

第 8 案：桃園市政府函為「變更八德（大湳地區）都市計畫（部

分工業區為住宅區、公園用地、停車場用地及道路用地，部分住宅區為道路用地）主要計畫案」。

第 9 案：桃園市政府函為「變更中壢平鎮都市擴大修訂計畫（配合桃園國際機場聯外捷運系統建設計畫A21車站周邊土地開發計畫）再提會討論案」。

第 10 案：桃園市政府函為「變更高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫（配合桃園國際機場聯外捷運系統 A21 車站周邊土地開發計畫）再提會討論案」。

第 9 案：桃園市政府函為「變更中壢平鎮都市擴大修訂計畫（配合桃園國際機場聯外捷運系統建設計畫A21車站周邊土地開發計畫）再提會討論案」。

說 明：

一、本案前經本會102年3月26日第800次會審議完竣，原桃園縣政府亦依本會上開決議於102年6月18日起補辦公開展覽30日，公开展覽期間之公民或團體陳情意見業再提本會104年2月10日第845次會審議完竣，桃園市政府刻依上開兩次大會決議辦理後續應辦事宜。

二、惟本會104年2月10日第845次會決議有關專案小組後公民或團體陳情意見綜理表編號重45部分，經桃園市政府與陳情人溝通協調及整體評估本計畫開發需求與財務可行性後，建議將該陳情範圍剔除本案區段徵收範圍，並以106年2月13日府都綜字第1060032020號函檢送補充資料到部，爰再提會討論。

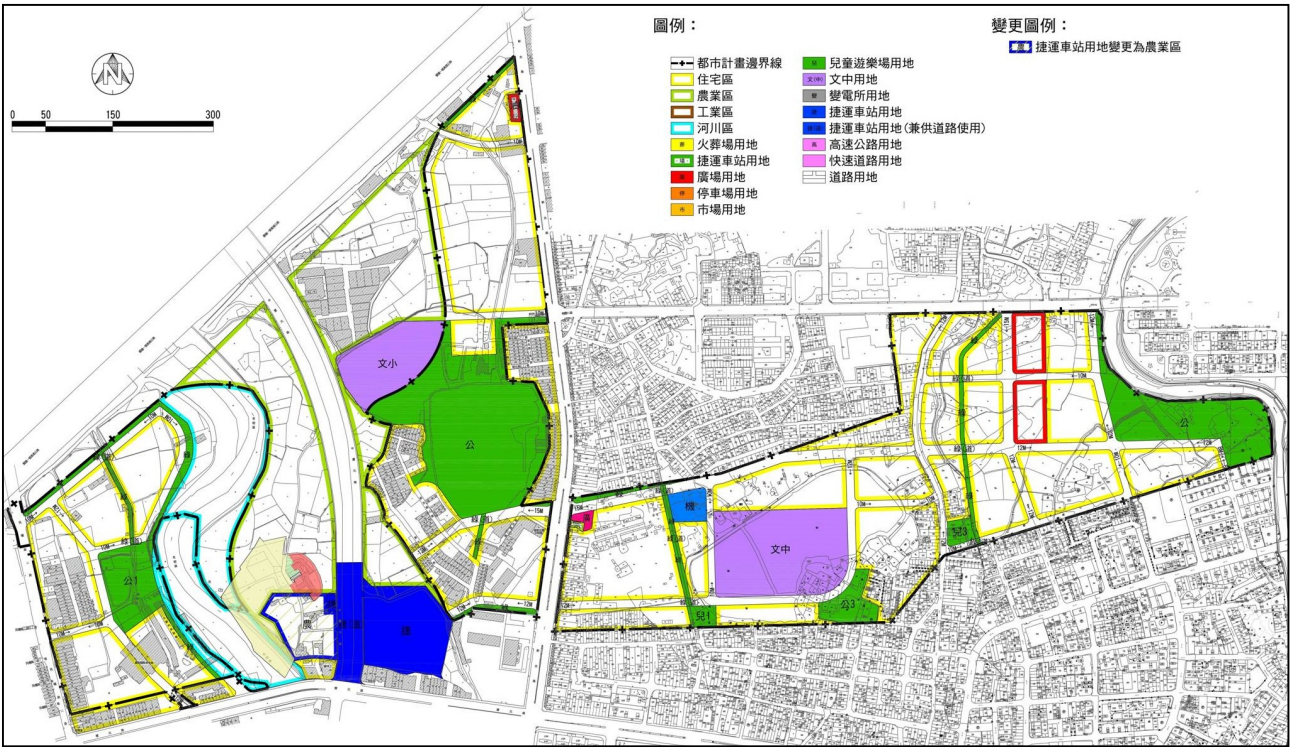
決 議：本案准照桃園市政府106年2月13日府都綜字第1060032020號函檢送資料（如附件）通過，並退請桃園市政府併同本會102年3月26日第800次會及104年2月10日第845次會決議修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

表一、105 年 11 月 10 日提報內政部確認方案後人民陳情意見表

編號	陳情人	陳情位置	陳情內容	建議事項	市府研析意見	本會決議
1	鄭曉如 吳承翰 宗大蓉 林櫻桃 梁信華 黃金蒼 黃運生 黃運烘 黃運添 黃運通 黃運衡 劉國基 薛涵文 薛德增	中壢區 興南段 公坡小 段 583、 584、 584-1、 585、 586、 586-1、 586-2、 586-3、 586-4 587、 591、 592、 592-1、 594-1	欣聞貴府於 99 年間提出變更申請中壢平鎮都市擴大修訂計畫(配合桃園國際機場聯外捷運系統建設計畫 A21 車站周邊土地開發計畫)案計畫書，我等均支持政府政策，亦體認貴府執行本計畫所費之心力，我等期能為均衡都市發展，提高土地再利用效率，達到地區整體發展之效用，及讓車站周邊土地可緊密發展等盡一份心力，故自知悉本計畫，且我等土地亦納入區段徵收範圍內以來，我等均已積極尋覓未來當貴府徵收土地重劃時，我等可以暫時居住之處所。 惟近期聽聞，貴府欲將我等土地自徵收範圍剔除，希望貴府慎重考慮，我等為支持政府發展地方政策之決心，及另覓暫居處所之辛勞，且我等土地均是在車站對面之地段，是發展車站周邊整體建設之極重要地段與交通建設之門面，車站當會吸引大批人潮，惟人潮所見車站對面之地貌和地物陳舊，市容不一，恐影響市民對貴府整體規劃建設及行政執行效率之觀感，亦將減損貴府繁榮與發展地方之苦心，降低車站周邊商業發展效益，且因車站帶來大量人潮，且人潮素質不齊，恐於我等土地未納入徵收重劃後，我等土地區域成為車站旁之黑暗地帶，遊民聚集，成為治安死角，將無法彰顯政府降低犯罪率及提升美好市容之決心，亦將致使車站周邊環境品質低落，損及附近獲分配土地地主和我等之權益。 另聽聞我等土地附近之其他地主不願意參加區段徵收開發之情形，其等之心聲，實不應影響我等支持政府政策、繁榮發展地方之決心。	建請貴府對我等土地維持原案，將我土地納入區段徵收範圍，並維持原案安置戶資格及原位置保留分配，以確保本計畫 A21 車站周邊土地最大化且合理利用，有利車站周邊整體建設發展及市容一致，增進公共利益，我等亦能與廣大市民共享建設發展成果，與有榮焉，亦不願參加區段徵收地主之權益。	建議不予採納： (一)依內政部都委會第 845 次大會決議為桃園市府和陳情人妥為協調取得共識後研提具體可行方案，市府自 104 年 4 月至 105 年 10 月間，和民眾溝通數次，溝通協調結果多數民眾表示不願參加區段徵收，希望剔除區段徵收範圍。經本府再整體評估，考量尊重陳情人意願、本計畫開發需求及財務可行性等，同意將該等陳情土地剔除區段徵收範圍，維持為農業區，並於 105 年 11 月 10 日檢送修正方案予內政部。 (二)本次陳情內容經地號持分檢視後，僅有 4 筆地號所有權人全部同意納入原計畫範圍(詳圖 11~14)，其餘土地所有權人持分比例多未達 50%，陳情人所持分面積佔陳情土地總面積約 36%；考量尊重多數地主權益及決定，市府建議仍維持農業區之方案(詳圖 15、表 3)。	照市府研析意見。

附件、本次修正後主要計畫變更內容

分區及用地		修正內容		
		公頃	佔都市計畫面積比例	區段徵收面積
使用分區	住宅區	26.99	53.39%	22.08
	商業區	0.93	1.84%	0.93
	車站專用區	0.00	0.00%	0.00
	宗教專用區	0.02	0.05%	0.02
	加油站專用區	0.07	0.14%	0.07
	河川區	3.31	6.55%	-
	小計	31.32	61.97%	23.10
公共設施用地	公園用地	7.51	14.87%	7.51
	兒童遊樂場用地	0.36	0.71%	0.36
	綠地用地	1.28	2.54%	1.28
	綠地用地兼供道路使用	0.07	0.14%	0.07
	廣場用地兼供停車場使用	0.00	0.00%	0.00
	廣場用地	0.06	0.12%	0.06
	機關用地	0.25	0.49%	0.25
	文中用地	2.50	4.95%	2.50
	道路用地	7.18	14.21%	7.18
	小計	19.22	38.03%	19.22
	都市計畫面積	50.54	100.00%	42.32



第10案：桃園市政府函為「變更高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫（配合桃園國際機場聯外捷運系統建設計畫A21車站周邊土地開發計畫）再提會討論案」。

說明：

一、本案前經本會102年3月26日第800次會審議完竣，原桃園縣政府亦依本會上開決議於102年6月18日起補辦公開展覽30日，公开展覽期間之公民或團體陳情意見業再提本會104年2月10日第845次會審議完竣，桃園市政府刻依上開兩次大會決議辦理後續應辦事宜。

二、惟本會104年2月10日第845次會決議有關專案小組後公民或團體陳情意見綜理表編號重45部分，經桃園市政府與陳情人溝通協調及整體評估本計畫開發需求與財務可行性後，建議將該陳情範圍剔除本案區段徵收範圍，並以106年2月13日府都綜字第1060032020號函檢送補充資料到部，爰再提會討論。

決議：同第9案。

八、散會時間：中午12時45分

附件十二、內政部都市計畫委員會第 968 次會議
紀錄

內政部都市計畫委員會第 968 次會議紀錄

一、時間：中華民國 109 年 5 月 12 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，由副主任委員代理主持；至第 7 案時，因副主任委員另有要公離席，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：莊主民

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 966、967 次會議紀錄。

決 定：

（一）確定。

（二）確認本會第 966 次會議紀錄時，有關劉○池先生列席說明陳為「變更豐原都市計畫（第三次通盤檢討）（第二階段）案」，其中逕向本部陳情意見綜理表編號逕 3 案（合作街），建請將豐原區車路墘段車路墘小段 53-7、53-10 地號土地儘速劃設道路用地或辦理價購或徵收補償 1 節，經與會委員充分討論後，仍維持本會第 966 次會議決議，原則同意依臺中市政府研提之方案三辦理，維持原計畫，陳情意見不予採納，並轉請市府依法妥處。

審議案件一覽表：

七、核定案件

第 1 案：桃園市政府函為「變更平鎮（山子頂地區）都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）案」。

- 第 2 案：桃園市政府函為「變更中壢平鎮都市擴大修訂計畫（配合桃園國際機場聯外捷運系統建設計畫A21車站周邊土地開發計畫）延長開發期程再提會討論案」。
- 第 3 案：桃園市政府函為「變更高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫（配合桃園國際機場聯外捷運系統A21車站周邊土地開發計畫）延長開發期程再提會討論案」。
- 第 4 案：內政部為「變更林口特定區計畫（公共設施用地專案通盤檢討）案」。
- 第 5 案：內政部為「變更東北角海岸（含大溪海岸及頭城濱海）風景特定區計畫（公共設施用地專案通盤檢討）案」。
- 第 6 案：彰化縣政府函為「變更高速公路員林交流道附近特定區計畫（第四次通盤檢討暨計畫圖重製）案」。
- 第 7 案：嘉義市政府函為「變更嘉義市都市計畫（不含嘉義交流道附近特定區、仁義潭風景特定區）（配合嘉義市區鐵路高架化計畫—嘉義市部分）主要計畫案」。
- 第 8 案：臺北市政府函為「變更臺北市大安區辛亥段五小段140-4地號等保護區為殯葬設施用地主要計畫案」。
- 第 9 案：屏東縣政府函為「變更琉球風景特定區計畫（第一次通盤檢討）（第二階段）案」再提會討論案。
- 第 10 案：花蓮縣政府函為「變更東華大學城特定區主要計畫（配合台9線花東縱谷公路安全景觀大道計畫—木瓜溪橋改建工程）案」。

八、散會：中午 12 時 20 分

第 2 案：桃園市政府函為「變更中壢平鎮都市擴大修訂計畫（配合桃園國際機場聯外捷運系統建設計畫 A21 車站周邊土地開發計畫）延長開發期程再提會討論案」。

說明：

一、本案前提本會 102 年 3 月 26 日第 800 次會議、104 年 2 月 10 日第 845 次會議及 106 年 5 月 9 日第 899 次會議審決通過，其中第 800 次會議決議略以：「請桃園縣政府依土地徵收條例相關規定，先行辦理區段徵收，於完成桃園縣都市計畫委員會審定細部計畫及依土地徵收條例第 20 條第 1 項第 3 項但書規定辦理後，再檢具變更主要計畫書、圖報由內政部逕予核定後實施；如無法於委員會審議通過紀錄文到 3 年內完成者，請桃園縣政府於期限屆滿前敘明理由，重新提會審議延長上開開發期程。」在案。

二、依前開本會決議之規定，本案應於第 899 次會議審議通過紀錄文到 3 年內完成（即開發期限為 109 年 5 月 26 日前）；惟該府表示已於 106 年起辦理區段徵收作業，預計於 109 年 10 月前完成土地徵收條例第 20 條之相關規定，鑒於本案開發期限即將屆滿，為利區段徵收作業之繼續進行，故該府以 109 年 3 月 12 日府都綜字第 1090051498 號函送補充資料報請延長開發期程，爰再提會討論。

決議：本案同意照桃園市政府所提意見延長開發期限 1 年（至 110 年 5 月 26 日止），並將本會第 800 次會議決議文字配合修正為：「請桃園市政府依土地徵收條例相關規定，先行辦理區段徵收，於完成桃園市都市計畫

委員會審定細部計畫及依土地徵收條例第20條第1項、第2項但書規定辦理後，再檢具變更主要計畫書、圖報由內政部逕予核定後實施；如無法於委員會審議通過紀錄文到3年內完成者，請桃園市政府於期限屆滿前敘明理由，重新提會審議延長上開開發期程。」，以資妥適。

第 3 案：桃園市政府函為「變更高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫（配合桃園國際機場聯外捷運系統A21車站周邊土地開發計畫）延長開發期程再提會討論案」。

說明：

一、本案前提本會 102 年 3 月 26 日第 800 次會議、104 年 2 月 10 日第 845 次會議及 106 年 5 月 9 日第 899 次會議審決通過，其中第 800 次會議決議略以：「請桃園縣政府依土地徵收條例相關規定，先行辦理區段徵收，於完成桃園縣都市計畫委員會審定細部計畫及依土地徵收條例第 20 條第 1 項第 3 項但書規定辦理後，再檢具變更主要計畫書、圖報由內政部逕予核定後實施；如無法於委員會審議通過紀錄文到 3 年內完成者，請桃園縣政府於期限屆滿前敘明理由，重新提會審議延長上開開發期程。」在案。

二、依前開本會決議之規定，本案應於第 899 次會議審議通過紀錄文到 3 年內完成（即開發期限為 109 年 5 月 26 日前）；惟該府表示已於 106 年起辦理區段徵收作業，預計於 109 年 10 月前完成土地徵收條例第 20 條之相關規定，鑒於本案開發期限即將屆滿，為利區段徵收作業之繼續進行，故該府以 109 年 3 月 12 日府都綜字第 1090051498 號函送補充資料報請延長開發期程，爰再提會討論。

決議：同第 2 案。

附件十三、本府完成土地徵收條例第 20 條第 1 項
及第 2 項但書規定證明文件

抄 本

發文方式：紙本遞送

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：李政諺
電話：(03)3322101分機6659
電子信箱：10021400@mail.tycg.gov.tw

受文者：本府地政局區段徵收科

發文日期：中華民國110年4月12日

發文字號：府地區字第1100083795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：有關「機場捷運A21站地區區段徵收開發案」範圍內土地及土地改良物徵收未受領補償費，本府業已存入臺灣土地銀行桃園分行(住址：桃園市桃園區中正路75號)「桃園市政府-土地徵收補償費301專戶」保管，請查照。

說明：

- 一、依據土地徵收條例第26條規定及土地徵收未受領補償費保管辦法相關規定辦理。
- 二、旨揭徵收土地及土地改良物補償費，本府業依土地徵收條例第26條規定辦理繳存保管，自本通知送達發生效力之日起，逾15年未領取者，歸屬國庫。
- 三、依土地徵收條例第40條第4項規定：「前項申請改發給現金補償或改發給抵價地者，……或通知補償地價存入保管專戶之日起一個月內為之，並以一次為限。」倘臺端為土地所有權人並有意願改申請發給抵價地，請於文到1個月內檢具申請發給抵價地相關文件，向本府提出申請。
- 四、臺端如欲領取徵收補償費時，請事先與本府地政局區段徵收科承辦人員連繫(電話：03-3322101分機5309、6657)，並檢附下列證明文件辦理：
 - (一)國民身分證及印章(未成年人應加附法定代理人之印鑑證明，另現址與保管清冊所載住址不符者，應請領與該址相符之戶籍謄本，惟如統一編號相同或能以電子處理達成查詢者，得免檢附)。
 - (二)原所有權人死亡者，繼承人應先行檢齊繼承系統表、被繼承人死亡時之戶籍謄本與全體合法繼承人之現戶戶籍謄本(能以電子處理達成查詢者得免檢附)等相關繼承證明文件(

請參照土地登記規則第119條規定辦理)送至本府審查，符合規定者，另行通知領取。又本次係依聯繫戶政機關查詢以被繼承人之潛在繼承人為通知，惟實際繼承關係仍應由繼承人間自行釐清。

(三)所有權人遷居國外，授權國內被授權人代理領取補償費時，被授權人應攜帶授權書正本、國民身分證及印章。

(四)所有權狀(如權狀遺失應附具切結書)。

(五)土地上訂有耕地三七五租約、土地或建築改良物上設定他項權利或限制登記者：

1、於89年1月28日以前即訂有耕地三七五租約者，應提出按區段徵收補償地價三分之一補償承租人之證明文件。

2、設定抵押權或典權者，應提出清償、回贖或同意塗銷之證明文件。

3、設有限制登記者，應提出法院塗銷限制登記之囑託文件或預告登記權利人同意塗銷之證明文件。

(六)公司法人或營利事業者，應攜帶公司設立(變更)登記表、印鑑章、負責人身分證及商業登記證明文件影本(請簽註核與正本相符並蓋印鑑章)等證明文件。

(七)委託他人代領者，受託人應攜帶身分證、印章及前開相關證件、委託書、原所有權人之身分證明文件、印鑑章及印鑑證明(需以1年內核發者為有效)。

(八)申請將徵收補償費轉入所有權人之金融帳戶者，請檢附個人存摺影本。

五、隨文檢送未受領補償費保管清冊1份供參。

正本：未受領補償費所有權人

副本：

本案依分層負責規定授權科(組)長、主任決行