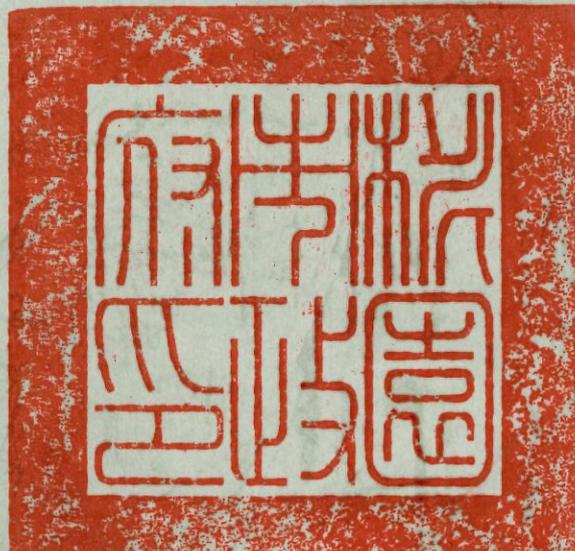


公告實施

中華民國 111 年 7 月 05 日 發文

府都計字第 1110176765 號

擬定中壢平鎮主要計畫（配合中原營區
整體開發）細部計畫案計畫書



擬定機關：桃園市政府

中華民國 111 年 7 月

擬定中壢平鎮主要計畫（配合中原營區
整體開發）細部計畫案計畫書

擬定機關：桃園市政府
中華民國 111 年 7 月

桃園市擬定都市計畫審核摘要表

項 目	說 明
都市計畫名稱	擬定中壢平鎮主要計畫（配合中原營區整體開發）細部計畫案
擬定都市計畫法令依據	都市計畫法第二十二條
擬定都市計畫機關	桃園市政府
申請擬定都市計畫之機關名稱或土地權利關係人姓名	桃園市政府
本案公開展覽起迄日期	<p style="text-align: center;">公開展覽</p> <p>第一次：民國 106 年 3 月 31 日起公開展覽 30 日，並刊登於民國 106 年 3 月 31 日、4 月 1 日、4 月 2 日聯合報。 第二次：民國 109 年 3 月 31 日起公開展覽 30 日，並刊登於民國 109 年 3 月 31 日、4 月 1 日、4 月 2 日中國時報。</p>
	<p style="text-align: center;">公 說 明 會</p> <p>第一次：民國 106 年 4 月 18 日下午 2 時於中壢區公所舉行。 第二次：民國 109 年 4 月 17 日下午 2 時於中壢區原住民集會所天幕廣場（忠孝公園）舉行。</p>
人民團體對本案之反映意見	詳公民或團體陳情意見綜理表
本案提交各級都市計畫委員會審核結果	<p style="text-align: center;">市 級</p> <p>桃園市都市計畫委員會民國 106 年 6 月 2 日第 15 次會議審議。 桃園市都市計畫委員會民國 106 年 8 月 21 日第 16 次會議審議通過。 桃園市都市計畫委員會民國 109 年 3 月 2 日第 44 次會議審議通過。 桃園市都市計畫委員會民國 111 年 5 月 31 日第 69 次會議審議通過。</p>

目錄

壹、緒論	1
一、計畫緣起	1
二、計畫位置與範圍	1
三、法令依據	3
四、與主要計畫關係	3
貳、上位及相關計畫	6
一、上位計畫	6
二、相關計畫	9
參、發展現況分析	13
一、土地使用	13
二、土地權屬	19
三、自然環境	20
四、交通系統	22
五、產業發展分析	24
肆、計畫目標與規劃構想	30
一、計畫目標	30
二、規劃構想	30
伍、實質發展計畫	32
一、計畫年期	32
二、計畫人口與密度	32
三、土地使用計畫	32
四、公共設施計畫	33
五、道路系統計畫	34
六、排水計畫（第一階段）	37
七、都市防災計畫	38
八、土地使用分區管制要點	41
九、都市設計管制要點	47
陸、事業及財務計畫	49
一、開發方式與開發主體	49
二、開發範圍	49
三、土地處分方式	49
四、財務計畫	49
附件一	符合都市計畫法第27條第1項第4款規定認定函
附件二	106/6/2桃園市都市計畫委員會第15次會議紀錄
附件三	106/8/21桃園市都市計畫委員會第16次會議紀錄
附件四	109/3/2桃園市都市計畫委員會第44次會議紀錄
附件五	111/5/31桃園市都市計畫委員會第69次會議紀錄
附件六	108/10/9內政部土地徵收審議小組第190次會議紀錄

- 附件七 桃園市政府完成土地徵收條例第20條但書規定證明文件
- 附件八 桃園市政府文化局桃市文影字第1070006402號函(營區老舊建物保存、活化再生初步計畫)
- 附件九 桃園市政府交通局桃交運字第1070021790號函(配合鐵路地下化增設中原車站之交通評估資料)
- 附件十 桃園市政府府水綜字第1080175666號函(排水計畫書(第一階段)同意函)
- 附件十一 桃園市政府環境保護局桃環綜字第1070080825號函(本案免辦理環境影響評估)
- 附件十二 各種開發方式可行性評估表
- 附件十三 桃園市政府府地區字第1110028445號函(中壢中原營區區段徵收開發案發價完竣)
- 附件十四 桃園市政府地政局 桃地區字第1110020935號函(中原營區區徵開發案東側中華路二段79巷道路會勘紀錄)
- 附件十五 交通系統現況分析

圖目錄

圖1-1 計畫位置與範圍示意圖	2
圖1-2 主要計畫變更後計畫示意圖	5
圖2-1 都市計畫工業區適宜轉型地區	8
圖2-2 桃園市都市計畫工業區轉型發展地區及產業發展地區示意圖	9
圖2-3 桃園鐵路地下化路網示意圖	10
圖2-4 產業升級轉型策略與整體目標	11
圖3-1 計畫範圍土地使用示意圖	14
圖3-2 計畫範圍土地使用現況示意圖	14
圖3-3 計畫範圍建物樓層示意圖	16
圖3-4 計畫範圍建物結構示意圖	16
圖3-5 周邊土地使用示意圖	17
圖3-6 周邊商業區分布示意圖	18
圖3-7 周邊工業區土地使用現況示意圖	19
圖3-8 計畫範圍土地權屬示意圖	20
圖3-9 地質環境示意圖	21
圖3-10 水圳現況	22
圖3-11 周邊道路系統圖	23
圖3-12 近10年桃園市各級產業就業人口統計圖	25
圖3-13 周邊工業區、大專院校、交通分布示意圖	26
圖3-14 鄰近商業區土地交易位置分布示意圖	29
圖4-1 規劃構想示意圖	31
圖5-1 擬定中壢平鎮主要計畫（配合中原營區整體開發）細部計畫示意圖	35
圖5-2 道路系統示意圖	36
圖5-3 減洪設施規劃配置示意圖	37
圖5-4 都市防災計畫示意圖	40
圖5-5 退縮建築規定示意圖	45
圖5-6 街角廣場規劃位置示意圖	46

表目錄

表1-1 計畫範圍主要計畫土地使用分區面積表	3
表3-1 計畫範圍土地使用現況面積一覽表	13
表3-2 計畫範圍建物樓層統計表	15
表3-3 計畫範圍建物結構統計表	15
表3-4 計畫範圍土地權屬彙整一覽表	19
表3-5 周邊道路資訊一覽表	24
表3-6 近10年桃園市各級產業就業人口數統計表	25
表3-7 桃園市新創產業重點特色產業	27
表5-1 就業人口推算表	32
表5-2 土地使用計畫面積表	34
表5-3 防救災據點彙整表	39
表6-1 區段徵收土地處分方式表	50
表6-2 事業及財務計畫表	50

壹、緒論

一、計畫緣起

受到國防科技日新月異、義務服役時期縮減以及少子化之影響，現有國軍進行人力精簡與縮編，因此營區及相關庫房之用地需求下降，導致軍方管有之土地多有閒置或低度使用之情形。而未來鐵路地下化後將新設中原車站於本計畫區，此建設對本計畫區周邊之交通旅次、土地使用及產業發展等造成極大影響，故桃園市政府為促進國有土地有效利用，對位於人口擁擠且公共設施不足之都會區的軍方管有土地，進行檢討，改善都市環境。

另外，依據國家發展高科技產業與串聯西部產業走廊之政策，未來臺灣產業將朝向高科技、綠色與智慧化產業之方向。繼桃園市民國 103 年 12 月 25 日升格直轄市後，為配合當前促進國內投資政策及相關重大建設之開發，整體城市產業將逐步朝向高科技與國際化發展。有鑑於此，桃園市政府積極營造產業投資環境，期促進傳統產業轉型。

本計畫配合軍方釋出中原營區部分土地，考量產業發展與轉型之需求爰依相關法令規定，配合「變更中壢平鎮主要計畫（配合中原營區整體開發）」之變更主要計畫內容擬定細部計畫，以作為主要計畫開發及管制之依據。

二、計畫位置與範圍

本計畫位置位於「變更中壢平鎮主要計畫」之機十四用地及其東南側同一街廓內的乙種工業區與部分道路用地。

計畫範圍以普忠路劃分為二宗基地，普忠路以西之西側基地北鄰中華路二段、南鄰鐵路、東鄰普忠路，西鄰乙種工業區；東側基地北鄰中華路二段、西鄰普忠路，本次計畫面積總計約 10.83 公頃。

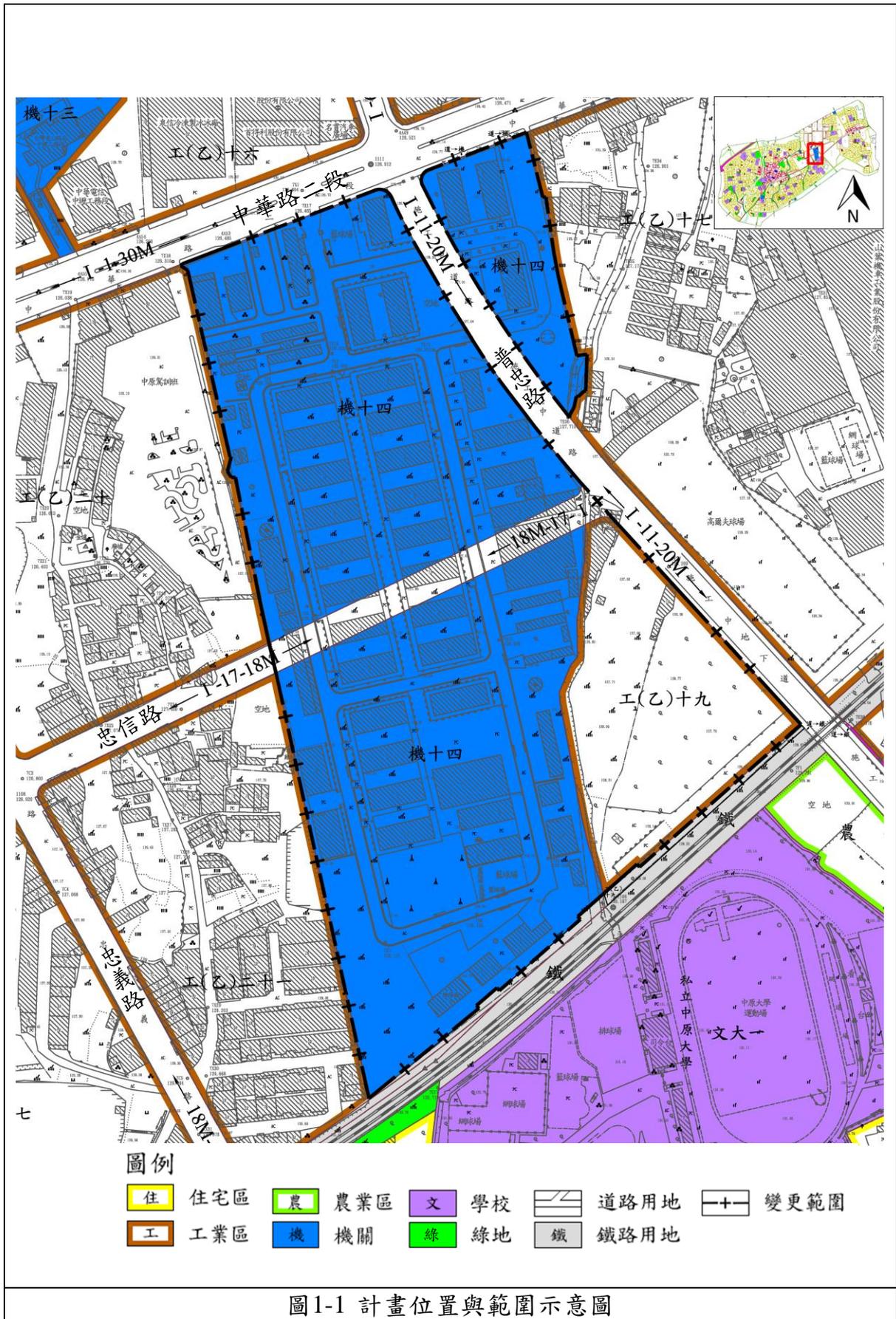


圖1-1 計畫位置與範圍示意圖

三、法令依據

依據都市計畫法第 22 條辦規定。

四、與主要計畫關係

依據「變更中壢平鎮主要計畫（配合中原營區整體開發）案」變更後內容，本細部計畫範圍內包含主要計畫商業區 1.20 公頃、產業專用區 5.32 公頃、車站專用區 1.38 公頃，及公園用地 0.56 公頃、廣場用地 0.83 公頃、道路用地 1.54 公頃，詳表1-1、圖1-2，主要計畫載明採區段徵收方式開發。

表1-1 計畫範圍主要計畫土地使用分區面積表

項目		計畫面積(公頃)	百分比 (%)
土地使用分區	商業區	1.20	11.08
	產業專用區	5.32	49.12
	車站專用區	1.38	12.74
	小計	7.90	72.94
公共設施用地	公園用地	0.56	5.17
	廣場用地	0.83	7.67
	道路用地	1.54	14.22
	小計	2.93	27.06
合計		10.83	100.00

資料來源：變更中壢平鎮主要計畫（配合中原營區整體開發）案

(一) 商業區

本次變更後中壢平鎮主要計畫之商業區增加 1.20 公頃，佔現行計畫總面積約 0.06 %，且為配合建築開發、防災需求，劃設必要之細部計畫道路。

(二) 產業專用區

以文化創意、藝術展演等產業為主要核心產業，得附屬其他支援性產業使用，並於細部計畫中另細分其使用強度、項目，且以核心產業為主之面積需佔產業專用區總面積 50 % 以上。變更後增加產業專用區 5.32 公頃，佔現行計畫總面積約 0.25%。

(三) 車站專用區

考量未來中原車站之設置，為提供大眾運輸轉運功能，並滿足旅客商業服務需求而劃設，變更後增加車站專用區 1.38 公頃，佔現行計畫總面積約 0.07 %。

(四) 公園用地

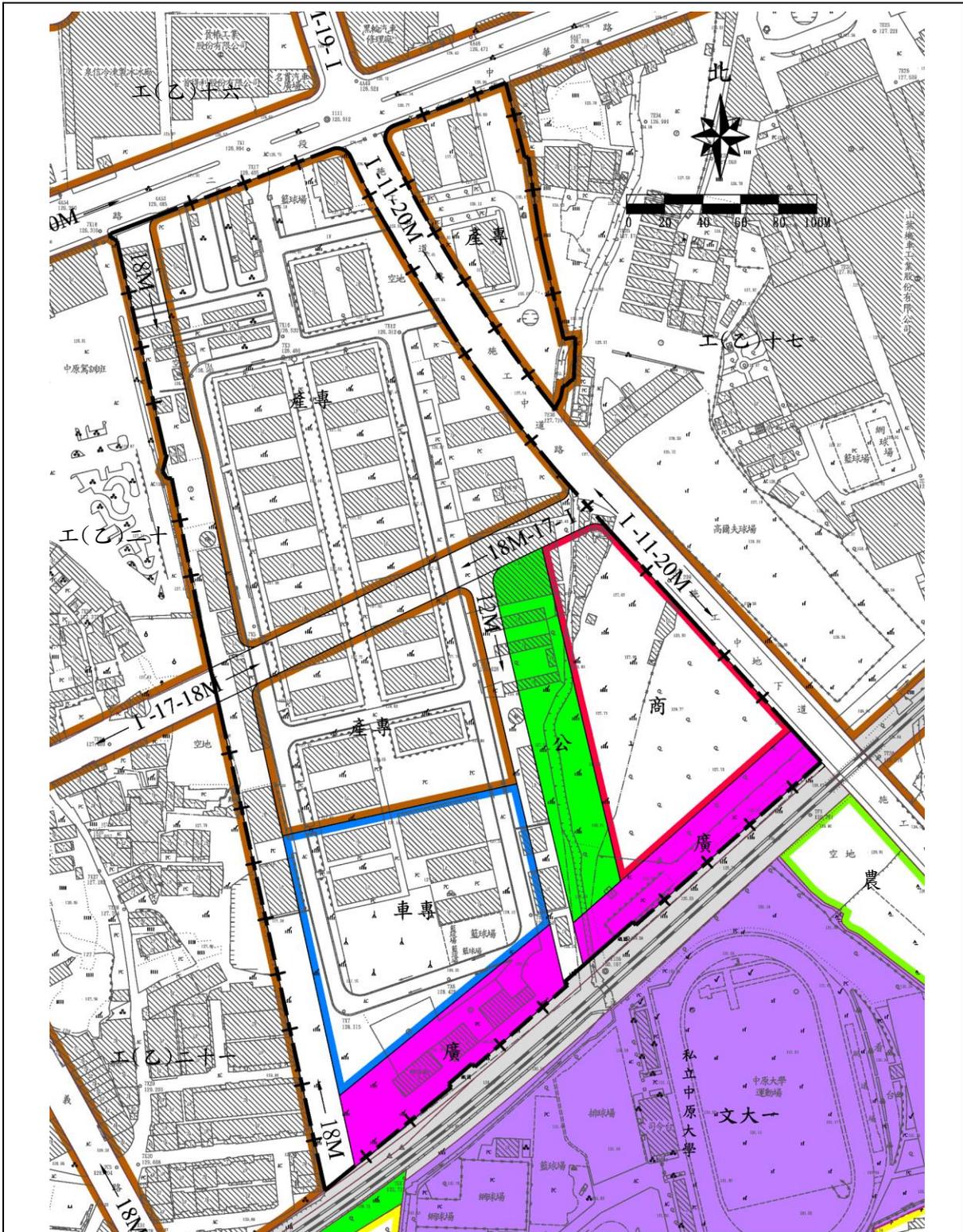
本次變更後中壢平鎮主要計畫之公園用地增加 0.56 公頃，佔現行計畫總面積約 0.03 %。

(五) 廣場用地

本次變更後中壢平鎮主要計畫之廣場用地增加 0.83 公頃，佔現行計畫總面積約 0.04 %。

(六) 道路用地

本次變更後中壢平鎮主要計畫之道路用地，原道路用地面積為 0.39 公頃，新設道路增加面積 1.15 公頃，合計道路用地面積為 1.54 公頃，佔現行計畫總面積約 0.07 %。



圖例

	住宅區		車站專用區		學校用地		廣場用地		變更範圍
	商業區		產業專用區		公園用地		鐵路用地		道路用地
	工業區		農業區		綠地				

圖1-2 主要計畫變更後計畫示意圖

資料來源：變更中壢平鎮主要計畫（配合中原營區整體開發）案

貳、上位及相關計畫

一、上位計畫

(一) 全國國土計畫

1. 計畫概要

國土計畫訂立目的係為因應全球氣候變遷、確保國土安全、保育自然環境與人文資產、促進資源與產業的合理配置，以及強化國土整合之管理機制，並復育環境敏感與國土破壞之地區，以追求國家永續發展。計畫內明列國土空間發展的總量與目標，包含空間發展與成長管理策略、部門空間發展策略、氣候變遷調適及國土防災策略並配合國土功能分區劃設條件、土地使用指導事項及國土復育促進地區劃定原則及其他應辦事項，提升整體競爭力，實現國土永續發展。有關國土空間發展以「安全—環境保護，永續國土資源」、「有序—經濟發展，引導城鄉發展」、「和諧—社會公義，落實公平正義」為目標。

2. 對本計畫之指導

依據國土計畫空間發展指導，都會區之空間發展與土地使用，應以促進地方整體發展，建構優質生活環境以及打造安全無虞的環境為目標，擬定都市發展之策略。本計畫將依據國土計畫空間發展計畫之指導，將安全環境、優質生活、產業經濟作為本計畫研擬之參考。

(二) 桃園市國土計畫

1. 計畫概要

桃園市屬北臺灣地理位置、人口與經濟之中心，為各產業帶之樞紐，其奠定桃園由農業逐漸轉型為工、商業發展之基礎。針對產業未來發展需求，積極儲備發展腹地、建構優質產業發展場域，滿足產業發展用地之需求，同時推動產業轉型為低污染、低耗能、低用水以及高附加價值的產業型態。為滿足

產業發展需求用地，其供給區位將優先佈設於桃園、中壢、航空城三大都會生活圈之中介地區、沿國道 1 號及省道之既有產業發展廊帶及工業區周邊。

2. 對本計畫之指導

本計畫位於中壢區，為桃園市主要都會地區，在產業發展上，計畫區周邊有中壢工業區與各項金融服務機能。未來本計畫將考量周邊產業發展需求，檢討土地使用計畫，透過土地使用變更，促使土地活化與再發展。

(三) 桃園市都市計畫工業區變更規範

1. 計畫概要

近 20 年來，隨著全球化趨勢及高科技產業興起，桃園市產業逐漸由勞力密集的傳統產業，轉型為以高科技為主力的知識經濟發展產業型態。在產業轉型的過程中，受到產業政策與交通建設的影響，工業區出現存在合理性的挑戰及空間重組的變化。為因應產業結構變化與發展並有效利用土地，桃園市政府提出「桃園市都市計畫工業區變更規範」，未來申請都市計畫工業區變更之土地，其區位應位於工業區「適宜轉型發展地區」(參見圖2-1、圖2-2)，非位於適宜轉型發展地區者，應維持工業區使用。

「適宜轉型發展地區」之工業區類型包括「不適宜續作工業使用」、「毗鄰重大建設」及「都會生活圈」，未來應以尊重生態、優質生活、經濟生產之永續都市為目標。其中，「毗鄰重大建設」之工業區，如機場捷運線、臺鐵立體捷運化等，將因重大建設帶動整體生活環境之提升，亦帶動工業轉型之契機，是以考量優質生活環境品質之重要性，重大建設周邊地區應與之配合，創造優質生活環境。

2. 對本計畫之指導

原「臺鐵立體捷運化」之計畫為現行「配合臺灣都會區捷運

化桃園段地下化建設計畫」(參見圖2-3)，本計畫南側所鄰鐵路刻正辦理地下化作業，且將新設中原車站於本計畫南側，因此本計畫工業區符合「毗鄰重大建設」，屬適宜轉型之地區。

考量本計畫現況機關用地低度使用、工業區未作工業使用，未來應依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」及「桃園市都市計畫工業區變更規範」作整體檢討，轉型為其他適當之使用。

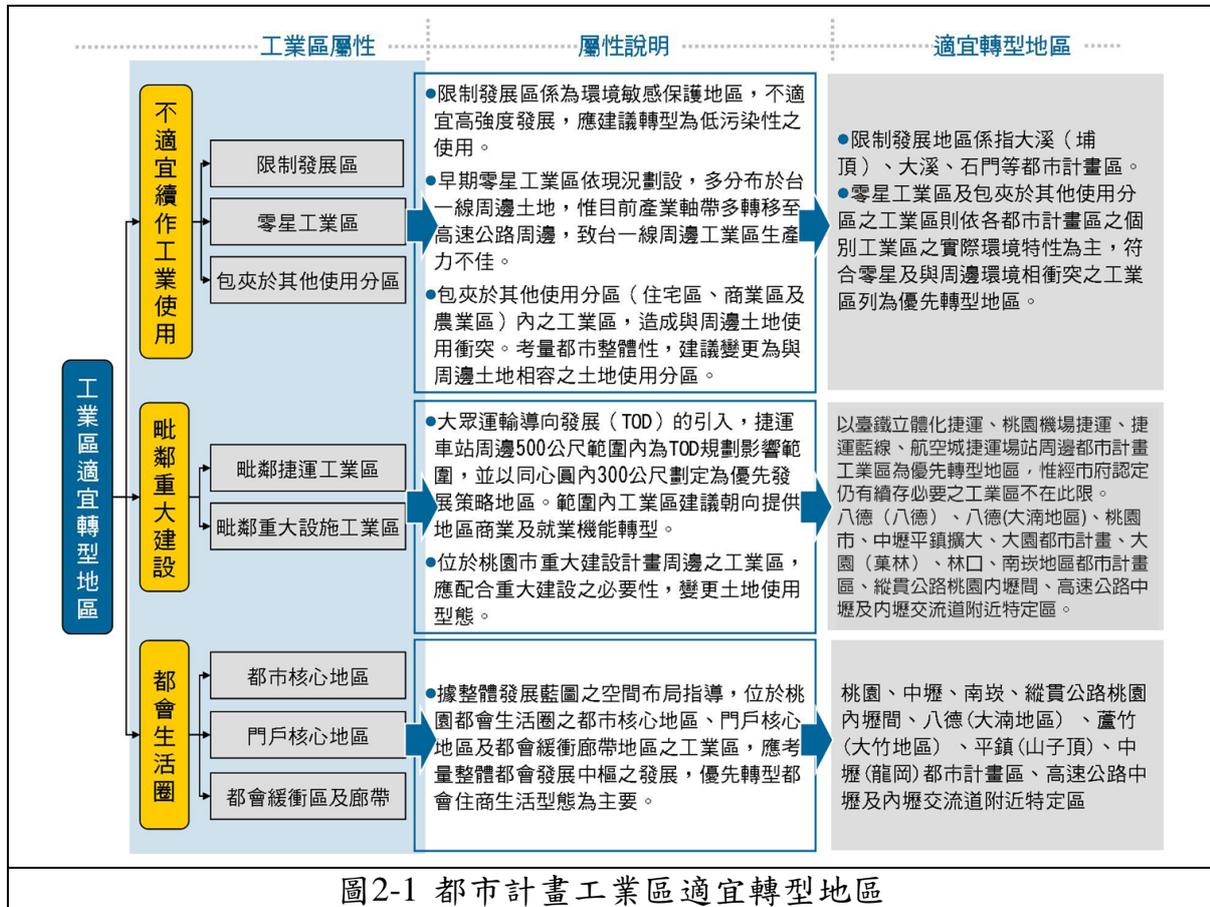


圖2-1 都市計畫工業區適宜轉型地區

資料來源：桃園市都市計畫工業區變更規範，106年。

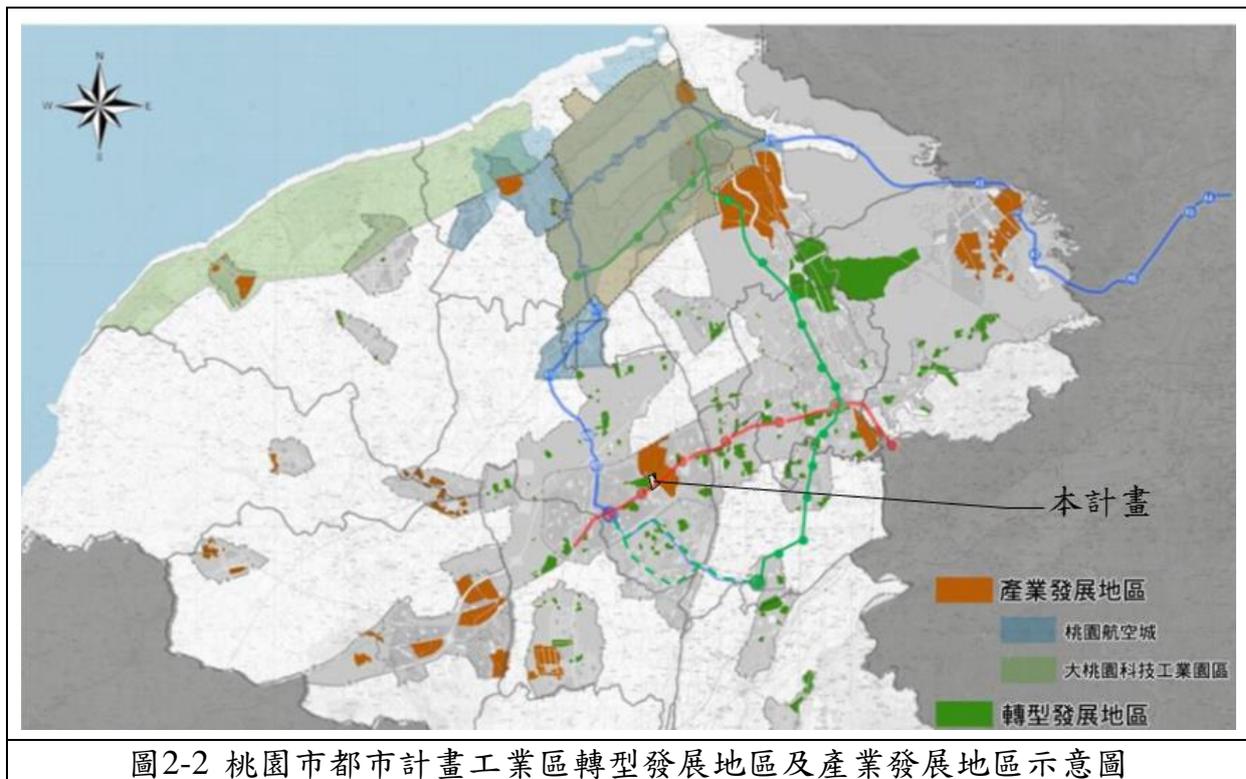


圖2-2 桃園市都市計畫工業區轉型發展地區及產業發展地區示意圖

資料來源：桃園市都市計畫工業區變更規範，106年。

二、相關計畫

(一) 配合臺灣都會區捷運化桃園段地下化建設計畫(第一階段)

1. 計畫概要

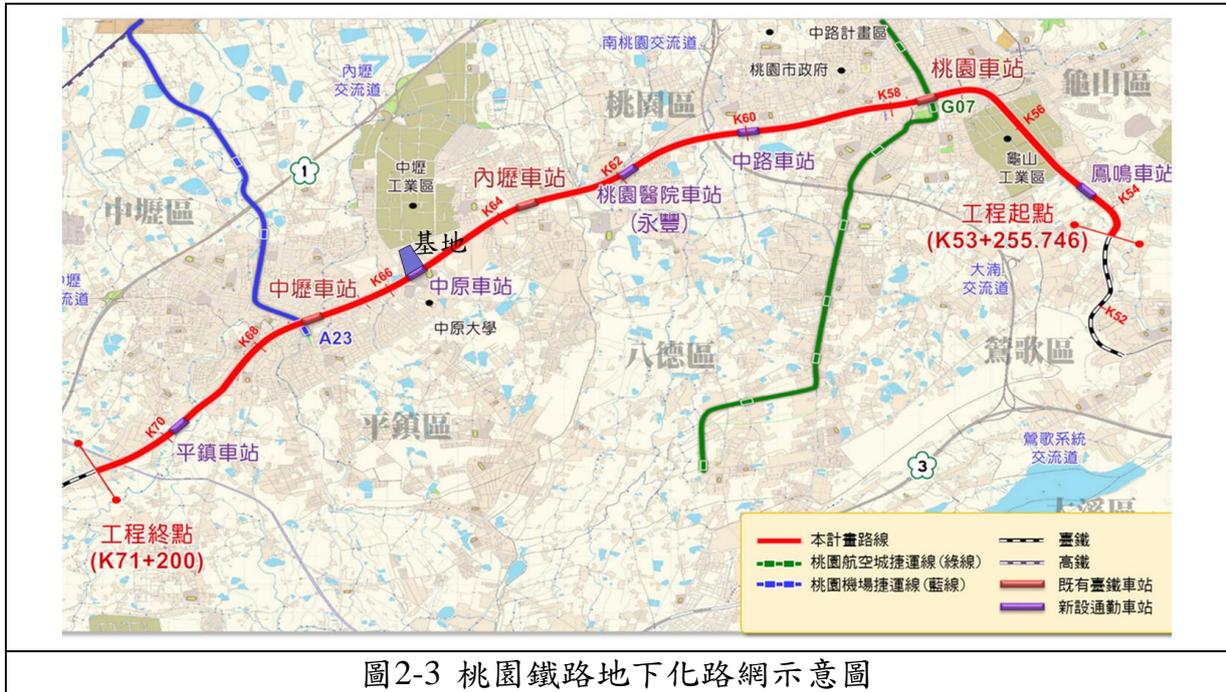
2. 由於桃園都會區快速發展，搭乘鐵路運輸之旅客急遽成長，旅運服務設施已不敷使用，為使鐵路兩側區域縫合，促使都市發展漸趨平衡，並達到土地有效利用，桃園市政府推行「臺鐵都會區捷運化桃園段高架化建設計畫改採地下化」，路線起於鶯歌鳳鳴陸橋北側，迄於平鎮台 66 線附近，除桃園、內壢、中壢等 3 座既有車站外，增設鳳鳴、中路、桃園醫院、中原、平鎮等 5 座通勤車站，全長約 17.95 公里，沿線改善平交道 20 處、陸橋 8 座、地下道 8 處，桃園車站與捷運綠線 G07 站、中壢車站與機場捷運 A23 站銜接轉乘，並沿用桃高計畫臨時站及臨時軌，預計民國 115 年 12 月完工通車。

3. 對本計畫之影響

新設之中原車站位於本計畫區南側，未來配合鐵路地下化

後，可改善周邊交通狀況，提升本計畫區之交通易達程度，促使交通比以往更加便捷。

此外，考量鐵路運輸旅客成長，未來中原車站轉運需求增加，故本計畫規劃轉運空間，並於中原車站出入口與轉運空間周邊劃設開放空間，用以收納人潮，避免人潮影響周邊交通，亦可作為旅客等候接送之空間。



資料來源：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。

(二) 產業升級轉型行動方案

1. 計畫概要

在全球產業環境日益變遷下，面對全球化的經貿競爭浪潮、區域經濟的整合及強化，以及國際產業發展之趨勢，經濟部於103年提出「產業升級轉型行動方案」，透過維新傳統產業、鞏固主力產業、育成新興產業等三大主軸，與提升產品品級及價值、建構完整產業供應鏈體系、建立系統解決方案能力、加速新興產業推動等四大發展策略，以達成其產業發展目標。

其中，高質化產業為高智慧化、高綠色化與高文創化產業之合稱，透過相關的產業轉型策略，整合跨部會輔導資源，鼓勵產學研合作，以加速新興產業發展。

2. 對本計畫之影響

本計畫未來所引入之產業型態，將參考該行動方案之產業發展項目，以高文創化產業為主要產業，透過跨領域資源整合、產學合作等平臺之建立，活化既有土地，達到產業升級之目標。

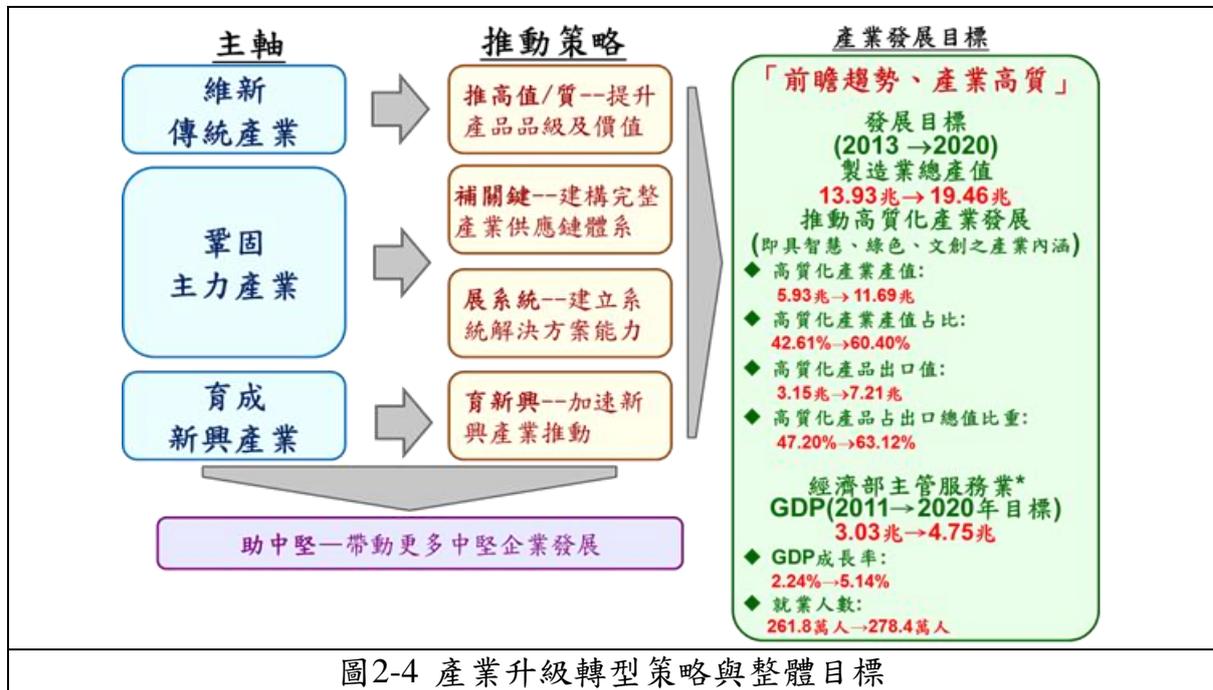


圖2-4 產業升級轉型策略與整體目標

資料來源：產業升級轉型行動方案。

(三) 工業區更新立體化發展

1. 計畫概要

為協助企業排除投資臺灣缺地障礙，行政院於106年11月6日提出「公有土地優惠釋出」、「民間閒置土地輔導釋出」、「產業用地開發與更新」等3大策略，以解決產業用地需求。然而以新設園區方式提供產業發展所需空間緩不濟急，行政院107年3月27日再核定經濟部所提「都市型工業區更新立體化發展方案」，藉提升既有都市計畫區容積率方式，加速工業區的更新與立體化發展，強化產業用地使用效率，並導引企業新增投資、投入能源管理。行政院於108年4月26日核定將原方案擴大適用，並更名為「工業區更新立體化發展方案」，加速推動廠房更新立體化，扶植產業自有投資研發、工安環保改善、設備汰舊換新，並強化臺商回臺投資吸引力。

2. 對本計畫之影響

本計畫機關用地現況營區低度使用，工業區亦未作工業使用，考量鐵路地下化、新設中原車站後，將因重大建設提升整體生活環境，成為工業轉型之契機，加上未來營區搬遷後可提供產業發展所需空間，故本計畫配合行政院「工業區更新立體化發展方案」整體規劃，酌予考量規劃產業空間，使產業朝立體化發展，解決產業用地需求之問題。

參、發展現況分析

一、土地使用

(一) 計畫範圍土地使用現況

現行土地使用分區包含機十四用地及乙種工業區，機十四用地為國軍之中原營區，目前作為軍用品倉庫使用，多為軍事支援、後勤之功能。東南側工業區現為國光客運中壢保養場使用，詳見表3-1、圖3-1、圖3-2所示。

表3-1 計畫範圍土地使用現況面積一覽表

區域	第1級分類	第2級分類	第3級分類	面積(公頃)	百分比
機十四	公共使用土地	政府機關	政府機關	8.76	80.89%
	公共使用土地	環保設施	環保設施	0.02	0.18%
	交通使用土地	道路	道路相關設施	0.00 註	0.00%
	水利使用土地	溝渠	溝渠	0.01	0.09%
工業區	建築使用土地	其他建築用地	其他	0.09	0.83%
	建築使用土地	住宅	兼商業使用住宅	0.09	0.83%
	建築使用土地	商業	服務業	0.20	1.85%
	其他使用土地	空置地	未使用地	0.47	4.34%
	交通使用土地	道路	道路相關設施	1.04	9.60%
	水利使用土地	溝渠	溝渠	0.15	1.39%
合計				10.83	100.00%

註：面積約為 21.55 平方公尺。

資料來源：國土測繪資訊整合流通倉儲服務網站。

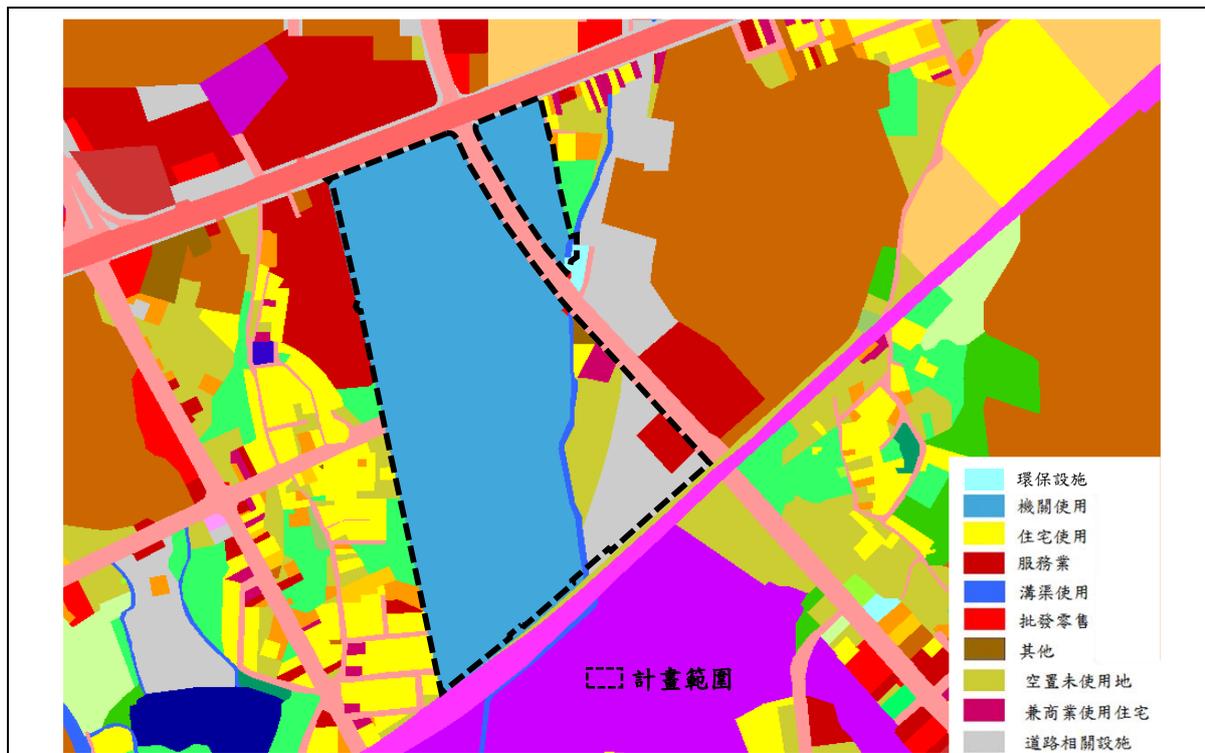


圖3-1 計畫範圍土地使用示意圖

資料來源：國土利用調查成果資訊網。



圖3-2 計畫範圍土地使用現況示意圖

(二) 計畫範圍建物樓層分布現況

計畫範圍內建物樓層以 1 層樓分布為多，所佔比例約 95.70%，為營區相關房舍使用之建築；而 3 層樓(含以上)建物則分布於計畫範圍之東側，所佔比例約 1.27 %。計畫範圍樓層分布區位及建築面積比例參見表3-2、圖3-3所示。

表3-2 計畫範圍建物樓層統計表

建物樓層	建築面積(平方公尺)	比例
1 層樓	23,141.99	95.70%
2 層樓	732.60	3.03%
3 層樓以上	307.93	1.27%
合計	24,182.52	100.00%

(三) 計畫範圍建物結構分布現況

計畫範圍內建物結構以鋼筋混凝土造營區房舍為主，比例約佔 43.98 %，其次為加強磚造營區之房舍建物，佔 36.91 %，而金屬及鐵皮結構之建物，主要分布於計畫範圍東南側。其中，忠信路以北之建築物整體保存完整且排列整齊，呈現軍營完整風貌，可考慮活化再利用。計畫範圍建物結構分布區位及建築面積比例參見表3-3、圖3-4所示。

表3-3 計畫範圍建物結構統計表

建物樓層	建築面積(平方公尺)	比例
加強磚造	8,925.33	36.91%
鋼筋混凝土	10,634.32	43.98%
鐵皮	557.91	2.31%
金屬	4,064.96	16.81%
總計	24,182.52	100.00%

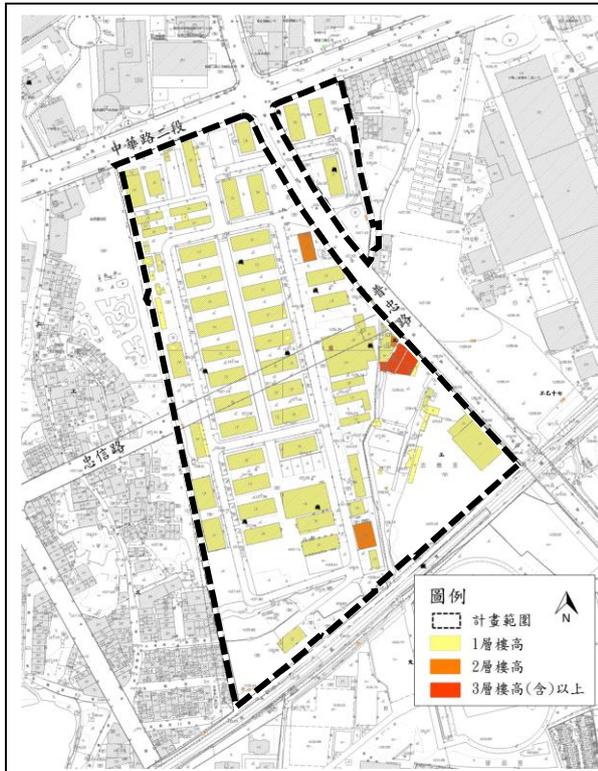


圖3-3 計畫範圍建物樓層示意圖

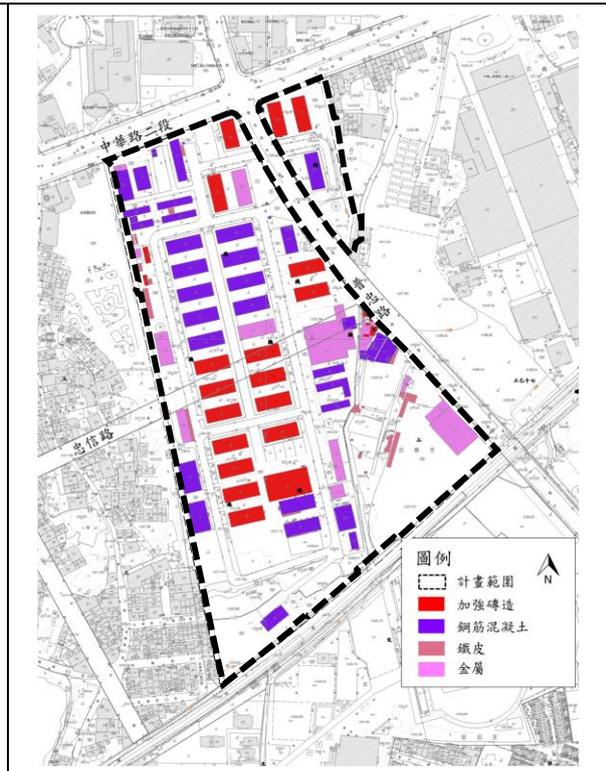


圖3-4 計畫範圍建物結構示意圖

(四) 周邊土地使用現況

本計畫區南側隔鐵路與中原大學相臨，鐵路地下化後基地與中原大學間之地上空間釋出，將產生交通之連通需求。北側為汽車維修廠、電動車販賣、駕訓班及工商地產等商業行為使用。東側為台灣山葉機車員工停車使用。西側為住商混合使用，商業行為如美髮沙龍、早餐店、便利商店、印刷廠、汽車修理廠等。基地周邊雖為工業區，但現況發展多朝向住宅、商業機能走向，顯示地區產業發展趨向三級化。

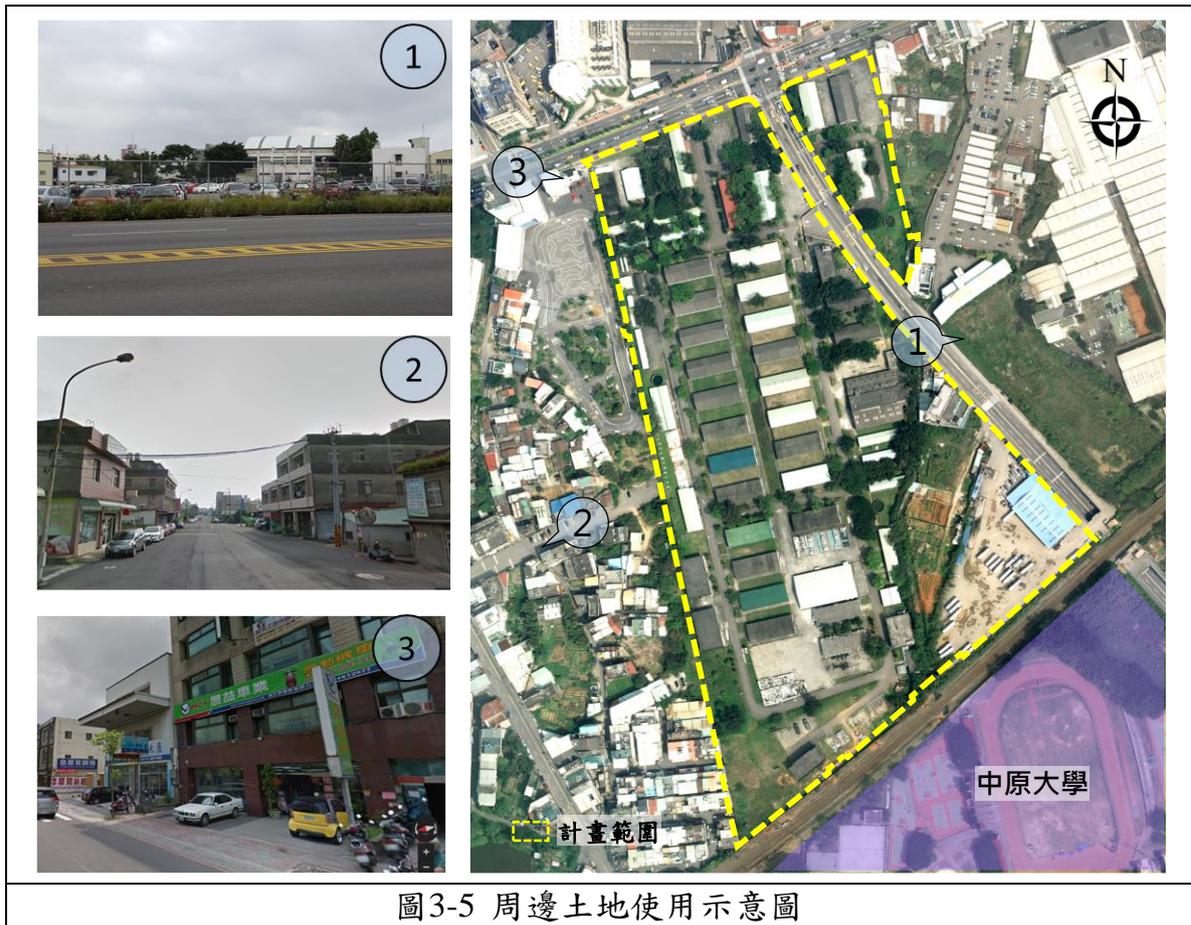


圖3-5 周邊土地使用示意圖

(五) 周邊商業區分布與使用情形

「中壢平鎮都市計畫」商業區多集中於中壢車站及內壢車站周邊，本計畫鄰近中壢工業區及中原大學，周邊缺乏商業區，僅部分工業區提供零星商業機能（參見圖3-6）。

依變更中壢平鎮主要計畫（第三次通盤檢討）土地使用計畫，商業區面積 83.21 公頃，商業區（附捷）0.44 公頃，工商綜合專用區 7.05 公頃，合計僅佔都市計畫總面積 4.38 %，且商業區現況使用率高達 96.62 %，發展漸趨飽和，顯示未來仍有商業區需求。

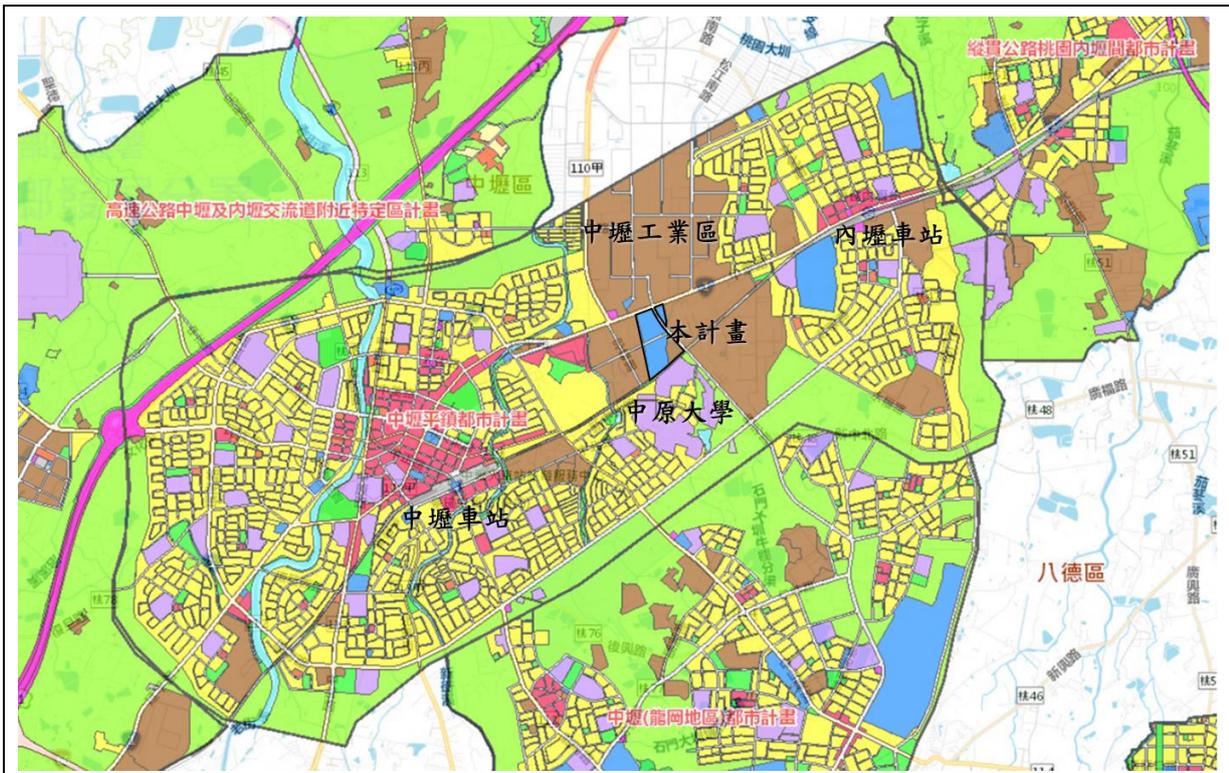


圖3-6 周邊商業區分布示意圖

(六) 周邊工業區開闢使用情形

計畫區周邊多工業區，東側工業區廠商有山葉機車、福特六合，西側工業區廠商有 YKK、泰豐輪胎，北側工業區為中壢工業區，係民國 62 年由經濟部工業局依獎勵投資條例所主導開發之綜合性工業區，面積計 433 公頃，廠商家數穩定成長，目前共計 597 家，業別包括電子、金屬、化學、機械、紡織成衣、運輸、塑橡膠等，為桃園市重要的傳統產業工業區，發展漸趨飽和，使用率已達 97 %（參見圖3-7）。



圖3-7 周邊工業區土地使用現況示意圖

二、土地權屬

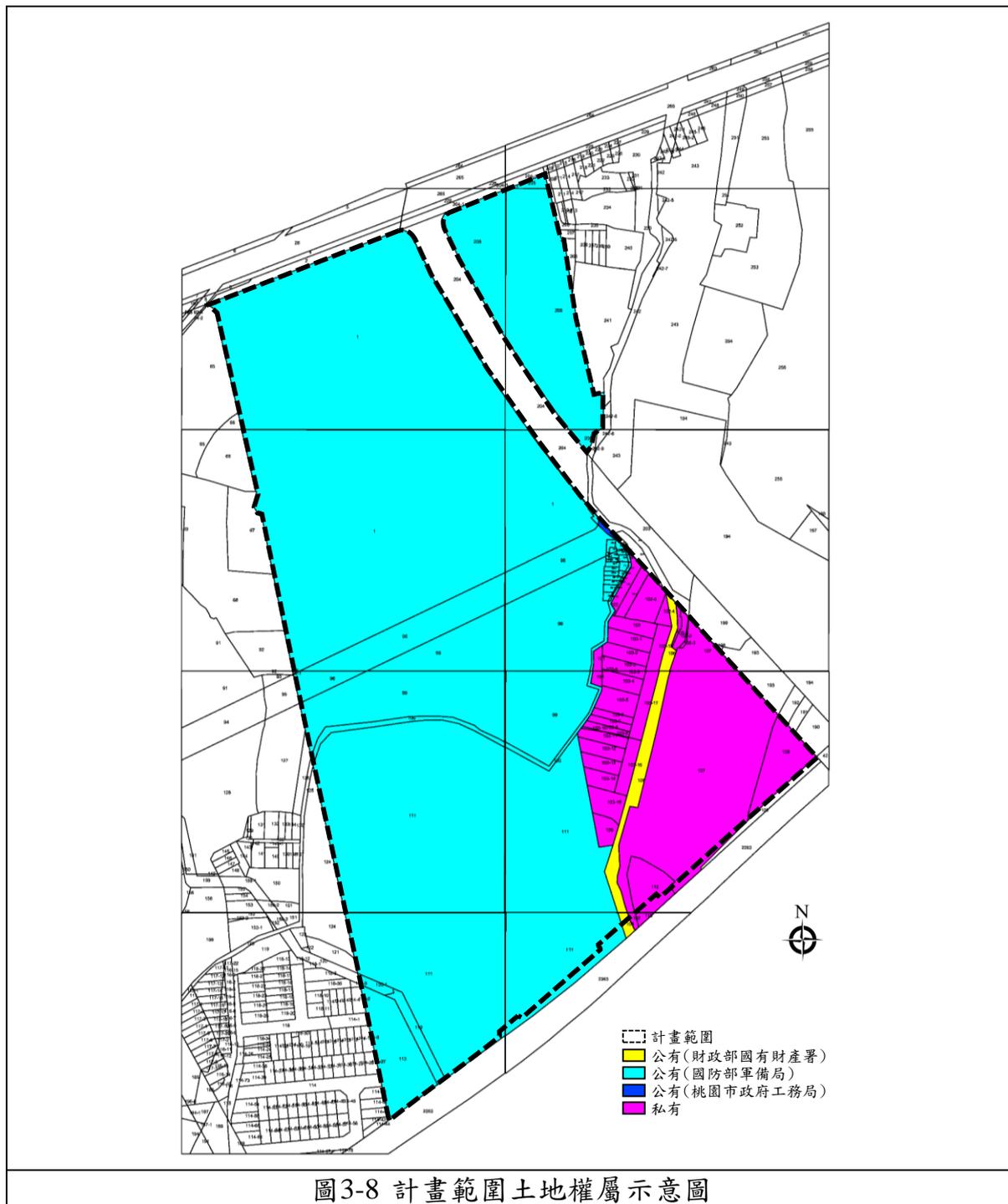
本計畫範圍座落於中壢區忠義段 205 地號及普義段 1 地號等 74 筆土地，其包含公有土地及私有土地，所有權人可分為中華民國及私人。中華民國土地之管理單位以國防部軍備局為主，面積約為 9.19 公頃，佔總面積 84.00%，其他管理單位尚有桃園市政府工務局、財政部國有財產署；私有地面積為 1.62 公頃，佔總面積 14.81%（見表3-4、圖3-8）。

表3-4 計畫範圍土地權屬彙整一覽表

土地權屬	管理單位	面積(公頃)	比例
中華民國	國防部軍備局	9.19	84.00%
	財政部國有財產署	0.13	1.19%
	桃園市政府工務局	0.00 ^註	0.00%
	私人	1.62	14.81%
	總計	10.95	100.00%

註：1.表內面積為謄本登記面積。

2.謄本登記面積為 45 平方公尺。



三、自然環境

(一) 地質

依據經濟部中央地質調查所地質資料整合查詢系統顯示，本計畫基地位在相同地層之中壠層上，地質年代為更新世，地層組成以紅土、礫石、砂及粘土。

中壢地層為紅土臺地堆積層，地層下部為礫石層，上部為紅土層，計畫區內地形平緩，地質與土壤穩定，依據中央地質調查所地質資料整合查詢系統顯示，計畫區內並無斷層、順向坡、惡地、土石流流動區、土石流扇狀地、岩屑崩滑、棄填土區及落石區，計畫區地質環境模擬如圖3-9所示。

(二) 水圳現況

石門大圳大牛欄分渠由南往北流經本計畫，水源為石門水庫，流經範圍之土地權屬有財政部國有財產署、國防部軍備局、桃園市政府工務局及私人，仍具灌溉功能（詳圖3-10）。



資料來源：經濟部中央地質調查所地質資料整合查詢系統。

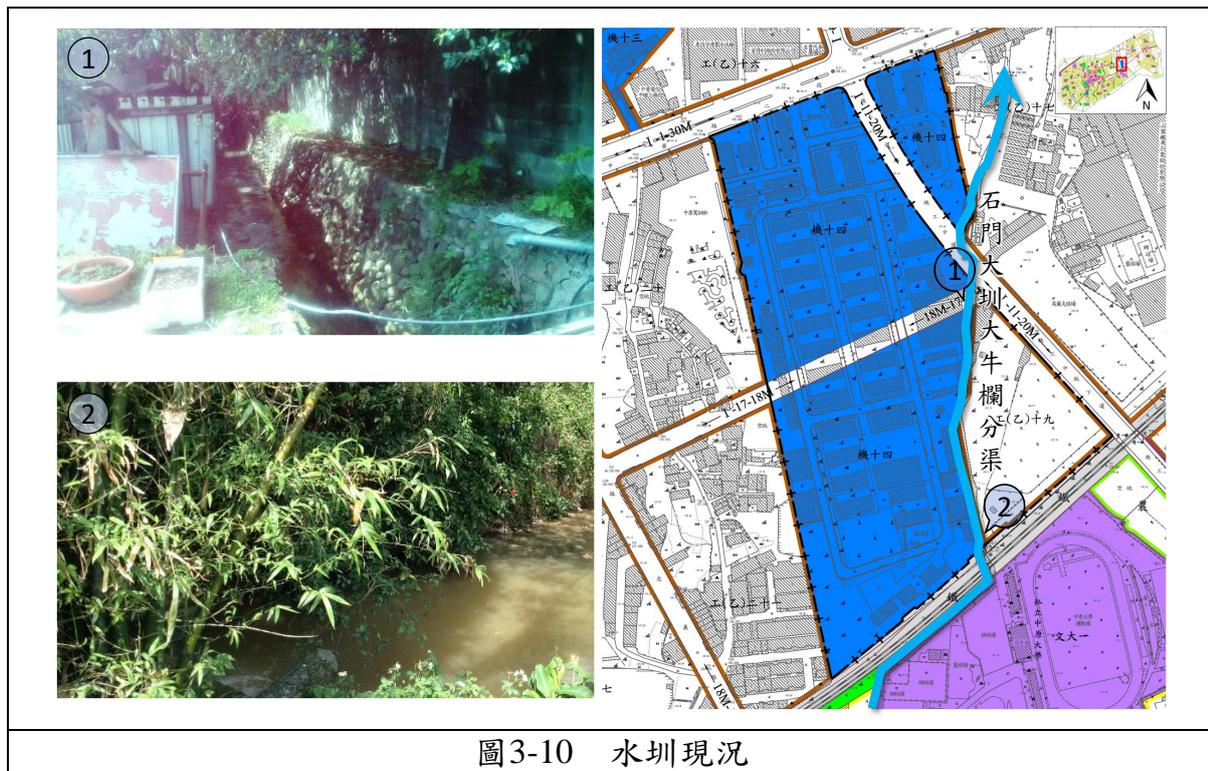


圖3-10 水圳現況

四、交通系統

(一) 主要道路

1. 中華路二段(台 1 線)

中華二段為基地北側主要聯外道路，路寬 30 公尺，雙向各 2 快車道與 1 慢車道、中央實體分隔配置。

2. 中園路(110 甲)

中園路為國道 1 號內壠交流道聯絡道，亦為本基地通往高速公路之重要聯外道路。本基地進出國道 1 號皆須由中華路轉中園路通往內壠交流道，中園路路寬 30 公尺，雙向各 2 快車道與 1 混合車道、中央實體分隔配置。

3. 環中東路

環中東路為基地南方主要之東西向地區道路，東起榮民路，往西至環南路，都市計畫道路寬度為 30 公尺，目前道路開闢寬度為 20 公尺，採中央實體分隔雙向 4 車道配置，為中壠區重要之外環道路。

4. 普忠路

普中路為基地東側之南北向聯外道路，路寬 20 公尺，雙向各 2 快車道、中央標線分隔配置，可連貫中華路與環中東路，為區域重要之南北向幹道。

(二) 次要道路

1. 忠信路

忠信路為基地西側之聯絡道路，路寬 15~20 公尺，連接中華路南北向路段為雙向 4 車道、中央實體分隔配置，其他路段並未劃設車道。與忠義路相交，通往中華路。

2. 忠義路

忠義路為基地西側之地區道路，路寬 20 公尺，雙向各 1 快車道與 1 慢車道、中央標線分隔配置，並設置路邊停車位。與忠信路相交，通往中華路。

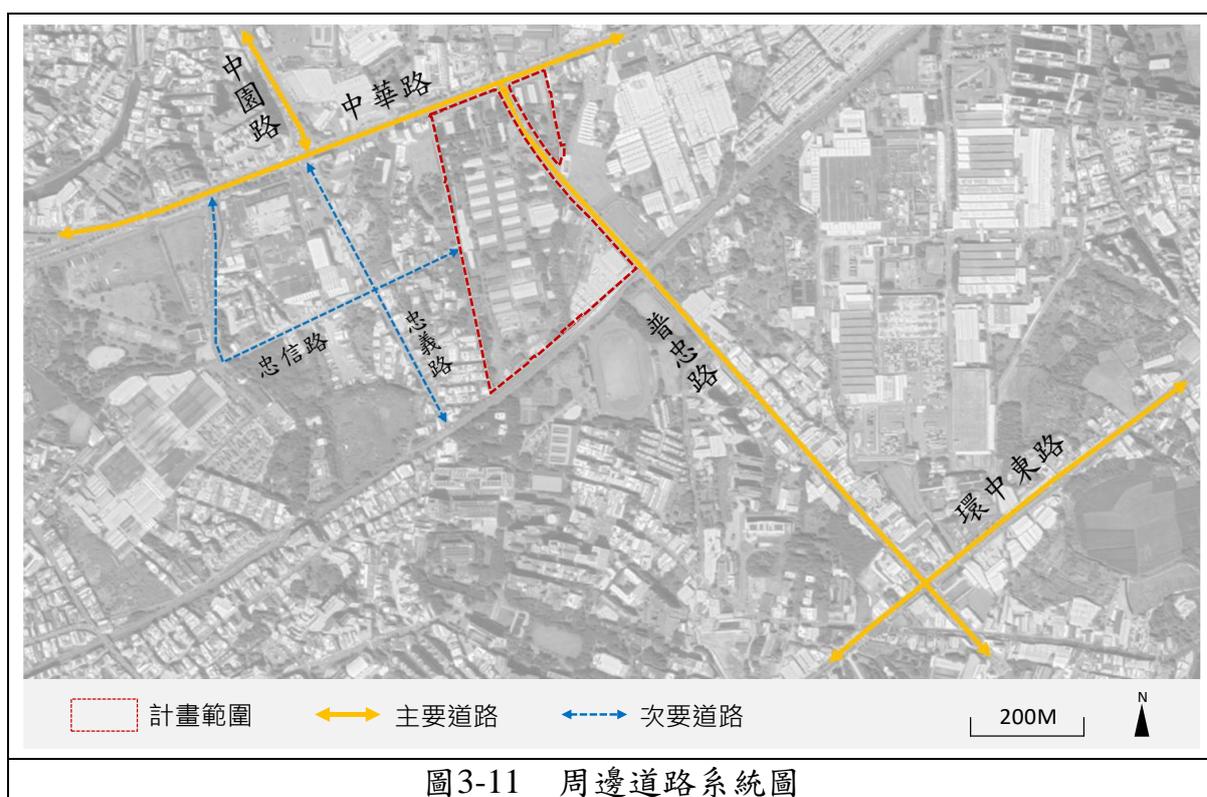


圖3-11 周邊道路系統圖

表3-5 周邊道路資訊一覽表

路名	寬度(M)	中央分隔	車道數	人行道佈設
中華路二段	30	實體	6	O
環中東路	20	實體	4	O
中園路	30	實體	6	O
普忠路	20	標線	4	X
忠信路	15~20	標線	4	X
忠義路	20	標線	4	X

五、產業發展分析

本計畫鄰近中壢工業區，具有在地產業群聚優勢，加上鐵路地下化後，新設中原車站於計畫區南側，將為本計畫帶來新發展契機，以下說明桃園市產業概況。

(一) 產業結構

依據近 10 年桃園市各級產業就業人數資料，一級產業就業人數呈現浮動趨勢，二、三級產業就業人數整體來看為逐漸增加之趨勢，三級產業就業人數則每年持續增加，且三級產業就業人數歷年皆超越二級產業，佔總人數比例逐漸攀升，顯示桃園市產業以二、三級產業為主，而三級產業更具重要性（參見表 3-6、圖3-12）。

(二) 產業群聚

本計畫鄰近中壢工業區、內壢交流道，具產業群聚及交通便利優勢，加上周邊中央大學、中原大學、元智大學及萬能科技大學等大專院校林立，極具創意能量與資源，區位上具有新創產業、文創產業發展潛力（參見圖3-13）。

表3-6 近 10 年桃園市各級產業就業人口數統計表

年別	一級產業		二級產業		三級產業		總計
	人數 (千人)	百分比 (%)	人數 (千人)	百分比 (%)	人數 (千人)	百分比 (%)	人數 (千人)
100	11	1.19	439	47.61	472	51.19	922
101	10	1.07	438	46.70	490	52.24	938
102	9	0.94	448	46.91	498	52.15	955
103	9	0.92	458	46.93	509	52.15	976
104	12	1.21	455	45.77	527	53.02	994
105	10	0.98	463	45.57	543	53.44	1,016
106	11	1.08	463	45.35	547	53.57	1,021
107	11	1.08	462	45.21	549	53.72	1,022
108	10	0.97	457	44.24	566	54.79	1,033
109	12	1.11	465	43.18	600	55.71	1,077

資料來源：行政院主計總處、中華民國統計資訊網、桃園市政府主計處，本計畫彙整。

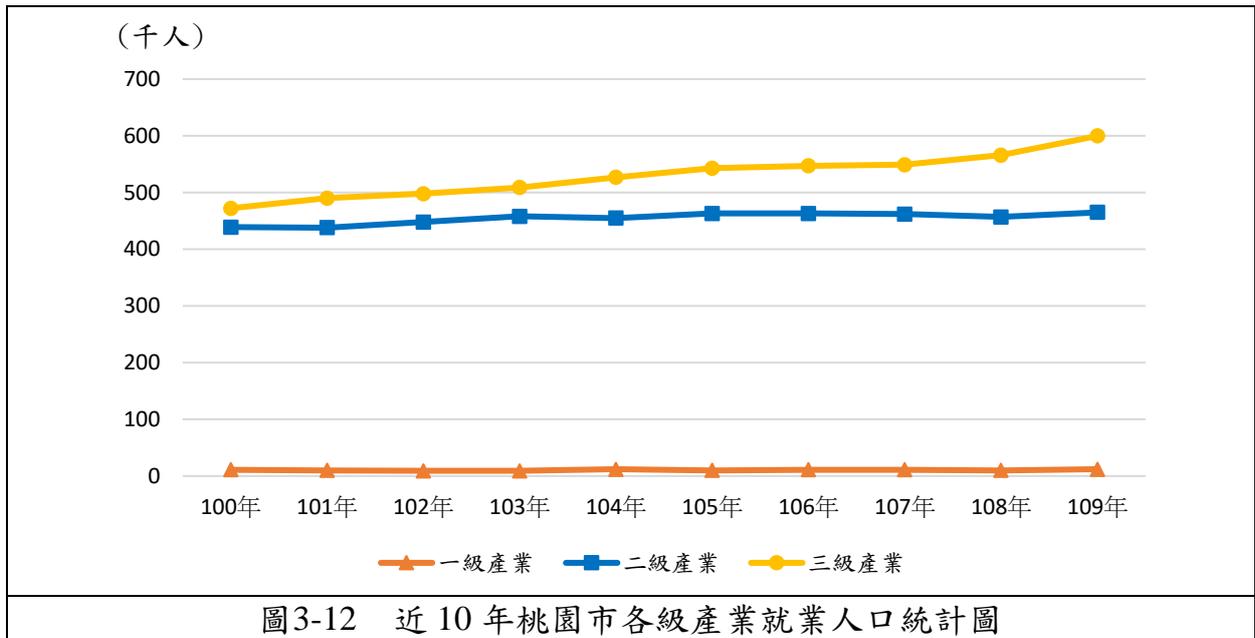


圖3-12 近 10 年桃園市各級產業就業人口統計圖

資料來源：行政院主計總處、中華民國統計資訊網、桃園市政府主計處，本計畫彙整。

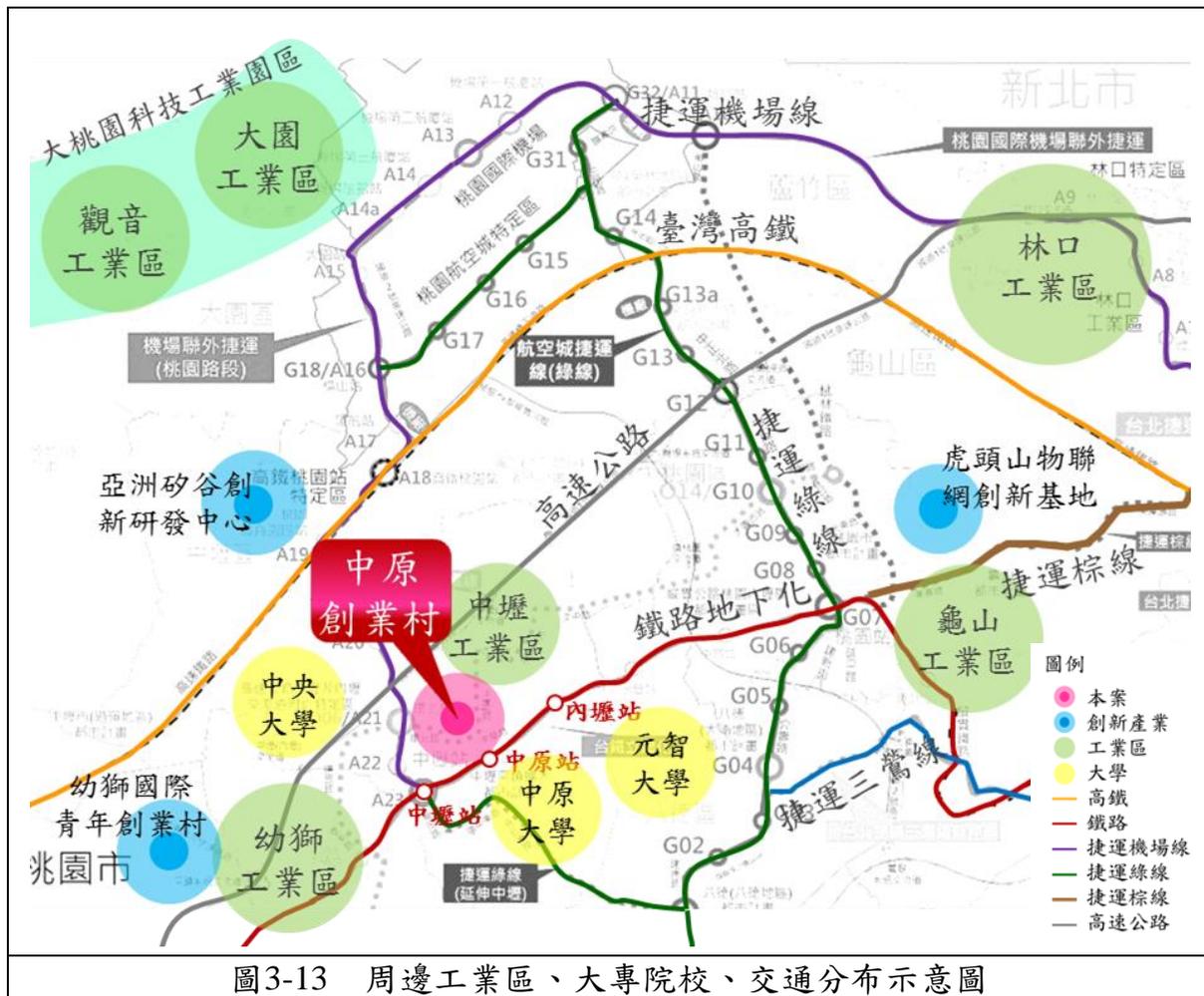


圖3-13 周邊工業區、大專院校、交通分布示意圖

資料來源：桃園市政府經發局，本計畫繪製。

(三) 桃園市工業區及產業專用區面積

桃園市都市計畫區內劃設工業區面積計 3,466.12 公頃，已使用面積 2,439.92 公頃，使用率約 70%；劃設產業專用區面積計 32.87 公頃，已使用面積 8.90 公頃，使用率約 27%。

「中壢平鎮都市計畫」劃設工業區共約 252 公頃，包含中壢工業區、其他乙種工業區與零星工業區，整體使用率約九成，尚無劃設產業專用區。桃園市政府刻正積極推動新創產業政策，未來仍有產業專用區之需求。

(四) 新創產業市場潛力資源

1. 產業資源

桃園市連結北臺灣從傳統產業到高科技產業，產業型態包括食品、紡織、化學、汽車、物流、光電、航太、生技、綠能、

醫療、電子零件、工具機、資通訊等，其中電子零件、工具機、紡織、資通訊、汽車、物流、食品等產業發展亮眼，已成為全球電子製造、光電顯示及半導體產業的重鎮。桃園市以目前產業作為基礎，配合新創產業政策結合低污染、低耗能、低用水及高附加價值的產業型態為未來主要產業發展軸心，朝向智慧化、綠色化產業趨勢主流邁進，桃園未來發展之新創產業重點特色產業參見表3-7。

表3-7 桃園市新創產業重點特色產業

項目	內容
智慧醫療	桃園市發展智慧健康照護、設立國際醫療園區，拓展醫療觀光旅遊市場，成為臺灣重要的國際醫療服務據點。
生物科技	桃園市境內多家知名生技醫藥大廠林立，產業能量充沛。
物聯網	亞洲矽谷計畫示範場域將推動創新研發，建構物聯網產業生態鏈。
物流倉儲	桃園市近 2,000 家物流廠商匯聚，年產值 1,900 億元。
航太產業	因應全球飛航市場需求增加，航太零組件及專業航機維修業順勢成長。
會展產業	座落青埔的桃園會展中心，將帶動相關產業及周邊區域發展。
智慧紡織	臺灣第一紡織業重鎮，將結合物聯網產業，提升機能性紡織國際競爭力。
電動車	同時擁有電動車動力來源與汽車零組件完整產業鏈，將成為臺灣電動車產業重鎮。
綠能產業	積極推動太陽光電及離岸風力發電建置，全力打造低碳綠能城市。
新創產業	強化創新創業生態系，打造桃園成為亞太青年創新創業發展基地。

2. 政府資源

桃園市政府為規劃桃園市成為國際型文創聚落，從扶植原創精神出發，鼓勵創新性與實驗性。從創業育成到建立品牌，從核心創作到商業運用，從產業進駐到資源連結，提供創作者展現的平臺與國際連結的場合，更提供市民看見桃園市原創力與文創趨勢的平臺，從創意激發到產業群聚，打造國際性的文創聚落。

此外，桃園市致力於輔導青年就業、創業及社團活動，舉辦青年創新創業相關活動，培育創新產業人才。為推廣青年參與公共事務，桃園市政府增設「青年事務局」，期待增進青年福祉，增加桃園市青年未來競爭力。目前因應桃園市青年就業政策，

由青年事務局管轄並成立三處青創基地，青創指揮部、安東青創基地及新明青創基地。青創基地規劃獨立辦公室、共同工作空間、多功能空間、小型會議室等，提供桃園青年優質創業服務與資源。

3. 人才資源

為強化產業動能，蓄積產業人才資源，桃園市政府積極與中央政府、企業與學校間相互合作。106年3月，市府與境內17所大學為主的22個產學單位，組成「『亞洲矽谷計畫』桃園產學合作大聯盟」，並與7個專業機構及企業簽署「虎頭山物聯網創新基地推動委員會備忘錄」，透過產官學合作，全力推展「亞洲矽谷計畫」。此外，市府也和中原大學簽署「未來城市專案合作計畫」，針對經濟創新、智慧城市、健康城市及人才培育等議題推出合作計畫，借重學術能量及青年人才，共同參與城市治理與產業發展。

另一方面，境內的中央大學、中原大學與元智大學也結盟合作，於105年共同簽署跨校學術合作意向書，期透過共享教學資源，為頂尖人才培育與產學研發創新等方面帶來加乘效果，提升桃園的高教能量。

(五) 招商推動方案

桃園市招商服務原則採取「單一窗口、全程陪伴」，協助廠商排除投資障礙，簡化繁複的行政程序。土地協尋方面，成立「桃園市產業投資標的供需媒合平臺」、「投資通招商網」等網站，聯合各大不動產仲介業者，提供廠商與土地資訊媒合，並且每年辦理國內之企業聯繫會議及國外招商說明會，廣宣本府之投資環境。

(六) 商業及服務業發展

1. 以桃園、中壢為商業都心

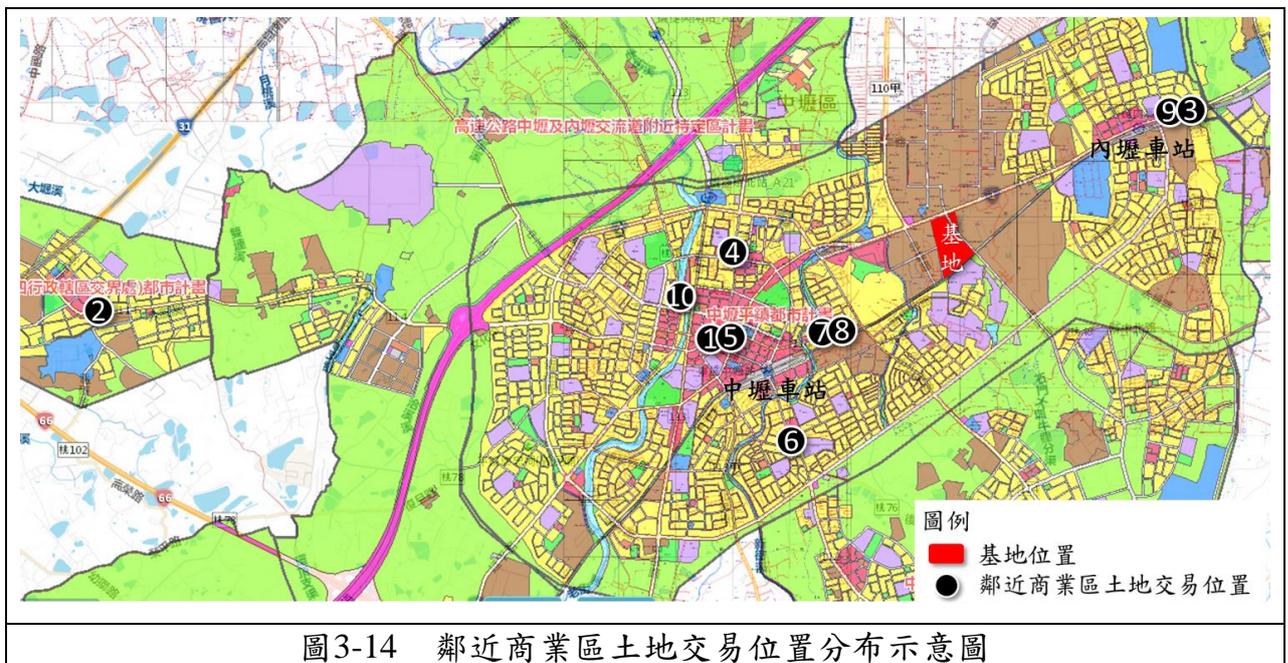
本計畫區之商業發展熱絡且層級較高，以桃園、中壢、蘆

竹、大園為桃園都會區商業發展中心，並以桃園、中壢為商業雙都心之發展重心。

2.商業、服務業供需

蒐集同一供需圈內商業區土地買賣成交案例，得知商業與服務業活絡區域大多集中於計畫區西側，本計畫所在區位雖鄰近中壢工業區及中原大學，但其周邊缺乏商業、服務業發展，加上「變更中壢平鎮主要計畫(第三次通盤檢討)案」將計畫人口數由 30 萬人調升至 34 萬人，亦將增加未來對於商業區之需求。

另，鐵路地下化將設置中原車站於本基地東南側，預計會帶動往來工業區及中原大學之大量旅次人口，考量未來鐵路地下化、新設中原車站後，周邊交通便利性提升，旅客人潮聚集，將增加商業需求，因此提供周邊居民、上班族、學生、旅客等族群消費、購物之據點，提供旅客便利之商業服務，為未來發展之趨勢，故於此地規劃商業服務空間，引進商業、零售業、服務業等商業使用，不僅能提供就業機會，還滿足周邊對商業之需求，亦符合土地所有權人期望。



肆、計畫目標與規劃構想

一、計畫目標

(一) 促進土地有效利用，帶動地區整體發展

有效規劃原低度使用之國有土地，促進土地合理之利用，藉由完善之整體規劃，提高土地利用價值及提升地區都市環境之生活品質，藉以帶動地區整體再發展。

(二) 帶動周邊產業活化及轉型

考量周邊土地使用之發展與桃園市整體產業發展走向，劃設產業專用區，以提供產業創新與土地轉型發展之所需，並引進相關支援及示範產業進駐，帶動區域產業升級，達到產業活化及轉型之目的。

(三) 提供與中原車站連結之廣大開放空間

鐵路地下化新設中原車站位於本計畫區南側，考量車站之轉運人潮，於車站出入口周邊劃設一定比例之公共設施用地與車站相連接，提供完善之公共服務機能，打造優質轉運空間。

二、規劃構想

(一) 打造以文化創意、藝術展演等產業為主之產業專用區

經濟部工業局於 2014 年提出產業升級轉型行動方案，以維新傳統產業、鞏固主力產業、育成新興產業等三大主軸，透過提升產品品級及價值、加速新興產業推動等策略，使產業朝向升級轉型方向邁進。

本計畫鄰近中壢工業區與中原大學，將利用計畫區之區位優勢，以藝術、娛樂、文教展覽等核心產業使用為主，並引導相關附屬產業進駐，核心產業所佔比例需達 50 % 以上，且配合中原大學之學術資源，打造產學合作之交流空間，推動產業升級與創新。

(二) 保留計畫區結構狀況較佳之建築，予以活化再利用

計畫區內部分建築物整體保存完整，且排列整齊尚可繼續使用，本計畫將予以保存，引入文化創意、藝術展演等產業活動藉以活化再利用。

(三) 規劃完善公共設施、道路系統

為改善都市環境，創造優質都市環境，本計畫沿水圳劃設為公園，維持水圳灌溉功能，可結合水景規劃設計，提供都市親水空間。公園用地除平時可作為地方居民、車站旅客之休憩場所外，亦可作為災害發生時之疏散避難空間及防止災害擴大之緩衝空間。

另外為服務中原車站之旅客，於車站出入口周邊劃設廣場用地，以帶狀開放空間規劃方式，由計畫區西側產業專用區串連至東側商業區，以收納人潮、設置車站出入口，而廣場用地北側劃設車站專用區，以提供大眾運輸轉運機能。

道路系統部分，延伸東西向之忠信路到普忠路，劃設 18 公尺道路；計畫區西側劃設 18 公尺道路，使其連接中華路與中原車站；計畫區內部劃設 T 形道路、東側商業區中劃設 8 公尺寬道路，以提升區內交通便捷性。



圖4-1 規劃構想示意圖

伍、實質發展計畫

一、計畫年期

配合全國區域計畫之年期，以民國 115 年為計畫年期。

二、計畫人口與密度

(一) 容納人口

本計畫未來劃設商業區面積 1.14 公頃，容積率 300 %，假設商業區有 50 %樓地板面積作為住宅使用，推估本計畫提供住宅使用樓地板面積約為 1.71 公頃，以平均每人最小居住樓地板面積 50 平方公尺計算，推估未來可容納人口數約 342 人，故訂定計畫人口為 350 人。

(二) 就業人口

本計畫劃設第一種產業專用區、第二種產業專用區、車站專用區、商業區，可提供產業或商業就業機會，假設每 54 m²樓地板面積衍生 1 名就業人口，第一種產業專用區、第二種產業專用區商業產業使用率 100 %，車站專用區、商業區商業產業使用率 50 %，推估未來就業人口合計約 3,931 人。

表5-1 就業人口推算表

土地使用	面積(公頃)	容積率(%)	商業產業使用率(%)	樓地板面積(m ²)	衍生就業人口(人)
第一種產業專用區	3.46	300%	100%	103,800	1,922
第二種產業專用區	1.86	380%	100%	70,680	1,309
車站專用區	1.38	300%	50%	20,700	383
商業區	1.14	300%	50%	17,100	317
合計					3,931

三、土地使用計畫

本計畫劃設土地使用分區 7.84 公頃，佔本計畫區總面積 72.39 %，以下說明土地使用計畫。

(一) 第一種產業專用區

為培植新興產業、青年創業、產學合作、藝術、娛樂、文教展覽、休閒遊憩及配合地方發展，於忠信路南北兩側劃設第一種產業專用區，以發展與周邊學校合作研發、創新產業為主，面積合計 3.46 公頃，佔本計畫區面積 31.95 %。

(二) 第二種產業專用區

本計畫於基地北側鄰中華路二段及普忠路一帶劃設第二種產業專用區，作為中壢產業轉型之新據點，主要以培植新興產業使用為主，面積合計 1.86 公頃，佔本計畫區面積 17.17 %。

(三) 車站專用區

考量未來中原車站之設置，為提供交通轉運、車站連通相關設施使用，並滿足旅客商業服務需求，本計畫於基地南側劃設車站專用區 1.38 公頃，佔本計畫區面積 12.74 %。

(四) 商業區

本計畫於普忠路西側劃設商業區 1.14 公頃，商業區面積佔本計畫區面積 10.53 %。

四、公共設施計畫

本計畫共劃設公共設施用地 2.99 公頃，估計畫區總面積 27.61 %，以下為公共設施計畫說明。

(一) 公園用地

劃設公園用地，維持水圳灌溉功能，並結合水景規劃設計，提供都市親水空間。平時可作為地方居民休憩之場所，災害發生時亦可作為機地之疏散與避難空間，公園用地面積合計 0.56 公頃，佔本計畫區面積 5.17 %。

(二) 廣場用地

配合鐵路地下化之中原車站出入口位置劃設廣場用地，提供開放空間予中原大學及鄰近商圈之旅客，廣場用地面積合計

0.83 公頃，佔本計畫區面積 7.67 %。

(三) 道路用地

考量基地與周邊道路之連貫性，東西向部分於基地中央劃設一條 18 公尺道路以連接忠信路與普忠路，並於公園用地、商業區與產業專用區間各劃設 12 公尺主要計畫道路、8 公尺細部計畫道路。南北向部分於計畫區西側劃設 18 公尺道路串連中華路與中原車站，道路用地面積共計 1.60 公頃，佔本計畫區面積 14.77 %。

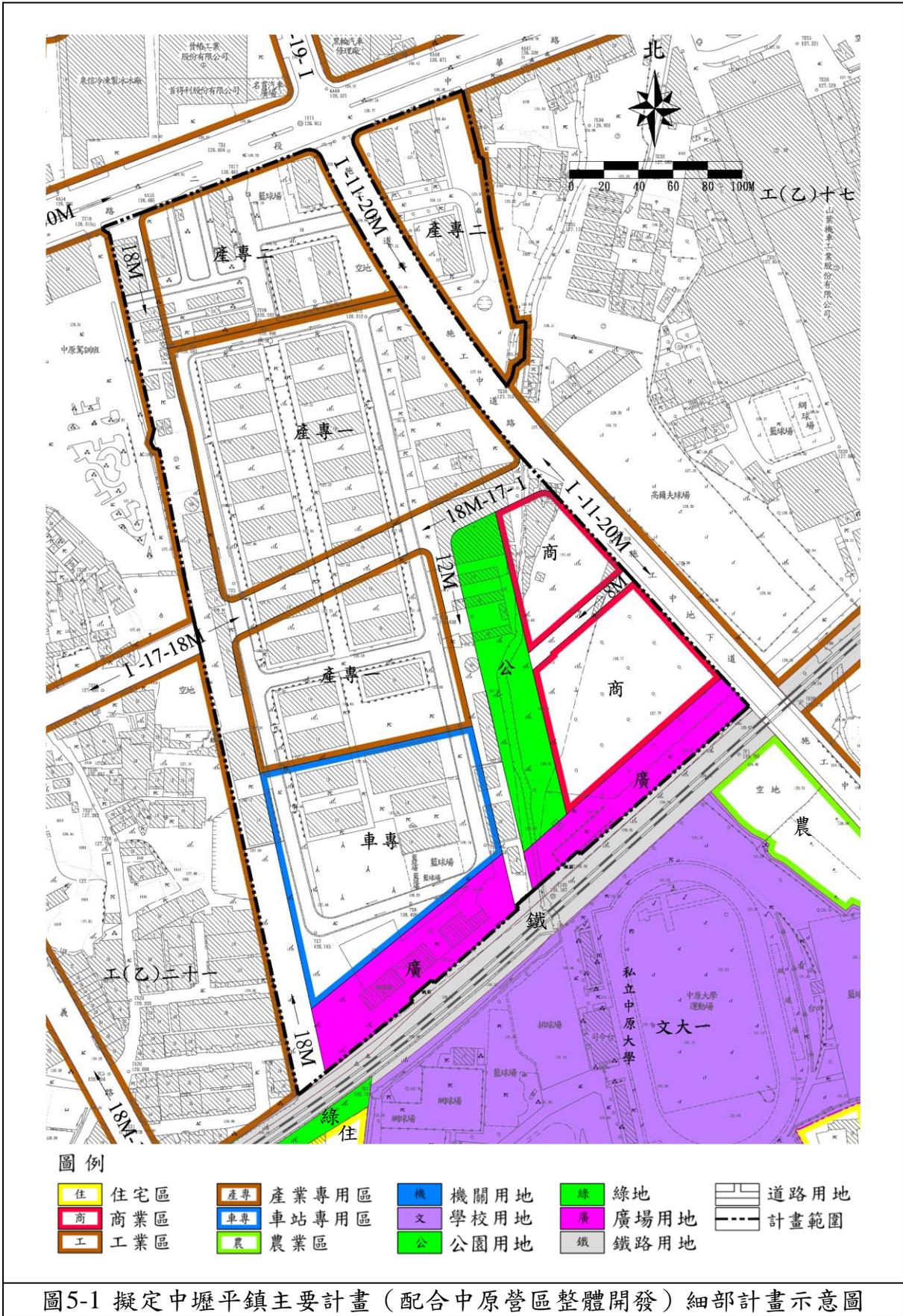
表5-2 土地使用計畫面積表

項目		計畫面積(公頃)	百分比 (%)
土地 使用 分區	商業區	1.14	10.53
	第一種產業專用區	3.46	31.95
	第二種產業專用區	1.86	17.17
	車站專用區	1.38	12.74
	小計	7.84	72.39
公共 設施 用地	公園用地	0.56	5.17
	廣場用地	0.83	7.67
	道路用地	1.60	14.77
	小計	2.99	27.61
合計		10.83	100.00

註：實際面積應以核定圖實地分割測量為準。

五、道路系統計畫

計畫區周邊以中華路二段與普忠路為主要道路；忠信路、計畫區西側 18 公尺道路、忠信路南側之 12 公尺道路為次要道路；為改善基地交通狀況，於細部計畫商業區間新劃設 8 公尺寬道路為區內道路(參見圖5-2)。



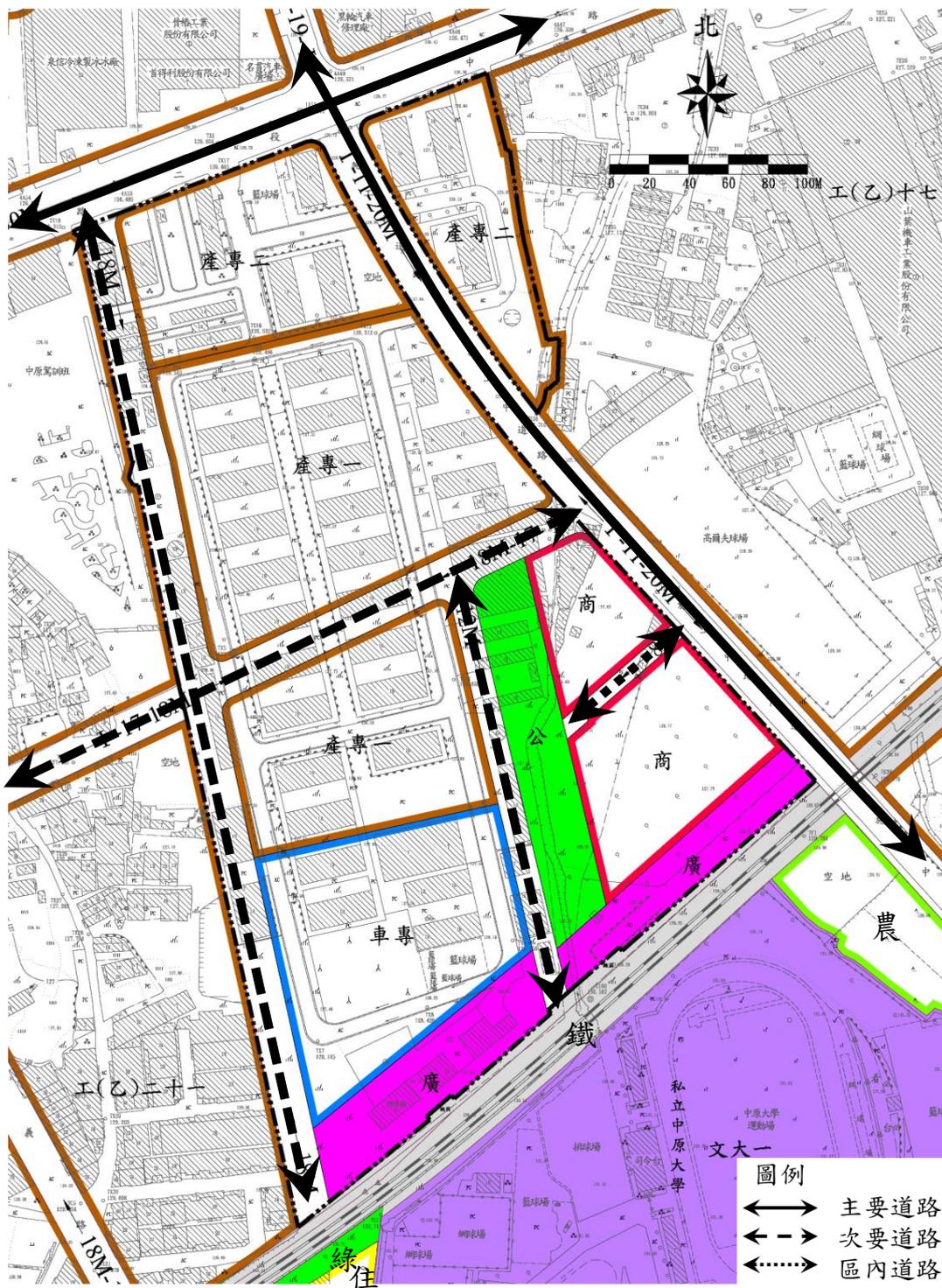


圖5-2 道路系統示意圖

六、排水計畫（第一階段）

本計畫範圍屬中壢平鎮雨水下水道系統，為普仁排水分區。基地高程採用重力排放至聯外排水，減洪設施設置孔口向聯外排水進行重力排放。排水計畫不妨礙上游逕流之通過，且不增加下游排水逕流量。開發區域採延遲排洪與逕流抑制等方式，設置滯洪設施、雨水收集系統、貯留設施、截流及增加地表入滲量等，並依開發區之特性注意設施位置及功能，降低開發行為致使增加排水逕流量，排水計畫書(第一階段)核准文件參見附件十，未來排水規劃仍應依第二階段之「出流管制計畫書」為準。



註：未來排水計畫仍應依水務局審查通過之「第二階段出流管制計畫書」為準。

資料來源：變更中壢平鎮都市擴大修訂計畫（配合中原營區整體開發）案第一階段排水計畫書，108年。

七、都市防災計畫

(一) 防(救)災路線

1. 緊急避難道路

指定本計畫區南北向 18 公尺寬之道路、忠信路及計畫區周邊之中華路二段、普忠路等緊急避難道路，為基地第一層級之防救災道路，可連絡主要聯外道路普忠路，並通達至全市各主要防救災據點，遇災害發生時，應保持道路暢通，必要時得進行交通管制，以利災害防救。

2. 避難輔助道路

指定本計畫南北向 12 公尺道路為避難輔助道路，此層級道路主要作為消防及便利車輛運送物資至各街廓之機能為主，同時亦作為避難人員通往避難地區路徑之用，以形成完整之救災、避難路網。

(二) 防災避難場所

本計畫區之防災避難場所係以基地之公園、廣場用地作為主要緊急疏散與避難地區，並考量周邊公有土地與防救災據點分布狀況進行防災避難場所規劃。

1. 緊急疏散與避難地區

本計畫之防災避難場所係以基地之公園、廣場作為主要避難防災場所及緊急疏散場地區使用，其為臨時性避難場所，其為災害發生至 3 天內的避難場所，提供居民緊急逃生時得以有暫時性收容場所。本計畫劃設公園用地 0.56 公頃，可容納避難人數為 3,360 人；廣場用地 0.83 公頃，可容納避難人數為 4,980 人，除可供本計畫區作為緊急避難場所外亦可作為周邊地區緊急避難處所。

2. 災民安置場所

災民安置場所之劃設，除因應前項空間阻隔或緊急事故因

應，供作暫時避難空間外，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項資訊之場所，須提供較完善的設施即可供庇護之場所，規劃原則以鄰近基地之大型公共設施(1 公頃以上)，且可滿足災民長期庇護所需之場所為主。

文大一(中原大學)緊鄰本計畫基地南側，計畫面積為 19.43 公頃(1 公頃以上)可作為災民安置場所，避難人數以每平方公尺 0.5 人計算，文大一共可容納 97,150 人。

基地西南側文小十九中園國小，計畫面積為 2.14 公頃(1 公頃以上)可作為災民安置場所，距離本基地約 500 公尺，避難人數以每平方公尺 0.5 人計算，文小十九共可容納 10,700 人。

3. 防救災指揮中心

防救災據點以可作為地區災害防救指揮中心之警察、消防據點為規劃原則，以本計畫西南側日新路 20 號之普仁派出所作為地區防救災指揮中心，距離本計畫區約 700 公尺。

表5-3 防救災據點彙整表

項目	規劃原則	規劃內容	可容納避難人數計算			
			避難場所	面積 (公頃)	避難空間 (公頃)	避難人數 (人)
緊急疏散與 避難地區	依據鄰里單元 與距離規劃地 區防災難場 所，結合公共設 施、法定空地等 開放空間，作為 未來都市避難 及緊急疏散之 場所。	計畫區內大 型開放空間	公園用地	0.56	0.34	3,360
			廣場用地	0.83	0.50	4,980
災民安置場 所		鄰近計畫區 可供長期庇 護之大型公 共設施(一公 頃以上)	文大一 (中原大學)	19.43	19.43	97,150
			文小十九 (中原國小)	2.14	2.14	10,700
			合計	21.57	21.57	107,850
防救災指揮 中心	可作為地區災 害防救指揮中 心之警察、消防 據點	計畫區西南 側之普仁派 出所				

註：1.公園用地、廣場用地之避難空間以面積 60%計算。

2.緊急疏散與避難地區以每平方公尺 1 人為計算基準。

3.災民安置場所以每平方公尺 0.5 人為計算基準。



八、土地使用分區管制要點

- (一)本要點依都市計畫法第二十二條、第三十二條及都市計畫法桃園市施行細則、都市計畫工業區檢討變更審議規範之規定訂定之。
- (二)本計畫區內之建築及土地使用，應依本要點之規定管制，本要點未管制者，適用其他有關法令之規定，其用語亦同。
- (三)本計畫區劃設商業區、車站專用區及產業專用區，發展強度規定如下：
1. 商業區建蔽率不得大於 80 %，容積率不得大於 300 %。
 2. 車站專用區建蔽率不得大於 50 %，容積率不得大於 300 %。
 3. 第一種產業專用區建蔽率不得大於 50 %，容積率不得大於 300 %。
 4. 第二種產業專用區建蔽率不得大於 80 %，容積率不得大於 380 %。
- (四)車站專用區之容許使用項目如下：
1. 除供長途旅運車站、公車轉運等大眾運輸轉運機能外，得依據「都市計畫法桃園市施行細則」，比照第十六條商業區之規定使用。
 2. 得依「促進民間參與公共建設法」規定獎勵民間參與。
- (五)產業專用區之容許使用項目如下：
1. 第一種產業專用區為培植新興產業、青年創業、產學合作、藝術、娛樂、文教展覽、休閒遊憩及配合地方發展，得為下列之使用：
 - (1) 核心產業：

生技產業、綠建築產業、綠能產業（含 LED、LED 照明、太陽能光電）、資訊產業（含資訊服務業）、自動化產業、精密機械產業（含電動車）、智慧型機器人產業、通訊產業（含通訊服務業）、研發創新產業（含研發中心）、設計產業、企業營運總部及其關係企業、創作及藝術表演、文康、社教、圖書館、博物館、運動服務、文化創意產業發展法所稱之文化創意產業、其他經行政院核定科技或產業計畫之重點產業。
 - (2) 次核心產業：

國際物流配銷產業、人才培訓產業、外國駐臺經貿科技商務中心、工商服務及展覽產業、媒體視訊傳播產業。
 - (3) 支援性產業或設施：

公務機關、法人機構、文教設施、員工住宅、社區遊憩設施、醫療保健服務業、社會福利設施、幼稚園、教育服務與專

業訓練、社區及公共通訊設施、公共事業設施、日常用品零售業、一般服務業、一般事務所、金融保險業、旅館業、倉儲業、批發業、運動休閒產業或設施、旅遊及運輸服務業、餐飲、公共安全、公益設施等相關使用。

- (4) 前開各款之相關倉庫、研發、教育、人才培訓、推廣、實作體驗、服務辦公室(所)、生產實驗室、訓練房舍、環保、勞工衛生與安全、防災、員工宿舍、員工餐廳等設施。
 - (5) 其他經桃園市政府核准之使用項目。
 - (6) 核心產業及次核心產業之使用面積應達開發總樓地板面積百分之五十以上。
2. 第二種產業專用區為培植新興產業及配合地方發展，得為下列之使用：
- (1) 高科技專業使用：

供高科技及其相關之研發、技術性諮詢與服務事業等設施使用。
 - (2) 工商服務及展覽使用：

供設置金融、工商服務、媒體視訊傳播、文化創意及相關創投、法律服務、貿易、運輸、顧問、技術服務業等產業之辦公建築、旅館、會議廳、商品展覽中心(場)等相關設施使用。
 - (3) 購物中心使用：

供設置結合購物、運動、休閒娛樂、文化、飲食、展示、資訊等設施之大型購物中心或結合倉儲與批發之倉儲量販中心使用。
 - (4) 文教休憩使用：

供設置文化教育、休閒遊憩、大型運動等設施並兼具大型活動表演及文教展覽等相關設施使用。
 - (5) 前開各款之相關倉庫、研發、教育、人才培訓、推廣、實作體驗、服務辦公室(所)、生產實驗室、訓練房舍、環保、勞工衛生與安全、防災、員工餐廳等設施。
 - (6) 其他經桃園市政府審查核准之使用項目。

(六)本計畫區內商業區、車站專用區、產業專用區之退縮建築規定原則如下(參見圖5-5)：

1. 車站專用區應自道路、其他分區及公共設施用地境界線退縮 6 公尺以上建築。
2. 第一種產業專用區，臨接計畫道路未達 20 公尺或其他分區者，至少退縮 6 公尺建築，臨接 20 公尺以上者，至少退縮 8 公尺建築。第一種產業專用區如涉及既有建築物保留需要者，不受前述退縮規定限制。
3. 第二種產業專用區，臨接計畫道路未達 20 公尺或其他分區者，至少退縮 6 公尺建築，臨接 20 公尺以上者，至少退縮 8 公尺建築。第二種產業專用區退縮範圍內已提供作為中華路二段 79 巷通行使用部分，應維持既有路幅並供公眾通行使用。
4. 商業區應自道路及公共設施用地境界線退縮 4 公尺以上建築。
5. 退縮部分得計入法定空地，臨接計畫道路退縮部分不得設置汽車停車空間及圍牆，且該退縮部分應自道路境界線留設 1.5 公尺植栽帶，其餘留設人行步道，人行步道寬度不得小於 2.5 公尺。
6. 基地情形特殊者，得依「桃園市都市計畫地區基地情形特殊者退縮建築處理原則」辦理。

(七)開發基地除需應依本計畫相關規定退縮外，為形塑良好出入口意象，紓解產業專用區活動可能之人群聚集，並應整體規劃街角廣場，藉以提供安全穿越道路之停等空間。街角廣場面積應大於 100 平方公尺，位置如圖5-6。第二種產業專用區如涉及既有建築物保留需要者，不受前述街角廣場規定限制。

(八)為避免過於細分之建築規模造成都市意象混亂，並促進整體開發，本計畫區內第一種產業專用區及第二種產業專用區之建築基地最小開發規模應大於 2,500 平方公尺。

(九)建築基地附屬停車空間之設置，應依下列規定辦理：

1. 建築總樓地板面積在 250 平方公尺（含）以下者，應留設一部汽車停車空間及一部機車停車空間。
2. 建築總樓地板面積超過 250 平方公尺者，其超過部分，每增加 150 平方公尺，應增設一部汽車停車空間及一部機車停車空間。
3. 每部機車停車空間長度至少 2 公尺，寬度至少 1 公尺，機車道寬

度至少 1.5 公尺。

4. 建築基地停車空間之車道出入口以設置 1 處為原則。但經桃園市都市設計審議委員會審議通過者，不在此限。

(十)本要點未規定事項，依「中壢平鎮都市計畫(土地使用分區管制要點)」及其他相關法令辦理。

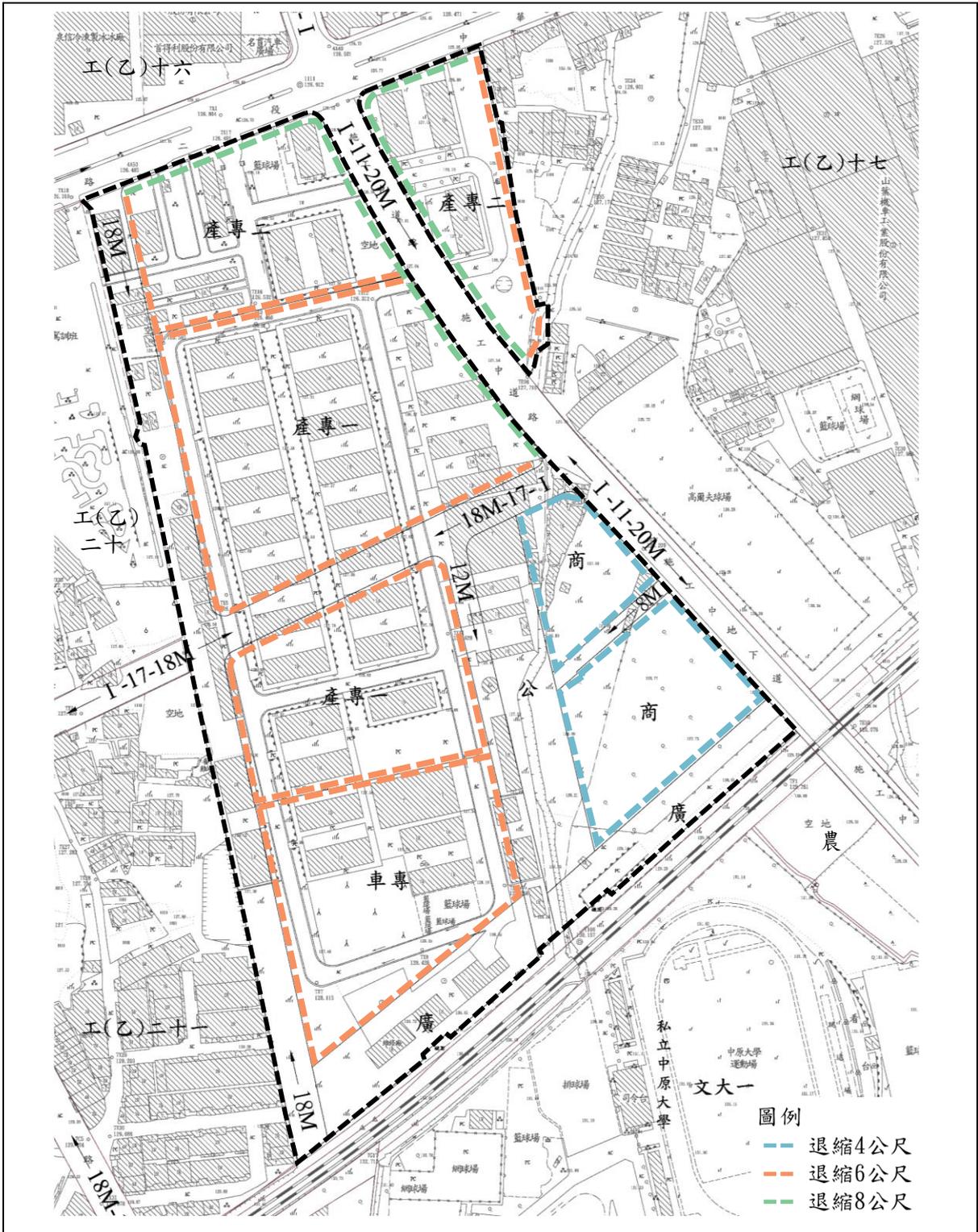


圖5-5 退縮建築規定示意圖

九、都市設計管制要點

(一)車站專用區、第一種產業專用區(忠信路南側)、第二種產業專用區：

1. 建築量體及造型

(1) 建築物量體

建築設計除考量計畫區整體意象外，其底層部外觀設計應避免對行人產生壓迫感。

(2) 建築物造型

六層樓以上或供公眾使用之建築物，其頂部應配合各棟建築物造型予以美化設計，以形成特殊風格及優美之天際線。

2. 應設置戶外傢俱等相關設施，如座椅、植栽槽、垃圾桶、鋪面、電話亭、鐘、指示導引標誌、夜間照明景觀設施暨必要之服務中心、音響設施等，並應配合車站專用區、第一種產業專用區(忠信路南側)之活動需求，進行整體規劃設計。

3. 應設置公共藝術品，並得以各種媒介形式結合整體規劃設計。

(二)第一種產業專用區(忠信路北側)：

為維持第一種產業專用區(忠信路北側)原始風貌，新建之建築物造型、色彩應考量地區原始景觀、地區特色，以整體環境相調和為原則。

(三)本計畫區建築物色彩之規定如下：

(1)建築物外牆以採二種上材質與色彩予以設計為原則，臨街道之立面外牆不得採用反光玻璃帷幕。

(2)建築物外牆顏色以中低明度及彩為中低彩度為主，同一基地建築應採相同色相，並與其他輔佐色彩相配合。

- (四)本計畫區建築基地法定空地應配合整體景觀設計，並應維持原透水性，且應考慮防災與緊急救護通行之需求，綠覆率不得小於 50%。
- (五)建築物必要設置之附屬機械設備（如冷氣機、水塔、廢氣排出口等），應於建築物設計時整體設計，如有設置排放廢氣或排煙設備之必要時，其排放口之位置及朝向，應考慮週邊環境的使用，不得設置於面對主要出入口之道路，或建築物主要出入口附近，並應加以美化或綠化。
- (六)本計畫區之開發建築應送經「桃園市都市設計審議委員會」審議通過後，始得核發建造執照。

陸、事業及財務計畫

一、開發方式與開發主體

本計畫擬以區段徵收方式辦理開發，並依「區段徵收實施辦法」第四、五條規定製作「區段徵收公益性及必要性評估報告」，業於 108 年 10 月 9 日經內政部土地徵收審議小組審議同意以區段徵收辦理整體開發（參見附件六）。詳細內容可另參酌區段徵收公益性及必要性評估報告。本計畫開發主體為桃園市政府。

二、開發範圍

本計畫全區採區段徵收，開發範圍同計畫範圍(詳圖1-1)，計畫面積為 10.83 公頃。

三、土地處分方式

- (一) 假設私有地所有權人領回抵價地比例為 80 %。發還土地所有權人之抵價地以商業區為原則。
- (二) 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為當地直轄市有、縣（市）有或鄉（鎮、市）有。本計畫公園用地、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。
- (三) 其餘可供建築土地，扣除本府預保留開發之第一種產業專用區（北側）、車站專用區以讓售方式處分，其餘皆依土地徵收條例第 44 條第 1 項第 5 款規定予以標售。

四、財務計畫

(一) 經費需求

本計畫全區採區段徵收開發，開發經費概估約為 34.15 億元，經費來源由桃園市政府自行籌措或以平均地權基金先行墊付，並於開發完成後，標售部分土地，本案經費概估如表6-2所示。

(二) 開發財務效益

1. 本案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. 開發後，商業區、第一種產業專用區、第二種產業專用區、車站專用區每年可課徵地價稅、房屋稅，增加稅收。

表6-1 區段徵收土地處分方式表

類別	內容	面積 (公頃)	百分比 (%)
1.發還抵價地土地	商業區	0.65	6.00
2.無償登記之公共設施 用地	公園用地	0.56	5.17
	廣場用地	0.83	7.66
	道路用地	1.60	14.77
3.讓售之土地	第一種產業專用區(北側)	2.27	20.96
	車站專用區	1.38	12.74
4.可供標售之土地	扣除發還抵價地土地後之商業區	0.49	4.52
	第一種產業專用區(南側)	1.19	10.99
	第二種產業專用區	1.86	17.17
合計		10.83	100.00

註:1.依區段徵收抵價地之比例暫以 50 % 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。

2.表內面積仍需依區段徵收計畫書報核內容為準。

表6-2 事業及財務計畫表

項目	土地 面積 (公頃)	土地取得方式			經費概估(萬元)								預定 完成 期限	經費 來源	
		徵 收	市 地 重 劃	區 段 徵 收	其 它	地上物 補償費	公有土 地作價	地價補 償費	土地整 理費	公共工 程費	公共設 施管理 維護費	貸款 利息			合計
商業區	1.14														
第一種產業 專用區	3.46														
第二種產業 專用區	1.86														
車站 專用區	1.38			V		11,121	266,690	12,380	3,249	20,451	163	27,493	341,546	公告 實施 後 4 年內	桃園市 政府
公園 用地	0.56														
廣場 用地	0.83														
道路 用地	1.60														

註：1.表內面積僅供參考，實際面積應以核定圖實地分割測量為準。

2.本表面積包含細部計畫各分區之面積。

3.本表所列費用僅供參考，開發費用應以實際辦理區段徵收作業為準。

附件一 符合都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款規定認定函

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：魏谷靜
電話：03-3322101#5225
電子信箱：10033662@mail.tycg.gov.tw

受文者：本府都市發展局

發文日期：中華民國106年5月8日
發文字號：府都計字第1060100512號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

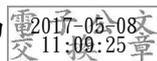
主旨：有關本府「變更中壢平鎮都市擴大修訂計畫（配合中原營區整體開發）案」暨「擬定中壢平鎮都市擴大修訂計畫（配合中原營區整體開發）細部計畫案」符合都市計畫法第27條第1項第4款一案，詳如說明，請查照。

說明：

- 一、依據本府106年3月15日奉核准簽辦理。
- 二、本案因應鐵路地下化設置中原站及地方發展需求，將中原營區及部分工業區變更整體開發，以提供公共設施並促進產業發展，並採區段徵收整體開發方式，為配合本市興建之重大設施，本府同意依都市計畫法第27條第1項第4款規定辦理個案變更。

正本：本府經濟發展局、本府文化局、本府交通局

副本：本府都市發展局



A060700_都市計106/05/08 11:14

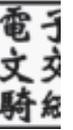


191060013130 無附件

附件二 106/6/2 桃園市都市計畫委員會第 15 次會議紀錄

桃園市政府 函

地址：33001桃園市桃園區縣府路1號
承辦人：柯佩婷
電話：03-3322101#5226
電子信箱：076105@mail.tycg.gov.tw



受文者：永奕不動產顧問有限公司(討論第4案)

發文日期：中華民國106年7月5日
發文字號：府都計字第1060139849號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如說明二

主旨：檢送本市都市計畫委員會106年6月2日第15次會議紀錄1份，請查照。

說明：

- 一、依本府106年5月25日府都計字第1060112373號開會通知單續辦。
- 二、隨文檢附本會議書面會議紀錄1份予本市都市計畫委員會委員，並請委員以書面方式確認，如委員對本次會議紀錄有任何意見，請於文到7日內以書面方式提出，以利本府綜整；至其餘相關單位及人員則請至本府都市發展局(<http://urdb.tycg.gov.tw/>)「業務資訊—都市計畫科—桃園市都市計畫委員會—委員會會議紀錄」網站下載會議紀錄。



正本：游主任委員建華、李副主任委員憲明、盧委員維屏、陳委員錫禎、劉委員慶豐、湯委員蕙禎、曾委員榮英、唐委員明健、許委員阿雪、賴委員碧瑩、董委員娟鳴、李委員麗雪、何委員芳子、劉委員宜君、陳委員銀河、葉委員呂華、林委員坤德、林委員揚盛、吳委員東憶、姜委員義龍、邱委員志揚
副本：桃園市議會、舒議員翠玲、莊議員玉輝、黃議員敬平、劉議員仁照、楊議員家俤、謝議員彰文、陳議員麗莉、劉議員勝全、許議員清順、郭議員麗華、邱議長奕勝、魯議員明哲、王議員浩宇、張議員運炳、葉議員明月、梁議員為超、黃傳議員淑香、劉曾議員玉春、彭議員俊豪、徐議員玉樹、張議員肇良、閻議員中傑、李議員柏坊、陳議員治文、楊議員朝偉、臺灣石門農田水利會(討論第2案)、國

防部軍備局(討論第4案)、桃園市後備指揮部(討論第4案)、台灣電力股份有限公司新桃供電區營運處(討論第5案)、行政院原子能委員會核能研究所(討論第5案)、經濟部水利署北區水資源局(討論第5案)、桃園市平鎮區公所(討論第2案)、桃園市蘆竹區公所(討論第3案)、桃園市中壢區公所(討論第4案)、桃園市龍潭區公所(討論第5案)、桃園市大溪區公所(討論第5案)、本府法務局(討論第1案)、本府衛生局(討論第1、2案)、本府地政局(討論第2、3、4、5案)、本府經濟發展局(討論第2、4案)、本府交通局(討論第2、4案)、本府文化局(討論第4案)、安邦工程顧問股份有限公司(討論第2案)、長豐工程顧問股份有限公司(討論第3案)、永奕不動產顧問有限公司(討論第4案)、內政部營建署城鄉發展分署(討論第5案)、開新工程顧問股份有限公司(討論第5案)、本府都市發展局(副局長、主任秘書、專門委員、局技正)

2017-07-05
16:48:39
電子公文

第 4 案：審議「變更中壢平鎮都市擴大修訂計畫(配合中原營區整體開發)案」暨「擬定中壢平鎮都市擴大修訂計畫(配合中原營區整體開發)細部計畫案」

說明：

一、辦理緣起：

本案配合推動本市軍方管有土地轉型及營區土地活化，本府與國防部軍備局已達成中原營區優先釋出活化之共識，且為促進國內投資政策及相關重大建設之開發，整體城市產業將逐步朝向高科技與國際化發展，本府積極營造產業投資環境，未來產業將朝向高科技、綠色與智慧化產業之方向，以提供公共設施並促進產業發展。

本計畫範圍為「中壢平鎮都市擴大修訂主要計畫」內之機十四用地（現為中原營區）及其東南側乙種工業區，鄰近內壢車站、中原大學及中壢工業區，在區位、交通、人口等條件上均具有未來發展潛力。加上目前刻正推動臺鐵地下化，規劃中之中原車站出口位於基地南側，未來將為本計畫區注入新興發展契機，帶動周邊區域發展，提高本計畫區於整體都市中之發展地位。

因此，本案因應鐵路地下化設置中原站及地方發展需求，將中原營區及部分工業區變更整體開發，爰辦理本次都市計畫變更暨擬定細部計畫。

本案經本府 106 年 3 月 15 日奉核簽准符合都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款規定，得辦理都市計畫個案變更。

二、變更機關：桃園市政府。

三、計畫性質：變更主要計畫及擬定細部計畫。

四、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款及都市計畫法第 17、22 條。

五、變更位置：詳計畫圖及圖一。

六、計畫內容：詳計畫書、圖(詳附件一)。

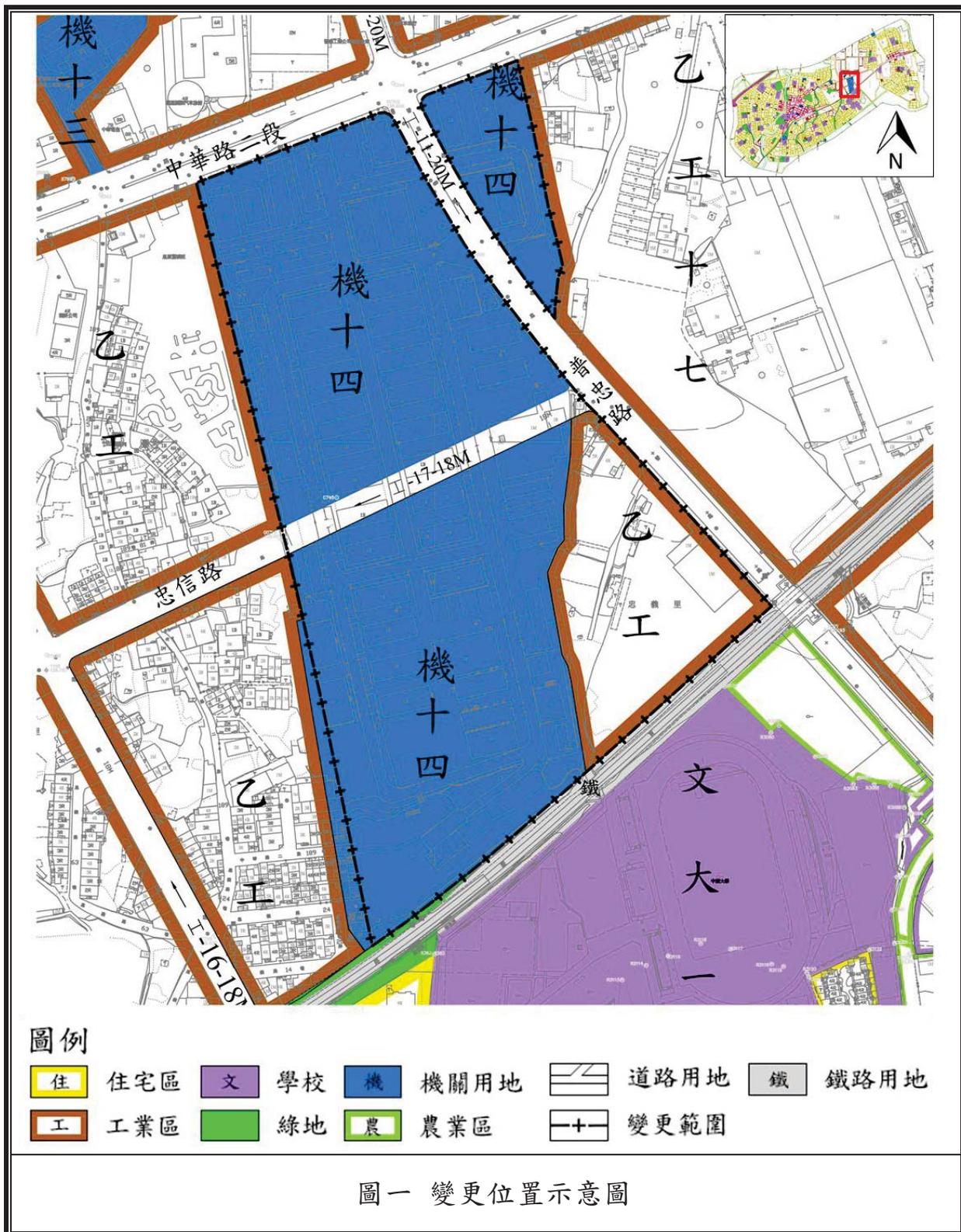
七、辦理歷程：

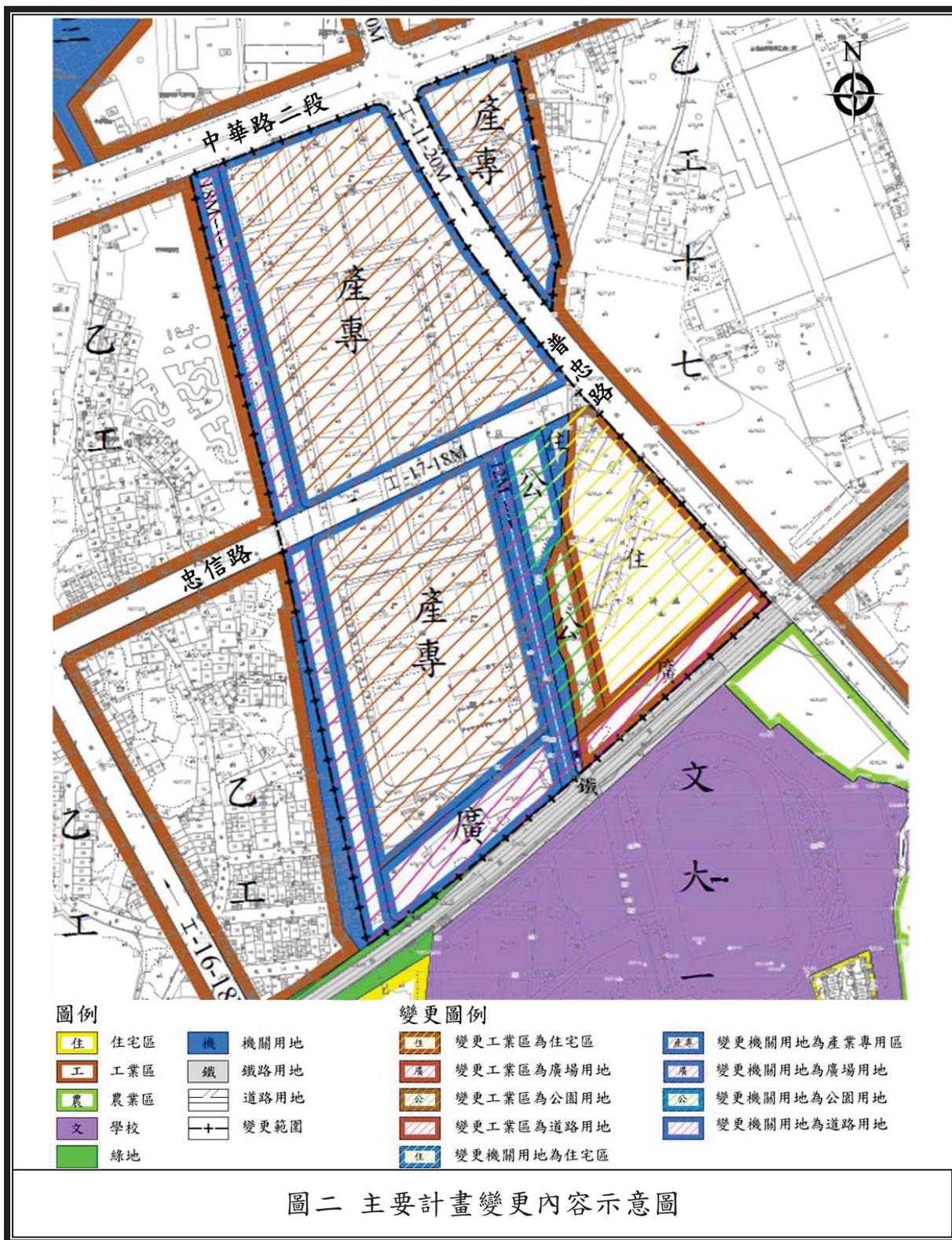
106 年 3 月 31 日起公告公開展覽 30 日，並於 106 年 4 月 18 日假中壢區公所舉辦公開展覽說明會。

八、公民或團體陳情意見：計 3 件。(詳附件三)。

決議：本案計畫內容及財務可行性等尚需再檢視評估，請重新檢討調整後，再提會審議。

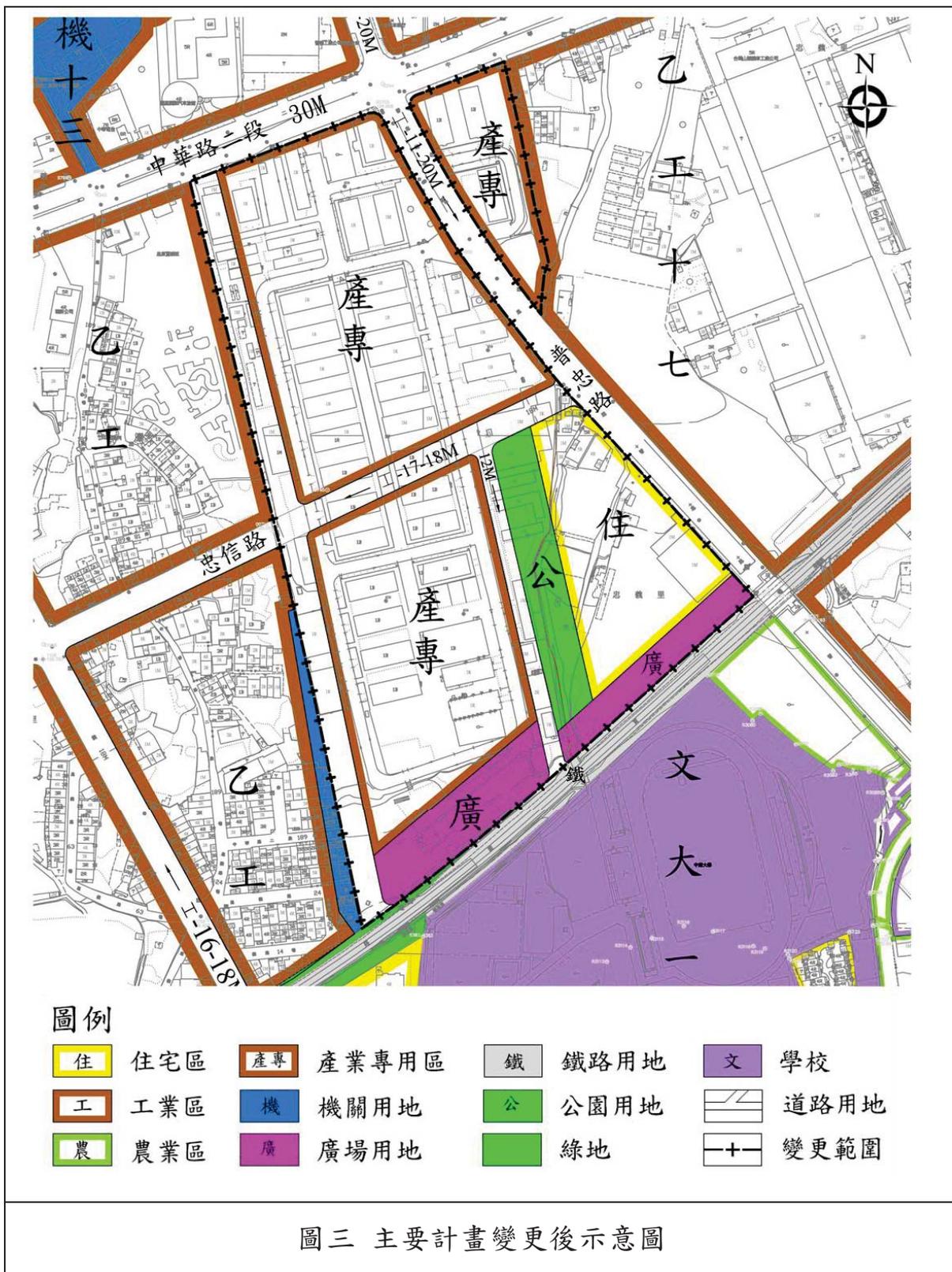
附件一 計畫內容



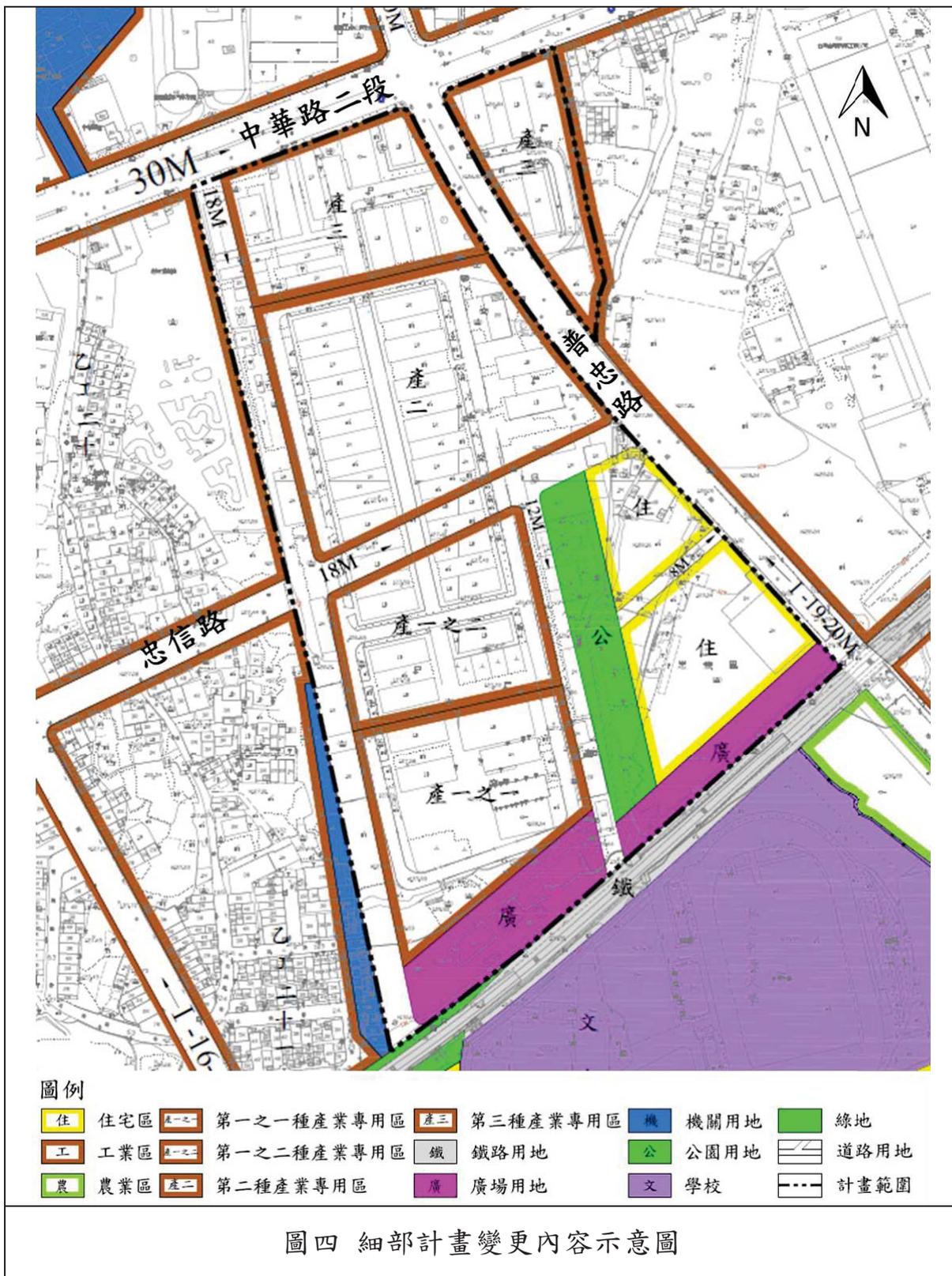


表一 主要計畫變更內容綜理表

變更位置	變更內容		變更理由
	原計畫(公頃)	新計畫(公頃)	
機十四、中原大學北側	機關用地 (8.77)	產業專用區 (6.70)	1.因應本地區發展需求，本營區將配合遷移，釋出土地供整體開發利用。 2.本計畫區鄰近中壢工業區及中原大學，具產學合作優勢，規劃產業專用區，供創新產業、文創產業發展等使用。
		住宅區(0.06)	
		公園用地(0.32)	
		廣場用地(0.53)	
	工業區 (1.89)	道路用地(1.16)	3.配合中原站及鄰近工業區整體發展，規劃住宅區及廣場、公園等公共設施。
		住宅區(1.21)	
		公園用地(0.22)	
		廣場用地(0.46)	
		道路用地(0.00)	



圖三 主要計畫變更後示意圖



表二 細部計畫土地使用計畫表

項目		計畫面積(公頃)	佔計畫總面積百分比
土地使用分區	住宅區	1.26	11.40%
	第一之一種產業專用區	1.38	12.49%
	第一之二種產業專用區	1.19	10.77%
	第二種產業專用區	2.27	20.54%
	第三種產業專用區	1.86	16.83%
	小計	7.96	72.02%
公共設施用地	公園用地	0.54	4.89%
	廣場用地	0.99	8.96%
	道路用地	1.56	14.14%
	小計	3.09	27.98%
合計		11.05	100.00%

註：實際面積應以核定後地籍實地分割面積為準。

附件二 土地使用分區管制要點修正對照表

公展草案條文	增(修)訂條文	增(修)訂理由	市都委會決議
<p>(一) 本要點依都市計畫法第二十二條、第三十二條及同法臺灣省施行細則第三十五條、都市計畫法桃園市施行細則、都市計畫工業區檢討變更審議規範之規定訂定之。</p>	<p>(一) 本要點依都市計畫法第二十二條、第三十二條及同法臺灣省施行細則第三十五條、都市計畫法桃園市施行細則、都市計畫工業區檢討變更審議規範之規定訂定之。</p>	<p>配合本府訂定「都市計畫法桃園市施行細則」草案，爰修正本條文文字。</p>	
<p>(二) 本計畫區內之建築及土地使用，應依本要點之規定管制，本要點未管制者，適用其他有關法令之規定，其用語亦同。</p>	<p>維持公展原條文。</p>	<p>—</p>	
<p>(三) 本計畫區劃設住宅區及產業專用區，發展強度規定如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 住宅區建蔽率不得大於60%，容積率不得大於260%。 2. 第一之一種產業專用區建蔽率不得大於50%，容積率不得大於250%。 3. 第一之二種產業專用區建蔽率不得大於50%，容積率不得大於250%。 4. 第二種產業專用區建蔽率不得大於50%，容積率不得大於250%。 5. 第三種產業專用區建蔽率不得大於80%，容積率不得大於380%。 	<p>(三) 本計畫區劃設住宅區及產業專用區，發展強度規定如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 住宅區建蔽率不得大於60%，容積率不得大於260%。 2. 第一之一種產業專用區建蔽率不得大於50%，容積率不得大於<u>300%</u>。 3. 第一之二種產業專用區建蔽率不得大於50%，容積率不得大於<u>300%</u>。 4. 第二種產業專用區建蔽率不得大於50%，容積率不得大於<u>300%</u>。 5. 第三種產業專用區建蔽率不得大於80%，容積率不得大於380%。 	<p>依106年5月1日召開府內規劃工作會議結論，考量未來中原站設置將引入大量人潮，為提供足夠服務機能，將第一之一種產業專用區、第一之二種產業專用區及第二種產業專用區容積率酌予調升為300%。</p>	

公展草案條文	增(修)訂條文	增(修)訂理由	市都委會 決議
<p>(四) 產業專用區之容許使用項目如下：</p> <p>1. 第一之一種產業專用區為培植新興產業、青年創業、產學合作及配合地方發展，得為下列之使用：</p> <p>(1)核心產業： 生技產業、綠建築產業、綠能產業（含LED、LED照明、太陽能光電）、資訊產業（含資訊服務業）、自動化產業、精密機械產業(含電動車)、智慧型機器人產業、通訊產業(含通訊服務業)、研發創新產業(含研發中心)、設計產業、企業營運總部及其關係企業、文化創意產業、其他經行政院核定科技或產業計畫之重點產業。</p> <p>(2)次核心產業： 國際物流配銷產業、人才培訓產業、外國駐臺經貿科技商務中心、工商服務及展覽產業、媒體視訊傳播產業。</p> <p>(3)支援性產業或設施： 公務機關、法人機構、文教設施、員工住宅、社區遊憩設施、醫療保健服務</p>	維持公展原條文。	-	

公展草案條文	增(修)訂條文	增(修)訂理由	市都委會 決議
<p>業、社會福利設施、幼稚園、社區通訊設施、公共事業設施、日常用品零售業、一般服務業、一般事務所、金融保險業、旅館業、倉儲業、批發業、運動休閒產業或設施、旅遊及運輸服務業。</p> <p>(4)前開各款之相關倉庫、研發、教育、人才培訓、推廣、實作體驗、服務辦公室(所)、生產實驗室、訓練房舍、環保、勞工衛生與安全、防災、員工宿舍、員工餐廳等設施。</p> <p>(5)其他經桃園市政府核准之使用項目。</p> <p>(6)交通轉運、車站連通服務設施：</p> <p>供交通轉運、車站連通等相關設施使用。車站連通設施之相關規定如下：</p> <p>A. 為促進土地使用效益與人行動線之順暢，區內及區外建築物間得設置公眾使用之平面人行道、空橋、人工地盤或地下道，並得為前開(1)~(5)款使用。</p> <p>B. 各連通設施之通道除前開(1)~(5)款使用外，其餘供公眾通</p>			

公展草案條文	增(修)訂條文	增(修)訂理由	市都委會 決議
<p>行之樓地板面積不計入申請基地之法定容積。</p> <p>C. 連通設施之規劃應載明於都市設計申請書件，並送經「桃園市都市設計審議委員會」審議通過後為之。</p> <p>前項核心產業及次核心產業之使用面積應達扣除第(6)款使用面積後開發總樓地板面積百分之七十以上。</p> <p>2. 第一之二種產業專用區之容許使用項目同第一之一種產業專用區第 1 項(1)~(5)款使用，且核心產業及次核心產業之使用面積應達開發總樓地板面積百分之七十以上。</p> <p>3. 第二種產業專用區以引進藝術、娛樂、文教展覽、休閒遊憩及相關工商服務等產業為限，並應由開發單位或主管機關研擬整體開發計畫，提經桃園市都市設計審議委員會審議通過後實施。容許使用項目如下：</p> <p>(1) 藝術、娛樂及休閒服務使用：</p> <p>供創作及藝術表演、</p>			

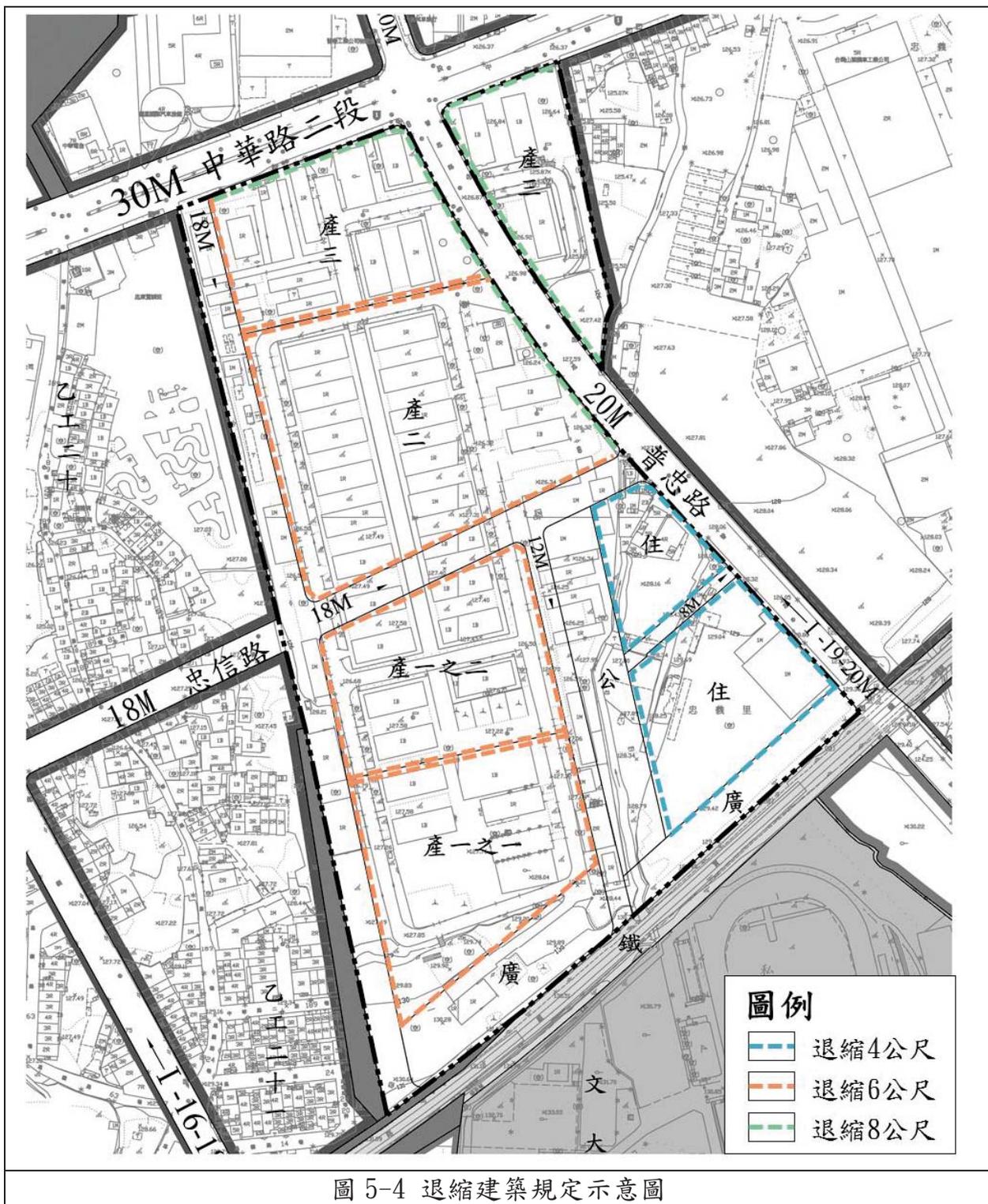
公展草案條文	增(修)訂條文	增(修)訂理由	市都委會 決議
<p>文康、社教、圖書館、博物館、運動服務等相關設施及文化創意產業發展法所稱之文化創意產業使用。</p> <p>(2)相關附屬設施： 供設置餐飲、零售、短期住宿、教育服務與專業訓練、公共通訊、公共安全、公益設施等相關使用。</p> <p>(3)其他經桃園市政府核准之使用項目。 前項相關附屬設施使用之面積以不超過開發總樓地板面積百分之三十為原則。惟經桃園市都市設計審議委員會審議通過者，不在此限。</p> <p>4. 第三種產業專用區為培植新興產業及配合地方發展，得為下列之使用：</p> <p>(1)高科技專業使用： 供高科技及其相關之研發、技術性諮詢與服務事業等設施使用。</p> <p>(2)工商服務及展覽使用： 供設置金融、工商服務、媒體視訊傳播、文化創意及相關創投、法律服務、貿易、運輸、顧問、技術服</p>			

公展草案條文	增(修)訂條文	增(修)訂理由	市都委會 決議
<p>務業等產業之辦公建築、旅館、會議廳、商品展覽中心(場)等相關設施使用。</p> <p>(3)購物中心使用： 供設置結合購物、運動、休閒娛樂、文化、飲食、展示、資訊等設施之大型購物中心或結合倉儲與批發之倉儲量販中心使用。</p> <p>(4)文教休憩使用： 供設置文化教育、休閒遊憩、大型運動等設施並兼具大型活動表演及文教展覽等相關設施使用。</p> <p>(5)前開各款之相關倉庫、研發、教育、人才培訓、推廣、實作體驗、服務辦公室(所)、生產實驗室、訓練房舍、環保、勞工衛生與安全、防災、員工餐廳等設施。</p> <p>(6)其他經桃園市政府審查核准之使用項目。</p>			
<p>(五) 本計畫區內住宅區、產業專用區之退縮建築規定原則如下(參見圖 5-4)：</p> <p>1. 第一之一種產業專用區應自四圍境界線退縮 6 公尺(含)以上建築。</p>	<p>(五)本計畫區內住宅區、產業專用區之退縮建築規定原則如下(參見圖 5-4)：</p> <p>1. 第一之一種產業專用區應自<u>四圍道路、其他分區及公共設施用地</u>境界線退縮 6 公尺</p>	<p>1. 為使各使用分區退縮規定明確，故調整條文文字內容。</p> <p>2. 增訂住宅區退縮規定。</p> <p>3. 配合條文內</p>	

公展草案條文	增(修)訂條文	增(修)訂理由	市都委會決議
<p>2. 第一之二種產業專用區應自四圍境界線退縮 6 公尺(含)以上建築。</p> <p>3. 第二種產業專用區，臨接計畫道路未達 20 公尺(含)或其它分區者，至少退縮 6 公尺(含)建築，臨接 20 公尺(含)以上者，至少退縮 8 公尺(含)建築。第二種產業專用區如涉及既有建築物保留需要者，不受前述退縮規定限制。</p> <p>4. 第三種產業專用區，臨接計畫道路未達 20 公尺(含)或其它分區者，至少退縮 6 公尺(含)建築，臨接 20 公尺(含)以上者，至少退縮 8 公尺(含)建築。</p> <p>5. 退縮部分得計入法定空地，臨接計畫道路退縮部分不得設置汽車停車空間及圍牆，且該退縮部分應自道路境界線留設 1.5 公尺植栽帶，其餘留設人行步道，人行步道寬度不得小於 2.5 公尺。</p> <p>6. 基地情形特殊者，得依「桃園市都市計畫地區基地情形特殊者退縮建築處理原</p>	<p>(含)以上建築。</p> <p>2. 第一之二種產業專用區應自<u>四圍道路及其他分區</u>境界線退縮 6 公尺(含)以上建築。</p> <p>3. 第二種產業專用區，臨接計畫道路未達 20 公尺(含)或其他分區者，至少退縮 6 公尺(含)建築，臨接 20 公尺(含)以上者，至少退縮 8 公尺(含)建築。第二種產業專用區如涉及既有建築物保留需要者，不受前述退縮規定限制。</p> <p>4. 第三種產業專用區，臨接計畫道路未達 20 公尺(含)或其他分區者，至少退縮 6 公尺(含)建築，臨接 20 公尺(含)以上者，至少退縮 8 公尺(含)建築。</p> <p>5. <u>住宅區應自道路及公共設施用地境界線</u>退縮 6 公尺以上建築。</p> <p>6. 退縮部分得計入法定空地，臨接計畫道路退縮部分不得設置汽車停車空間及圍牆，且該退縮部分應自道路境界線留設 1.5 公尺植栽帶，其餘留設人行步道，人行步道寬度不得小於 2.5 公尺。</p> <p>7. 基地情形特殊者，得</p>	<p>容修正圖 5-4 退縮建築規定示意圖。</p> <p>4. 點次調整。</p>	

公展草案條文	增(修)訂條文	增(修)訂理由	市都委會 決議
則」辦理。	依「桃園市都市計畫地區基地情形特殊者退縮建築處理原則」辦理。		
(六) 開發基地除需應依本計畫相關規定退縮外，為形塑良好出入口意象，紓解產業專用區活動可能之人群聚集，並應整體規劃街角廣場，藉以提供安全穿越道路之停等空間。街角廣場面積應大於 100 平方公尺，位置如圖 5-5。第二種產業專用區如涉及既有建築物保留需要者，不受前述街角廣場規定限制。	維持公展原條文。	-	
(七) 為避免過於細分之建築規模造成都市意象混亂，並促進整體開發，本計畫區內第一之二種產業專用區及第三種產業專用區之建築基地最小開發規模應大於 2,500 平方公尺。	維持公展原條文。	-	
(八) 建築基地附屬停車空間之設置，應依下列規定辦理： 1. 建築容積樓地板面積在 250 平方公尺(含)以下者，應留設一部汽車停車間	維持公展原條文。	-	

公展草案條文	增(修)訂條文	增(修)訂理由	市都委會 決議
<p>及一部機車停車空間。</p> <p>2. 建築容積樓地板面積超過250平方公尺者，其超過部分，每增加150平方公尺，應增設一部汽車停車空間及一部機車停車空間。</p> <p>3. 每部機車停車空間長度至少2公尺，寬度至少1公尺，機車道寬度至少1公尺。</p> <p>4. 建築基地停車空間之車道出入口以設置1處為原則。但經桃園市都市設計審議委員會審議通過者，不在此限。</p>			
<p>(九) 本要點未規定事項，依「中壢平鎮都市計畫(土地使用分區管制要點)」及其他相關法令辦理。</p>	維持公展原條文。	-	



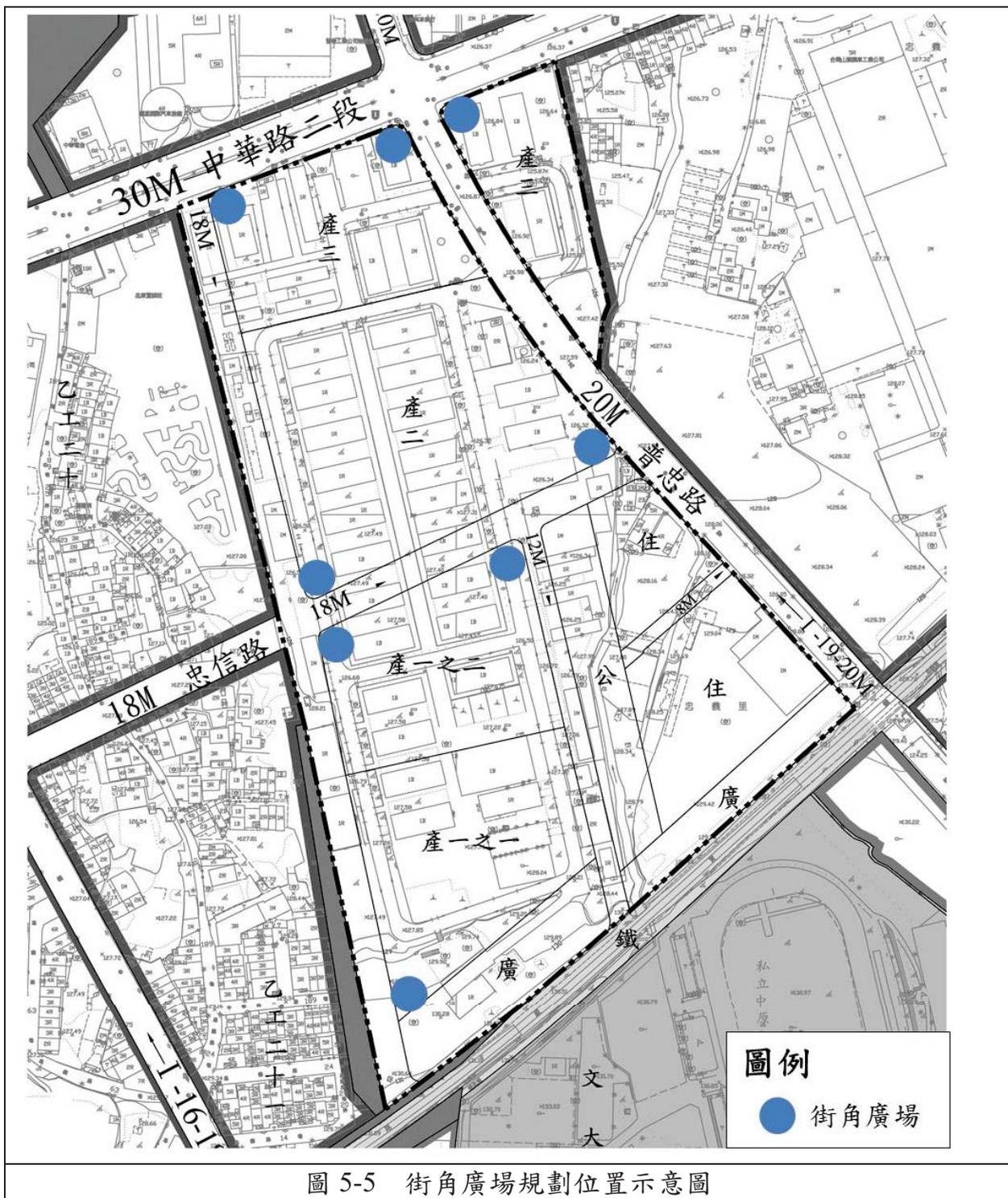


圖 5-5 街角廣場規劃位置示意圖

附件三 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	市都委會決議
1	劉○鑑	中壢區忠義段 205 地號及普義段 1 地號等 64 筆土地。	<p>1. 本計畫範圍坐落於中壢區忠義段 205 地號及普義段 1 地號等 64 筆土地，其包含公有土地及私有土地。其中公有土地以國防部軍備局為大宗，面積約為 9.22 公頃，佔總面積 83.50%，但細究此公有土地來源係行政院土地徵收之文號(民國 45 年 4 月 28 日行政院 45 台內字第 2183 號令)強制徵收私有民地而來，徵收前原地主多年來不斷陳情抗爭政府違法強迫以每坪新台幣六元餘之價格將當時土地價格一坪約一百五十元之土地強行徵收。現原地主已向原徵收處分機關行政院提起訴願確認土地徵收法律關係不存在，原處分之徵收土地回復所有權予徵收前原所有權人或原所有權人之繼承人之主張，原徵收處分是否合法牽涉土地最終權利之歸屬，倘若徵收前原地主訴訟程序最終獲得勝訴返還違法徵收之土地，桃園市政府以「為促進國有土地有效之利用，對位於人口擁擠且公共設施不足之都會區的</p>	<p>1. 現行區段徵收引發社會龐大爭議，也造成土地正義的淪喪，政府應該立即改正偏頗的土地徵收制度，讓人權及公義得以彰顯，倘若徵收前原地主訴訟程序最終獲得勝訴返還違法徵收之土地，貴府應棄區段徵收方式，改採市地重劃或由原土地所有權人提出開發及回饋計劃。</p> <p>2. 政府必須獲得原土地所有權人同意；或者倘若徵收前原地主訴訟程序最終獲得勝訴返還違法徵收之土地，合作開發模式應由原土地所有權人發動，由原土地所有權人提出開發及回饋計劃，政府僅擁有核可權，而絕不是越俎代庖，逼迫原土地所有權人一定要開發。</p> <p>3. 雖無法完全斷定全世界是否還有其他國家採行區段徵收制度，但可以確認美、英、日、德等國均已無區段徵收或類似制度。有鑑於我國區段徵收案件日漸浮濫，引起廣大民怨，確實已有全面檢討反省之必要。</p> <p>4. 徵收前原地主於中壢平鎮都市擴大修訂計畫(配合中原營區整體開發)案之中應屬於待確認之土地所有權人及利害關係人，行政機關應將徵收前原地主</p>	

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	市都委會決議
			<p>軍方管有土地，進行檢討，改善都市環境。」之計畫緣起即失之附麗，所有擬定中壢平鎮都市擴大修訂計畫(配合中原營區整體開發)細部計畫內容即是失去公平正義侵害私有財產之計畫。</p> <p>2. 我國土地徵收向來浮濫，除了為人詬病的一般徵收外，就是我國獨創的區段徵收制度。何謂區段徵收？區段徵收，依其定義固然含有土地聯合開發的性質，但因主管核准徵收的內政部(轄下地政司負責)過於強調其「合作開發」與「公私互蒙其利」的特色，反忽略了其仍是「強制性剝奪人民財產權」的徵收手段，因而對於徵收本質上應具備「公共利益」、「正當法律程序」的把關審查，幾乎流於形式。此外長期以來的「徵收補償」，亦偏離市價甚遠。1986年《平均地權條例》修訂時，將其定義為：「本質雖仍為政府以公權力強制取得土地之徵收性質，但事實上，已演變為另一種形式之強制性合作開發事業。」從此，政府將區段徵收視為</p>	<p>納入相關通知事項之通知知悉人。</p>	

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	市都委會決議
			<p>是與民間合作的土地開發，以此來規避土地徵收必備要件之拘束，區段徵收遂演變成公部門取得公共設施用地、挹注財政及土地炒作的最佳利器。政府財政愈困窘，區段徵收愈大受青睞，因它除了可幫政府快速無償取得公共設施用地之外，並可獲得大面積的可建築用地（俗稱配餘地），經由配餘地的讓售或標售，可用來挹注政府財政之所需。政府雖將區段徵收定位為合作開發，但事實上，土地所有權人是被強迫參加，完全沒有拒絕的權利。政府認為原本的農地變更為建地，地價自然上漲，由此認定原土地所有權人是得利者，基於「土地使用變更回饋理論」，原土地所有權人因此必須有所貢獻，其主要的作法就是「捐地」，原土地所有權人大概必須捐獻超過一半比例以上的土地給予政府。這套精心設計的制度看似合理，卻藏了許多嚴重問題：</p> <p>3. 區段徵收剝奪財產與生存權：區段徵收雖與一般徵收有異，但本質上仍屬於土</p>		

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	市都委會決議
			<p>地徵收之一種，是對人民財產權、生存權及工作權的剝奪，必須符合《憲法》及相關大法官解釋文規定。即區段徵收仍然必須嚴格遵守土地徵收所必備的嚴謹要件，如增進公共利益、必要性、比例性、最後手段及完全補償等。遺憾的，若以這些要件來檢視目前許多區段徵收案，皆是不吻合的。也就是說，被迫捐獻多少土地是一回事，但是，是否符合徵收要件才更是核心關鍵。</p> <p>4. 目前我國發動區段徵收的原因，幾乎都是來自新訂或擴大都市計畫(包括特定區計畫)。惟自都市計畫自擬定迄核准徵收止，權益受影響最鉅的土地所有權人，鮮有表達意見之機會：都市計畫法第19條所訂之公開展覽及舉行說明會，係於都市計畫的主要計畫擬定之後，方才舉行，而且說明會性質上屬於單向的資訊傳遞(即上對下的告知)，基本上不具溝通效果，何況對於公開展覽的都市計畫書圖，一般民眾究能了解多少？亦有疑問。</p> <p>5. 司法院大法官釋字</p>		

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	市都委會決議
			<p>第 409 號解釋已指出：「徵收土地對人民財產權發生嚴重影響，舉凡徵收土地之各項要件及應踐行之程序，法律規定應不厭其詳。有關徵收目的及用途之明確具體、衡量公益之標準以及徵收急迫性因素等，均應由法律與以明定，俾行政處機關處理徵收事件及司法機關為適法性審查有所依據。尤其於徵收之計畫確定前，聽取土地所有權人及利害關係人之意見，俾公益考量與私益維護得以兼顧，且有促進決策之透明化作用。」徵收前原地主於中壢平鎮都市擴大修訂計畫(配合中原營區整體開發)案之中應屬於待確認知土地所有權人及利害關係人，故貴府於徵收之計畫確定前應不厭其煩地與徵收前原地主溝通相關意見，區段徵收制度事涉重大人民權利與公共利益，應建立人民與需用土地人公平、公開、雙向互動的程序，在討論、溝通中一起尋找公共利益。在民眾參與程序的形式上，聽證程序的制度設計規定行政機關應公告通</p>		

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	市都委會決議
			<p>知、主持人中立立場、會前會的議程設定、面對面互動及政府回應等。</p> <p>6. 按抵價地比例，係由區段徵收之需用土地人(需地機關)報經內政部(代表徵收人國家之徵收核准機關)核定後(土地徵收條例 39 條 2 項)，再將其載明於區段徵收計畫書鐘(徵收條例施行細則 36 條 1 項 19 款)，提出徵收之申請；並於內政部核准區段徵收申請案後(徵收條例 38 條、48 條)，由代表徵收人國家執行徵收之直轄市或縣(市)政府為徵收公告；實務上，該抵價地比例亦於區段徵收之公告事項中表明。因徵收公告中，載有內政部核定之徵收標的及直轄市或縣(市)政府核定之補償費額(徵收條例施行細則 21 條 1 項 4 款)，使之對外發生法律效力，故貴府應於報經內政部核定前與土地所有權人及利害關係人磋商實際抵價地比例，現行公展內之抵價地比例徵收前原地主認為比例過低無法接受。</p>		

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	市都委會決議
2	交通部 臺灣鐵路管理局	普義段 109 地號	本局經營之普義段 109 地號土地，現為鐵路用地，亦作鐵路業務使用當中，變更為廣場使用，恐未適當，建議排除於變更範圍。	廣場用地緊臨鐵路使用範圍，建議退縮，並請參考地下化之範圍。	
3	葉○興	桃園市中壢區普義段地號 1 等多筆	<p>貿聯、泰豐正將工業區變更為住宅區與商業區，此案位於兩案之間，機關用地變為產專，工業區變更為住宅，增加產專減少乙工好像多此一舉，加上公地撥用取得機關用地後抵價地全數讓受與標售，卻高價區段徵收乙工後配未來中原站旁的店地住宅區，有賤賣國有地圖利私有地之虞。</p> <p>工業配地配回住宅區幾乎配回 6 成了，如此不但多花地上物補償費給私有地，而且其幾乎未有公共負擔，又未考慮設站後的工程受益費，私有地享車站擁公園學區車站旁店地，公有地撥用後臨路條件亂七八糟並與周邊舊工業區混在一起，本計畫南北向 12 公尺道路又是無尾巷，看似還會拆到民宅，其旁邊的納入此計畫一併徵收亦未開闢未規劃，其西邊工業區未負擔卻享有整面臨路的好處，變成四面臨路，反觀產專區頂多兩面臨路，甚至有鄰無尾巷，省道又塞，物流不易，外加台</p>	建議計畫範圍調整，開發方式採市地重劃，檢討將乙工剔除。	

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	市都委會 決議
			<p>鐵地下化更降低了台鐵對於產專區的物流優勢，中原站到中壢站太近，火車無法加速到應有時速反而增加了整體的負擔，中原站即便有也僅是簡易輕軌站，此計劃案並不符合都市計畫法第二十七條第一項第四款，為配合中央、直轄市或縣(市)興建之重大設施之規定，亦無公益性與必要性，開發經費 474,364 萬，現況約 35,000 元/平方公尺，市價徵收補償假定六成，財務係數 1.2 倍，公設地 25%(公園用地過少，廣場用地過多，別用這種假財物來攤開發經費)，財務地價 31 萬元/坪~44 萬元/坪，超出周邊乙工與住宅區行情，顯然將多次流標後賤賣，此計畫可行性評估未通過，財務計畫確定不可行。</p>		

附件三 106/8/21 桃園市都市計畫委員會第 16 次會議紀錄

桃園市政府 函

地址：33001桃園市桃園區縣府路1號
承辦人：柯佩婷
電話：03-3322101#5226
電子信箱：076105@mail.tycg.gov.tw

受文者：永奕不動產顧問有限公司(討論第2、3案)

發文日期：中華民國106年9月14日
發文字號：府都計字第1060213566號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如說明二

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

說明：

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

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

副本：桃園市議會、邱議長奕勝、魯議員明哲、王議員浩宇、張議員運炳、葉議員明月、梁議員為超、黃傳議員淑香、劉曾議員玉春、彭議員俊豪、舒議員翠玲、莊議員玉輝、黃議員敬平、劉議員仁照、楊議員家俁、謝議員彰文、徐議員玉樹、張議員肇良、閻議員中傑、李議員柏坊、陳議員治文、楊議員朝偉、財團法人中華民國佛教慈濟慈善事業基金會(討論第1案)、臺灣石門農田水利會(討論第1案)、



財政部國有財產署北區分署桃園辦事處(討論第1案)、國防部軍備局(討論第2案)、陸軍後勤指揮部(討論第2案)、桃園市後備指揮部(討論第2案)、桃園市中壢區公所(討論第1、2、4案)、桃園市平鎮區公所(討論第3案)、桃園市龍潭區公所(討論第5案)、桃園市大溪區公所(討論第5案)、桃園市政府工務局(討論第1、4案)、桃園市政府交通局(討論第1、2案)、桃園市政府水務局(討論第1案)、桃園市政府農業局(討論第1案)、桃園市政府社會局(討論第1案)、桃園市政府地政局(討論第2、5案)、桃園市政府經濟發展局(討論第2案)、桃園市政府文化局(討論第2、4案)、桃園市政府新建工程處(討論第3案)、桃園市政府觀光旅遊局(討論第5案)、禾舜工程顧問有限公司(討論第1案)、永奕不動產顧問有限公司(討論第2、3案)、紫陽工程顧問有限公司(討論第4案)、內政部營建署城鄉發展分署(討論第5案)、開新工程顧問股份有限公司(討論第5案)、桃園市政府都市發展局(副局長、主任秘書)

2017-09-15
08:26:22
電子印章



第 2 案：再審議「變更中壢平鎮都市擴大修訂計畫(配合中原營區整體開發)案」暨「擬定中壢平鎮都市擴大修訂計畫(配合中原營區整體開發)細部計畫案」

說明：

一、辦理緣起：

本案配合推動本市軍方管有土地轉型及營區土地活化，本府與國防部軍備局已達成中原營區優先釋出活化之共識，且為促進國內投資政策及相關重大建設之開發，整體城市產業將逐步朝向高科技與國際化發展，本府積極營造產業投資環境，未來產業將朝向高科技、綠色與智慧化產業之方向，以提供公共設施並促進產業發展。

本計畫範圍為「中壢平鎮都市擴大修訂主要計畫」內之機十四用地（現為中原營區）及其東南側乙種工業區，鄰近內壢車站、中原大學及中壢工業區，在區位、交通、人口等條件上均具有未來發展潛力。加上目前刻正推動臺鐵地下化，規劃中之中原車站出口位於基地南側，未來將為本計畫區注入新興發展契機，帶動周邊區域發展，提高本計畫區於整體都市中之發展地位。

因此，本案因應鐵路地下化設置中原站及地方發展需求，將中原營區及部分工業區變更整體開發，爰辦理本次都市計畫變更暨擬定細部計畫。

本案經本府 106 年 3 月 15 日奉核簽准符合都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款規定，得辦理都市計畫個案變更。

二、變更機關：桃園市政府。

三、計畫性質：變更主要計畫及擬定細部計畫。

四、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款及都市計畫法第 17、22 條。

五、變更位置：詳圖一。

六、計畫內容：詳計畫書、圖二~圖五。

七、辦理歷程：

(一)106 年 3 月 31 日起公告公開展覽 30 日，並於 106 年

4 月 18 日假中壢區公所舉辦公開展覽說明會。

(二)106 年 6 月 2 日桃園市都市計畫委員會第 15 次會議

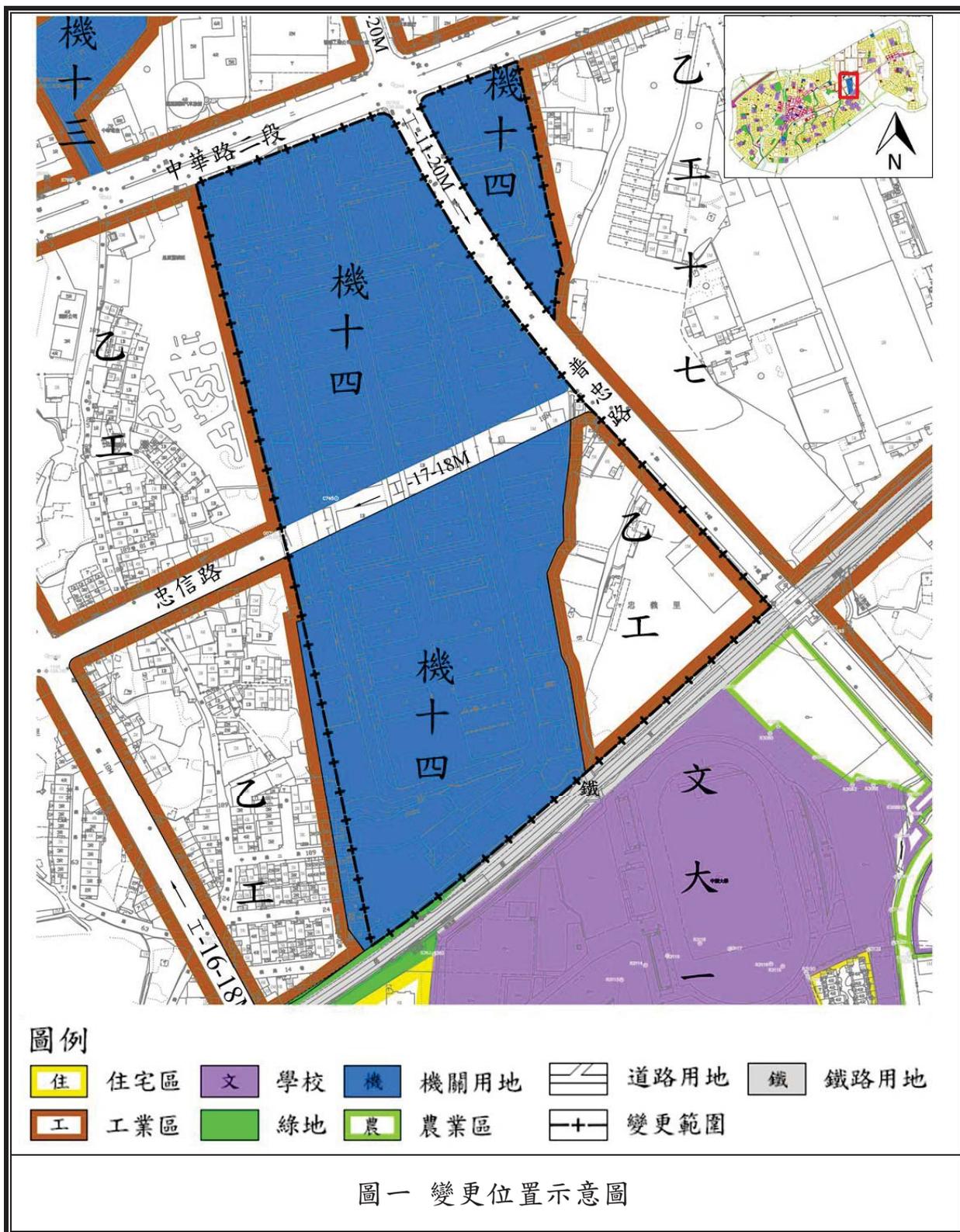
決議：本案計畫內容及財務可行性等尚需再檢視評估，請重新檢討調整後，再提會審議。

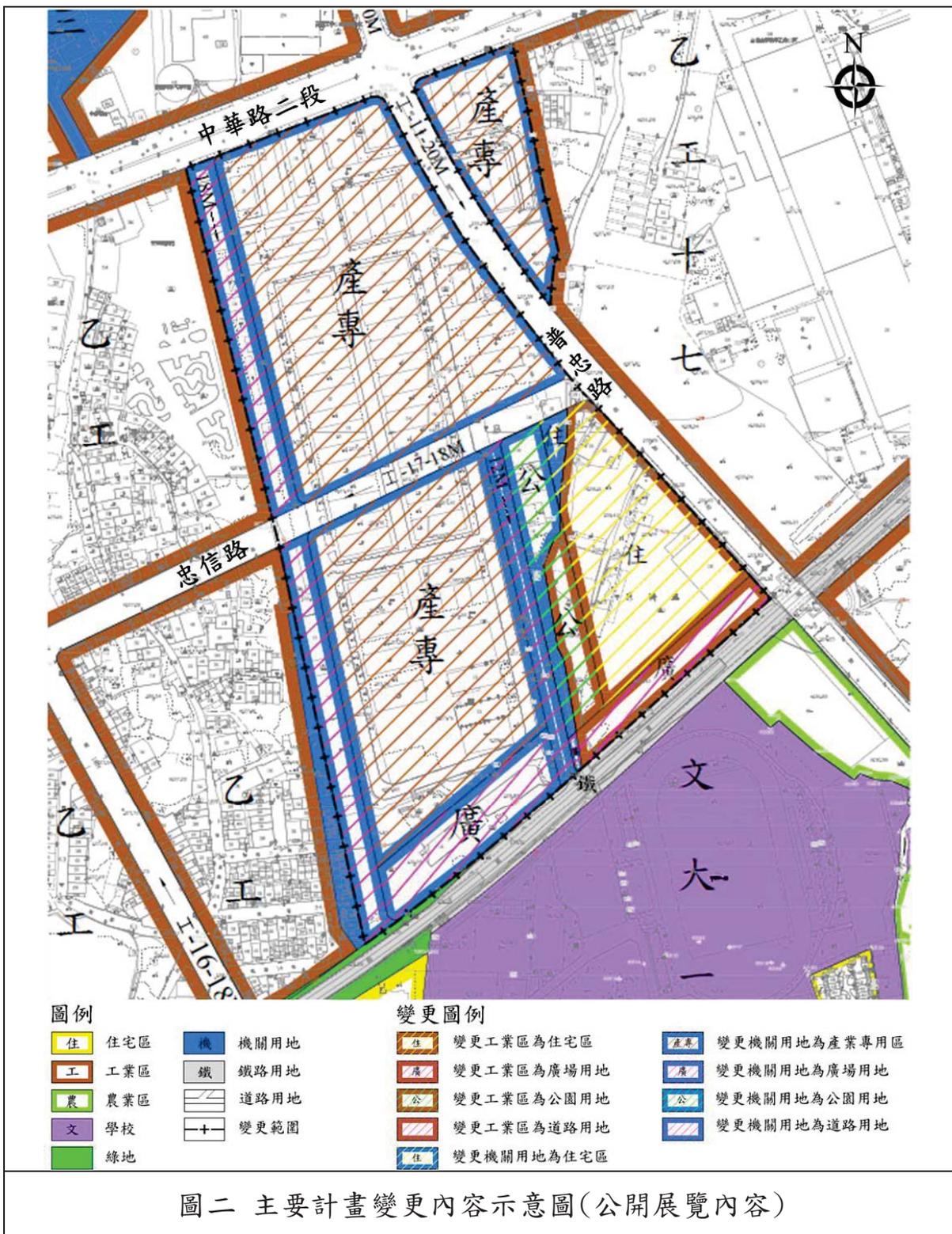
八、公民或團體陳情意見：計 3 件。(詳附件二)。

九、本次提會緣由：本案依 106 年 6 月 2 日市都委會決議修正計畫內容，考量未來中原站設置將引入大量人潮，為提供足夠商業服務機能以及大眾運輸轉運功能，將原公展第一之一種產業專用區調整為車站專用區，另為增加未來產業使用彈性，將原公展第一之二種產業專用區、第二種產業專用區，合併調整為第一種產業專用區，原公展第三種產業專用區配合調整名稱為第二種產業區，爰再提會審議。修正內容詳圖四（變更主要計畫示意圖）、圖五（細部計畫內容示意圖）、表 2（主要計畫變更內容綜理表）及附件一（土管要點修訂對照表）。

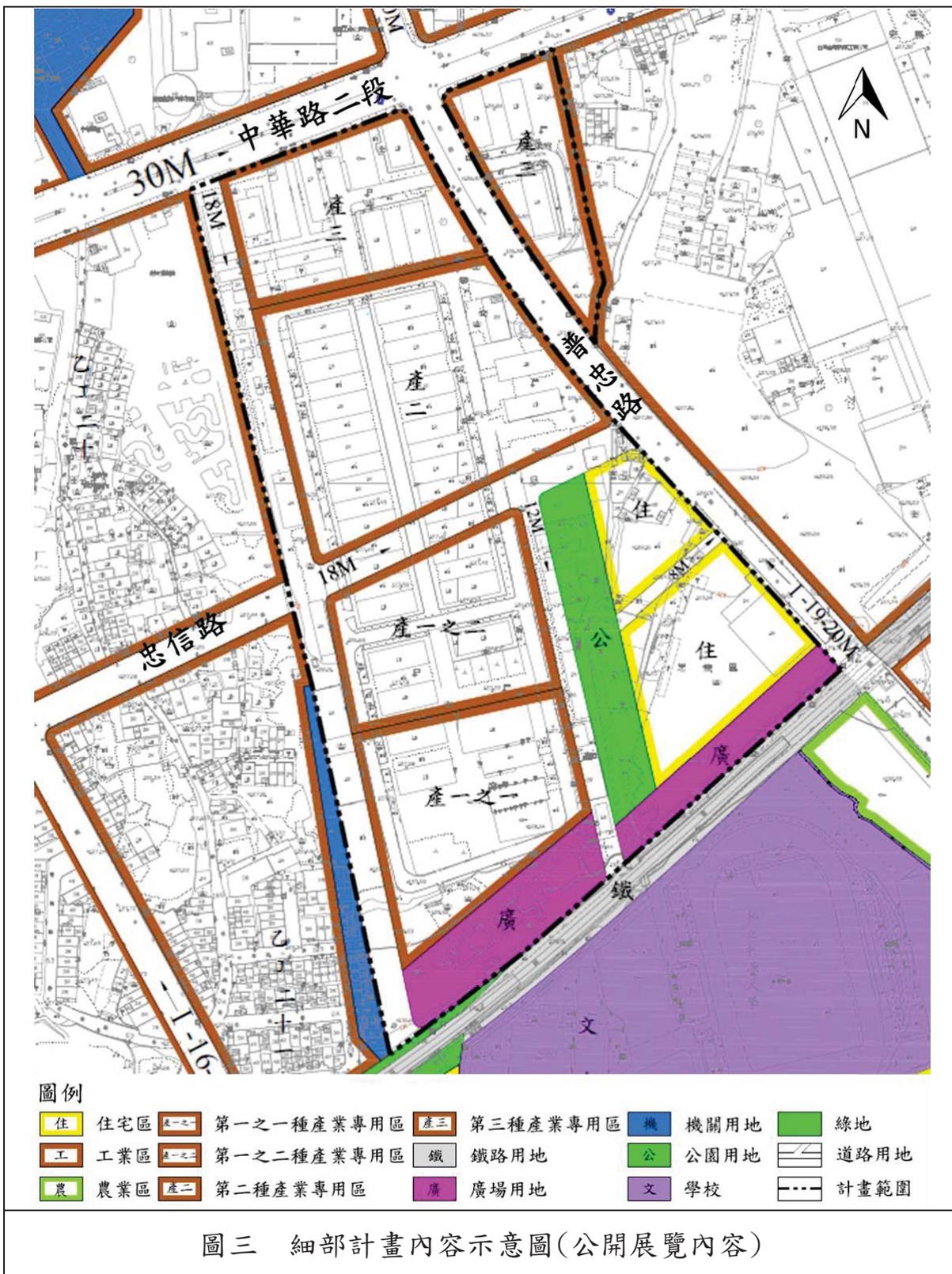
決議：本案修正通過，並請依下列修正：

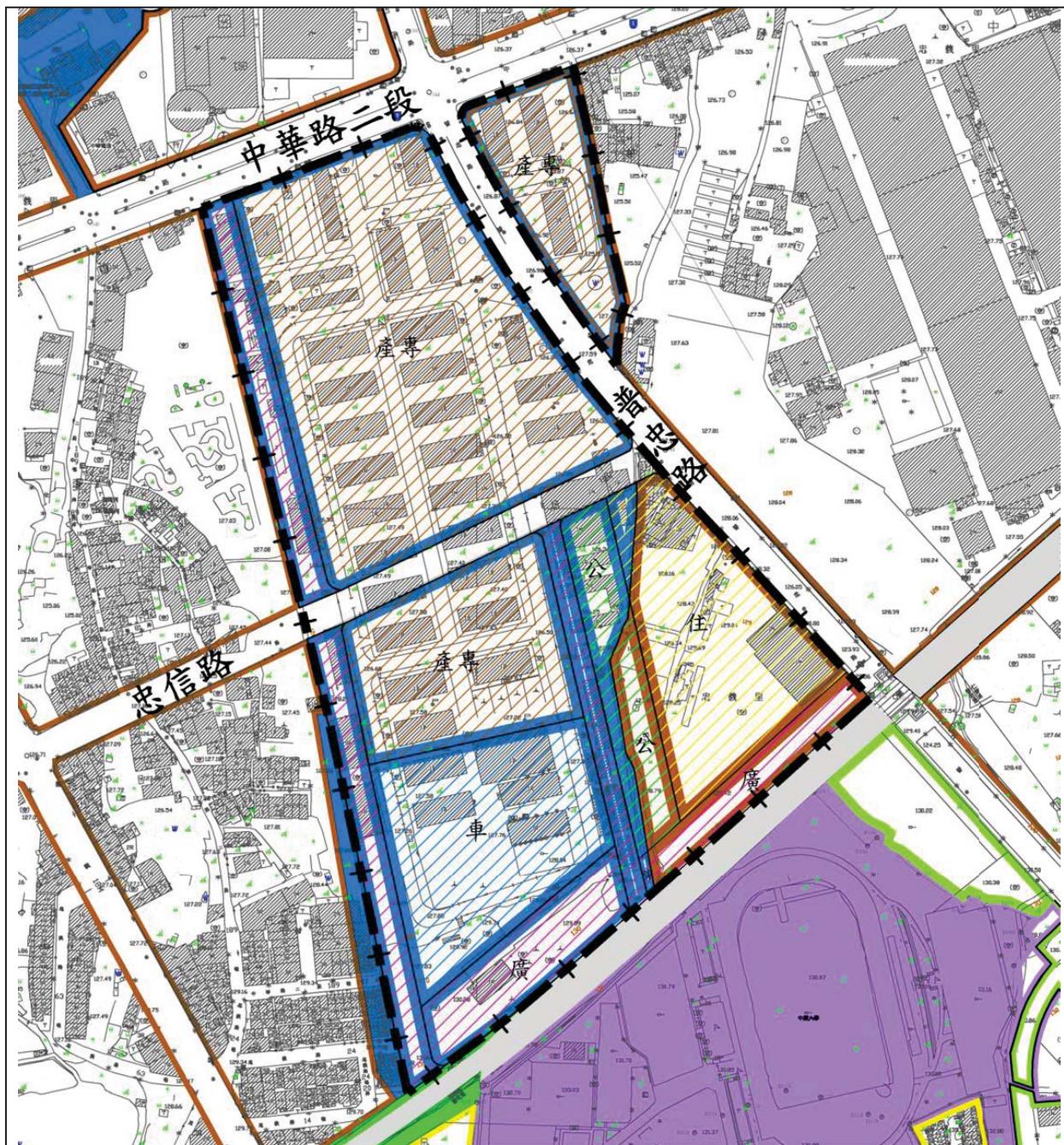
- 一、本案第一之一種產業專用區調整為車站專用區，供旅客轉運與商業服務使用。
- 二、第一之二種產業專用區名稱調整為第一種產業專用區，第二種產業專用區調整為第一種產業專用區，並同修訂土地使用分區管制要點內容；第三種產業專用區名稱調整為第二種產業區，維持土地使用管制內容。
- 三、土地使用分區管制要點修正對照表及公民或團體陳情意見決議詳附件一、附件二。





圖二 主要計畫變更內容示意圖(公開展覽內容)





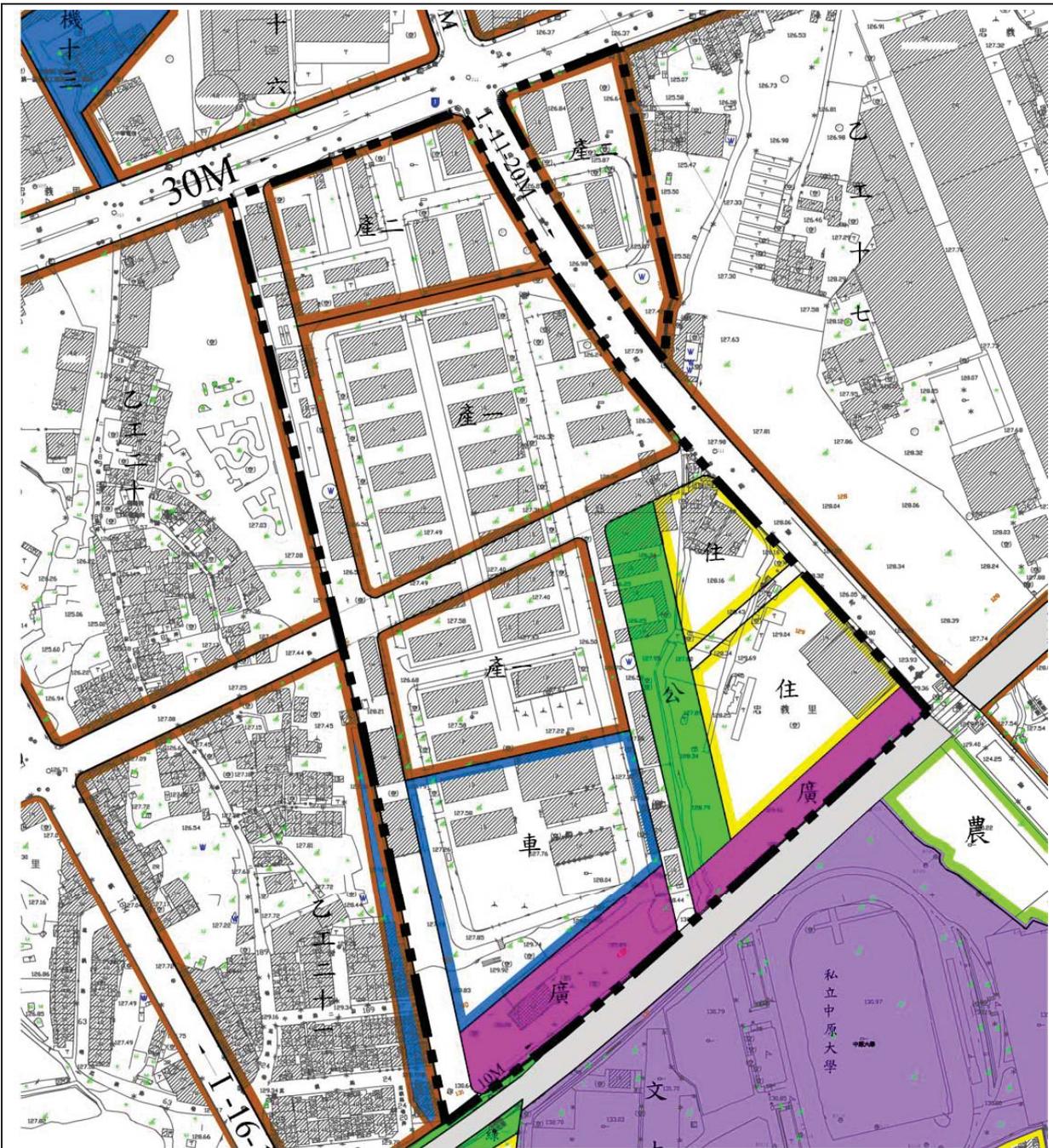
圖例

- | | | | |
|--|-----|--|------|
| | 住宅區 | | 機關用地 |
| | 工業區 | | 鐵路用地 |
| | 農業區 | | 道路用地 |
| | 學校 | | 變更範圍 |
| | 綠地 | | |

變更圖例

- | | | | |
|--|--------------|--|--------------|
| | 變更工業區為住宅區 | | 變更機關用地為產業專用區 |
| | 變更工業區為廣場用地 | | 變更機關用地為廣場用地 |
| | 變更工業區為公園用地 | | 變更機關用地為公園用地 |
| | 變更機關用地為車站專用區 | | 變更機關用地為道路用地 |
| | 變更機關用地為住宅區 | | |

圖四 主要計畫變更內容示意圖(本次提會內容)



圖例

- | | | |
|----------|----------|------|
| 住宅區 | 第二種產業專用區 | 廣場用地 |
| 工業區 | 機關用地 | 學校用地 |
| 農業區 | 公園用地 | 道路用地 |
| 車站專用區 | 綠地 | 計畫範圍 |
| 第一種產業專用區 | 鐵路用地 | |

圖五 細部計畫內容示意圖(本次提會內容)

表一 主要計畫變更內容綜理表(公開展覽內容)

變更位置	變更內容		變更理由
	原計畫(公頃)	新計畫(公頃)	
機十四、中原大學北側	機關用地(8.77)	產業專用區(6.70)	1.因應本地區發展需求，本營區將配合遷移，釋出土地供整體開發利用。 2.本計畫區鄰近中壢工業區及中原大學，具產學合作優勢，規劃產業專用區，供創新產業、文創產業發展等使用。
		住宅區(0.06)	
		公園用地(0.32)	
		廣場用地(0.53)	
	工業區(1.89)	道路用地(1.16)	3.配合中原站及鄰近工業區整體發展，規劃住宅區及廣場、公園等公共設施。
		住宅區(1.21)	
		公園用地(0.22)	
		廣場用地(0.46)	
	道路用地(0.00)		

表二 主要計畫變更內容綜理表(本次提會內容)

變更位置	變更內容		變更理由
	原計畫(公頃)	新計畫(公頃)	
機十四、中原大學北側	機關用地(8.77)	車站專用區(1.38)	1.因應本地區發展需求，本營區將配合遷移，釋出土地供整體開發利用。 2.本計畫區鄰近中壢工業區及中原大學，具產學合作優勢，規劃產業專用區，供創新產業、文創產業發展等使用。
		產業專用區(5.32)	
		住宅區(0.06)	
		公園用地(0.32)	
	工業區(1.89)	廣場用地(0.53)	3.配合中原站及鄰近工業區整體發展，規劃 <u>車站專用區</u> 、住宅區及廣場、公園等公共設施。
		道路用地(1.16)	
		住宅區(1.21)	
		公園用地(0.22)	
	廣場用地(0.46)		
	道路用地(0.00)		

表三 細部計畫土地使用計畫表(公開展覽內容)

項目		計畫面積(公頃)	估計畫總面積百分比
土地使用分區	住宅區	1.26	11.40%
	第一之一種產業專用區	1.38	12.49%
	第一之二種產業專用區	1.19	10.77%
	第二種產業專用區	2.27	20.54%
	第三種產業專用區	1.86	16.83%
	小計	7.96	72.02%
公共設施用地	公園用地	0.54	4.89%
	廣場用地	0.99	8.96%
	道路用地	1.56	14.14%
	小計	3.09	27.98%
合計		11.05	100.00%

註：實際面積應以核定後地籍實地分割面積為準。

表四 細部計畫土地使用計畫表(本次提會內容)

項目		計畫面積(公頃)	估計畫總面積百分比
土地使用分區	住宅區	1.26	11.40%
	車站專用區	1.38	12.49%
	第一種產業專用區	3.46	31.31%
	第二種產業專用區	1.86	16.83%
	小計	7.96	72.02%
公共設施用地	公園用地	0.54	4.89%
	廣場用地	0.99	8.96%
	道路用地	1.56	14.14%
	小計	3.09	27.98%
合計		11.05	100.00%

註：實際面積應以核定後地籍實地分割面積為準。

附件一 土地使用分區管制要點修正對照表

公展草案條文	本次提會條文	市都委會決議條文
<p>(一)本要點依都市計畫法第二十二條、第三十二條及同法臺灣省施行細則第三十五條、都市計畫法桃園市施行細則、都市計畫工業區檢討變更審議規範之規定訂定之。</p>	<p>(一) 本要點依都市計畫法第二十二條、第三十二條及同法臺灣省施行細則第三十五條、都市計畫法桃園市施行細則、都市計畫工業區檢討變更審議規範之規定訂定之。</p> <p><u>理由：配合本府訂定「都市計畫法桃園市施行細則」草案，爰修正本條文文字。</u></p>	<p>(一) 本要點依都市計畫法第二十二條、第三十二條及都市計畫法桃園市施行細則、都市計畫工業區檢討變更審議規範之規定訂定之。</p> <p>理由：配合本府訂定「都市計畫法桃園市施行細則」草案，爰修正本條文文字。</p>
<p>(二)本計畫區內之建築及土地使用，應依本要點之規定管制，本要點未管制者，適用其他有關法令之規定，其用語亦同。</p>	<p>維持公展原條文。</p>	<p>(二)本計畫區內之建築及土地使用，應依本要點之規定管制，本要點未管制者，適用其他有關法令之規定，其用語亦同。</p>
<p>(三)本計畫區劃設住宅區及產業專用區，發展強度規定如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 住宅區建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 260%。 2. 第一之一種產業專用區建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。 3. 第一之二種產業專用區建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。 4. 第二種產業專用區建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。 5. 第三種產業專用區建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 380%。 	<p>(三)本計畫區劃設住宅區、<u>車站專用區</u>及產業專用區，發展強度規定如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 住宅區建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 260%。 2. 第一之一種產業<u>車站專用區</u>建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 300%。 3. 第一之二種產業專用區建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 300%。 4. 第二種產業專用區建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 300%。 5. 第二二種產業專用區建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 380%。 <p><u>理由：</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. <u>考量未來中原站設置，為提供大眾運輸轉運功能，將原第一之一種產業專用區調整為車站專用區。</u> 	<p>(三)本計畫區劃設住宅區、車站專用區及產業專用區，發展強度規定如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 住宅區建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 260%。 2. 車站專用區建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 300%。 3. 第一種產業專用區建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 300%。 4. 第二種產業專用區建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 380%。 <p>理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 考量未來中原站設置，為提供大眾運輸轉運功能，將原第一之一種產業專用區調整為車站專用區。 2. 為增加未來產業發展彈性，原公展第一之二種產業專用區、第二種產業專用區，合併

公展草案條文	本次提會條文	市都委會決議條文
	<p>2. <u>為增加未來產業發展彈性，原公展第一之二種產業專用區、第二種產業專用區，合併為第一種產業專用區。</u></p> <p>3. <u>原第二種產業專用區發展強度規定配合刪除。</u></p> <p>4. <u>依 106 年 5 月 1 日召開府內規劃工作會議結論，考量未來中原站設置將引入大量人潮，為提供足夠服務機能，將車站專用區、第一種產業專用區容積率酌予調升為 300%。</u></p> <p>5. <u>原第三種產業專用區配合調整名稱為第二種產業區。</u></p>	<p>為第一種產業專用區。</p> <p>3. 原第二種產業專用區發展強度規定配合刪除。</p> <p>4. 依 106 年 5 月 1 日召開府內規劃工作會議結論，考量未來中原站設置將引入大量人潮，為提供足夠服務機能，將車站專用區、第一種產業專用區容積率酌予調升為 300%。</p> <p>5. 原第三種產業專用區配合調整名稱為第二種產業區。</p>
	<p>(四)車站專用區之容許使用項目如下：</p> <p>1. <u>除供長途旅運車站、公車轉運等大眾運輸轉運機能外，得依據「都市計畫法桃園市施行細則」，比照第十六條商業區之規定使用。</u></p> <p>2. <u>得依「促進民間參與公共建設法」規定獎勵民間參與。</u></p> <p>理由： <u>車站專用區容許使用項目除大眾運輸轉運機能使用外，為提供商業服務設施，爰規定得比照「都市計畫法桃園市施行細則」第十六條商業區之規定使用，並透過「促進民間參與公共建設法」鼓勵民間參與建設。</u></p>	<p>(四)車站專用區之容許使用項目如下：</p> <p>1. 除供長途旅運車站、公車轉運等大眾運輸轉運機能外，得依據「都市計畫法桃園市施行細則」，比照第十六條商業區之規定使用。</p> <p>2. 得依「促進民間參與公共建設法」規定獎勵民間參與。</p> <p>理由： 車站專用區容許使用項目除大眾運輸轉運機能使用外，為提供商業服務設施，爰規定得比照「都市計畫法桃園市施行細則」第十六條商業區之規定使用，並透過「促進民間參與公共建設法」鼓勵民間參與建設。</p>
<p>(四)產業專用區之容許使用項目如下：</p> <p>1. 第一之一種產業專用區為培植新興產業、青年創業、產學合作及配合地方發展，得為下列之使用：</p>	<p>(四)</p> <p>(五)產業專用區之容許使用項目如下：</p> <p>1. 第一之一種產業專用區為培植新興產業、青年創業、產學合作、藝術、娛樂、</p>	<p>(五)產業專用區之容許使用項目如下：</p> <p>1. 第一種產業專用區為培植新興產業、青年創業、產學合作、藝術、娛樂、文教展覽、休閒遊憩及配合</p>

公展草案條文	本次提會條文	市都委會決議條文
<p>(1)核心產業： 生技產業、綠建築產業、綠能產業(含 LED、LED 照明、太陽能光電)、資訊產業(含資訊服務業)、自動化產業、精密機械產業(含電動車)、智慧型機器人產業、通訊產業(含通訊服務業)、研發創新產業(含研發中心)、設計產業、企業營運總部及其關係企業、文化創意產業、其他經行政院核定科技或產業計畫之重點產業。</p> <p>(2)次核心產業： 國際物流配銷產業、人才培訓產業、外國駐臺經貿科技商務中心、工商服務及展覽產業、媒體視訊傳播產業。</p> <p>(3)支援性產業或設施： 公務機關、法人機構、文教設施、員工住宅、社區遊憩設施、醫療保健服務業、社會福利設施、幼稚園、社區通訊設施、公共事業設施、日常用品零售業、一般服務業、一般事務所、金融保險業、旅館業、倉儲業、批發業、運動休閒產業或設施、旅遊及運輸服務業。</p> <p>(4)前開各款之相關倉庫、研發、教育、人才培訓、推廣、實作體驗、服務辦公室(所)、生產實驗室、訓</p>	<p><u>樂、文教展覽、休閒遊憩</u>及配合地方發展，得為下列之使用：</p> <p>(1)核心產業： 生技產業、綠建築產業、綠能產業(含 LED、LED 照明、太陽能光電)、資訊產業(含資訊服務業)、自動化產業、精密機械產業(含電動車)、智慧型機器人產業、通訊產業(含通訊服務業)、研發創新產業(含研發中心)、設計產業、企業營運總部及其關係企業、<u>文化創意產業、創作及藝術表演、文康、社教、圖書館、博物館、運動服務、文化創意產業發展法所稱之文化創意產業</u>、其他經行政院核定科技或產業計畫之重點產業。</p> <p>(2)次核心產業： 國際物流配銷產業、人才培訓產業、外國駐臺經貿科技商務中心、工商服務及展覽產業、媒體視訊傳播產業。</p> <p>(3)支援性產業或設施： 公務機關、法人機構、文教設施、員工住宅、社區遊憩設施、醫療保健服務業、社會福利設施、幼稚園、<u>教育服務與專業訓練</u>、<u>社區及公共通訊設施</u>、公共事業設施、日常用品零售</p>	<p>地方發展，得為下列之使用：</p> <p>(1)核心產業： 生技產業、綠建築產業、綠能產業(含 LED、LED 照明、太陽能光電)、資訊產業(含資訊服務業)、自動化產業、精密機械產業(含電動車)、智慧型機器人產業、通訊產業(含通訊服務業)、研發創新產業(含研發中心)、設計產業、企業營運總部及其關係企業、<u>創作及藝術表演、文康、社教、圖書館、博物館、運動服務、文化創意產業發展法所稱之文化創意產業</u>、其他經行政院核定科技或產業計畫之重點產業。</p> <p>(2)次核心產業： 國際物流配銷產業、人才培訓產業、外國駐臺經貿科技商務中心、工商服務及展覽產業、媒體視訊傳播產業。</p> <p>(3)支援性產業或設施： 公務機關、法人機構、文教設施、員工住宅、社區遊憩設施、醫療保健服務業、社會福利設施、幼稚園、<u>教育服務與專業訓練</u>、<u>社區及公共通訊設施</u>、公共事業設施、日常用品零售業、一般服務業、一般事務所、金融保險業、</p>

公展草案條文	本次提會條文	市都委會決議條文
<p>練房舍、環保、勞工衛生與安全、防災、員工宿舍、員工餐廳等設施。</p> <p>(5)其他經桃園市政府核准之使用項目。</p> <p>(6)交通轉運、車站連通服務設施：</p> <p>供交通轉運、車站連通等相關設施使用。車站連通設施之相關規定如下：</p> <p>A. 為促進土地使用效益與人行動線之順暢，區內及區外建築物間得設置公眾使用之平面人行道、空橋、人工地盤或地下道，並得為前開(1)~(5)款使用。</p> <p>B. 各連通設施之通道除前開(1)~(5)款使用外，其餘供公眾通行之樓地板面積不計入申請基地之法定容積。</p> <p>C. 連通設施之規劃應載明於都市設計申請書件，並送經「桃園市都市設計審議委員會」審議通過後為之。</p> <p>前項核心產業及次核心產業之使用面積應達扣除第(6)款使用面積後開發總樓地板面積百分之七十以上。</p> <p>2. 第一之二種產業專用區之容許使用項目同第一之一種產業專用區第1項(1)~(5)款使用，且核心產業及次核心產業之使用面積應達開發總樓地</p>	<p>業、一般服務業、一般事務所、金融保險業、旅館業、倉儲業、批發業、運動休閒產業或設施、旅遊及運輸服務業、<u>餐飲、公共安全、公益設施等相關使用。</u></p> <p>(4)前開各款之相關倉庫、研發、教育、人才培訓、推廣、實作體驗、服務辦公室(所)、生產實驗室、訓練房舍、環保、勞工衛生與安全、防災、員工宿舍、員工餐廳等設施。</p> <p>(5)其他經桃園市政府核准之使用項目。</p> <p>(6)交通轉運、車站連通服務設施：</p> <p>供交通轉運、車站連通等相關設施使用。車站連通設施之相關規定如下：</p> <p>A. 為促進土地使用效益與人行動線之順暢，區內及區外建築物間得設置公眾使用之平面人行道、空橋、人工地盤或地下道，並得為前開(1)~(5)款使用。</p> <p>B. 各連通設施之通道除前開(1)~(5)款使用外，其餘供公眾通行之樓地板面積不計入申請基地之法定容積。</p> <p>C. 連通設施之規劃應載明於都市設計申請書件，並送經「桃園市都市設計審議委員會」審議通過後為之。</p>	<p>旅館業、倉儲業、批發業、運動休閒產業或設施、旅遊及運輸服務業、餐飲、公共安全、公益設施等相關使用。</p> <p>(4)前開各款之相關倉庫、研發、教育、人才培訓、推廣、實作體驗、服務辦公室(所)、生產實驗室、訓練房舍、環保、勞工衛生與安全、防災、員工宿舍、員工餐廳等設施。</p> <p>(5)其他經桃園市政府核准之使用項目。</p> <p>(6)核心產業及次核心產業之使用面積應達開發總樓地板面積百分之五十以上。</p> <p>2. 第二種產業專用區為培植新興產業及配合地方發展，得為下列之使用：</p> <p>(1)高科技專業使用：</p> <p>供高科技及其相關之研發、技術性諮詢與服務事業等設施使用。</p> <p>(2)工商服務及展覽使用：</p> <p>供設置金融、工商服務、媒體視訊傳播、文化創意及相關創投、法律服務、貿易、運輸、顧問、技術服務業等產業之辦公建築、旅館、會議廳、商品展覽中心(場)等相關設施使用。</p> <p>(3)購物中心使用：</p> <p>供設置結合購物、運動、休閒娛樂、文化、飲食、展示、資訊等設施之大型購物中心或結</p>

公展草案條文	本次提會條文	市都委會決議條文
<p>板面積百分之七十以上。</p> <p>3. 第二種產業專用區以引進藝術、娛樂、文教展覽、休閒遊憩及相關工商服務等產業為限，並應由開發單位或主管機關研擬整體開發計畫，提經桃園市都市設計審議委員會審議通過後實施。容許使用項目如下：</p> <p>(1)藝術、娛樂及休閒服務使用：</p> <p>供創作及藝術表演、文康、社教、圖書館、博物館、運動服務等相關設施及文化創意產業發展法所稱之文化創意產業使用。</p> <p>(2)相關附屬設施：</p> <p>供設置餐飲、零售、短期住宿、教育服務與專業訓練、公共通訊、公共安全、公益設施等相關使用。</p> <p>(3)其他經桃園市政府核准之使用項目。</p> <p>前項相關附屬設施使用之面積以不超過開發總樓地板面積百分之三十為原則。惟經桃園市都市設計審議委員會審議通過者，不在此限。</p> <p>4. 第三種產業專用區為培植新興產業及配合地方發展，得為下列之使用：</p> <p>(1)高科技專業使用：</p> <p>供高科技及其相關之研發、技術性諮詢與服務事業等設施使用。</p>	<p>前項核心產業及次核心產業之使用面積應達扣除第(6)款使用面積後開發總樓地板面積百分之七十以上。</p> <p>2. 第一之二種產業專用區之容許使用項目同第一之一種產業專用區第1項(1)-(5)款使用，且核心產業及次核心產業之使用面積應達開發總樓地板面積百分之七十以上。</p> <p>3. 第二種產業專用區以引進藝術、娛樂、文教展覽、休閒遊憩及相關工商服務等產業為限，並應由開發單位或主管機關研擬整體開發計畫，提經桃園市都市設計審議委員會審議通過後實施。容許使用項目如下：</p> <p>(1)藝術、娛樂及休閒服務使用：</p> <p>供創作及藝術表演、文康、社教、圖書館、博物館、運動服務等相關設施及文化創意產業發展法所稱之文化創意產業使用。</p> <p>(2)相關附屬設施：</p> <p>供設置餐飲、零售、短期住宿、教育服務與專業訓練、公共通訊、公共安全、公益設施等相關使用。</p> <p>(3)其他經桃園市政府核准之使用項目。</p> <p>前項相關附屬設施使用之面積以不超過開發總</p>	<p>合倉儲與批發之倉儲量販中心使用。</p> <p>(4)文教休憩使用：</p> <p>供設置文化教育、休閒遊憩、大型運動等設施並兼具大型活動表演及文教展覽等相關設施使用。</p> <p>(5)前開各款之相關倉庫、研發、教育、人才培訓、推廣、實作體驗、服務辦公室(所)、生產實驗室、訓練房舍、環保、勞工衛生與安全、防災、員工餐廳等設施。</p> <p>(6)其他經桃園市政府審核核准之使用項目。</p> <p>理由：</p> <p>1.點次調整。</p> <p>2.配合原第一之二種產業專用區、第二種產業專用區合併調整為第一種產業專用區，將原容許使用項目整合，原條文內容配合予以刪除。</p> <p>3.為提升未來產業使用彈性調降核心、次核心使用比例為50%。</p> <p>4.原第三種產業專用區配合調整名稱為第二種產業區。</p>

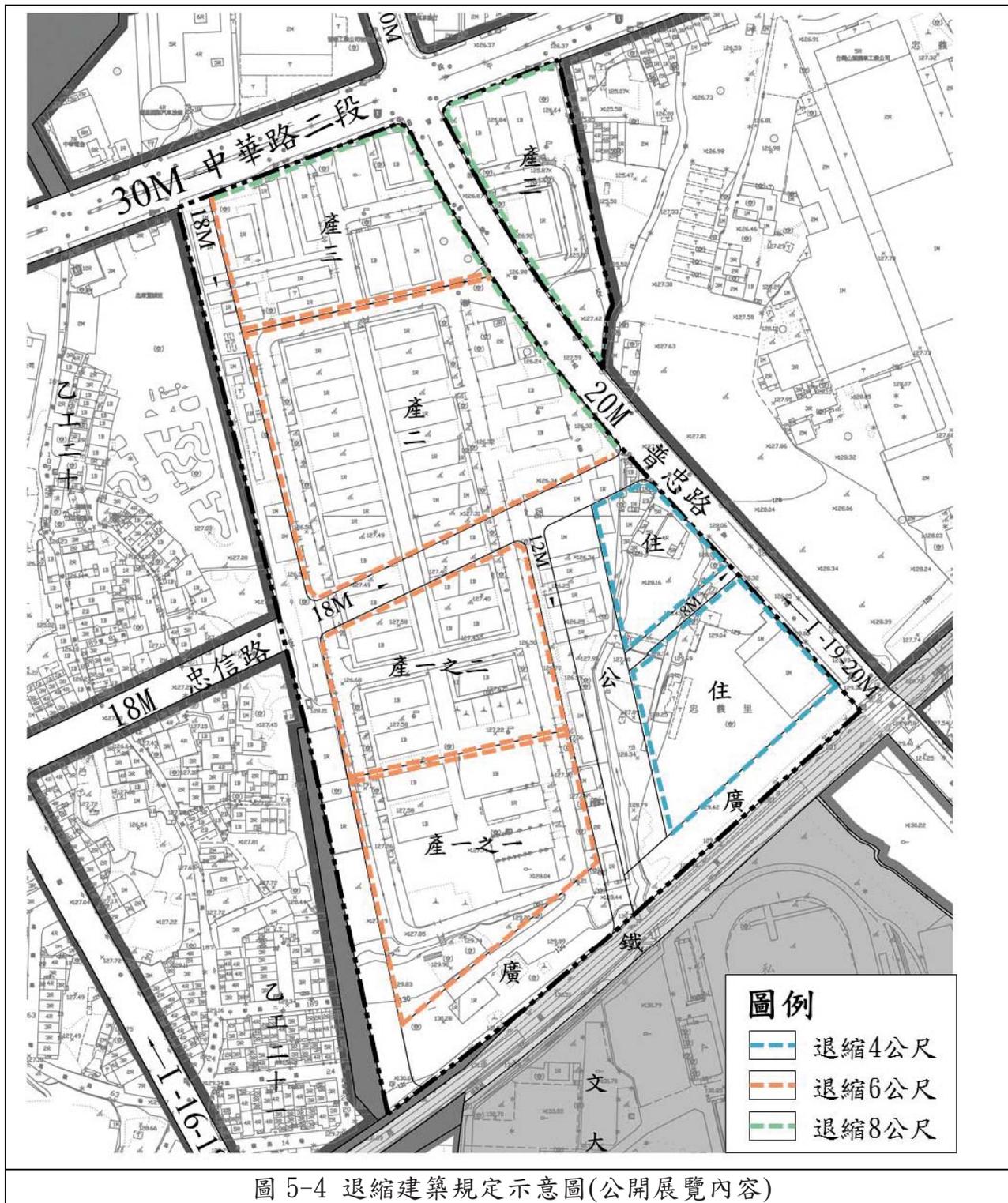
公展草案條文	本次提會條文	市都委會決議條文
<p>(2)工商服務及展覽使用： 供設置金融、工商服務、媒體視訊傳播、文化創意及相關創投、法律服務、貿易、運輸、顧問、技術服務業等產業之辦公建築、旅館、會議廳、商品展覽中心(場)等相關設施使用。</p> <p>(3)購物中心使用： 供設置結合購物、運動、休閒娛樂、文化、飲食、展示、資訊等設施之大型購物中心或結合倉儲與批發之倉儲量販中心使用。</p> <p>(4)文教休憩使用： 供設置文化教育、休閒遊憩、大型運動等設施並兼具大型活動表演及文教展覽等相關設施使用。</p> <p>(5)前開各款之相關倉庫、研發、教育、人才培訓、推廣、實作體驗、服務辦公室(所)、生產實驗室、訓練房舍、環保、勞工衛生與安全、防災、員工餐廳等設施。</p> <p>(6)其他經桃園市政府審查核准之使用項目。</p>	<p>樓地板面積百分之三十為原則。惟經桃園市都市設計審議委員會審議通過者，不在此限。</p> <p><u>(6)核心產業及次核心產業之使用面積應達開發總樓地板面積百分之五十以上。</u></p> <p>42. 第二二種產業專用區為培植新興產業及配合地方發展，得為下列之使用：</p> <p>(1)高科技專業使用： 供高科技及其相關之研發、技術性諮詢與服務事業等設施使用。</p> <p>(2)工商服務及展覽使用： 供設置金融、工商服務、媒體視訊傳播、文化創意及相關創投、法律服務、貿易、運輸、顧問、技術服務業等產業之辦公建築、旅館、會議廳、商品展覽中心(場)等相關設施使用。</p> <p>(3)購物中心使用： 供設置結合購物、運動、休閒娛樂、文化、飲食、展示、資訊等設施之大型購物中心或結合倉儲與批發之倉儲量販中心使用。</p> <p>(4)文教休憩使用： 供設置文化教育、休閒遊憩、大型運動等設施並兼具大型活動表演及文教展覽等相關設施使用。</p> <p>(5)前開各款之相關倉庫、研</p>	

公展草案條文	本次提會條文	市都委會決議條文
	<p>發、教育、人才培訓、推廣、實作體驗、服務辦公室(所)、生產實驗室、訓練房舍、環保、勞工衛生與安全、防災、員工餐廳等設施。</p> <p>(6)其他經桃園市政府審核核准之使用項目。</p> <p><u>理由：</u></p> <p>1.點次調整。</p> <p>2.配合原第一之二種產業專用區、第二種產業專用區合併調整為第一種產業專用區，將原容許使用項目整合，原條文內容配合予以刪除。</p> <p>3.為提升未來產業使用彈性調降核心、次核心使用比例為50%。</p> <p>4.原第三種產業專用區配合調整名稱為第二種產業區。</p>	
<p>(五) 本計畫區內住宅區、產業專用區之退縮建築規定原則如下(參見圖 5-4)：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 第一之一種產業專用區應自四圍境界線退縮 6 公尺(含)以上建築。 2. 第一之二種產業專用區應自四圍境界線退縮 6 公尺(含)以上建築。 3. 第二種產業專用區，臨接計畫道路未達 20 公尺(含)或其它分區者，至少退縮 6 公尺(含)建築，臨接 20 公尺(含)以上者，至少退縮 8 公尺(含)建築。第二種產業專用區如涉及既有建築物保留需要者，不受前述退縮規定限制。 	<p>(五)(六)本計畫區內住宅區、車站專用區、產業專用區之退縮建築規定原則如下(參見圖 5-4)：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 第一之一種產業車站專用區應自四圍道路、其他分區及公共設施用地境界線退縮 6 公尺(含)以上建築。 2. 第一之二種產業專用區應自四圍境界線退縮 6 公尺(含)以上建築。 3. 第二種產業專用區，臨接計畫道路未達 20 公尺(含)或其它分區者，至少退縮 6 公尺(含)建築，臨接 20 公尺(含)以上者，至少退縮 8 公尺(含)建築。第二種產業專用區如涉及既有建築物保留需要者，不受前述退縮規定限制。 	<p>(六)本計畫區內住宅區、車站專用區、產業專用區之退縮建築規定原則如下(參見圖 5-4)：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 車站專用區應自道路、其他分區及公共設施用地境界線退縮 6 公尺以上建築。 2. 第一種產業專用區，臨接計畫道路未達 20 公尺或其他分區者，至少退縮 6 公尺建築，臨接 20 公尺以上者，至少退縮 8 公尺建築。第一種產業專用區如涉及既有建築物保留需要者，不受前述退縮規定限制。 3. 第二種產業專用區，臨接計畫道路未達 20 公尺或其他分區者，至少退縮 6

公展草案條文	本次提會條文	市都委會決議條文
<p>4. 第三種產業專用區，臨接計畫道路未達 20 公尺(含)或其它分區者，至少退縮 6 公尺(含)建築，臨接 20 公尺(含)以上者，至少退縮 8 公尺(含)建築。</p> <p>5. 退縮部分得計入法定空地，臨接計畫道路退縮部分不得設置汽車停車空間及圍牆，且該退縮部分應自道路境界線留設 1.5 公尺植栽帶，其餘留設人行步道，人行步道寬度不得小於 2.5 公尺。</p> <p>6. 基地情形特殊者，得依「桃園市都市計畫地區基地情形特殊者退縮建築處理原則」辦理。</p>	<p>及既有建築物保留需要者，不受前述退縮規定限制。</p> <p>43. <u>第三二種產業專用區</u>，臨接計畫道路未達 20 公尺(含)或其它分區者，至少退縮 6 公尺(含)建築，臨接 20 公尺(含)以上者，至少退縮 8 公尺(含)建築。</p> <p>54. <u>住宅區應自道路及公共設施用地境界線退縮 4 公尺以上建築。</u></p> <p>65. 退縮部分得計入法定空地，臨接計畫道路退縮部分不得設置汽車停車空間及圍牆，且該退縮部分應自道路境界線留設 1.5 公尺植栽帶，其餘留設人行步道，人行步道寬度不得小於 2.5 公尺。</p> <p>76. 基地情形特殊者，得依「桃園市都市計畫地區基地情形特殊者退縮建築處理原則」辦理。</p> <p><u>理由：</u></p> <p>1. 配合名稱及點次調整。</p> <p>2. 為使各使用分區退縮規定明確，故調整條文文字內容。</p> <p>3. 增訂住宅區退縮規定。</p> <p>4. 配合條文內容修正圖 5-4 退縮建築規定示意圖。</p>	<p>公尺建築，臨接 20 公尺以上者，至少退縮 8 公尺建築。</p> <p>4. 住宅區應自道路及公共設施用地境界線退縮 4 公尺以上建築。</p> <p>5. 退縮部分得計入法定空地，臨接計畫道路退縮部分不得設置汽車停車空間及圍牆，且該退縮部分應自道路境界線留設 1.5 公尺植栽帶，其餘留設人行步道，人行步道寬度不得小於 2.5 公尺。</p> <p>6. 基地情形特殊者，得依「桃園市都市計畫地區基地情形特殊者退縮建築處理原則」辦理。</p> <p>理由：</p> <p>1. 配合名稱及點次調整。</p> <p>2. 為使各使用分區退縮規定明確，故調整條文文字內容。</p> <p>3. 增訂住宅區退縮規定。</p> <p>4. 配合條文內容修正圖 5-4 退縮建築規定示意圖。</p>
<p>(六) 開發基地除需應依本計畫相關規定退縮外，為形塑良好出入口意象，紓解產業專用區活動可能之人群聚集，並應整體規劃街角廣場，藉以提供安全穿越道路之停等空間。街角廣場面積應大於 100</p>	<p>(六)(七)開發基地除需應依本計畫相關規定退縮外，為形塑良好出入口意象，紓解產業專用區活動可能之人群聚集，並應整體規劃街角廣場，藉以提供安全穿越道路之停等空間。街角廣場面積應大於 100 平</p>	<p>(七)開發基地除需應依本計畫相關規定退縮外，為形塑良好出入口意象，紓解產業專用區活動可能之人群聚集，並應整體規劃街角廣場，藉以提供安全穿越道路之停等空間。街角廣場面積應大於 100 平方公</p>

公展草案條文	本次提會條文	市都委會決議條文
<p>平方公尺，位置如圖 5-5。第二種產業專用區如涉及既有建築物保留需要者，不受前述街角廣場規定限制。</p>	<p>方公尺，位置如圖 5-5。第二種產業專用區如涉及既有建築物保留需要者，不受前述街角廣場規定限制。</p> <p><u>理由：</u></p> <p>1. 配合點次調整。</p> <p>2. 配合分區調整內容修正圖 5-5 街角廣場規劃位置示意圖。</p>	<p>尺，位置如圖 5-5。第二種產業專用區如涉及既有建築物保留需要者，不受前述街角廣場規定限制。</p> <p>理由：</p> <p>1. 配合點次調整。</p> <p>2. 配合分區調整內容修正圖 5-5 街角廣場規劃位置示意圖。</p>
<p>(七) 為避免過於細分之建築規模造成都市意象混亂，並促進整體開發，本計畫區內第一之二種產業專用區及第三種產業專用區之建築基地最小開發規模應大於 2,500 平方公尺。</p>	<p>(七)(八) 為避免過於細分之建築規模造成都市意象混亂，並促進整體開發，本計畫區內第一之二種產業專用區及第二二種產業專用區之建築基地最小開發規模應大於 2,500 平方公尺。</p> <p><u>理由：</u>配合分區名稱及點次調整。</p>	<p>(八) 為避免過於細分之建築規模造成都市意象混亂，並促進整體開發，本計畫區內第一種產業專用區及第二種產業專用區之建築基地最小開發規模應大於 2,500 平方公尺。</p>
<p>(八) 建築基地附屬停車空間之設置，應依下列規定辦理：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 建築容積樓地板面積在 250 平方公尺（含）以下者，應留設一部汽車停車空間及一部機車停車空間。 2. 建築容積樓地板面積超過 250 平方公尺者，其超過部分，每增加 150 平方公尺，應增設一部汽車停車空間及一部機車停車空間。 3. 每部機車停車空間長度至少 2 公尺，寬度至少 1 公尺，機車道寬度至少 1 公尺。 4. 建築基地停車空間之車道出入口以設置 1 處為原 	<p>(八)(九) 建築基地附屬停車空間之設置，應依下列規定辦理：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 建築容積樓地板面積在 250 平方公尺（含）以下者，應留設一部汽車停車空間及一部機車停車空間。 2. 建築容積樓地板面積超過 250 平方公尺者，其超過部分，每增加 150 平方公尺，應增設一部汽車停車空間及一部機車停車空間。 3. 每部機車停車空間長度至少 2 公尺，寬度至少 1 公尺，機車道寬度至少 1 公尺。 4. 建築基地停車空間之車道出入口以設置 1 處為原 	<p>(九) 建築基地附屬停車空間之設置，應依下列規定辦理：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 建築容積樓地板面積在 250 平方公尺（含）以下者，應留設一部汽車停車空間及一部機車停車空間。 2. 建築容積樓地板面積超過 250 平方公尺者，其超過部分，每增加 150 平方公尺，應增設一部汽車停車空間及一部機車停車空間。 3. 每部機車停車空間長度至少 2 公尺，寬度至少 1 公尺，機車道寬度至少 1 公尺。 4. 建築基地停車空間之車道出入口以設置 1 處為原

公展草案條文	本次提會條文	市都委會決議條文
則。但經桃園市都市設計審議委員會審議通過者，不在此限。	則。但經桃園市都市設計審議委員會審議通過者，不在此限。 <u>理由：配合點次調整。</u>	則。但經桃園市都市設計審議委員會審議通過者，不在此限。 <u>理由：配合點次調整。</u>
(九) 本要點未規定事項，依「中壢平鎮都市計畫(土地使用分區管制要點)」及其他相關法令辦理。	(九) (十)本要點未規定事項，依「中壢平鎮都市計畫(土地使用分區管制要點)」及其他相關法令辦理。 <u>理由：配合點次調整。</u>	(十)本要點未規定事項，依「中壢平鎮都市計畫(土地使用分區管制要點)」及其他相關法令辦理。 <u>理由：配合點次調整。</u>



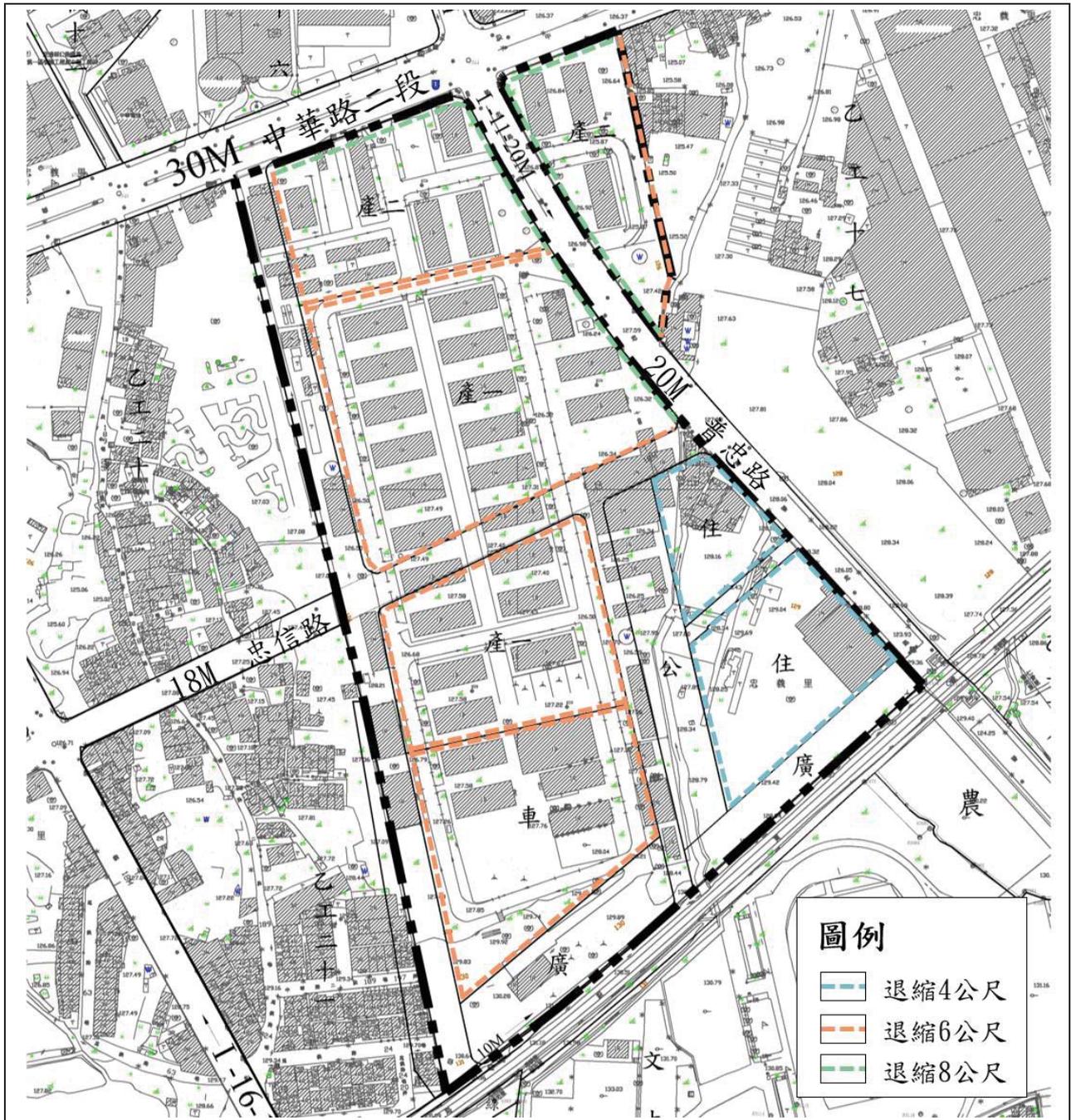


圖 5-4-1 退縮建築規定示意圖(本次提會內容)

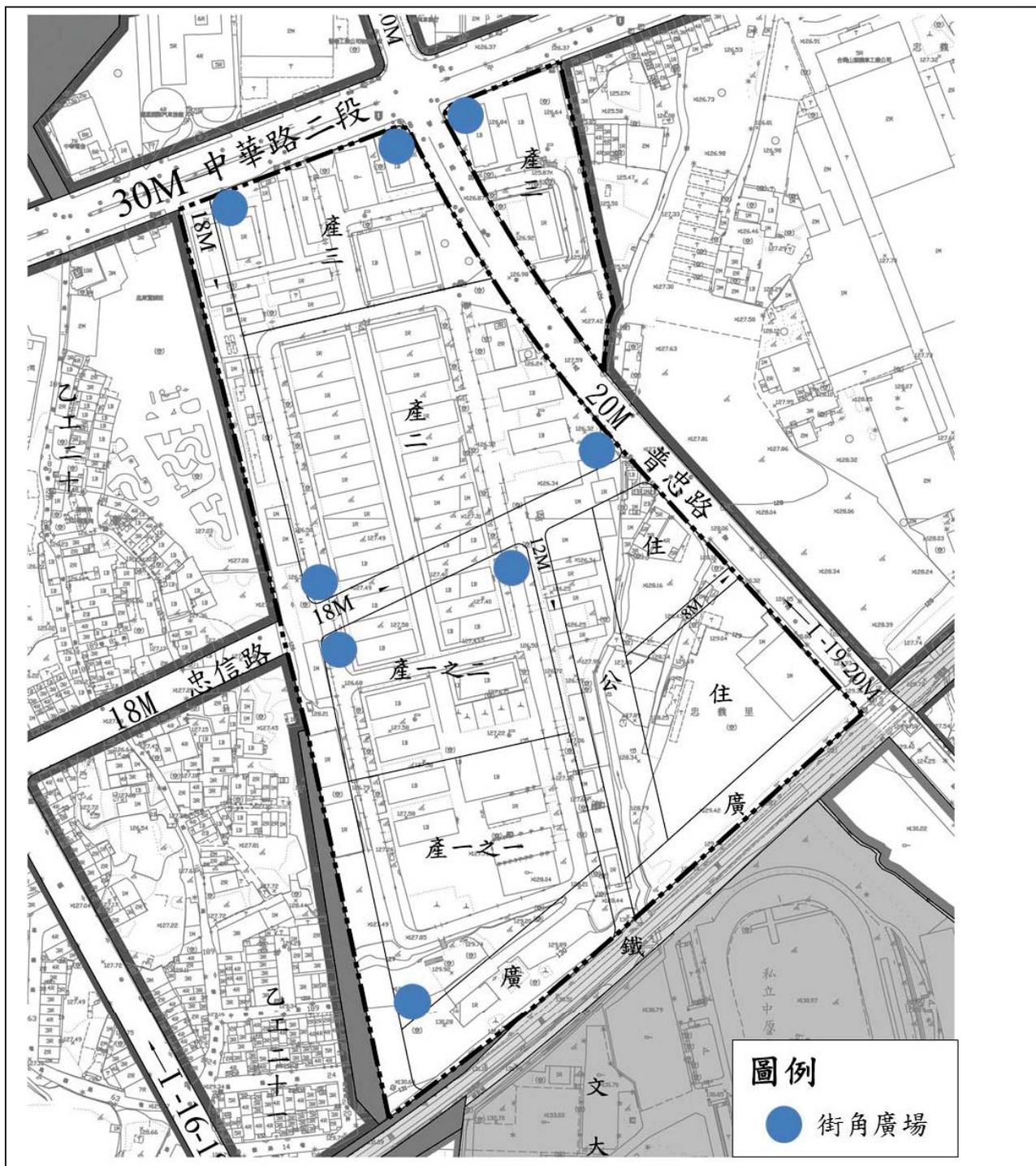


圖 5-5 街角廣場規劃位置示意圖(公開展覽內容)

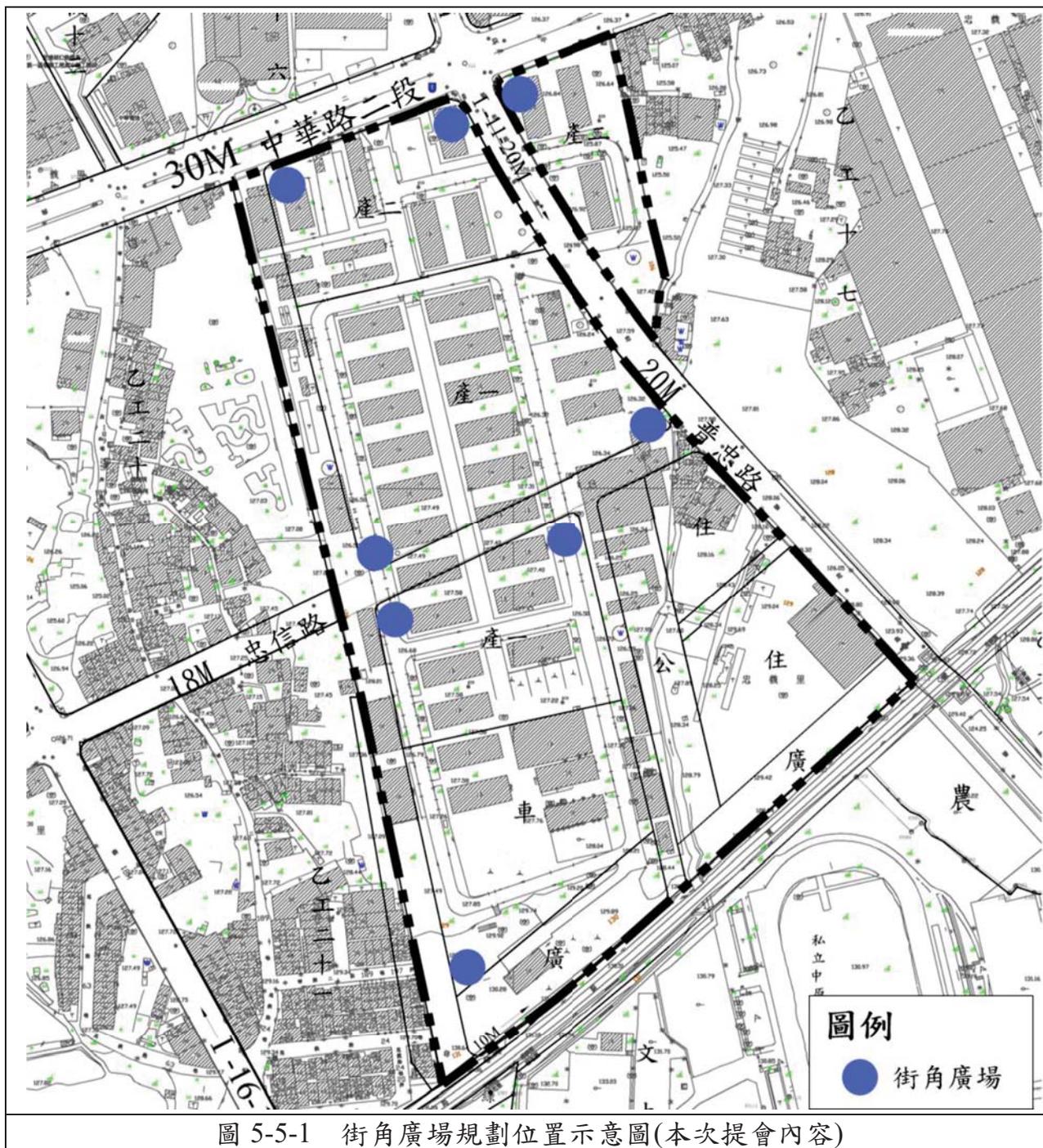


圖 5-5-1 街角廣場規劃位置示意圖(本次提會內容)

附件二 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	市都委會決議
1	劉○鑑	中壢區忠義段 205 地號及普義段 1 地號等 64 筆土地。	1. 本計畫範圍坐落於中壢區忠義段 205 地號及普義段 1 地號等 64 筆土地，其包含公有土地及私有土地。其中公有土地以國防部軍備局為大宗，面積約為 9.22 公頃，佔總面積 83.50%，但細究此公有土地來源係行政院土地徵收之文號（民國 45 年 4 月 28 日行政院 45 台內字第 2183 號令）強制徵收私有民地而來，徵收前原地主多年來不斷陳情抗爭，政府違法強迫以每坪新台幣六元餘之價格將當時土地價格一坪約一百五十元之土地強行徵收。現原地主已向原徵收處分機關行政院提起訴訟，願確認土地徵收法律關係不存在，原處分之徵收土地回復所有權予徵收前所有權人或原所有權人之	1. 現行區段徵收引發社會龐大爭議，也造成土地正義的淪喪，政府應該立即改正偏頗的土地徵收制度，讓人權及公義得以彰顯，倘若徵收前原地主訴訟程序最終獲得勝訴返還違法徵收之土地，貴府應棄區段徵收方式，改採市地重劃或由原土地所有權人提出開發及回饋計劃。 2. 政府必須獲得原土地所有權人同意；或者倘若徵收前原地主訴訟程序最終獲得勝訴返還違法徵收之土地，合作開發模式應由原土地所有權人發動，由原土地所有權人提出開發及回饋計劃，政府僅擁有核可權，而	不予採納。 理由： 1. 本案配合軍方管有土地釋出政策，以區段徵收之整體開發方式辦理。 2. 本案有關通知事宜，均依內政部函訂「都市計畫草案以區段徵收方式辦理應行注意事項」通知土地所有權人。另依都市計畫法規定任何公民或團體對本案如有意見，均得向書面向市府提出，供都市計畫委員會審議參考。 3. 本計畫區段徵收範圍土地所有權人領地價地比例，符合土地徵收條例等相	照市府研析意見通過。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	市都委會決議
			<p>繼承人之主張，原徵收處分是否合法牽涉土地最終權利之歸屬，倘若徵收前原地主訴訟程序最終獲得勝訴返還違法徵收之土地，桃園市政府以「為促進國有土地有效之利用，對位於人口擁擠且公共設施不足之都會區的軍方管有土地，進行檢討，改善都市環境。」之計畫緣起即失之附麗，所有擬定中壢平鎮都市擴大修訂計畫(配合中原營區整體開發)細部計畫內容即是失去公平正義侵害私有財產之計畫。</p> <p>2. 我國土地徵收向來浮濫，除了為人詬病的一般徵收外，就是我國獨創的區段徵收制度。何謂區段徵收？區段徵收，依其定義固然含有土地聯合開發的性質，但因主管核准徵收的內政部(轄下地政司負責)過於</p>	<p>絕不是越俎代庖，逼迫原土地所有權人一定要開發。</p> <p>3. 雖無法完全斷定全世界是否還有其他國家採行區段徵收制度，但可以確認美、英、日、德等國均已無區段徵收或類似制度。有鑑於我國區段徵收案件日漸浮濫，引起廣大民怨，確實已有全面檢討反省之必要。</p> <p>4. 徵收前原地主於中壢平鎮都市擴大修訂計畫(配合中原營區整體開發)案之中應屬於待確認之土地所有權人及利害關係人，行政機關應將徵收前原地主納入相關通知事項之通知知悉人。</p>	<p>關規定，亦經區段徵收主管機關認可評估可行。</p>	

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	市都委會決議
			<p>強調其「合作開發」與「公私互蒙其利」的特色，反忽略了其仍是「強制性剝奪人民財產權」的徵收手段，因而對於徵收本質上應具備「公共利益」、「正當法律程序」的把關審查，幾乎流於形式。此外長期以來的「徵收補償」，亦偏離市價甚遠。1986年《平均地權條例》修訂時，將其定義為：「本質雖仍為政府以公權力強制取得土地之徵收性質，但事實上，已演變為另一種形式之強制性合作開發事業。」從此，政府將區段徵收視為是與民間合作的土地開發，以此來規避土地徵收必備要件之拘束，區段徵收遂演變成為公部門取得公共設施用地、挹注財政及土地炒作的最佳利器。政府財政愈困窘，區段徵收愈大受青睞，因它除了可</p>			

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	市都委會決議
			<p>幫政府快速無償取得公共設施用地之外，並可獲得大面積的可建築用地（俗稱配餘地），經由配餘地的讓售或標售，可用來挹注政府財政之所需。政府雖將區段徵收定位為合作開發，但事實上，土地所有權人是被強迫參加，完全沒有拒絕的權利。政府認為原本的農地變更為建地，地價自然上漲，由此認定原土地所有權人是得利者，基於「土地使用變更回饋理論」，原土地所有權人因此必須有所貢獻，其主要的作法就是「捐地」，原土地所有權人大概必須捐獻超過一半比例以上的土地給予政府。這套精心設計的制度看似合理，卻藏了許多嚴重問題：</p> <p>3. 區段徵收剝奪財產與生存權：區段徵收雖與一般徵收有異，但本質上仍</p>			

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	市都委會決議
			<p>屬於土地徵收之一種，是對人民財產權、生存權及工作權的剝奪，必須符合《憲法》及相關大法官解釋文規定。即區段徵收仍然必須嚴格遵守土地徵收所必備的嚴謹要件，如增進公共利益、必要性、比例性、最後手段及完全補償等。遺憾的，若以這些要件來檢視目前許多區段徵收案，皆是不吻合的。也就是說，被迫捐獻多少土地是一回事，但是，是否符合徵收要件才更是核心關鍵。</p> <p>4. 目前我國發動區段徵收的原因，幾乎都是來自新訂或擴大都市計畫(包括特定區計畫)。惟自都市計畫自擬定迄核准徵收止，權益受影響最鉅的土地所有權人，鮮有表達意見之機會：都市計畫法第19條所訂之公開展覽及舉行說明會，係</p>			

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	市都委會決議
			<p>於都市計畫的主要計畫擬定之後，方才舉行，而且說明會性質上屬於單向的資訊傳遞（即上對下的告知），基本上不具溝通效果，何況對於公開展覽的都市計畫書圖，一般民眾究能了解多少？亦有疑問。</p> <p>5. 司法院大法官釋字第409號解釋已指出：「徵收土地對人民財產權發生嚴重影響，舉凡徵收土地之各項要件及應踐行之程序，法律規定應不厭其詳。有關徵收目的及用途之明確具體、衡量公益之標準以及徵收急迫性因素等，均應由法律與以明定，俾行政處機關處理徵收事件及司法機關為適法性審查有所依據。尤其於徵收之計畫確定前，聽取土地所有權人及利害關係人之意見，俾公益考量與私益維護</p>			

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	市都委會決議
			<p>得以兼顧，且有促進決策之透明化作用。」徵收前原地主於中壢平鎮都市擴大修訂計畫(配合中原營區整體開發)案中應屬於待確認知土地所有權人及利害關係人，故貴府於徵收之計畫確定前應不厭其煩地與徵收前原地主溝通相關意見，區段徵收制度事涉重大人民權利與公共利益，應建立人民與需用土地人公平、公開、雙向互動的程序，在討論、溝通中一起尋找公共利益。在民眾參與程序的形式上，聽證程序的制度設計規定行政機關應公告通知、主持人中立立場、會前會的議程設定、面對面互動及政府回應等。</p> <p>6. 按抵價地比例，係由區段徵收之需用土地人(需地機關)報經內政部(代表徵收人國家)之徵收核准機</p>			

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	市府 研析意見	市都委會決議
			<p>關)核定後(土地徵收條例 39 條 2 項),再將其載明於區段徵收計畫書鐘(徵收條例施行細則 36 條 1 項 19 款),提出徵收之申請;並於內政部核准區段徵收申請案後(徵收條例 38 條、48 條),由代表徵收人國家執行徵收之直轄市或縣(市)政府為徵收公告;實務上,該抵價地比例亦於區段徵收之公告事項中表明。因徵收公告中,載有內政部核定之徵收標的及直轄市或縣(市)政府核定之補償費額(徵收條例施行細則 21 條 1 項 4 款),使之對外發生法律效力,故貴府應於報經內政部核定前與土地所有權人及利害關係人磋商實際抵價地比例,現行公展內之抵價地比例徵收前原地主認為比例過低無法接受。</p>			

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	市都委會決議
2	交通部臺灣鐵路管理局	普義段 109 地號	本局經管之普義段 109 地號土地，現為鐵路用地，亦作鐵路業務使用當中，變更為廣場使用，恐未適當，建議排除於變更範圍。	廣場用地緊臨鐵路使用範圍，建議退縮，並請參考地下化之範圍。	予以採納。 理由： 1. 經查普義段 109 地號為鐵路用地，且作鐵路業務使用，故建議剔除計畫範圍。 2. 另查本計畫範圍南側尚有 106、107、110、111 地號等 4 筆土地亦有部分屬鐵路用地，故建議鐵路用地部分一併剔除計畫範圍。	照市府研析意見通過。
3	葉○興	桃園市中壢區普義段 1 等多筆	貿聯、泰豐正將工業區變更為住宅區與商業區，此案位於兩案之間，機關用地變更為住宅，增加產專減少乙工好像多此一舉，加上公地撥用取得機關用地後抵價地全數讓受與標售，卻高價區段徵收乙工後配未來中原站旁的店地住宅區，有利賤賣國有地之虞。工業配地配回住宅區幾乎配回成了，如此不但多花地上物補償	建議計畫範圍調整，開發方式採市地重劃，檢討將乙工剔除。	不予採納。 理由： 1. 本計畫區鄰近中壢工業區及中原大學，具產學合作優勢，爰規劃產業專用區以供創新產業、文創產業發展等使用，與傳統工業區使用內容有所區別。 2. 另本計畫範圍內乙種工業區，現況已無工業使用，未來配合中原站設置，及避免	照市府研析意見通過。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	市都委會決議
			<p>費給私有地，而其幾乎未有公且其負擔，又未考慮設站後的工程受益費，私有地享車站擁擠地，區車站旁店地，公有地撥用後臨路條件亂七八糟並與周邊舊工業區混在一起，本計畫南北向12公尺道路又是無尾巷，看似還會拆到民宅，其旁邊的納入此計畫一併徵收亦未開闢未規劃，其西邊工業區未負擔卻享有整面路的好處，變成四區頂多兩面路，甚至有鄰尾巷，省道又塞，物流不易，外加台鐵地下化更降低了台鐵對優勢，中原站到中壢站太近，火車無法加速到應有時速反而增加了整體的負擔，中原站即便有也僅是簡易輕軌站，此計劃案並不符合都市計畫法第二十七條第四款，為配合中央、直轄市或縣(市)興建之重大設施之規</p>		<p>零星工業區錯落影響都市發展，故納入本計畫範圍一併調整土地使用內容並考量原地主配回土地之需求，規劃為住宅區。</p> <p>3. 計畫區內已規劃12公尺、18公尺寬之計畫道路，並配合未來鐵路地下化，將形成完整交通路網，各分區土地可及性高且進出動線均屬便利。</p> <p>4. 本案配合軍方管有土地釋出政策，以區段徵收方式辦理，土地價格則以實價登錄地單價作為依據，並考量土地開發後地價漲幅推估，全案經區段徵收主管機關認可評估可行。</p>	

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	市都委會決議
			<p>定，亦無公益性與必要性，開發經費 474,364 萬，現況約 35,000 元/平方公尺，市價徵收補償假定六成，財務係數 1.2 倍，公設地 25%(公園用地過少，廣場用地過多，別用這種假財物來攤開發經費)，財務地價 31 萬元/坪~44 萬元/坪，超出周邊乙工與住宅區行情，顯然將多次流標後賤賣，此計畫可行性評估未通過，財務計畫確定不可行。</p>			

附件四 109/3/2 桃園市都市計畫委員會第 44 次會議紀錄

抄 本

檔 號：

保存年限：

桃園市政府 函

地址：33001桃園市桃園區縣府路1號

承辦人：張鈺琪

電話：03-3322101#5223

電子信箱：10047787@mail.tycg.gov.tw

受文者：本府市長室、本府便民服務中心、桃園市政府都市發展局

發文日期：中華民國109年3月26日

發文字號：府都計字第1090052909號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如說明二

主旨：檢送本市都市計畫委員會109年3月2日第44次會議紀錄1份，請查照。

說明：

- 一、依本府109年2月25日府都計字第1090028936號開會通知單續辦。
- 二、隨文檢附本會議書面會議紀錄1份予本市都市計畫委員會委員，並請委員以書面方式確認，如委員對本次會議紀錄有修正意見，請於文到7日內以書面方式提出，以利本府綜整；至其餘相關單位及人員則請至本府都市發展局(<http://urdb.tycg.gov.tw/>)「業務資訊—都市計畫科—桃園市都市計畫委員會—委員會會議紀錄」網站下載會議紀錄。

正本：游主任委員建華、黃副主任委員治峯、盧委員維屏、陳委員錫禎、賴委員宇亭、歐委員美鑽、洪委員曙輝、簡委員裕榮、劉委員惠雯、何委員芳子、張委員蓓琪、宋委員立堦、彭委員文惠、白委員仁德、林委員靜娟、賀委員士庶、陳委員銀河、葉委員呂華、韋委員多芳、李委員文科、李委員銘議

副本：桃園市議會、中壢區籍市議員(討論第1、2案)、平鎮區籍市議員(討論第2、3案)、八德區籍市議員(討論第2、4案)、楊梅區籍市議員(討論第3案)、大溪復興區籍市議員(討論第4案、臨時動議第1案)、桃園市中壢區公所(討論第2案)、桃園市八德區公所(討論第2案)、桃園市平鎮區公所(討論第2、3案)、桃園市楊梅區公所(討論第3案)、桃園市政府交通局(討論第1案、臨時動議第1案)、桃園市政府文化局(討論第1案)、桃園市政府捷運工程局(討論第1案)、桃園市政府

地政局(討論第1、4案、臨時動議第1案)、桃園市政府建築管理處(討論第2、3案)、桃園市政府都市發展局都市行政科(討論第2、3、4案)、桃園市政府都市發展局都市設計科(討論第4案)、桃園市政府都市發展局(副局長、主任秘書、專門委員)

桃園市都市計畫委員會第 44 次會議紀錄

壹、時間：109 年 3 月 2 日(星期一)下午 2 時。

貳、地點：本府 16 樓 1602 會議室。

參、主持人：游主任委員建華

紀錄彙整：張鈺琪

肆、出席委員：(詳會議簽到簿)。

伍、列席單位及人員：(詳會議簽到簿)。

陸、本會第 42 及 43 次會議紀錄確認情形：

(一)本會 108 年 12 月 30 日第 43 次會議紀錄已於 109 年 2 月 10 日函送各委員，並請委員以書面方式確認，各委員均未對該會議紀錄提出書面意見，爰確認該會議紀錄。

(二)108 年 12 月 23 日第 42 次會議紀錄尚未函送各委員，提下次會議確認。

柒、討論事項(會議決議如後)

第 1 案：再審議「擬定中壢平鎮都市擴大修訂計畫(配合中原營區整體開發)細部計畫案」

第 2 案：審議「擬定中壢平鎮細部計畫(土地使用分區管制要點)案」

第 3 案：審議「擬定楊梅都市計畫細部計畫(土地使用分區管制要點)案」

第 4 案：審議「變更大溪鎮(埔頂地區)細部計畫(訂正書圖不符部分及修訂都市設計準則)案」

臨時動議第 1 案：再審議「擬定大溪鎮(埔頂地區)細部計畫(配合埔頂營區整體開發)案」

捌、散會時間：下午 3 時 40 分。

玖、討論事項

第1案：再審議「擬定中壢平鎮都市擴大修訂計畫(配合中原營區整體開發)細部計畫案」

說明：

一、辦理緣起：

本案主要計畫(「變更中壢平鎮都市擴大修訂計畫(配合中原營區整體開發)案」)及細部計畫案前經本市都市計畫委員會106年8月21日審議通過，本案主要計畫於108年10月9日內政部土地徵收審議小組第190次會議報告區段徵收公益性必要性後，主要計畫經內政部都市計畫委員會109年1月14日審議修正通過，依上開會議決議：「本案如經本會審決通過後，因變更內容與原公開展覽內容不一致，請依都市計畫法規定重新辦理公開展覽及說明會，公開展覽期間無公民或團體陳情意見，則報由內政部逕予核定，免再提會審議；否則再提會討論。」。

本府為辦理補辦公開展覽及說明會，爰依上開內政部都市計畫委員會審定主要計畫，配合修正本細部計畫案相關計畫內容，並提本市都市計畫委員會審議。

二、變更機關：桃園市政府。

三、計畫性質：細部計畫。

四、法令依據：都市計畫法第17、22條。

五、變更位置：詳附圖1。

六、計畫內容：詳計畫書。

七、公民或團體陳情意見：計3件，經106年8月21日桃園市都市計畫委員會第16次會議決議。

八、辦理歷程：

(一)106年3月31日起公告公開展覽30日，並於106年4月18日假中壢區公所舉辦公開展覽說明會。

(二)106年6月2日、106年8月21日本市都市計畫委員會

審議修正通過(主要計畫及細部計畫)，詳附圖 2、圖 3、表 1～表 4。

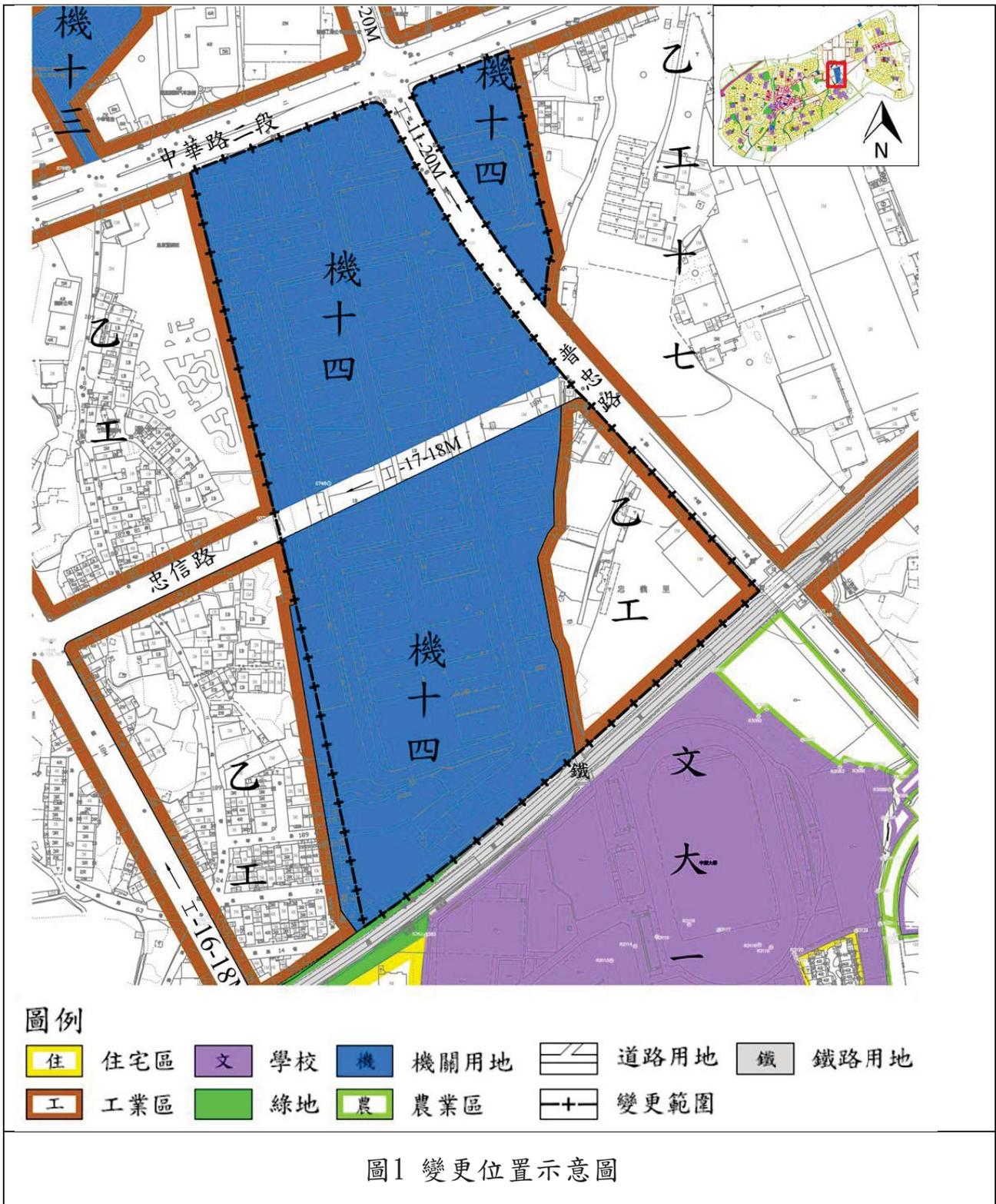
(三)107 年 2 月 8 日、107 年 6 月 26 日及 107 年 10 月 4 日，共召開 3 次內政部都委會專案小組審查。

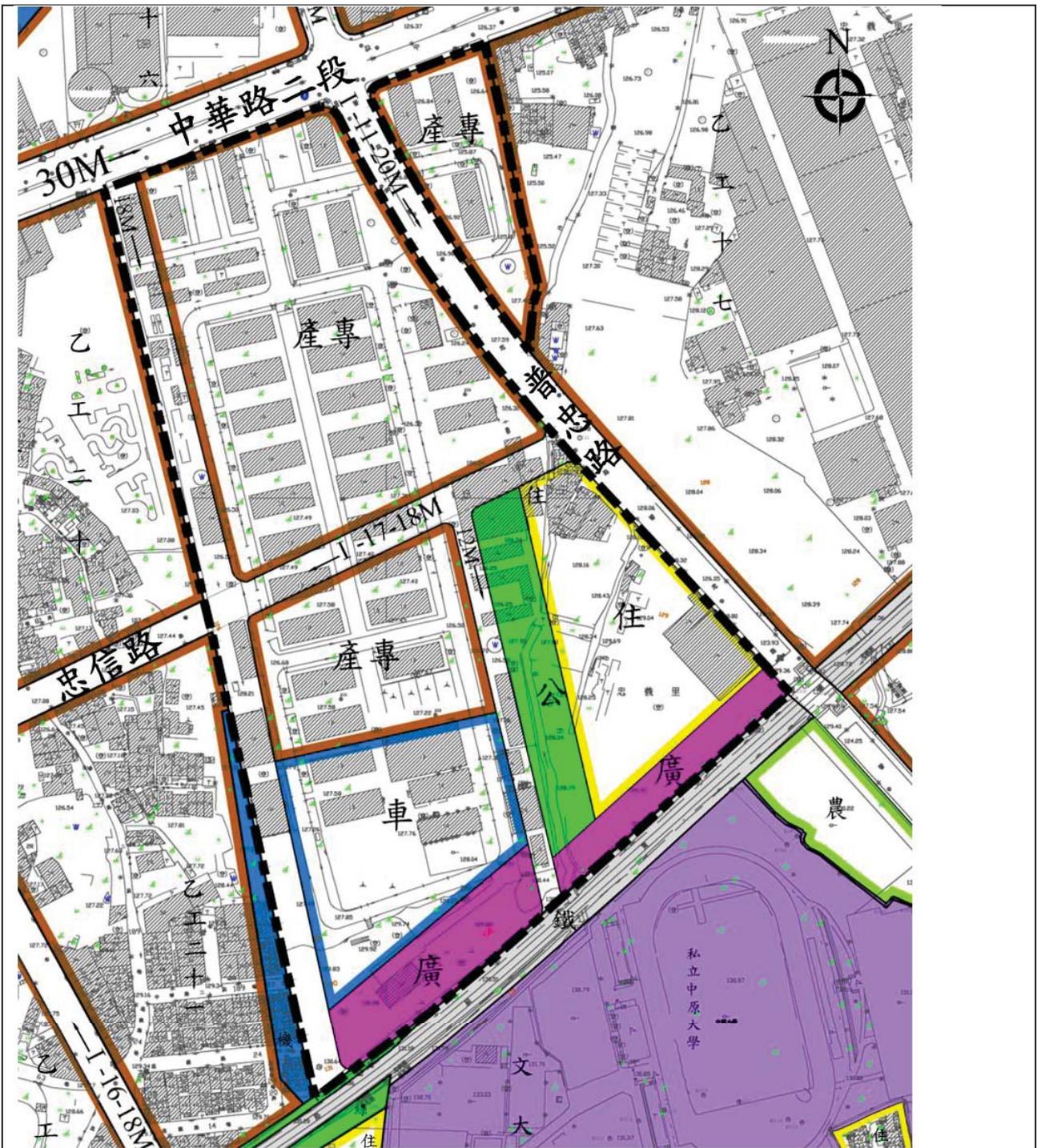
(四)108 年 10 月 9 日內政部土地徵收審議小組第 190 次會議決議：洽悉。

(五)109 年 1 月 14 日內政部都市計畫委員會第 961 次會議審議修正通過(主要計畫)，詳附圖 4、表 5、表 6。

九、細部計畫再提會審議說明：本案業依內政部都市計畫委員會審議通過主要計畫(詳附圖 4、表 5、表 6)，配合修正細部計畫內容(詳附圖 5、表 7)、土地使用分區管制要點(詳附表 8、圖 6、圖 7)、都市設計管制要點(詳附表 9)及事業及財務計畫(詳附表 10)，爰再提會討論。

決 議：照案通過。





圖例

住宅區	機關用地	學校用地
工業區	公園用地	道路用地
農業區	綠地	計畫範圍
車站專用區	鐵路用地	
產業專用區	廣場用地	

圖2 主要計畫示意圖(106年8月21日市都委會通過)

表1 主要計畫變更內容明細表(106年8月21日市都委會通過)

位置	變更理由		
	原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)	
機十四、中原大學北側	機關用地 (8.77)	住宅區(0.06)	1.因應本地區發展需求，本營區將配合遷移，釋出土地供整體開發利用。 2.本計畫區鄰近中壢工業區及中原大學，具產學合作優勢，規劃產業專用區，供創新產業、文創產業發展等使用。 3.配合中原站及鄰近工業區整體發展，規劃車站專用區、住宅區及廣場、公園等公共設施。
		產業專用區(5.32)	
		車站專用區(1.38)	
		公園用地(0.32)	
		廣場用地(0.53)	
	道路用地(1.16)		
	工業區 (1.82)	住宅區(1.16)	
		公園用地(0.22)	
		廣場用地(0.44)	
		道路用地(0.00) ^註	

註：1.工業區變更為道路用地之道路截角面積為 6.6 平方公尺。

2.凡本次變更案未指明部分，均應以原計畫為準。

3.實際面積應以核定圖實地分割測量為準。

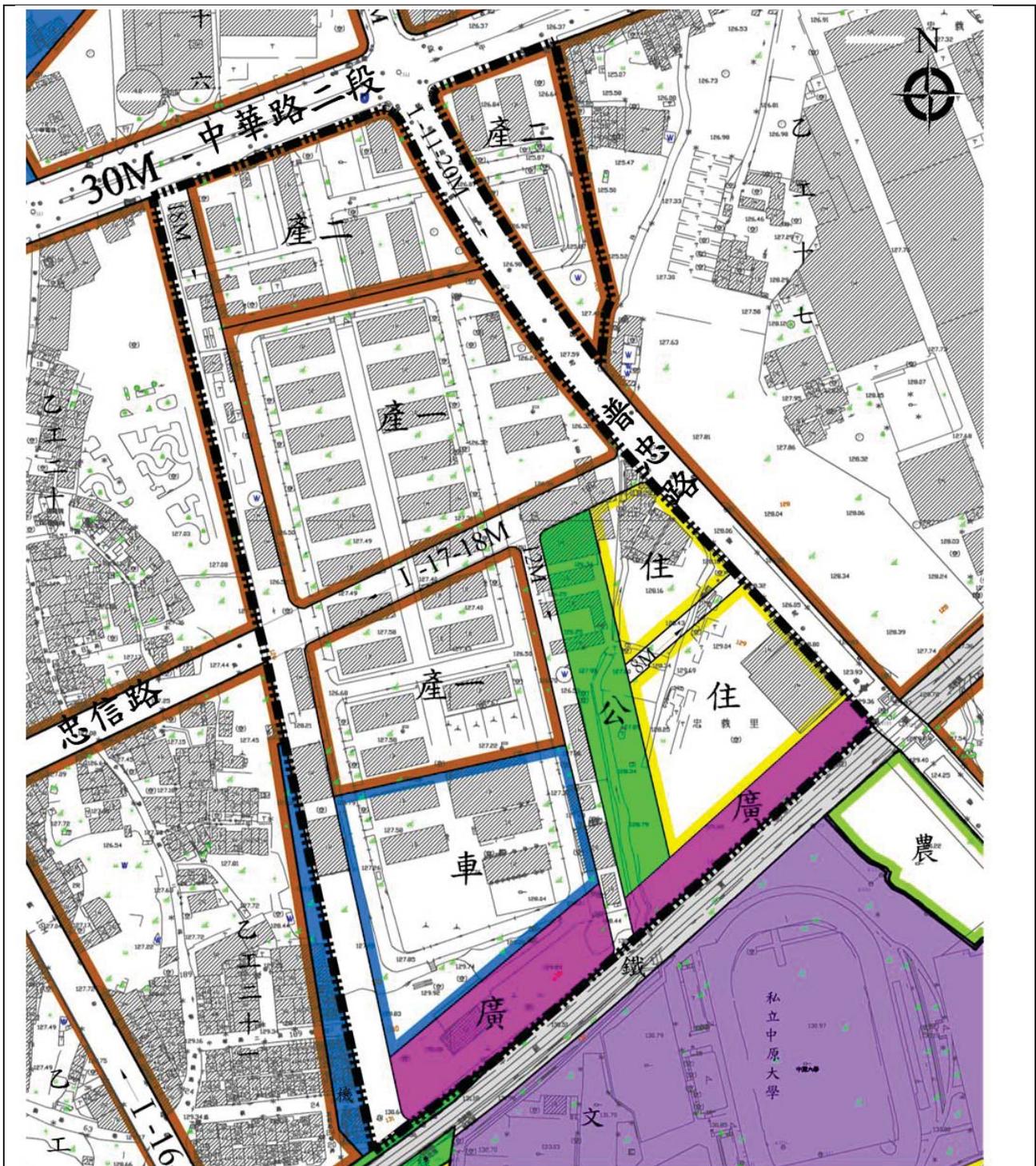
表2 實施進度及經費表(106年8月21日市都委會通過)

項目	土地面積 (公頃)	土地取得方式				經費概估(萬元)				預定完成期限	經費來源	
		徵收	市地重劃	區段徵收	其它	徵收補償費	公共工程費用	區段徵收作業費	貸款利息			合計
住宅區	1.22										公告 發布 後五 年內	桃園 市政 府
產業專用區	5.32											
車站專用區	1.38			V								
公園用地	0.54				239,819	31,308	2,635	39,445	313,372			
道路用地	1.55											
廣場用地	0.97											

註：1.表內面積僅供參考，實際面積應以核定圖實地分割測量為準。

2.本表面積包含細部計畫各分區之面積。

3.本表所列費用僅供參考，開發費用應以實際辦理區段徵收作業為準。



圖例

住宅區	第二種產業專用區	廣場用地
工業區	機關用地	學校用地
農業區	公園用地	道路用地
車站專用區	綠地	計畫範圍
第一種產業專用區	鐵路用地	

圖3 細部計畫示意圖(106年8月21日市都委會審議通過)

表3 細部計畫土地使用面積表(106年8月21日市都委會通過)

項目		計畫面積(公頃)	百分比
土地使用分區	住宅區	1.22	11.11%
	第一種產業專用區	3.46	31.51%
	第二種產業專用區	1.86	16.94%
	車站專用區	1.38	12.57%
	小計	7.92	72.13%
公共設施用地	公園用地	0.54	4.92%
	廣場用地	0.97	8.84%
	道路用地	1.55	14.12%
	小計	3.06	27.87%
合計		10.98	100.00%

註：實際面積應以核定圖實地分割測量為準。

表4 細部計畫事業及財務計畫表(106年8月21日市都委會通過)

項目	土地面積(公頃)	土地取得方式				經費概估(萬元)					預定完成期限	經費來源
		徵收	市地重劃	區段徵收	其它	徵收補償費	公共工程費用	區段徵收作業費	貸款利息	合計		
住宅區	1.16										公告發布後五年內	桃園市政府
第一種產業專用區	3.46											
第二種產業專用區	1.86			V	239,819	31,308	2,635	39,445	313,372			
車站專用區	1.38											
公園用地	0.54											
道路用地	0.97											
廣場用地	1.61											

註：1.表內面積僅供參考，實際面積應以核定圖實地分割測量為準。

2.本表面積包含細部計畫各分區之面積。

3.本表所列費用僅供參考，開發費用應以實際辦理區段徵收作業為準。

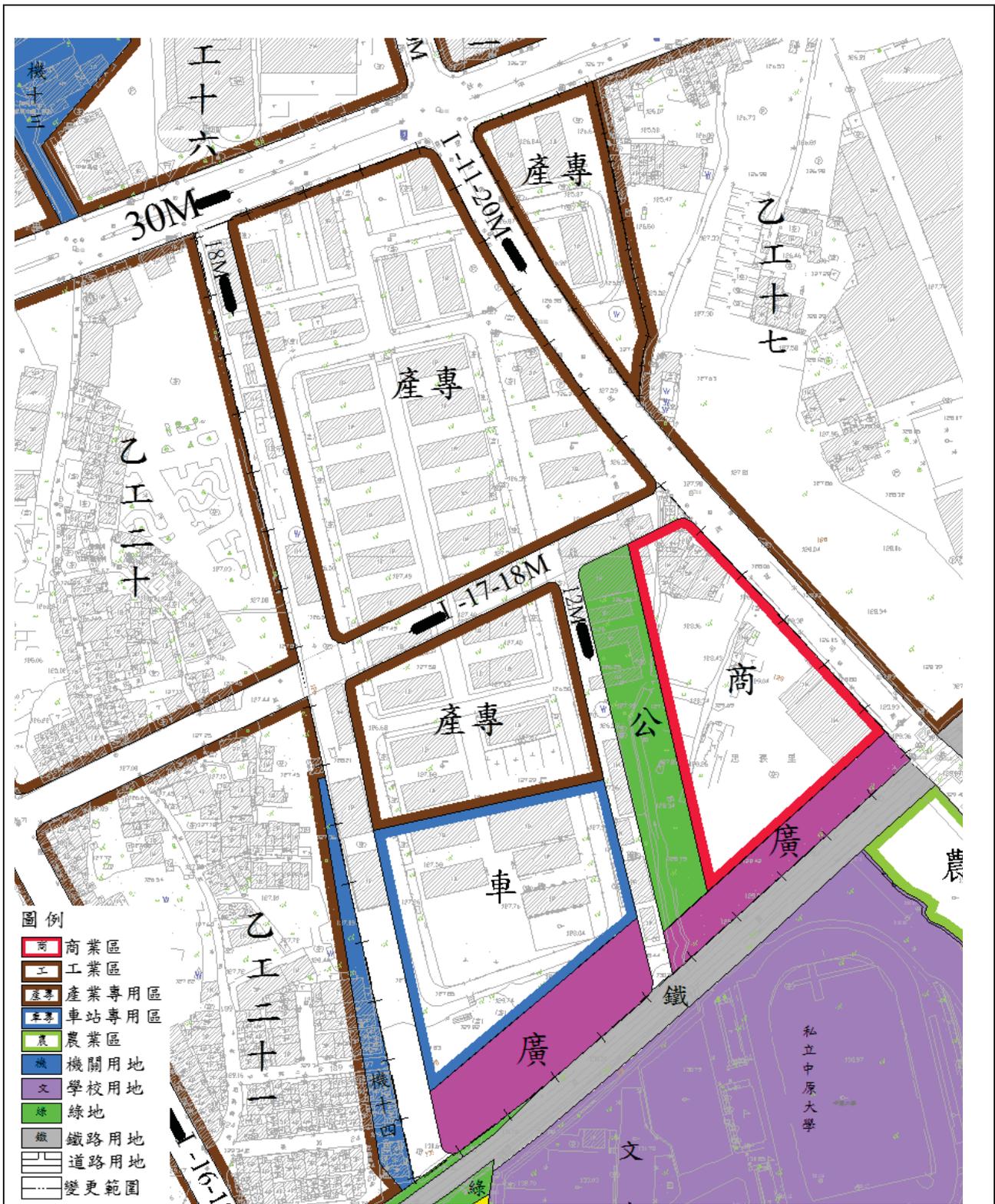


圖4 主要計畫內容示意圖(109年1月14日部都委會審議通過)

表5 主要計畫變更內容綜理表 (109 年 1 月 14 日部都委審議通過)

位置	原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)	變更理由
機十四、 中原大學 北側	機關用地 (8.77)	商業區(0.06)	1.因應地區發展需求，配合營區遷移，釋出土地供整體開發利用。 2.本計畫區鄰近中壢工業區及中原大學，具產學合作優勢，規劃產業專用區，供創新產業、文創產業發展等使用。 3.配合中原站及鄰近工業區整體發展，規劃車站專用區、商業區及廣場、公園等公共設施。
		產業專用區(5.32)	
		車站專用區(1.38)	
		公園用地(0.32)	
		廣場用地(0.53)	
		道路用地(1.16)	
	工業區 (1.82)	商業區(1.14)	
		公園用地(0.24)	
		廣場用地(0.44)	
		道路用地(0.00)	

註：1.工業區變更為道路用地之道路截角面積為 6.6 平方公尺。

2.凡本次變更案未指明部分，均應以原計畫為準。

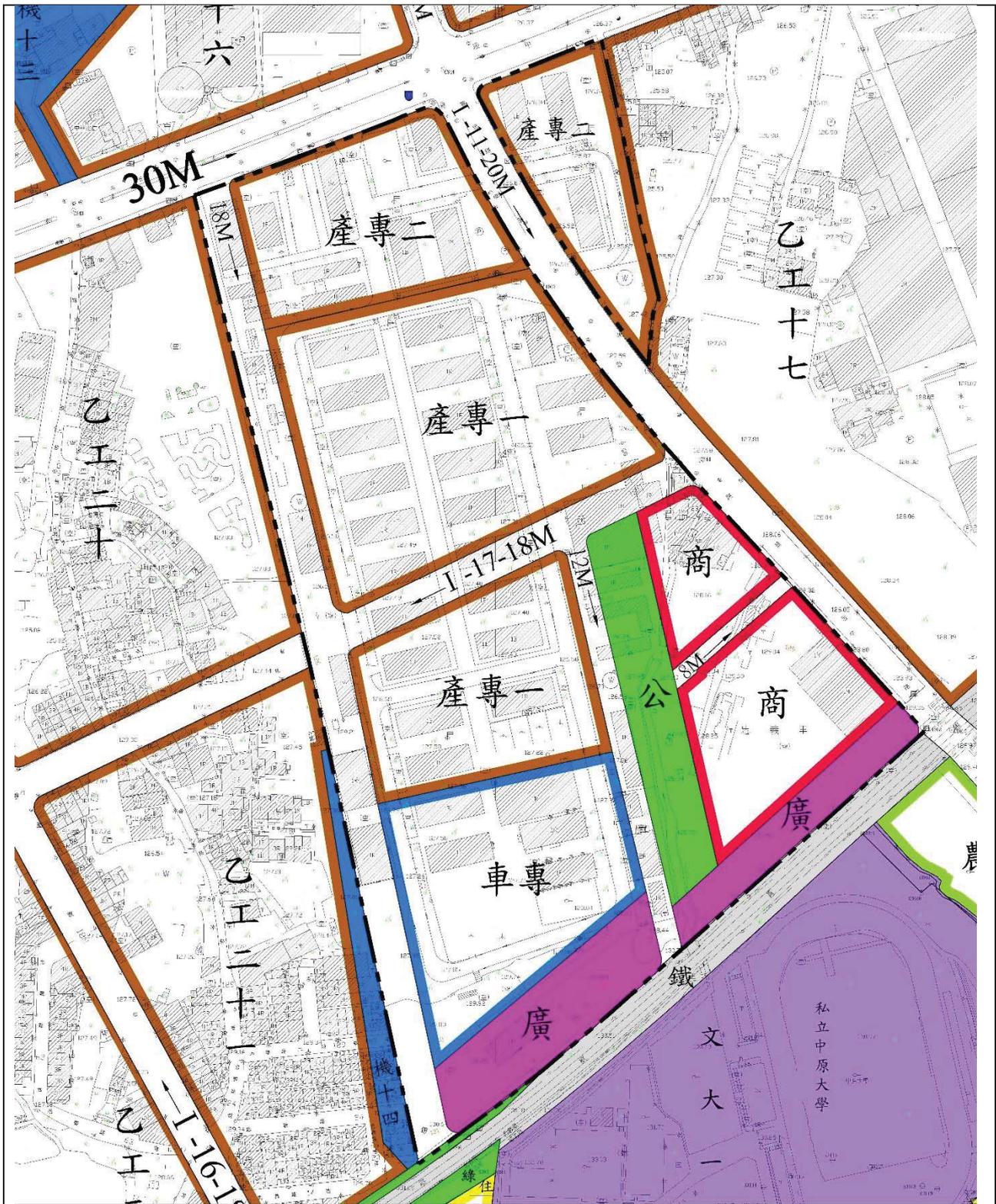
3.實際面積應以核定圖實地分割測量為準。

表6 實施進度及經費表 (109 年 1 月 14 日部都委審議通過)

項目	土地 面積 (公頃)	土地取得方式				經費概估(萬元)							預定 完成 期限	經費 來源	
		徵收	市 地 重 劃	區 段 徵 收	其它	地上 物補 償費	公有土 地作價	地價 補償 費	土地 整理 費	公共工 程費	公共設 施管理 維護費	貸款 利息			合計
商業區	1.20													公告發 布後 4 年 內	桃園 市 政 府
產業 專用區	5.32														
車站 專用區	1.38														
公園 用地	0.56			V		11,275	270,384	12,551	3,294	20,734	165	27,874	346,277		
廣場 用地	0.97														
道路 用地	1.16														

註：1.表內面積僅供參考，實際面積應以核定圖實地分割測量為準。

2.本表所列費用僅供參考，開發費用應以實際辦理區段徵收作業為準。



圖例

住	住宅區	產專	產業專用區	機	機關用地	綠	綠地		道路用地
商	商業區	車專	車站專用區	文	學校用地	廣	廣場用地		計畫範圍
工	工業區	農	農業區	公	公園用地	鐵	鐵路用地		

圖5 細部計畫內容示意圖(本次再提會內容)

表7 細部計畫土地使用面積表(本次再提會內容)

項目		計畫面積(公頃)	百分比(%)
土地使用 分區	商業區	<u>1.14</u>	<u>10.41</u>
	第一種產業專用區	3.46	31.51
	第二種產業專用區	1.86	16.94
	車站專用區	1.38	12.57
	小計	<u>7.84</u>	<u>71.43</u>
公共設 施用地	公園用地	<u>0.56</u>	<u>5.07</u>
	廣場用地	0.97	8.84
	道路用地	1.61	14.66
	小計	<u>3.14</u>	<u>28.57</u>
合計		10.98	100.00

表8 土地使用分區管制要點修正對照表（本次提會內容）

106年8月21日市都委第16次會議審議通過條文	本次提會增(修)訂條文	增(修)理由
(一) 本要點依都市計畫法第二十二條、第三十二條及都市計畫法桃園市施行細則、都市計畫工業區檢討變更審議規範之規定訂定之。	--	--
(二) 本計畫區內之建築及土地使用，應依本要點之規定管制，本要點未管制者，適用其他有關法令之規定，其用語亦同。	--	--
(三) 本計畫區劃設住宅區、車站專用區及產業專用區，發展強度規定如下： 1. 住宅區建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 260%。 2. 車站專用區建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 300%。 3. 第一種產業專用區建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 300%。 4. 第二種產業專用區建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 380%。	(三) 本計畫區劃設商業區、車站專用區及產業專用區，發展強度規定如下： 1. 商業區建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 300%。 2. 車站專用區建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 300%。 3. 第一種產業專用區建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 300%。 4. 第二種產業專用區建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 380%。	配合部都委會審議通過之主要計畫內容，增訂商業區發展強度。
(四) 車站專用區之容許使用項目如下： 1. 除供長途旅運車站、公車轉運等大眾運輸轉運機能外，得依據「都市計畫法桃園市施行細則」，比照第十六條商業區之規定使用。 2. 得依「促進民間參與公共建設法」規定獎勵民間參與。	--	--
(五) 產業專用區之容許使用項目如下： 1. 第一種產業專用區為培植新興產業、青年創業、產學合作、藝術、娛樂、文教展覽、休閒遊憩及配合地方發展，得為下列之使	--	--

用：

(1) 核心產業：

生技產業、綠建築產業、綠能產業（含 LED、LED 照明、太陽能光電）、資訊產業（含資訊服務業）、自動化產業、精密機械產業（含電動車）、智慧型機器人產業、通訊產業（含通訊服務業）、研發創新產業（含研發中心）、設計產業、企業營運總部及其關係企業、創作及藝術表演、文康、社教、圖書館、博物館、運動服務、文化創意產業發展法所稱之文化創意產業、其他經行政院核定科技或產業計畫之重點產業。

(2) 次核心產業：

國際物流配銷產業、人才培訓產業、外國駐臺經貿科技商務中心、工商服務及展覽產業、媒體視訊傳播產業。

(3) 支援性產業或設施：

公務機關、法人機構、文教設施、員工住宅、社區遊憩設施、醫療保健服務業、社會福利設施、幼稚園、教育服務與專業訓練、社區及公共通訊設施、公共事業設施、日常用品零售業、一般服務業、一般事務所、金融保險業、旅館業、倉儲業、批發業、運動休閒產業或設施、旅遊及運輸服務業、餐飲、公共安全、公益設施等相關使用。

(4) 前開各款之相關倉庫、研發、教育、人才培訓、推廣、實作體驗、服務辦公室(所)、生產實驗室、訓練房舍、環保、勞工衛生與安全、防災、員工宿舍、員工餐廳等設施。

(5) 其他經桃園市政府核准之使用項目。

(6) 核心產業及次核心產業之使用面積應達開發總樓地板面積百分之五十以上。

2. 第二種產業專用區為培植新興產業及配合地方發展，得為下列之

<p>使用：</p> <p>(1) 高科技專業使用： 供高科技及其相關之研發、技術性諮詢與服務事業等設施使用。</p> <p>(2) 工商服務及展覽使用： 供設置金融、工商服務、媒體視訊傳播、文化創意及相關創投、法律服務、貿易、運輸、顧問、技術服務業等產業之辦公建築、旅館、會議廳、商品展覽中心(場)等相關設施使用。</p> <p>(3) 購物中心使用： 供設置結合購物、運動、休閒娛樂、文化、飲食、展示、資訊等設施之大型購物中心或結合倉儲與批發之倉儲量販中心使用。</p> <p>(4) 文教休憩使用： 供設置文化教育、休閒遊憩、大型運動等設施並兼具大型活動表演及文教展覽等相關設施使用。</p> <p>(5) 前開各款之相關倉庫、研發、教育、人才培訓、推廣、實作體驗、服務辦公室(所)、生產實驗室、訓練房舍、環保、勞工衛生與安全、防災、員工餐廳等設施。</p> <p>(6) 其他經桃園市政府審查核准之使用項目。</p>		
--	--	--

106 年 8 月 21 日市都委第 16 次會議審議通過條文	本次提會增(修)訂條文	增(修)理由
<p>(六) 本計畫區內住宅區、車站專用區、產業專用區之退縮建築規定原則如下(參見圖)：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 車站專用區應自道路、其他分區及公共設施用地境界線退縮 6 公尺以上建築。 2. 第一種產業專用區，臨接計畫道路未達 20 公尺或其他分區者，至少退縮 6 公尺建築，臨接 20 公尺以上者，至少退縮 8 公尺建築。第一種產業專用區如涉及既有建築物保留需要者，不受前述退縮規定限制。 3. 第二種產業專用區，臨接計畫道路未達 20 公尺或其他分區者，至少退縮 6 公尺建築，臨接 20 公尺以上者，至少退縮 8 公尺建築。 4. 住宅區應自道路及公共設施用地境界線退縮 4 公尺以上建築。 5. 退縮部分得計入法定空地，臨接計畫道路退縮部分不得設置汽車停車空間及圍牆，且該退縮部分應自道路境界線留設 1.5 公尺植栽帶，其餘留設人行步道，人行步道寬度不得小於 2.5 公尺。 6. 基地情形特殊者，得依「桃園市都市計畫地區基地情形特殊者退縮建築處理原則」辦理。 	<p>(六) 本計畫區內商業區、車站專用區、產業專用區之退縮建築規定原則如下(參見圖 6)：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 車站專用區應自道路、其他分區及公共設施用地境界線退縮 6 公尺以上建築。 2. 第一種產業專用區，臨接計畫道路未達 20 公尺或其他分區者，至少退縮 6 公尺建築，臨接 20 公尺以上者，至少退縮 8 公尺建築。第一種產業專用區如涉及既有建築物保留需要者，不受前述退縮規定限制。 3. 第二種產業專用區，臨接計畫道路未達 20 公尺或其他分區者，至少退縮 6 公尺建築，臨接 20 公尺以上者，至少退縮 8 公尺建築。 4. 商業區應自道路及公共設施用地境界線退縮 4 公尺以上建築。 5. 退縮部分得計入法定空地，臨接計畫道路退縮部分不得設置汽車停車空間及圍牆，且該退縮部分應自道路境界線留設 1.5 公尺植栽帶，其餘留設人行步道，人行步道寬度不得小於 2.5 公尺。 6. 基地情形特殊者，得依「桃園市都市計畫地區基地情形特殊者退縮建築處理原則」辦理。 	<p>配合部都委會審議通過之主要計畫內容，增訂商業區退縮建築規定。</p>

106 年 8 月 21 日市都委第 16 次會議審議通過條文	本次提會增(修)訂條文	增(修)理由
(七) 開發基地除需應依本計畫相關規定退縮外，為形塑良好出入口意象，紓解產業專用區活動可能之人群聚集，並應整體規劃街角廣場，藉以提供安全穿越道路之停等空間。街角廣場面積應大於 100 平方公尺，位置如圖。第二種產業專用區如涉及既有建築物保留需要者，不受前述街角廣場規定限制。	--	--
(八) 為避免過於細分之建築規模造成都市意象混亂，並促進整體開發，本計畫區內第一種產業專用區及第二種產業專用區之建築基地最小開發規模應大於 2,500 平方公尺。	--	--
(九) 建築基地附屬停車空間之設置，應依下列規定辦理： 1. 建築容積樓地板面積在 250 平方公尺（含）以下者，應留設一部汽車停空間及一部機車停車空間。 2. 建築容積樓地板面積超過 250 平方公尺者，其超過部分，每增加 150 平方公尺，應增設一部汽車停空間及一部機車停車空間。 3. 每部機車停空間長度至少 2 公尺，寬度至少 1 公尺，機車道寬度至少 1 公尺。 4. 建築基地停車空間之車道出入口以設置 1 處為原則。但經桃園市都市設計審議委員會審議通過者，不在此限。	--	--
(十) 本要點未規定事項，依「中壢平鎮都市計畫(土地使用分區管制要點)」及其他相關法令辦理。	--	--

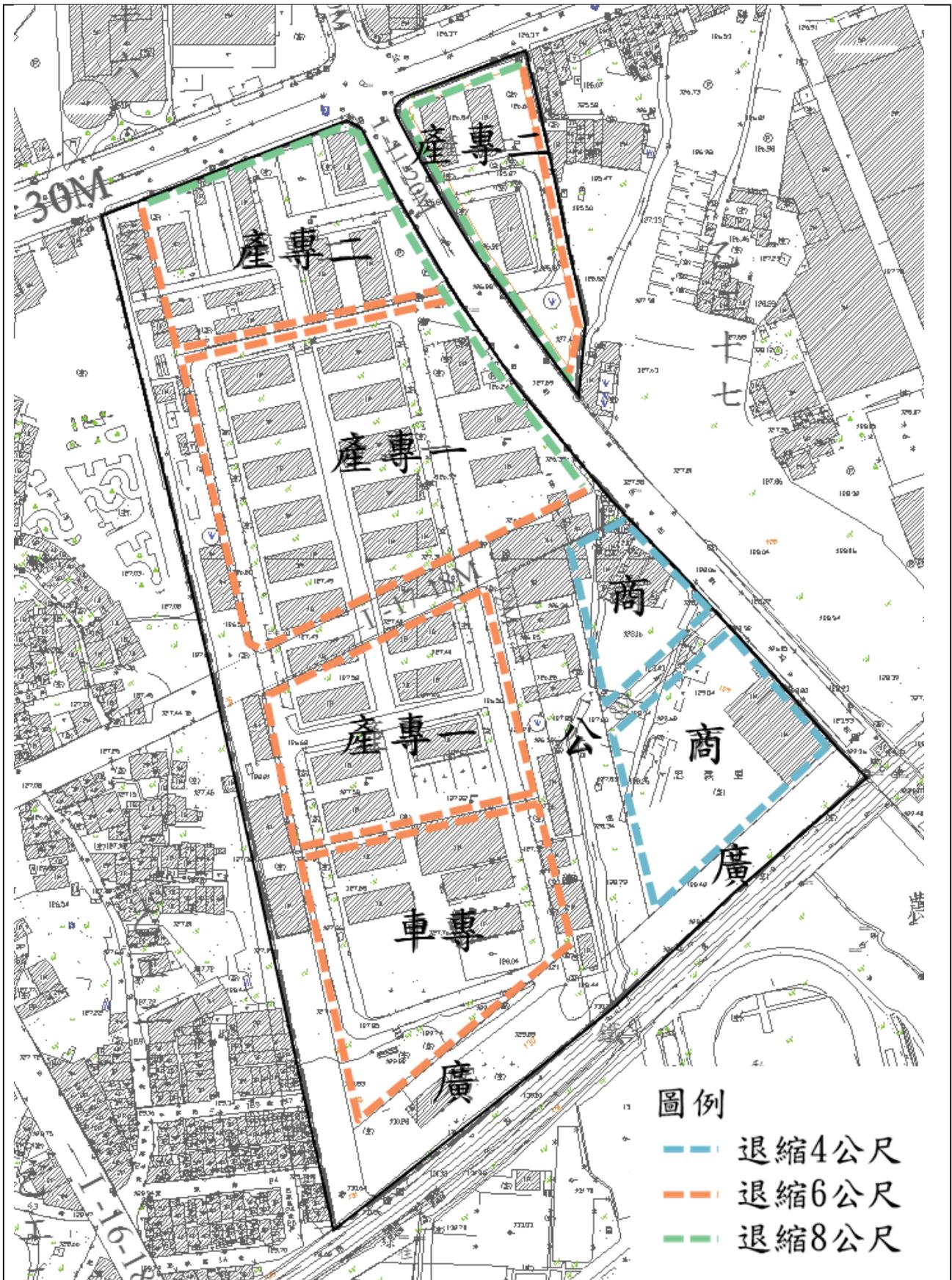


圖6 退縮建築規定示意圖（本次提會內容）

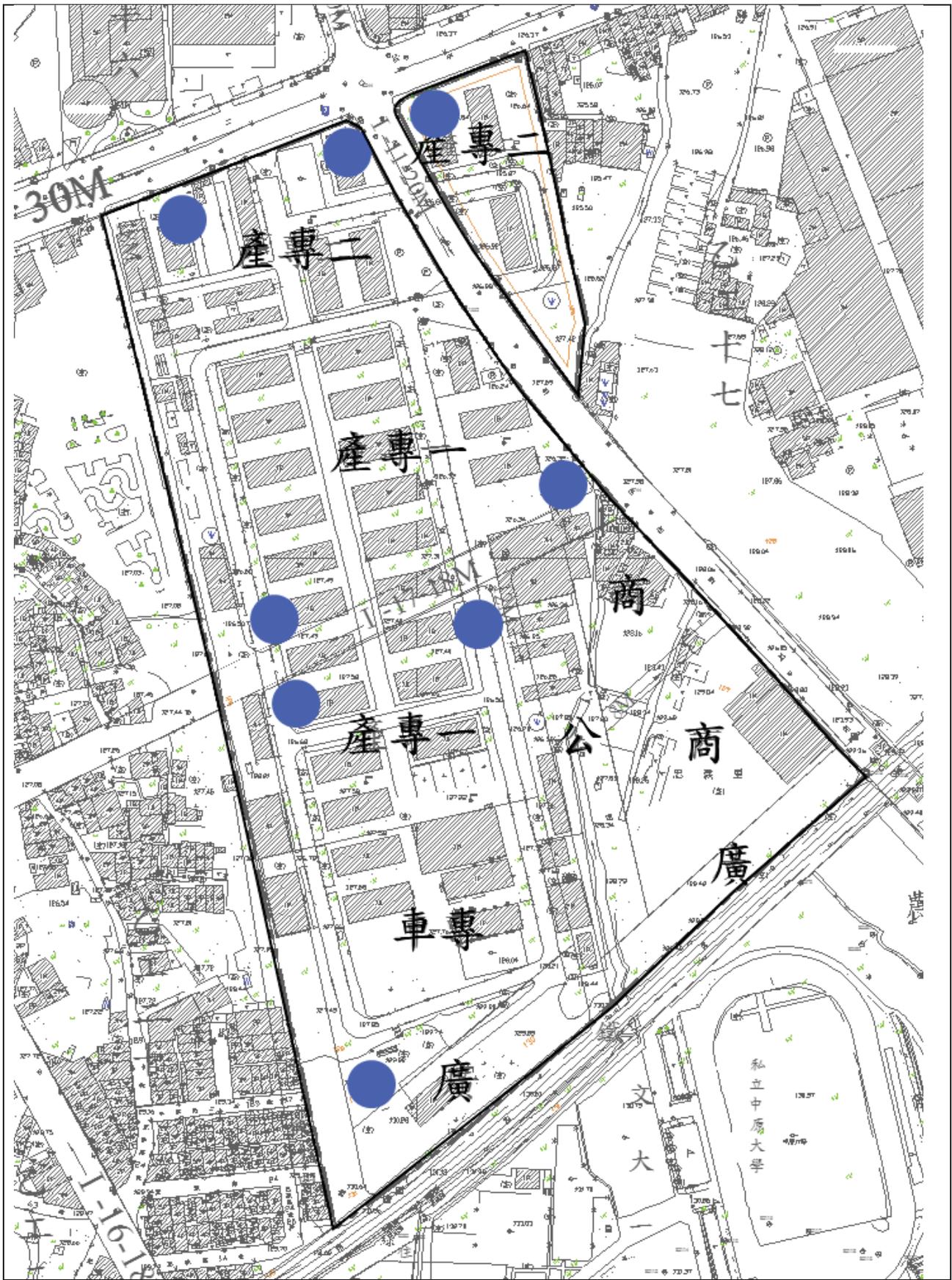


圖7 街角廣場規劃位置示意圖（本次提會內容）

表9 都市設計管制要點修正對照表（本次提會內容）

106年8月21日市都委 第16次會議審議通過條文	本次提會 增(修)訂條文	增(修)理由
<p>(一)車站專用區、第一種產業專用區(忠信路南側)、第二種產業專用區：</p> <p>1. 建築量體及造型</p> <p>(1) 建築物量體 建築設計除考量計畫區整體意象外，其底層部外觀設計應避免對行人產生壓迫感。</p> <p>(2) 建築物造型 六層樓以上或供公眾使用之建築物，其頂部應配合各棟建築物造型予以美化設計，以形成特殊風格及優美之天際線。</p> <p>2. 應設置戶外傢俱等相關設施，如座椅、植栽槽、垃圾桶、鋪面、電話亭、鐘、指示導引標誌、夜間照明景觀設施暨必要之服務中心、音響設施等，並應配合車站專用區、第一種產業專用區(忠信路南側)之活動需求，進行整體規劃設計。</p> <p>3. 應設置公共藝術品，並得以各種媒介形式結合整體規劃設計。</p>	--	--
<p>(二) 第一種產業專用區(忠信路北側)： 為維持第一種產業專用區(忠信路北側)原始風貌，新建之建築物造型、色彩應考量地區原始景觀、地區特色，以整體環境相調和為原則。</p>	--	--

106 年 8 月 21 日市都委 第 16 次會議審議通過條文	本次提會 增(修)訂條文	增(修)理由
<p>(三)住宅區：</p> <p>1. 建築物造型</p> <p>(1) 六樓以上或供公眾使用之建築物，其頂層部應配合各棟建築物造型予以美化設計，以形成特殊建築風格及優美天際線。</p> <p>(2) 五層樓以下之建築物之頂層及屋頂突出物應設置斜屋頂，以形成特殊建築風格，其斜屋頂之設置依下列原則辦理：</p> <p>A. 屋頂層應按各幢建築物面積至少 50% 設置斜屋頂，但不含斜版式女兒牆之投影面積。</p> <p>B. 建築物屋頂突出物應配合設置斜屋頂。</p> <p>C. 建築物斜屋頂，其斜面坡度不得大於二比一且不得小於 1 比 4 (高比底)，且建築物各部分應按其同一面向計畫道路或公共開放空間設置同一坡度之斜屋頂為原則。</p> <p>D. 斜屋頂之屋面排水，應以適當之設施引導至地面排水系統，不得直接流放到地面。</p> <p>E. 屋頂突出物，如水箱、空調設備、電梯機房等，必需以百葉格柵四面遮蔽，其造型應配合建築物立面設計。</p>	<p>本條文刪除。</p>	<p>1. 配合部都委會審議通過之主要計畫內容，刪除住宅區都市設計相關規定。</p> <p>2. 考量「桃園市都市設計審議原則」已有商業區相關規定，且依本案都市設計管制要點(七)本計畫區之開發建築應送本市都市設計委員會審議，故不另訂。</p>
<p>(四)本計畫區建築物色彩之規定如下：</p> <p>(1) 建築物外牆以採二種上材質與色彩予以設計為原則，臨街道之立面外牆不得採用反光玻璃帷幕。</p> <p>(2) 建築物外牆顏色以中低明度及彩為中低彩度為主，同一基地建築應採相同色相，並與其他輔佐色彩相配合。</p>	<p>(三)本計畫區建築物色彩之規定如下：</p> <p>(1) 建築物外牆以採二種上材質與色彩予以設計為原則，臨街道之立面外牆不得採用反光玻璃帷幕。</p> <p>(2) 建築物外牆顏色以中低明度及彩為中低彩度為主，同一基地建築應採相同色相，並與其他輔佐色彩相配合。</p>	<p>點次調整</p>

106 年 8 月 21 日市都委 第 16 次會議審議通過條文	本次提會 增(修)訂條文	增(修)理由
(五) 本計畫區建築基地法定空地應配合整體景觀設計，並應維持原透水性，且應考慮防災與緊急救護通行之需求，綠覆率不得小於 50%。	(四) 本計畫區建築基地法定空地應配合整體景觀設計，並應維持原透水性，且應考慮防災與緊急救護通行之需求，綠覆率不得小於 50%。	點次調整
(六) 建築物必要設置之附屬機械設備(如冷氣機、水塔、廢氣排出口等)，應於建築物設計時整體設計，如有設置排放廢氣或排煙設備之必要時，其排放口之位置及朝向，應考慮週邊環境的使用，不得設置於面對主要出入口之道路，或建築物主要出入口附近，並應加以美化或綠化。	(五) 建築物必要設置之附屬機械設備(如冷氣機、水塔、廢氣排出口等)，應於建築物設計時整體設計，如有設置排放廢氣或排煙設備之必要時，其排放口之位置及朝向，應考慮週邊環境的使用，不得設置於面對主要出入口之道路，或建築物主要出入口附近，並應加以美化或綠化。	點次調整
(七) 本計畫區之開發建築應送經「桃園市都市設計審議委員會」審議通過後，始得核發建造執照。	(六) 本計畫區之開發建築應送經「桃園市都市設計審議委員會」審議通過後，始得核發建造執照。	點次調整

表10 細部計畫事業及財務計畫表（本次提會內容）

項目	土地面積 (公頃)	土地取得方式			經費概估(萬元)							預定完成期限	經費來源	
		徵收	市地重劃	區段徵收 其它	地上物補償費	公有土地作價	地價補償費	土地整理費	公共工程費	公共設施管理維護費	貸款利息			合計
商業區	1.14													
第一種產業專用區	3.46													
第二種產業專用區	1.86													
車站專用區	1.38		V		11,275	270,384	12,551	3,294	20,734	165	27,874	346,277	公告發布後4年內	桃園市政府
公園用地	0.56													
廣場用地	0.97													
道路用地	1.61													

註：1.表內面積僅供參考，實際面積應以核定圖實地分割測量為準。

2.本表所列費用僅供參考，開發費用應以實際辦理區段徵收作業為準。

附件五 111/5/31 桃園市都市計畫委員會第 69 次會議紀錄

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：技士 魏谷靜
電話：03-3322101分機5225
電子信箱：10033662@mail.tycg.gov.tw

受文者：桃園市政府都市發展局

發文日期：中華民國111年6月23日

發文字號：府都計字第1110158455號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如說明二

主旨：檢送本市都市計畫委員會111年5月31日第69次會議紀錄1份，請查照。

說明：

- 一、依本府111年5月23日府都計字第1110128074號開會通知單續辦。
- 二、隨文檢附本會議書面會議紀錄1份予本市都市計畫委員會委員，並請委員以書面方式確認，如委員對本次會議紀錄有修正意見，請於文到7日內以書面方式提出，以利本府綜整；至其餘相關單位及人員則請至本府都市發展局(<http://urdb.tycg.gov.tw/>)「業務資訊－都市計畫科－桃園市都市計畫委員會－委員會會議紀錄」網站下載會議紀錄。

正本：李主任委員憲明、黃副主任委員治峯、盧委員維屏、蔡委員金鐘、賴委員宇亭、歐委員美環、洪委員曙輝、何委員芳子、劉委員惠雯、賴委員碧瑩、張委員蓓琪、宋委員立堃、彭委員文惠、葉委員呂華、王委員秀娟、許委員阿雪、董委員娟鳴、洪委員禾秣、韋委員多芳、李委員文科、吳委員俊霖

副本：桃園市議會、八德區籍市議員（討論第1、2案）、龜山區籍市議員（討論第1、2案）、桃園區籍市議員（討論第2案）、蘆竹區籍市議員（討論第2案）、觀音區籍市議員（討論第2案）、中壢區籍市議員（討論第3案）、楊梅區籍市議員（討論第4案）、平鎮區籍市議員（討論第5案）、桃園市八德區公所（討論第1、2案）、桃園市龜山區公所（討論第1、2案）、桃園市政府建築管理處（討論第2、3案）、桃園市桃園區公所（討論第2案）、桃園市蘆竹區公所（討論第2案）、桃園市觀音區公所（討論第2案）、桃園市政府地政局（討論第3案）、桃園市中壢區公所（討論第3案）、桃園市政府文化局（討論第4案）、桃園市政府工務局（討論第4、5案）、桃園市政府交通局（討論第4、5案）、桃園市政府養護工程處（討論第4案）、桃園市楊梅區公所（討論第4案）、楊梅區農會（討論第4案）、立德新股份有限公

司（討論第5案）、桃園市政府經濟發展局（討論第5案）、桃園市政府衛生局（討論第5案）、桃園市平鎮區公所（討論第5案）、桃園市政府都市發展局國土計畫科（討論第1案）、桃園市政府都市發展局都市行政科（討論第2、3案）、桃園市政府都市發展局都市設計科（討論第2、3、4案）、桃園市政府都市發展局（副局長、主任秘書、專門委員）

桃園市都市計畫委員會第 69 次會議紀錄

壹、時間：111 年 5 月 31 日(星期二)下午 2 時。

貳、地點：本府 16 樓 1601 會議室。

參、主持人：李主任委員憲明

紀錄彙整：陳映中

肆、出席委員：(詳會議簽到簿)。

伍、列席單位及人員：(詳會議簽到簿)。

陸、本會第 67、68 次會議紀錄確認情形：

本會 111 年 3 月 18 日第 67 次會議紀錄及 111 年 4 月 15 日第 68 次會議紀錄已分別於 111 年 4 月 14 日及 111 年 5 月 2 日函送各委員，並請委員以書面方式確認，各委員均未對該會議紀錄提出書面意見，請大會確認該會議紀錄。

柒、討論事項(會議決議如後)

第 1 案：再審議「擬定八德(大湳地區)都市計畫、龜山都市計畫細部計畫土地使用分區管制要點案」等 2 案

第 2 案：再審議「變更蘆竹(大竹地區)細部計畫(第一次通盤檢討)(第一階段)(土地使用分區管制要點)案」等 5 案

第 3 案：再審議「擬定中壢平鎮主要計畫(配合中原營區整體開發)細部計畫案」

第 4 案：審議「變更楊梅(富岡、豐野)地區主要計畫(第三次通盤檢討)(含都市計畫圖重製案)」暨細部計畫案

第 5 案：審議「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)(暫予保留第二案)暨細部計畫案」

捌、臨時動議(無)

玖、散會時間：下午 4 時 30 分

第3案：再審議「擬定中壢平鎮主要計畫（配合中原營區整體開發）
細部計畫案」

說明：

一、辦理緣起：

本案配合推動本市軍方管有土地轉型及營區土地活化，本府與國防部軍備局已達成中原營區優先釋出活化之共識，且為促進國內投資政策及相關重大建設之開發，整體城市產業將逐步朝向高科技與國際化發展，本府積極營造產業投資環境，未來產業將朝向高科技、綠色與智慧化產業之方向，以提供公共設施並促進產業發展。

二、變更機關：桃園市政府。

三、計畫性質：細部計畫。

四、法令依據：都市計畫法第 27 條及 22 條。

五、原市都委會通過變更內容：詳圖 1、2 及表 2、3。

六、辦理歷程：

(一)106 年 3 月 31 日起公開展覽 30 天，並於 106 年 4 月 18 日於中壢區公所舉辦說明會。

(二)106 年 6 月 2 日本市都市計畫委員會第 15 次會議審議及 106 年 8 月 21 日第 16 次會議審議通過(主要計畫及細部計畫)。

(三)109 年 1 月 14 日內政部都市計畫委員會第 961 會議審議及 109 年 7 月 21 日內政部都市計畫委員會第 971 會議審議修正通過(主要計畫)。

七、公民或團體陳情意見：無。

八、細部計畫再提會審議說明：

本案主要計畫 109 年 7 月 21 日經內政部都市計畫委員會審議通過(詳圖 3、表 4)，本次配合本府地政局 111 年 4 月 14 日會勘紀錄決議內容(詳附件 1)，營區範圍內中華路二段 79 巷巷道部分路幅(約 1.5 公尺)，因考量軍方先前已提供使用及周邊居民既有通行之使用需求，爰該路幅後續

仍維持道路通行使用，故本案土地使用分區管制要點配合加註(詳表 1)，以利第二種產業專用區後續開發利用後，仍能保障既有道路通行權益。另配合本市一致性規定修正停車空間之設置相關規定，爰再提會討論。

決議：配合本市一致性規定，修正土地使用分區管制要點(九)建築基地附屬停車空間設置規定，將停車位設置計算標準「建築容積樓地板面積」修改為「建築總樓地板面積」，其餘內容照本次提案內容通過。

表1 土地使用分區管制要點修正對照表

依市都委會及部都委會決議修正後之條文	本次(增)修訂條文	(增)修訂理由	本次市都委會決議
(一) 本要點依都市計畫法第二十二條、第三十二條及都市計畫法桃園市施行細則、都市計畫工業區檢討變更審議規範之規定訂定之。	-	-	-
(二) 本計畫區內之建築及土地使用，應依本要點之規定管制，本要點未管制者，適用其他有關法令之規定，其用語亦同。	-	-	-
(三) 本計畫區劃設商業區、車站專用區及產業專用區，發展強度規定如下： 1. 商業區建蔽率不得大於80%，容積率不得大於300%。 2. 車站專用區建蔽率不得大於50%，容積率不得大於300%。 3. 第一種產業專用區建蔽率不得大於50%，容積率不得大於300%。 4. 第二種產業專用區建蔽率不得大於80%，容積率不得大於380%。	-	-	-
(四) 車站專用區之容許使用項目如下： 1. 除供長途旅運車站、公車轉運等大眾運輸轉運機能外，得依據「都市計畫法桃園市施行細則」，比照第十六條商業區之規定使用。 2. 得依「促進民間參與公共建設法」規定獎勵民間參與。	-	-	-
(五) 產業專用區之容許使用項目如下： 1. 第一種產業專用區為培植新興產業、青年創業、產學合作、藝術、娛樂、文教展覽、休閒遊憩及配合地方發展，得為下列之使用： (1)核心產業：	-	-	-

依市都委會及部都委會決議修正後之條文	本次(增)修訂條文	(增)修訂理由	本次市都委會決議
<p>生技產業、綠建築產業、綠能產業（含 LED、LED 照明、太陽能光電）、資訊產業（含資訊服務業）、自動化產業、精密機械產業（含電動車）、智慧型機器人產業、通訊產業（含通訊服務業）、研發創新產業(含研發中心)、設計產業、企業營運總部及其關係企業、創作及藝術表演、文康、社教、圖書館、博物館、運動服務、文化創意產業發展法所稱之文化創意產業、其他經行政院核定科技或產業計畫之重點產業。</p> <p>(2)次核心產業： 國際物流配銷產業、人才培訓產業、外國駐臺經貿科技商務中心、工商服務及展覽產業、媒體視訊傳播產業。</p> <p>(3)支援性產業或設施： 公務機關、法人機構、文教設施、員工住宅、社區遊憩設施、醫療保健服務業、社會福利設施、幼稚園、教育服務與專業訓練、社區及公共通訊設施、公共事業設施、日常用品零售業、一般服務業、一般事務所、金融保險業、旅館業、倉儲業、批發業、運動休閒產業或設施、旅遊及運輸服務業、餐飲、公共安全、公益設施等相關使用。</p> <p>(4)前開各款之相關倉庫、研發、教育、人才培訓、推廣、實作體驗、服務辦公室(所)、生產實驗室、訓練房舍、環保、勞工衛生與安全、防災、員工宿舍、員工餐廳等設施。</p> <p>(5)其他經桃園市政府核准之使用項目。</p>			

依市都委會及部都委會決議修正後之條文	本次(增)修訂條文	(增)修訂理由	本次市都委會決議
<p>(6)核心產業及次核心產業之使用面積應達開發總樓地板面積百分之五十以上。</p> <p>2. 第二種產業專用區為培植新興產業及配合地方發展，得為下列之使用：</p> <p>(1)高科技專業使用： 供高科技及其相關之研發、技術性諮詢與服務事業等設施使用。</p> <p>(2)工商服務及展覽使用： 供設置金融、工商服務、媒體視訊傳播、文化創意及相關創投、法律服務、貿易、運輸、顧問、技術服務業等產業之辦公建築、旅館、會議廳、商品展覽中心(場)等相關設施使用。</p> <p>(3)購物中心使用： 供設置結合購物、運動、休閒娛樂、文化、飲食、展示、資訊等設施之大型購物中心或結合倉儲與批發之倉儲量販中心使用。</p> <p>(4)文教休憩使用： 供設置文化教育、休閒遊憩、大型運動等設施並兼具大型活動表演及文教展覽等相關設施使用。</p> <p>(5)前開各款之相關倉庫、研發、教育、人才培訓、推廣、實作體驗、服務辦公室(所)、生產實驗室、訓練房舍、環保、勞工衛生與安全、防災、員工餐廳等設施。</p> <p>(6)其他經桃園市政府審查核准之使用項目。</p>			
<p>(六) 本計畫區內商業區、車站專用區產業專用區之退縮建築規定原則如下(參見圖 5-5)：</p> <p>1. 車站專用區應自道路、其他分區及公共設施用地境界線退縮 6 公尺以上建築。</p>	<p>(六) 本計畫區內商業區、車站專用區、產業專用區之退縮建築規定原則如下(參見圖 5-5)：</p> <p>1. 車站專用區應自道</p>	<p><u>考量軍方先前已提供使用及周邊居民既有通行之使用需求，該路幅後續仍維持道路通行使用，爰</u></p>	<p>照本次提會內容通過。</p>

依市都委會及部都委會決議修正後之條文	本次(增)修訂條文	(增)修訂理由	本次市都委會決議
<p>2. 第一種產業專用區，臨接計畫道路未達 20 公尺或其他分區者，至少退縮 6 公尺建築，臨接 20 公尺以上者，至少退縮 8 公尺建築。第一種產業專用區如涉及既有建築物保留需要者，不受前述退縮規定限制。</p> <p>3. 第二種產業專用區，臨接計畫道路未達 20 公尺或其他分區者，至少退縮 6 公尺建築，臨接 20 公尺以上者，至少退縮 8 公尺建築。</p> <p>4. 商業區應自道路及公共設施用地境界線退縮 4 公尺以上建築。</p> <p>5. 退縮部分得計入法定空地，臨接計畫道路退縮部分不得設置汽車停車空間及圍牆，且該退縮部分應自道路境界線留設 1.5 公尺植栽帶，其餘留設人行步道，人行步道寬度不得小於 2.5 公尺。</p> <p>6. 基地情形特殊者，得依「桃園市都市計畫地區基地情形特殊者退縮建築處理原則」辦理。</p>	<p>路、其他分區及公共設施用地境界線退縮 6 公尺以上建築。</p> <p>2. 第一種產業專用區，臨接計畫道路未達 20 公尺或其他分區者，至少退縮 6 公尺建築，臨接 20 公尺以上者，至少退縮 8 公尺建築。第一種產業專用區如涉及既有建築物保留需要者，不受前述退縮規定限制。</p> <p>3. 第二種產業專用區，臨接計畫道路未達 20 公尺或其他分區者，至少退縮 6 公尺建築，臨接 20 公尺以上者，至少退縮 8 公尺建築。<u>第二種產業專用區退縮範圍內已提供作為中華路二段 79 巷通行使用部分，應維持既有路幅並供公眾通行使用。</u></p> <p>4. 商業區應自道路及公共設施用地境界線退縮 4 公尺以上建築。</p> <p>5. 退縮部分得計入法定空地，臨接計畫道路退縮部分不得設置汽車停車空間及圍牆，且該退縮部分應自道路境界線留設 1.5 公尺植栽帶，其餘留設人行步道，人行步道寬度不得小於 2.5 公尺。</p> <p>6. 基地情形特殊者，得依「桃園市都市計畫地區基地情形特殊者退縮建築處理原則」辦理。</p>	<p><u>增修訂相關退縮規定。</u></p>	

依市都委會及部都委會決議修正後之條文	本次(增)修訂條文	(增)修訂理由	本次市都委會決議
(七) 開發基地除需應依本計畫相關規定退縮外，為形塑良好出入口意象，紓解產業專用區活動可能之人群聚集，並應整體規劃街角廣場，藉以提供安全穿越道路之停等空間。街角廣場面積應大於 100 平方公尺，位置如圖 5-6。第二種產業專用區如涉及既有建築物保留需要者，不受前述街角廣場規定限制。	-	-	-
(八) 為避免過於細分之建築規模造成都市意象混亂，並促進整體開發，本計畫區內第一種產業專用區及第二種產業專用區之建築基地最小開發規模應大於 2,500 平方公尺。	-	-	-
(九) 建築基地附屬停車空間之設置，應依下列規定辦理： 1. 建築容積樓地板面積在 250 平方公尺（含）以下者，應留設一部汽車停車空間及一部機車停車空間。 2. 建築容積樓地板面積超過 250 平方公尺者，其超過部分，每增加 150 平方公尺，應增設一部汽車停車空間及一部機車停車空間。 3. 每部機車停車空間長度至少 2 公尺，寬度至少 1 公尺，機車道寬度至少 1 公尺。 4. 建築基地停車空間之車道出入口以設置 1 處為原則。但經桃園市都市設計審議委員會審議通過者，不在此限。	(九) 建築基地附屬停車空間之設置，應依下列規定辦理： 1. 建築容積總樓地板面積在 250 平方公尺（含）以下者，應留設一部汽車停車空間及一部機車停車空間。 2. 建築容積總樓地板面積超過 250 平方公尺者，其超過部分，每增加 150 平方公尺，應增設一部汽車停車空間及一部機車停車空間。 3. 每部機車停車空間長度至少 2 公尺，寬度至少 1 公尺，機車道寬度至少 1.5 公尺。 4. 建築基地停車空間之車道出入口以設置 1 處為原則。但經桃園市都市設計審議委員會審議通過者，不在此限。	<u>配合本市一致性規定修正。</u>	併主決議修正，其餘內容照本次提案內容通過。

依市都委會及部都委會決議修正 後之條文	本次(增)修訂條文	(增)修訂理由	本次市都 委會決議
(十) 本要點未規定事項，依「中壢平鎮都市計畫(土地使用分區管制要點)」及其他相關法令辦理。	-	-	-

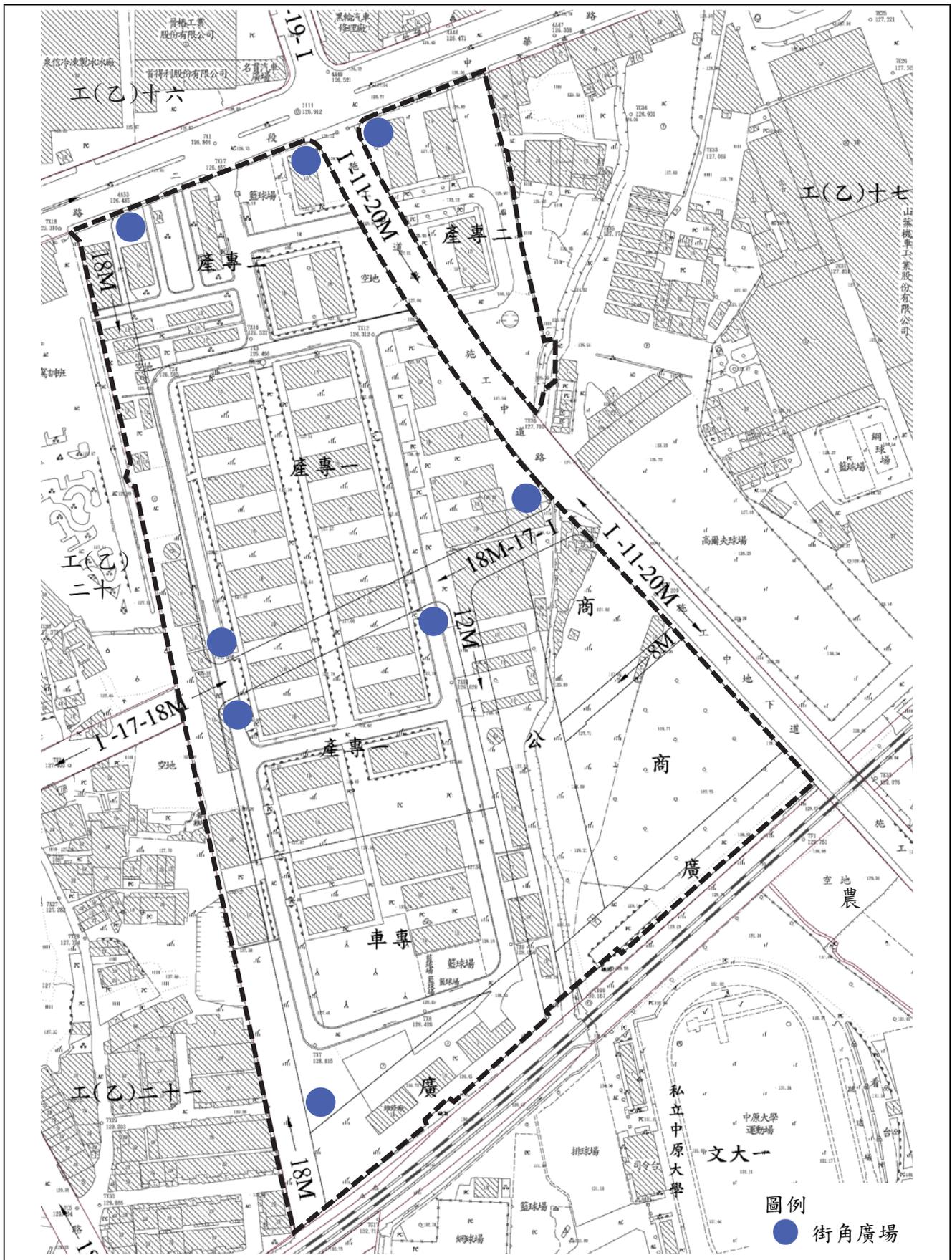
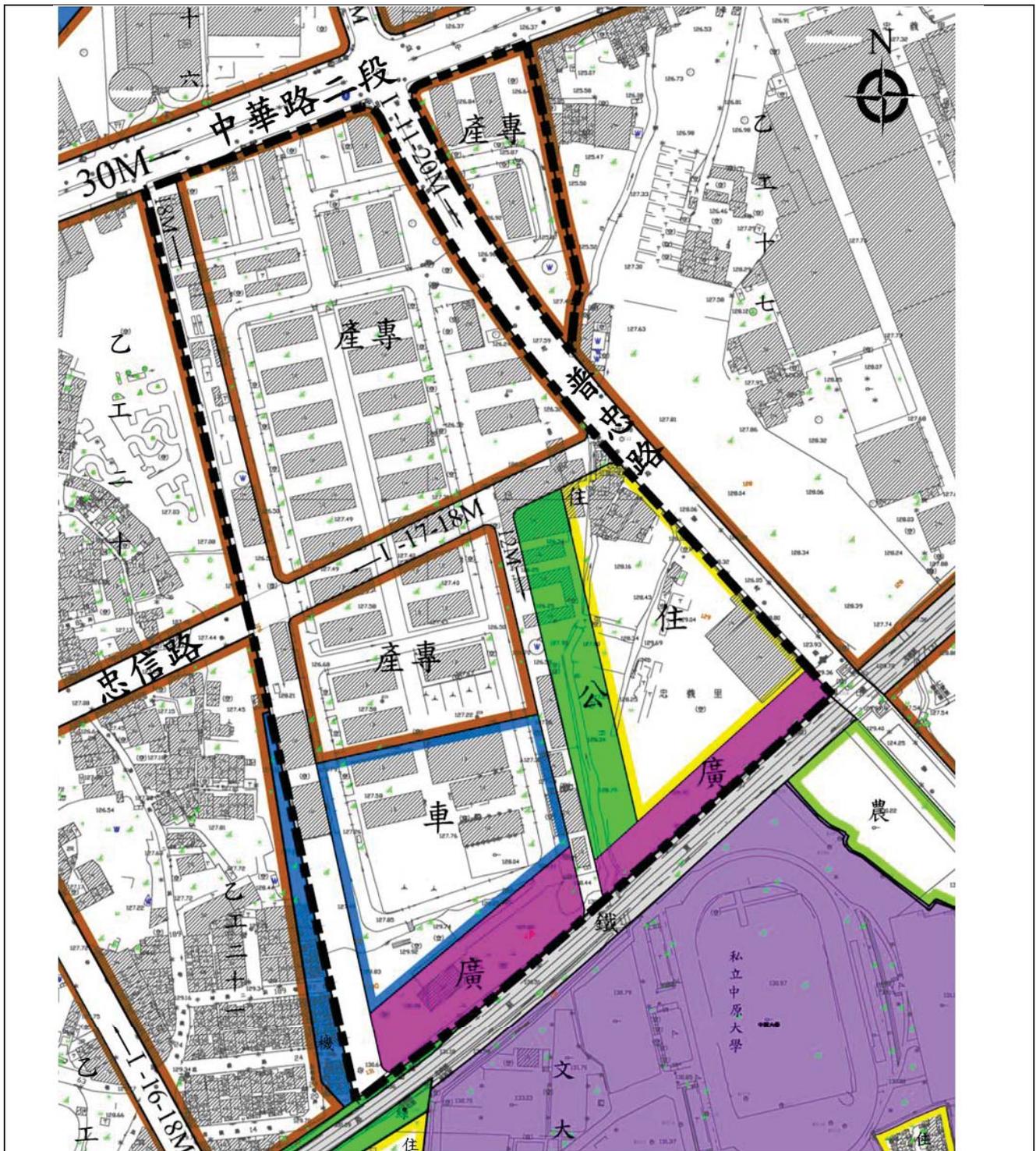


圖 5-6 街角廣場規劃位置示意圖



圖例

住 住宅區	機 機關用地	文 學校用地
工 工業區	公 公園用地	 道路用地
農 農業區	綠 綠地	 計畫範圍
車 車站專用區	鐵 鐵路用地	
產專 產業專用區	廣 廣場用地	

圖 1 主要計畫示意圖(106 年 8 月 21 日市都委會通過)

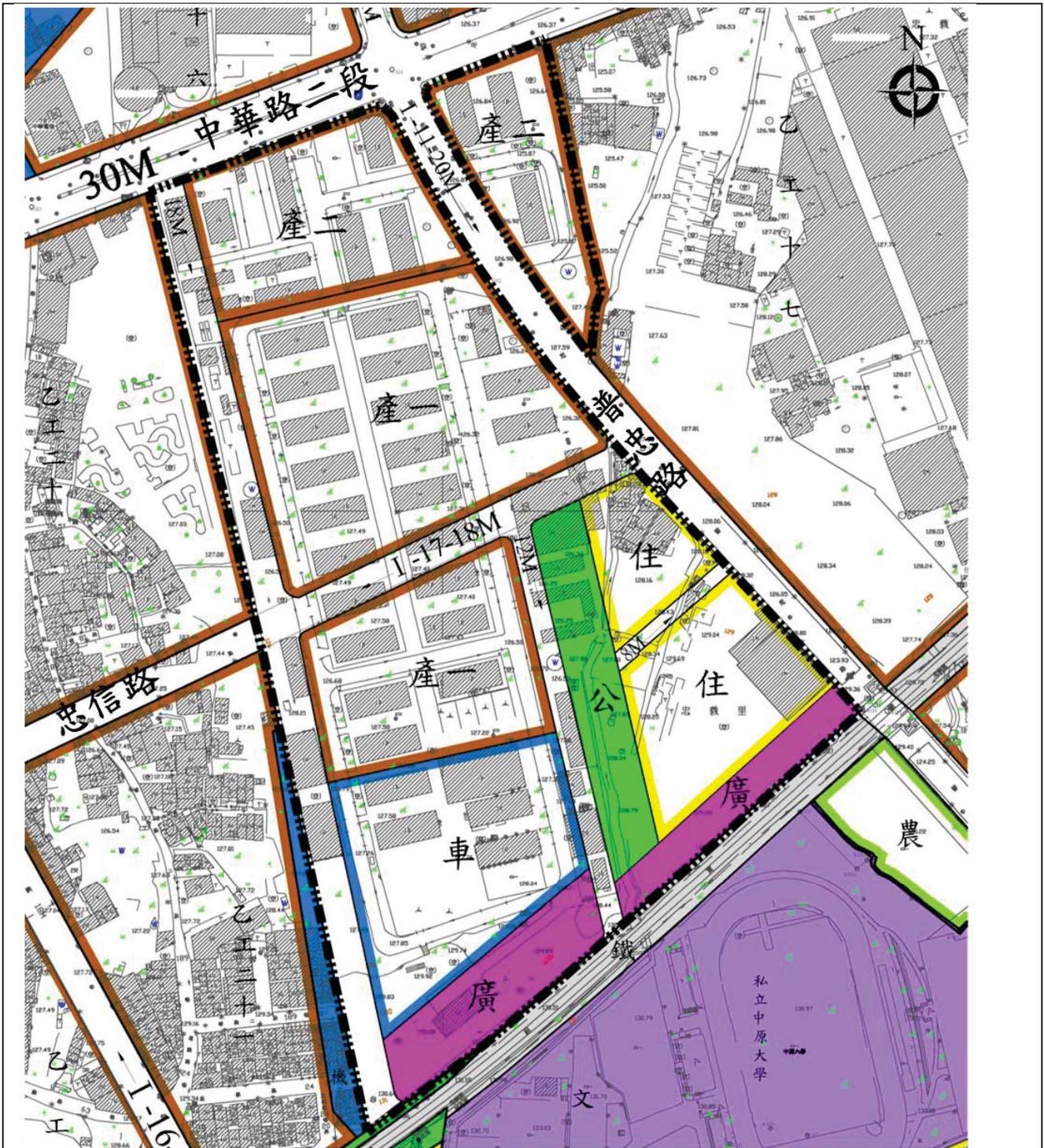
表2 主要計畫變更內容明細表(106年8月21日市都委會通過)

位置	原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)	變更理由
機十四、中 原大學北側	機關用 地 (8.77)	住宅區(0.06)	1.因應本地區發展需求，本營區將配合遷移， 釋出土地供整體開發利用。 2.本計畫區鄰近中壢工業區及中原大學，具產 學合作優勢，規劃產業專用區，供創新產 業、文創產業發展等使用。 3.配合中原站及鄰近工業區整體發展，規劃車 站專用區、住宅區及廣場、公園等公共設 施。
		產業專用區(5.32)	
		車站專用區(1.38)	
		公園用地(0.32)	
		廣場用地(0.53)	
		道路用地(1.16)	
	工業區 (1.82)	住宅區(1.16)	
		公園用地(0.22)	
		廣場用地(0.44)	
		道路用地(0.00) ^註	

註：1.工業區變更為道路用地之道路截角面積為6.6平方公尺。

2.凡本次變更案未指明部分，均應以原計畫為準。

3.實際面積應以核定圖實地分割測量為準。



圖例

住	住宅區	產二	第二種產業專用區	廣	廣場用地
工	工業區	機	機關用地	文	學校用地
農	農業區	公	公園用地		道路用地
車	車站專用區	綠	綠地		計畫範圍
產一	第一種產業專用區	鐵	鐵路用地		

圖 2 細部計畫示意圖(106 年 8 月 21 日市都委會審議通過)

表 3 細部計畫土地使用面積表(106 年 8 月 21 日市都委會通過)

項目		計畫面積(公頃)	百分比
土地使用分區	住宅區	1.22	11.11%
	第一種產業專用區	3.46	31.51%
	第二種產業專用區	1.86	16.94%
	車站專用區	1.38	12.57%
	小計	7.92	72.13%
公共設施用地	公園用地	0.54	4.92%
	廣場用地	0.97	8.84%
	道路用地	1.55	14.12%
	小計	3.06	27.87%
合計		10.98	100.00%

註：實際面積應以核定圖實地分割測量為準。

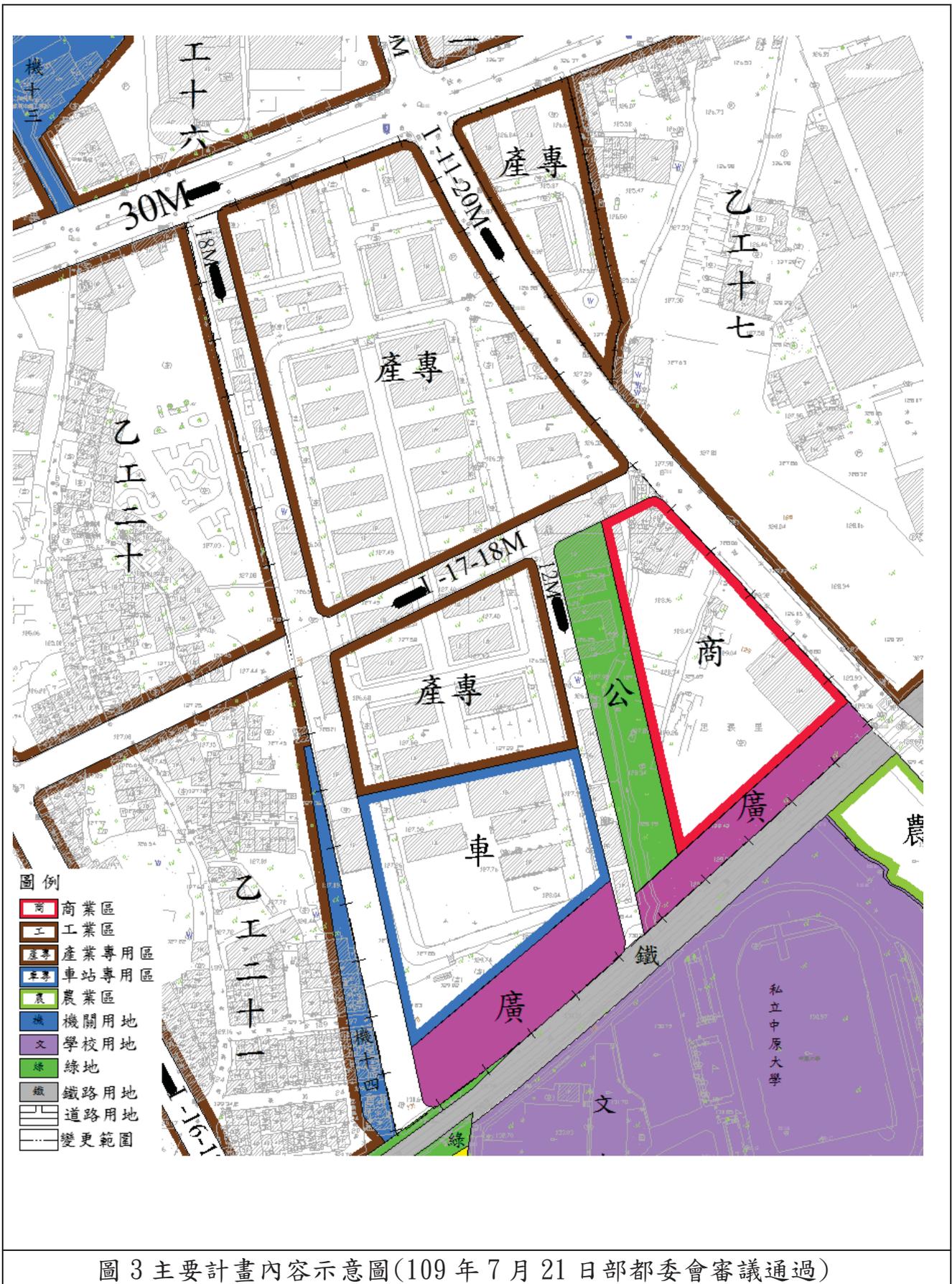


表4 主要計畫變更內容綜理表(109年7月21日部都委會審議通過)

位置	原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)	變更理由
機十四、 中原大學 北側	機關用地 (8.77)	商業區(0.06)	1.因應地區發展需求，配合營區遷移，釋出土地供整體開發利用。 2.本計畫區鄰近中壢工業區及中原大學，具產學合作優勢，規劃產業專用區，供創新產業、文創產業發展等使用。 3.配合中原站及鄰近工業區整體發展，規劃車站專用區、商業區及廣場、公園等公共設施。
		產業專用區(5.32)	
		車站專用區(1.38)	
		公園用地(0.32)	
		廣場用地(0.53)	
		道路用地(1.16)	
	工業區 (1.82)	商業區(1.14)	
		公園用地(0.24)	
		廣場用地(0.44)	
		道路用地(0.00)	

註：1.工業區變更為道路用地之道路截角面積為 6.6 平方公尺。

2.凡本次變更案未指明部分，均應以原計畫為準。

3.實際面積應以核定圖實地分割測量為準。

附件 1、111 年 4 月 7 日會勘紀錄

**中壢中原營區區段徵收開發案東側中華路二段 79 巷
道路會勘紀錄**

一、時間：111 年 4 月 7 日(星期四)上午 9 時

二、地點：中壢區中華路二段 79 巷與中華路交叉口

三、主持人：林科長坤龍

紀錄：黃書瑾

四、會勘人員：葉議員明月

中壢區忠義里辦公處 簡秋榮

桃園市政府都市發展局 宋仲浩、張家嘉

桃園市政府新建工程處 徐曉瑩

桃園市中壢區公所 黃凱君

桃園市政府地政局 龔永香、黃書瑾

五、會勘決議：

(一)有關本開發案範圍內中華路二段 79 巷巷道部分路幅(約 1.5 公尺)，因考量軍方先前已提供使用及周邊居民既有通行之使用需求，爰該路幅後續在區段徵收作業上仍維持道路使用現況。

(二)請新建工程處參酌住戶就人行道施作位置與高程之意見，配合變更調整工程設計。

(三)住戶反映該路幅占用產業專用區土地面積部分可否分割不進行處分，經討論後續將請都市發展局配合朝修訂土地使用分區管制要點之退縮建築規定，就退縮部分留設維持既有路幅作為通行使用之方向處理。

六、散會時間：上午 10 時

附件六 108/10/9 內政部土地徵收審議小組第 190 次會議紀錄

內政部 函

地址：40873臺中市南屯區黎明路2段503號

聯絡人：任雅純

聯絡電話：04-22502275

傳真：04-22585328

電子信箱：anita0301@land.moi.gov.tw

受文者：桃園市政府

發文日期：中華民國108年10月28日

發文字號：台內地字第1080265998號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如說明二(請至本部附件下載區 <http://DOC2DL.moi.gov.tw/DL/DL1/DL1100.aspx> 以發文字號及發文日期下載。) 識別碼：IAEUWTZA。

主旨：所報「變更中壢平鎮都市擴大修訂計畫(配合中原營區整體開發)案」之公益性及必要性評估1案，復請查照。

說明：

- 一、復貴府108年8月21日府都計字第1080201523號函。
- 二、本案經提108年10月9日本部土地徵收審議小組第190次會議討論，決議如下：「一、洽悉。二、本案係桃園市政府為配合『臺鐵都會區捷運化桃園段高架化建設計畫改採地下化』，並增設中原通勤車站，將衍生之轉運需求，及考量中原營區遷建後之土地活化再利用與未來產業發展趨勢，規劃車站專用區及產業專用區，並以區段徵收方式辦理整體開發，以供大眾運輸轉運服務，及文創產業使用，藉以帶動周邊區域發展，改善都市環境及促進傳統產業轉型，經本小組檢視尚具公益性及必要性。三、後續請桃園市政府於本部都市計畫委員會審議時，就本案開發範圍及抵價地比例自行評估檢覈表(附件3)建議意見中涉及都市計畫部

A060700_都市計畫科108/10/29



1080273717

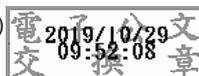
無附件



分比照人民陳情案件予以具體回應及處理說明，並於報請本部核定區段徵收開發範圍及抵價地比例時，針對應再補充事項妥予說明回應。」請依會議決議辦理，並依本部營建署107年8月30日營署都字第1070065679號函示，就建議意見中涉及都市計畫部分，比照人民陳情案件，提出具體回應及處理方式之研析意見，俾供本部都市計畫委員會審議參考。

正本：桃園市政府

副本：本部營建署、地政司(區段徵收科)(均含附件)



訂

線



內政部 函

地址：10017臺北市中正區徐州路5號

聯絡人：陳學祥

電話：02-23565260

傳真：02-23976737

電子信箱：moil754@moi.gov.tw



受文者：本部地政司(地用科)

發文日期：中華民國108年10月21日

發文字號：台內地字第1080265622號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨

主旨：檢送108年10月9日「內政部土地徵收審議小組第190次會議紀錄」1份，請查照。

正本：花委員兼召集人敬群、邱委員兼副召集人昌嶽、王委員玉真、田委員巧玲、呂委員雅雯、林委員秋綿、林委員啟淵、紀委員聰吉、姚委員克勛、陳委員文旺、陳委員建元、陳委員茂春、張委員梅英、黃委員金山、黃委員明耀、黃委員榮峰、游委員繁結、楊委員松齡、厲委員媿媿、賴委員碧瑩、邊委員泰明（委員依姓氏筆畫順序）、王委員靚琇、王委員成機

副本：本部地政司(區段徵收科)(含附件)

裝

訂

線



內政部土地徵收審議小組第 190 次會議紀錄

- 一、開會時間：108 年 10 月 9 日（星期三）上午 9 時 30 分
- 二、開會地點：中央聯合辦公大樓南棟 18 樓第 2 會議室
- 三、主持人：花召集人敬群（審查案件第 1 案及第 2 案由王委員成機代理）紀錄：陳學祥
- 四、出席人員：詳如簽到表。
- 五、列席機關（單位）：詳如簽到表。
- 六、宣讀第 189 次會議紀錄：
決定：確認。
- 七、報告事項：
案由：新北市政府為辦理新店區安和路一、二段拓寬工程，申請撤銷原核准徵收函有關未辦理公告徵收之土地及土地改良物（如下表）。

編號	來文機關	工程名稱	核准徵收文號	未公告徵收土地及土地改良物原因	處理方式
1	新北市政府	新北市政府辦理新店區安和路一、二段拓寬工程	內政部 108 年 6 月 17 日台內地字第 108026333 2 號函	案內新店區陽光段 85（權利範圍全部）、300、301（鄭美玉權利範圍 2/6）、521、523、524、525 及 531 地號 8 筆土地及同段 521 地號上之土地改良物，於徵收公告前以協議價購或保留參與區段徵收方式辦理，故未辦理徵收公告。	原核准徵收函有關新店區陽光段 85 地號等 8 筆土地及同段 521 地號上之土地改良物部分，不生徵收效力，予以撤銷。

決定：洽悉，本部 108 年 6 月 17 日台內地字第 1080263332 號函有關新北市新店區陽光段 85 地號等 8 筆土地及同段 521 地號上之土地改良物部分，不生徵收效力，予以撤銷。

八、審查事項及決議：本次審查案件計 11 件，其審查結果如下，並詳如後附件 1 審查結果一覽表及附件 2 決議理由。

- (一) 提案編號 190-1、190-2：不准予廢止徵收。
- (二) 提案編號 190-3 至 190-8：准予徵收。
- (三) 提案編號 190-9：准予廢止徵收。
- (四) 提案編號 190-10 至 190-11：准予撤銷徵收。

九、討論事項：

(討論事項第 1 案，陳委員文旺為本案利害關係人，已依本部土地徵收審議小組設置要點規定自行迴避。)

第 1 案：桃園市政府報告「變更中壢平鎮都市擴大修訂計畫（配合中原營區整體開發）案」之公益性及必要性評估案。

決議：

一、洽悉

二、本案係桃園市政府為配合「臺鐵都會區捷運化桃園段高架化建設計畫改採地下化」，並增設中原通勤車站，將衍生之轉運需求，及考量中原營區遷建後之土地活化再利用與未來產業發展趨勢，規劃車站專用區及產業專用區，並以區段徵收方式辦理整體開發，以供大眾運輸轉運服務及文創產業使用，藉以帶動周邊區域發展，改善都市環境及促進傳統產業轉型，經本小組

檢視尚具公益性及必要性。

三、後續請桃園市政府於本部都市計畫委員會審議時，就本案開發範圍及抵價地比例自行評估檢覈表(附件 3)建議意見中涉及都市計畫部分比照人民陳情案件予以具體回應及處理說明，並於報請本部核定區段徵收開發範圍及抵價地比例時，針對應再補充事項妥予說明回應。

第 2 案：桃園市政府報告「變更大溪鎮（埔頂地區）都市計畫（配合埔頂營區整體開發）案」之公益性及必要性評估案。

決議：

一、洽悉

二、本案係桃園市政府考量大溪地區現況道路無法負荷假日引入之旅運量，省道台三線、台四線常態性壅塞，道路服務水準低落，大溪都市計畫區計畫人口及住宅發展率已達 8 成，與配合埔頂營區已規劃遷至八德營區，為推動轄內軍方管有土地轉型及營區土地活化，規劃於大溪埔頂營區設置客運轉運站及捷運綠線 G01 站延伸形成共構系統，以紓解大溪地區假日龐大之交通流量，提升整體交通運輸功能，及因應大溪地區未來人口發展需求提供都市發展腹地，規劃以區段徵收方式辦理整體開發，經本小組檢視尚具公益性及必要性。

三、後續請桃園市政府於本部都市計畫委員會審議時，就本案開發範圍及抵價地比例自行評估檢覈表（附件 4）

建議意見中涉及都市計畫部分比照人民陳情案件予以具體回應及處理說明，並於報請本部核定區段徵收開發範圍及抵價地比例時，針對應再補充事項妥予說明回應。

十、散會：上午 11 時 50 分。



變更中壢平鎮都市擴大修訂計畫（配合中原營區整體開發）案區段徵收開發範圍及抵價地比例自行
評估檢覈表

一、區段徵收開發範圍

評估事項	評估內容	需用土地人說明	修正需用土地人說明	本部土地徵收審議小組預審結果
1. 開發範圍與開發間具關聯性	興辦事業所需用地與區段徵收範圍之關聯性，以及其他可替代地區（如區位之特殊性、無可替代性或重要性及範圍勘選理由）。	中壢平鎮都市計畫為桃園市現人口最多的都市計畫區，土地使用日趨飽和，而國軍用地需求日益減少的趨勢下，長期呈現低度使用之狀況，且使地方發展受限。復以新設車站與鐵路地下化之契機，在鄰近中原大學等優勢下，本區段徵收規劃新興及文創產業據點，活化使用閒置土地，縫合兩側區域之都市發展，並達到土地有效利用，改善周邊交通狀況。在此條件下，中壢區、平鎮區內無其他可替代地區。	一、因應中原營區之搬遷，有效規劃原低度使用之國有土地，促進土地合理之利用，藉由完善之整體規劃，提高土地利用價值及提升地區都市環境之生活品質，藉以帶動地區整體再發展。 二、本區段徵收計畫主要配合市府鐵路地下化之重大建設新設中原站提供必要公眾共設施用地，包含具大運轉運輸功能，規劃車道、候車月台（約 10 席）及其必要設施（售票櫃檯、機電設備及廁所等）	<input checked="" type="checkbox"/> 符合評估內容 <input type="checkbox"/> 需再補充說明

評估事項	評估內容	需用土地人說明	修正需用土地人說明	本部土地徵收審議小組預審結果
			<p>之車站專用區 1.38 公頃、留設中原車站出入口與行人通行廊道，沿南側鐵道劃設廣場用地 0.97 公頃，劃設公園提供開放空間及串聯文創園區。鐵路地下化預定於 108 年 12 月行政院核定綜合規劃、115 年完工通車，本案預定 111 年開發完成，將與完工鐵路地下化建設，將鐵路地下化建設共同創造優良都市環境。</p> <p>三、另考量基地東南側乙種工業區，緊鄰鐵路地下化設置之中原車站，為提供旅客舒適便利的轉運站出入口整體規劃中原車站出入口位置及人行通行空間，以避免工業區零星落發</p>	

評估事項	評估內容	需用土地人說明	修正需用土地人說明	本部土地徵收審議小組預審結果
			<p>展，影響都市規劃為國體性。乙種工業區現況為業使光容運保養場，無工，範圍用，多為私有土地，範圍內無中低或低收入戶等弱勢族群，且現況無居住使用，因此現況無安置需求。另乙種工業區內現況既成建築物位未來規劃為商業區，後可依土地徵收條例第47條辦理原位置保留。</p> <p>四、就產業部分，考量周邊土地使用之發展與桃園市整體產業發展走向，劃設產業專用區，以提供產業創新與土地转型发展之所需，並引進相關支援帶動區範產業升級，達到產業活</p>	



評估事項	評估內容	需用土地人說明	修正需用土地人說明	本部土地徵收審議小組預審結果
			<p>化及轉型之目的。本案鄰近中壢工業區與中區之位學，將利用計畫區之區位優勢，以藝術、娛樂、文教展覽等核心產業使用為主，並引導相關附屬產業進駐，核心產業所佔比例須達50%以上，且配合中原大學之學術資源，打造產學合作之交流空間，推動產業升級與創新。</p> <p>五、本案依問卷回收結果，同意參與區段徵收者佔私有土地所有權人數比例38.4%，佔問卷回收人數比例92.3%，同意者擁有土地面積計15,510 m²，佔私有土地總面積比例95.6%，佔問卷回收面積比例96.3%。另依各土地統計調查結</p>	

評估事項	評估內容	需用土地人說明	修正需用土地人說明	本部土地徵收審議小組預審結果
2. 開發範圍選定與土地使用	土地使用規劃是否符合興辦事業計畫目的所必需	區段徵收開發面積 10.98 公頃，公有地占 85.19%，其中國防部軍備局占 84.00%，另配	<p>果，私人土地計 30 筆，其中完全同意者 23 筆，部分不同意者 1 筆，部分不同意、部分同意但未回答者 4 筆，退回問卷但未回答者 1 筆，未回答問卷者 1 筆，顯示多數土地地主同意區段徵收。且私有地主持有面積 10 m² 以下者佔 94%，自行整合再開發困難，私有土地地主(占私有土地面積 67%)亦表達同意參與區段徵收，無自行整合地主之意願，故將乙種工業區納入本案區段徵收範圍，以使乙種工業區轉型再發展。</p> <p>一、未來本區段徵收計畫主要配合公共運輸政策，提供大眾運輸轉運功能，規劃</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/> 符合評估內容 <input type="checkbox"/> 需再補充說明</p>



評估事項	評估內容	需用土地人說明	修正需用土地人說明	本部土地徵收審議小組預審結果
<p>及面積具合理性</p>	<p>須，其面積規劃是否合理，是否符合比例原則(是否符合適當性、必要性及公平性，即採取本案所造成之損害與達成目的之利益是否顯失均衡)，及目前周邊都市計畫地區可建築土地之建築開闢情形。</p>	<p>合相關公共設施，全區公共設施其他面積共計3.14公頃，佔開發範圍總面積28.57%，符合比例原則。</p> <p>本區段徵收計畫係配合產業發展政策及公共運輸政策而劃設之產業專用區、車站專用區、公共設施，以及因應車站人潮之增加，劃設商業區以服務旅客，各個分區與用地之面積規劃尚屬合理。配合推動桃園市軍方管有土地轉型及營區土地活化，桃園市政府與國防部軍備局已達成營區優先釋出活化之共識。</p>	<p>車道、候車月台(約10票席)及其必要設施(售票櫃檯、機電設備及廁所等)，故劃設車站專用區1.38公頃。此外，為留設中原車站出入口、收納旅客，沿南側鐵道劃設廣場用地0.97公頃。</p> <p>二、另本案鄰近中壢工業區、內壢車站、中原大學，在區位、交通、人才等條件上均具有產業轉型潛力，故配合桃園市政府「中產創業村」政策，規劃中產專用區6.46公頃。在未來引入產業上，本案考量周邊地區環境關係與中原鄰近中壢工業區之區位優勢，將利用計畫區之區位優勢，以藝術、娛樂、文</p>	

評估事項	評估內容	需用土地人說明	修正需用土地人說明	本部土地徵收審議小組預審結果
			<p>發展等核心產業使用為主，並引導相關產業進駐，核心產業所佔比例須達50%以上，且配合中原大學之學術資源，打造產學合作之交流空間，推動產業升級與創新。另為創造優質都市環境，沿水圳劃設公園用地0.56公頃，可作為引導遊客前往產業專用區參觀之散步道。</p> <p>三、本案整體規劃公共設施用地，變更回饋之面積、比例亦合併計算。區段徵收開發面積10.98公頃，其中都市計畫變更範圍面積計10.59公頃，變更後公園用地面積0.56公頃，廣場用地面積0.97公頃，公園用地與廣場用地面積合</p>	



評估事項	評估內容	需用土地人說明	修正需用土地人說明	本部土地徵收審議小組預審結果
			<p>計1.53公頃，估總變更面積14.42%，符合「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第18條規定。惟本案若以一般徵收及公有地撥用方式，市府須編列預算，預算項目須包括土地取得經費及開闢經費，將增加政府財務負擔，排擠其他預算，且所需經費須逐年編列，將造成計畫零星發展，增加開發期權人另部分私有土地所有權人已表示願意參加區段徵收，且部分私有土地所有權人表示參與區段徵收將選擇領回抵價地，若採一般徵收私有土地所有權人將無法共享土地開發效益。</p>	

評估事項	評估內容	需用土地人說明	修正需用土地人說明	本部土地徵收審議小組預審結果
3. 開發範圍已無或採分期方式辦理	區段徵收範圍是最符合徵收之原則，及小侵害原則，及是否具有辦理之急迫性。	<p>配合軍方管有土地轉活化策略、鐵路地下化以及桃園市創新產業發展政策，擇定中原營區劃設產業專用區，以提供產業創新與轉型發展之所需，並引進相關支援及示範產業進駐，帶動區域產業升級，達到產業活化及轉型之目的，具有辦理之急迫性。</p> <p>另為利土地完整規劃利用，一併將東南側乙種工業區納入計畫範圍內整體規劃，符合徵收之最小侵害原則。</p>	<p>因應中原營區之搬遷，及鐵路地下化設置中原車站後，未來有大眾運輸轉運需求，因此將中壢平鎮都市計畫區內之機14用地納入區段徵收範圍，以提供大眾運輸轉運空間。</p> <p>另機14用地東南側之乙種工業區現況為國光客運保養場，無工業使用，且多為私有土地，自行整合再開發困難。未來鐵路地下化設置中原車站後，為避免工業區零星發展，影響都市發展整體性，故將乙種工業區納入本案區段徵收範圍，以促使乙種工業區轉型再發展，符合徵收之最小侵害原則。</p> <p>對於土地所有權人而言，變更乙種工業區為商業區，可作零</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/> 符合評估內容 <input type="checkbox"/> 需再補充說明</p>



評估事項	評估內容	需用土地人說明	修正需用土地人說明	本部土地徵收審議小組預審結果
4. 開發範圍已無其他採發開辦	土地徵收係國家取得最優之土地，不得已之範圍內，應優先取得其他較溫和之方式，綜合取得各種用地，及評估區段徵收之必要性，並儘量避免剝奪民眾財產之	區段徵收範圍因土地權屬多為國防部軍備局所有，經由國防部軍備局之需求，經由地取得方式評估比較後，區段徵收最具有可行性。 1. 軍方取得補償金挹注軍營遷建費用 106年8月14日行政院已核定「國軍營舍及設施改建基金陸軍營區新工程需求計畫書」，考量國軍將搬遷至新營區及因應募兵制、配合地方政府都市計畫發展需求，因此未來辦理土地活化所取得款項須挹注國軍營舍及設施改建基	售業、服務業等，使土地有效利用，並帶動周邊發展，增加就業機會，因此較能提高土地所有權人參與區段徵收意願，增加區段徵收可行性。 經由用地取得方式評估比較後，建議以區段徵收方式辦理。 1. 土地所有權人對於地價補償費可以有各種選擇方式。 2. 市政府可直接支配公共設施用地。 3. 開闢公共設施，提升當地生活環境品質。 4. 利用國有土地依周邊環境及桃園市發展需求規劃。 5. 一般徵收及公有地撥用須逐年編列，將造成計畫零星發展，增加開發期程。 6. 多數私有土地所有權人同意	■ 符合評估內容 □ 需再補充說明

評估事項	評估內容	需用土地人說明	修正需用土地人說明	本部土地徵收審議小組預審結果
建物處理	理性與必要性。	存完整、排列整齊尚可繼續使用之建築將予以保存，並引入文化創意、藝術展演產業活動藉以活化再利用。		
6. 區內私有土地與區參徵收之比例	針對區內地主辦理意願調查，並說明地主反對區段徵收之理由。	<p>已於107年4月19日寄發區段徵收意願調查問卷，並於107年12月5日針對未回覆者再次寄發，截至108年1月8日共回收141份，回收率41.0%；回收問卷面積16,092㎡，佔私有地面積99.2%。</p> <p>調查結果，有111人（佔回收問卷78.7%）知道「中原營區整體開發案」將以區段徵收方式辦理開發，且有130人（佔回收問卷92.2%）同意參與區段徵收開發。</p>	-	<input checked="" type="checkbox"/> 符合評估內容 <input type="checkbox"/> 需再補充說明

二、抵價地比例

評估事項	評估內容	需用土地人說明	修正需用土地人說明	本部土地徵收審議小組預審結果
	<p>3. 工程費用：依已執行案例之成本單價初估，約支出2億734萬元。</p> <p>4. 利息費用：依五大銀行平均放款利率為3%基準，以4年計算，約支出2億9,741萬元。</p> <p>5. 公共設施管理維護費：以開發總面積每年公頃5萬元，共計3年計算，約支出164.7萬元。</p> <p>6. 土地整理費用：包括業務費、各項救濟金、獎勵金、補助費、委外辦理查估、地籍整理、土地分配等相關作業費用，估計約支出3,294萬元。</p> <p>7. 折現率：考量貸款利率以及相關風險利率後訂為5%，較本市轄內其他案例為低主要在於風險程度，本案規模較小，權屬</p>	<p>先行釋出一定之產業專用區供廠商施工，故於徵收公告至施工完成之6年間皆陸續先行處分土地共約101.86公頃(佔該區剩餘可標讓售建築土地面積之43%)，得稍緩解其財務壓力。本案折現率之基礎利率係以五大銀行平均存款利率2.63%加計相關風險，與近期辦理之區段徵收案一致，故兩案開發目的、土地處分等方式不同，爰以不同之折現率評估尚屬合理。</p>		

評估事項	評估內容	需用土地人說明	修正需用土地人說明	本部土地徵收審議小組預審結果
2. 預開前後價合理性	量地或情衡發價聯理 考土區用及開地關合 已前分使以、後之 是開使土形酌前調性性	單純，開發年期可望有效縮短，減少相關開發風險之承擔。 上述各項開發費用數據之評估，均按相關規定及實務操作經驗估定之，故各項數據標準尚屬合理。	本案經重新檢視財務評估計畫，合理估算後調整標售價格從24.15萬元/坪為26萬元/坪時，可有效提高抵價地比例從45%上修至50%，土地所有權人領取現金補償費與抵價地之差異程度亦可達到100.57%，顯示土地所有權人權益已獲保障。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合評估內容 <input type="checkbox"/> 需再補充說明



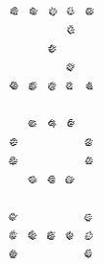
評估事項	評估內容	需用土地人說明	修正需用土地人說明	本部土地徵收審議小組預審結果
3. 財務敏感度分析資料完整性	是否包含地價與地價之抵與地價之分析、內部等率	<p>區之差異，訂出地價調整因子(如市場性、使用強度等)，調整下修係數為 25%，故機關用地徵收補償市價經下修 25%後，決定之土地徵收補償市價約為 29,000 元/m²。而本案區徵後地價係蒐集近鄰地區 10 筆商業區買賣成交案例之均價後，再以比較法推估後，決定土地標售價格為 73,100 元/m²，上漲率分別為 1.89 及 2.52 倍，尚屬合理。</p> <p>有關財務敏感度分析，針對「土地所有權人領現比例」及「可標售土地價格」等二項變動因素進行分析：</p> <p>1. 領現比例影響分析：假設在發還抵價地比例 45%、土地所有權人領現比例 20%、預估開發後土地標售價格 73,100 元/m²(約</p>	<p>1. 本案經重新檢視財務評估計畫，合理估算後調整標售價格從 24.15 萬元/坪為 26 萬元/坪時，可有效提高抵價地比例從 45%上修至 50%，土地所有權人領取現金補償費與抵價地之差異程度亦可達到 100.57%，顯示土地所有權人權益已獲保障。</p>	<p>符合評估內容 <input checked="" type="checkbox"/> 需再補充說明</p>

評估事項	評估內容	需用土地人說明	修正需用土地人說明	本部土地徵收審議小組預審結果
	<p>量分析資料。</p>	<p>24.15萬元/坪)，財務盈餘淨現值約111萬元，財務尚屬可行。</p> <p>2. 可標售土地價格與抵價地比例影響分析：當假設處分價格為24.15萬元/坪時，發還抵價地比例為46%時，淨現值約為-714萬元，會造成財務無法自償；而在發還比例為45%時，淨現值約為111萬元，政府可達財務自償。</p> <p>故假設抵價地比例為45%時，益本比約為1.11倍，淨現值約為111萬元，內部報酬率亦達5.02%，財務敏感度之分析資料尚屬完整可行。</p>	<p>2. 另再針對「土地所有權人領現比例」及「可標售土地價格」等二項變動因素進行財務敏感度分析：</p> <p>(1) 領現比例影響分析：假設在發還抵價地比例50%、土地所有權人領現比例20%、預估開發後土地標售價格78,700元/m²(約26萬元/坪)，財務盈餘淨現值約333萬元，財務尚屬可行。</p> <p>(2) 可標售土地價格與抵價地比例影響分析：假設發還抵價地比例為50%，處分價格下修5%為24.7萬元/坪時，淨現值約為-10,620萬元，財務無法自償；而當處分價格為26萬元/坪時，淨現值約</p>	



評估事項	評估內容	需用土地人說明	修正需用土地人說明	本部土地徵收審議小組預審結果
4. 轄區內開發之地區	<p>各處、情形處，說明轄區地標情形成原因，開發土地率完原之分讓及未分之</p>	<p>本市近年來開發之整體開發區之可建築土地處情形統計至 107 年整理如下表：</p>	<p>為 333 萬元，可達財務自償。另處分價格同樣為 26 萬元/坪條件下，發還抵價地比例為 51% 時，淨現值約為 581 萬元，又會造成財務無法自償。</p> <p>(3) 故假設抵價地比例為 50% 時，處分價格為 26 萬元/坪時，益本比約為 1.1 倍，淨現值約為 333 萬元，內部報酬率亦達 5.06%，財務敏感度之分析資料尚屬完整可行。</p>	<p>符合評估內容 <input checked="" type="checkbox"/> 需再補充說明</p>

評估事項	評估內容	需用土地人說明					修正需用土地人說明	本部土地徵收審議小組預審結果
		開發方式	案名	可處分總面積(公頃)	已處分總面積(公頃)	去化率(%)		
情形	務分算估合 案量試之否 與現金相據之是否 析數算，是 算宜。	區段徵收	藝文區	4.53	4.53	100		
			八德區	30.32	30.20	99.60		
		市地重劃	中路區	16.68	14.08	84.41		
			機場捷運A22站	0.29	0.26	89.66		
		市地重劃	第24期三鄉市	6.95	6.95	100		
			第25期三鄉市	2.87	2.87	100		
			第31期觀音	1.54	1.30	84.42		

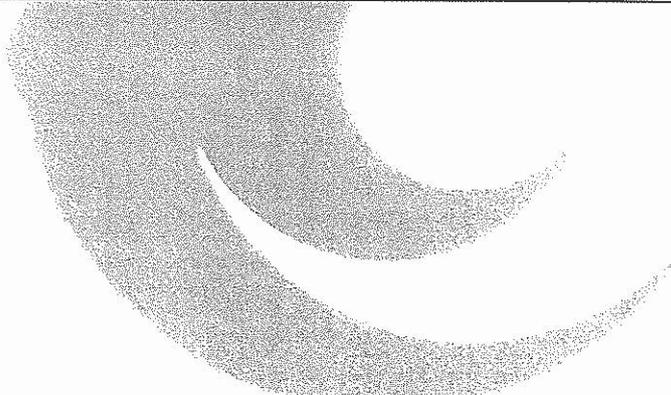


評估事項	評估內容	需用土地人說明	修正需用土地人說明	本部土地徵收審議小組預審結果					
5. 抵地例法	於財務平衡原則下，說明試算結果無	<table border="1" data-bbox="406 1041 742 1624"> <tr> <td data-bbox="406 1041 502 1176">深(二)</td> <td data-bbox="406 1176 502 1310">桃園市第34期經地重劃</td> <td data-bbox="406 1310 502 1444">3.16</td> <td data-bbox="406 1444 502 1579">1.51</td> <td data-bbox="406 1579 502 1624">47.78</td> </tr> </table> <p data-bbox="742 1041 1157 1624">經上表顯示，本市近年來各開發區可處分土地以面積計算，標、讓售情形除市地重劃因近年始開發完成，致去化率較低外，其餘開發案均達84%以上，藝文特區等3案去化率甚至達100%。而本案財務現金流量分析相關試算數據之估算，亦會參考以往開發案例，故相關條件及假設前提尚屬合宜。</p>	深(二)	桃園市第34期經地重劃	3.16	1.51	47.78	<p data-bbox="1157 1041 1348 1624">本案經重新檢視財務評估計畫，合理估算後調整標售價格從24.15萬元/坪為26萬元/坪時，可有效提高抵價地比例從45%上修至</p>	<p data-bbox="1348 1041 1452 1624"><input checked="" type="checkbox"/> 符合評估內容 <input type="checkbox"/> 需再補充說明</p>
深(二)	桃園市第34期經地重劃	3.16	1.51	47.78					

評估事項	評估內容	需用土地人說明	修正需用土地人說明	本部土地徵收審議小組預審結果
<p>提高理由</p>	<p>法再提高地價理由。</p>	<p>時，會造成財務無法自償，而在發還抵價地比例45%時，政府可達財務自償，故考量未來物價上漲等不確定因素，仍建議保守估計將抵價地比例設定為45%較有彈性空間，亦較可承擔不確定風險。</p>	<p>50%，土地所有權人申領現金補償和領回抵價地比較結果差異程度亦可達到+0.57%，顯示土地所有權人權益已獲保障。</p>	
<p>6. 財務計畫發生損益時處理</p>	<p>縣(市)平均地權基金及前項負擔均能</p>	<p>1. 依本市實施平均地權基金收支保管及運用辦法相關規定，該基金應保留相當餘額。本府歷年來均依該規定辦理，以支應目前各開發案所需。經查基金餘額約46億餘元，尚稱充裕。</p> <p>2. 本案開發總費用估列34.39億元，按市場正常貸款利率預估開發期間約需支付利息2.97億元。所需開發費用向實地權基金及銀行借貸，參照本市各開發案辦理期程與情形，應可自償。</p>	<p>本案以區段徵收方式辦理土地整體開發，主要目的係為有效整合土地資源並有效活化周邊產業，以促進都市均衡發展，打造優質投資環境，並非以獲取剩餘為首要目的。倘本案區段徵收後，產業專用區標租或預租，多依法處分方式，以符合土地需求，抑或視市場景氣及配合政府政策適時適量分期釋出土地，有效吸引民間資金及能量投入區之建設，減少因土地閒置之虧</p>	<p>符合評估內容 <input checked="" type="checkbox"/> 符合評估內容 <input type="checkbox"/> 需再補充說明</p>



評估事項	評估內容	需用土地人說明	修正需用土地人說明	本部土地徵收審議小組預審結果
7. 政府取得之餘地，可築地劃用情形	於辦理區段徵收時，是否已儘量地利後，以利整體規劃運用。	3. 倘開發期程非如預期，而發生虧損，則依土地徵收條例施行細則規定由實施平均地權基金貼補。 本案因私有土地比例甚低，抵地發還約僅0.58公頃，並已集中規劃於計畫區東南側後街廓分配，其他開發處，以儘速償還開發成本，有效提高區段徵收效益。	損。 1. 第一種產業專用區北側部分建築物保存完整且排列整齊，呈現軍營完整風貌，適合活化再利用，將依「文化資產保存法」第15條辦理文化資產價值評估，後續將配合市政府政策的推動，報請行政院核准以專案讓售方式辦理。 3. 為落實桃園市政府「中原創業專村」產業政策，擬劃設產業專用區，並於土地使用區管制要點訂定產業專用區容許使用項目： (1)第一種產業專用區 以發展與周邊學校合作研發、創	■ 符合評估內容 □ 需再補充說明

評估事項	評估內容	需用土地人說明	修正需用土地人說明	本部土地徵收審議小組預審結果
			<p>新產業為主，未來引入核心產業、綠建築產業、綠產業、資訊產業、自動化產業、精密機械產業、智慧型機器產業及文化創意產業發展所稱之文化創意產業等。</p> <p>(2) 第二種產業專用區 未來得為高科技專業使用、工商服務及展覽使用、購物中心使用、文教休憩使用。</p> <p>(3) 商業區 得依據「都市計畫法桃園市施行細則」第十六條之規定作為商業使用，例如零售業、服務業等服務地區性生活之商業使用，但不得作為住宅使用。</p>	



附件七 桃園市政府完成土地徵收條例第 20 條但書規定證明文件

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：劉安妮
電話：03-3322101#5308
電子信箱：127181@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111年1月14日

發文字號：府地區字第1110009023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「中壢中原營區區段徵收開發案」範圍內土地徵收未受領補償費，本府業已存入臺灣土地銀行桃園分行（地址：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聯繫（電話：03-3322101分機5308、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，應請領與該址相關之戶籍謄本，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對象，惟實際繼承關係仍應由繼承人自行釐清。

- (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)土地所有權狀（如權狀遺失應附具切結書）。
- (五)土地上設有限制登記者，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)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、原所有權人之身份證明文件、印鑑章及印鑑證明（需以1年內核發者為有效）。
- (七)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。
- (八)如有遺產稅等欠稅情事，應先繳清並檢附完稅證明文件。

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

附件八 桃園市政府文化局桃市文影字第 1070006402 號函(營區老
舊建物保存、活化再生初步計畫)

檔 號：
保存年限：

桃園市政府文化局 函

地址：33053桃園市桃園區縣府路21號
承辦人：洪蕙茹
電話：03-2841866#609
電子信箱：10023645@mail.tycg.gov.tw

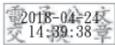
受文者：桃園市政府都市發展局

發文日期：中華民國107年4月24日
發文字號：桃市文影字第1070006402號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如主旨(1070006402_Attach01.docx)

主旨：檢送本局「變更中壢平鎮都市擴大修訂計畫（配合中原營區整體開發）案」營區老舊建物保存、活化再生初步計畫1份，復請查照。

說明：復貴局107年4月9日桃都計字第1070009338號函。

正本：桃園市政府都市發展局

副本： 2018-04-24 14:39:38

裝

訂

線



「變更中壢平鎮都市擴大修訂計畫（配合中原營區整體開發）案」

營區老舊建物保存、活化再生初步計畫

一、背景緣起

因應現有國軍人力精簡與縮編，營區及相關庫房使用需求下降，軍方管有土地多有閒置情形，且未來鐵路地下化將於該區域內新設台鐵中原站，為提升國有土地運用，本府預計於中原營區辦理都市計畫變更，加強該區域公共設施，改善都市環境。



二、周遭環境

本案整體計畫範圍為「中壢平鎮都市擴大修訂主要計畫」內之機十四用地及其東南側乙種工業區，鄰近省道、內壢車站、中原大學及中壢工業區，另因應臺鐵地下化政策，未來將於基地南側規劃中原車站，具有區位、交通、人口等未來發展潛力。

其中，產一專區北側(詳如圖片黃色框線處)將保留原有營房，為50、60年建

築物，現為軍方倉儲，存放軍方衣物、軍備用品等，部分建物為閒置、廢棄狀況。為保留營區原貌，擬修繕現有庫房，引進相關數位設備，以利空間活化及再利用。

經查本市計有 9 所學校、29 個系所為數位產業相關學系，本案產一專區擬發展數位產業，以結合周邊學院及本市科技產業資源，並配合文化部 ACG 產業政策，將閒置空間活化再利用，推動文化創意產業及培植新興產業創新，逐步朝向「桃園文創村」發展。

三、辦理及法源依據

(一) 土地使用分區：

本案未來作為文創園區使用，刻正由本府都市發展局辦理都市計畫變更程序，以符合土地及建物使用規定。

(二) 公有建造物價值評估：

- 1、本營房依據「文化資產保存法」第 15 條：「公有建造物及附屬設施群自建建造物興建完竣逾五十年者，或公有土地上所定著之建造物及附屬設施群自建建造物興建完竣逾五十年者，所有或管理機關（構）於處分前，應先由主管機關進行文化資產價值評估。」本局將依法定程序辦理審查作業。
- 2、如經評估具文化資產價值，將續依文化資產保存法規定辦理建物調查研究、規劃設計、修復工程程序。

(三) 促參可行性評估及先期規劃作業：

本案擬依「促進民間參與公共建設法」以招商方式引進民間資源，依法辦理可行性評估及先期規劃作業。未來期以多角化營運園區，並辦理展演活動，如數位藝術展覽、數位表演藝術活動、藝術家駐村等，進一步推動產業群聚效應，以提升本市文創產值。

四、本案結論

綜上所述，本案擬俟都市計畫變更程序完備後，續依相關法規辦理建築及土地再利用評估事宜，並朝向推動「桃園文創村」，轉型提升在地產業發展。

附件九 桃園市政府交通局桃交運字第 1070021790 號函(配合鐵路
地下化增設中原車站之交通評估資料)

檔 號：
保存年限：

桃園市政府交通局 函

地址：33001桃園市桃園區縣府路1號新棟8樓

承辦人：張涵鈞

電話：03-3322101#6863

電子信箱：099105@mail.tycg.gov.tw

受文者：桃園市政府都市發展局

發文日期：中華民國107年5月31日

發文字號：桃交運字第1070021790號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：詳說明二(1070021790_Attach01.pdf)

主旨：有關貴局函請本局依據內政部都市計畫委員會專案小組於107年2月8日召開「變更中壢平鎮都市擴大修訂計畫(配合中原營區整體開發)案」第1次會議出席委員初步建議提供意見及相關資料一案，復如說明，請查照。

說明：

- 一、復貴局107年4月9日桃都計字第1070009338號函。
- 二、內政部都市計畫委員會專案小組初步建議意見，本案配合鐵路地下化增設中原車站，設置車站專用區，其相關交通旅次、運具分析、轉運站配置內容、相關轉乘機制及停車空間需求等交通評估資料一節，本局刻正配合貴局及本府捷運工程局辦理「臺鐵桃園段立體化都市計畫規劃」及「臺鐵都會區捷運化桃園段地下化建設財務暨周邊土地開發計畫」，前述2案皆為新啟動之計畫，故尚未有中原站地下化後交通旅次、運具分析、轉運站配置內容、相關轉乘機制及停車空間需求等交通評估資料，爰本局初步提供97年「臺鐵都會區捷運化桃園段高架化建設計畫綜合規劃報告」摘錄中原站之交通需求預測資料供參。

A060700_都市107/05/31 11:13



191070017528 有附件



三、承上，本府捷運工程局將於近期邀集本局及相關局處召開相關會議，屆時將一併研析中原車站之交通旅次、運具分析等資訊，俟規劃完成後另提供成果予貴局。

四、另本局就中原站現況公車路線及公未來公車轉乘所需之基本月台待車空間資訊說明如下：

(一)中原站現況周邊公車路線共計市區公車3條路線，班次數總計94班/日；國道客運1條路線，平日15班/日；免費公車2條路線，平日26班/日；後續將配合中原站設置完成後滾動式檢討公車班次及路線。

(二)保留5席公車停車彎或獨立月台1,000平方公尺之候車月台空間。

正本：桃園市政府都市發展局

副本：桃園市政府捷運工程局

2018-05-31
10:58:37

附件十 桃園市政府府水綜字第 1080175666 號函(排水計畫書(第一階段)同意函)

正本

發文方式：紙本傳遞

檔 號：

保存年限：

桃園市政府 函

33001
桃園市桃園區縣府路1號2樓

地址：33001桃園市桃園區成功路1段32
號7樓
承辦人：林震也
電話：03-3033688轉3631
電子信箱：10013331@mail.tycg.gov.tw

受文者：桃園市政府都市發展局

發文日期：中華民國108年7月15日
發文字號：府水綜字第1080175666號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如說明四

主旨：有關「變更中壢平鎮都市擴大修訂計畫(配合中原營區整體開發)案」排水計畫第一階段定稿案，詳如說明，請查照。

說明：

- 一、依據社團法人台灣省水利技師公會108年7月8日省水技公字第1080708003號函、桃園市政府排水計畫書審查作業要點及行政院108年2月19日經水字第10804600510號令「出流管制計畫書與規劃書審核監督及免辦認定辦法」辦理。
- 二、旨案原第二階段排水計畫書的部份請改提出出流管制計畫書至本局審查，另如涉及環境影響評估、搭排、兩(污)水下水道、河川(區排)管制及禁限建等請逕送權責單位審查。
- 三、旨揭排水計畫書(第一階段)已依審查委員之意見完成修正，本府同意備查，惟旨案緊鄰大牛欄分渠，屬市府區域排水治理規劃和治理計畫之案件，請配合沿本區排護岸預留至少6公尺保留地，勿將重要設施或管線置於該保留



地。

四、隨函檢還排水計畫書一式6份。

正本：桃園市政府都市發展局

副本：連生工程技術顧問有限公司、社團法人台灣省水利技師公會

市長 鄭文燦 出國
副市長 游建華 代行

本案依分層負責規定授權局(處)長、主任委員執行

附件十一 桃園市政府環境保護局桃環綜字第 1070080825 號函(本案免辦理環境影響評估)

檔 號：
保存年限：

桃園市政府環境保護局 函

地址：33001桃園市桃園區縣府路1號10、11樓

承辦人：吳怡貞
電話：3386021#1132
電子信箱：00531@tyepb.gov.tw



受文者：桃園市政府都市發展局

發文日期：中華民國107年9月28日
發文字號：桃環綜字第1070080825號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：計畫書

主旨：貴局函詢「變更中壢平鎮都市擴大修訂計畫(配合中原營區整體開發)案」應否實施環境影響評估一案，復請查照。

說明：

- 一、復貴局107年9月19日桃都計字第1070030057號函。
- 二、開發行為應否實施環境影響評估，應以開發單位向目的事業主管機關申請許可之開發內容，依申請時之開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準（以下簡稱認定標準）及環境影響評估法第5條第1項第11款規定予以認定。
- 三、依案附資料，現階段僅有土地使用分區及相關面積之規劃，無具體開發行為（如社區興建之建築執照許可核發等），且本案非位於野生動物保護區或野生動物重要棲息環境、重要濕地、自來水水質水量保護區、位於海拔高度一千五百公尺以上、「山坡地」達1公頃以上規模，爰此免辦理環境影響評估。本案倘核定後，若有實際個案開發行為（如道路、住宅興建等），未來請依認定標準函詢應否實施環境影響評估。



正本：桃園市政府都市發展局

A060700_都市107/09/28 11:08



191070031749 無附件

附件十二 各種開發方式可行性評估表

各種開發方式可行性評估表

評估項目	方式一 有償撥用/協議價購/一般徵收	方式二 土地交換	方式三 都市更新	方式四 市地重劃	方式五 合作開發	方式六 區段徵收
是否 符合 開發 目的	開發目的：提供大眾運輸轉運空間，促進土地有效利用，帶動地區整體發展。					
	<ul style="list-style-type: none"> 採用撥用/價購方式/一般徵收，需由本府自行編列預算取得，且取得後之土地依土地法第 25 條規定，非經該管區內民意機關同意，並經行政院核准，不得處分或設定負擔或為超過十年期間之租賃。 奉內政部 101 年 2 月 23 日內授中辦地字第 1016031596 號函指示，500 坪以上公有地以不標售為原則，因此以有償撥用/協議價購/一般徵收取得土地之開發成本不易回收。 	<ul style="list-style-type: none"> 土地交換通常係因應土地畸零不整，為提高土地利用效益，或解決公設保留地問題而採用之方法，與本案開發並無相關。且土地交換涉及到土地重新配置及管理機關權責問題，因本案係藉由營區搬遷的契機，重新活化利用本地區土地，故「土地交換」之方式不符合開發目的。 	<ul style="list-style-type: none"> 都市更新條例第 4 條規定：「都市更新處理方式，分為下列三種：一、重建：指拆除更新單元內原有建築物，重新建築，住戶安置，改進公共設施，並得變更土地使用性質或使用密度。二、整建：指改建、修建更新單元內建築物或充實其設備，並改進公共設施。三、維護：指加強更新單元內土地使用及建築管理，改進公共設施，以保持其良好狀況。」本案現行計畫為機關用地，作軍營使用，若以都市更新方式辦理，僅就原有營區建築加以重建、整建、維護，仍為軍事用途，無法達成開發目的。 	<ul style="list-style-type: none"> 平均地權條例第 56 條規定略以：「各級主管機關得就下列地區，報經上級主管機關核准後，辦理市地重劃：一、新設都市地區之全部或一部，實施開發建設者。二、舊都市地區為公共安全、公共衛生、公共交通或促進土地合理使用之需要者。三、都市土地開發新社區者。四、經中央主管機關指定限期辦理者。」市地重劃雖符合開發目的，然土地所有權人以領回土地為主。106 年 8 月 14 日行政院同意八德育勤營區新建工程需求計畫，將中原營區遷移至八德育勤營區，國防部無意願透過市地重劃方式配回土地。 	<ul style="list-style-type: none"> 促進民間參與公共建設法第 3 條規定：「本法所稱公共建設，指下列供公眾使用且促進公共利益之建設：一、交通建設及共同管道。二、環境污染防治設施。三、污水下水道、自來水及水利設施。四、衛生醫療設施。五、社會及勞工福利設施。六、文教設施。七、觀光遊憩設施。八、電業設施及公用氣體燃料設施。九、運動設施。十、公園綠地設施。十一、工業、商業及科技設施。十二、新市鎮開發。十三、農業設施。十四、政府廳舍設施。」本案未來將提供大眾運輸轉運空間，符合促進民間參與公共建設法之範圍「交通建設」。 	<ul style="list-style-type: none"> 依土地徵收條例第 4 條規定，舊都市地區為公共安全、衛生、交通之需要或促進土地之合理使用實施更新者，得為區段徵收。 本案機關用地現況作為軍營使用長期封閉使用，影響週邊都市發展，配合鐵路地下化將於基地南側新設中原車站及行政院核定中原營區搬遷計畫，未來除可提供旅客舒適便利的轉運空間，並整體規劃中原車站設置出入口位置及人行通行空間外，配合鐵路地下化騰空路廊開闢計畫道路，建構完善之地區交通系統，使土地合理有效使用。
合 理 性	<ul style="list-style-type: none"> 市府須逐年編列預算，取得土地及開闢，增加政府財務負擔、無法自償，易造成計畫區內公共設施零星開闢，無法整體規劃發展，故不可行。 土徵條例第 11 條略以：「需用土地人申請徵收土地或土地改良物前，除國防、交通或水利事業，因公共安全急需使用土地未及與所有權人協議者外，應先與所有權人協議價購或以其他方式取得。」本府於區段徵收前將依規定與私有土地所有權人先行協議價購。 	<ul style="list-style-type: none"> 土地交換指依「國有財產法」第 52 條之 1 第三項規定，為提高非公用不動產之利用價值，而與其他不動產交換所有權；或依「都市計畫私有公共設施保留地與公有非公用土地交換辦法」規定交換之土地。 惟本案國有土地並不符合「國有非公用不動產交換辦法」第 2 條之各項情形，應不適用「國有財產法」第 52 條之 1 第三項之規定。 另中原營區現況為已開闢使用之機關用地，並非私有公設保留地，不具有申請與公有非公用土地交換之條件。 	<ul style="list-style-type: none"> 106 年 8 月 14 日行政院同意八德育勤營區新建工程需求計畫，將中原營區遷移至八德育勤營區，故國防部無透過都市更新方式配回土地或建物之需求，都市更新不適用。 	<ul style="list-style-type: none"> 市地重劃實施辦法第 31 條規定略以：「重劃後土地分配之位置，以重劃前原有土地相關位次分配於原街廓之面臨原有路街線者為準」，本案由國防部配回土地後，本府必須以重劃後之地價再有償撥用取得土地，大幅增加本案開發成本，故市地重劃開發方式不可行。 	<ul style="list-style-type: none"> 促進民間參與公共建設法第 15 條略以：「公共建設所需用地為公有土地者，主辦機關得於辦理撥用後，訂定期限出租、設定地上權、信託或以使用土地之權利金或租金出資方式提供民間機構使用。」合作開發所需公有地，市府仍須逐年編列預算，辦理有償撥用，將增加政府財務負擔，且易造成計畫零星發展。 	<ul style="list-style-type: none"> 依土地徵收條例第 4 條規定，舊都市地區為公共安全、衛生、交通之需要或促進土地之合理使用實施更新者，得為區段徵收。未來擬規劃車站專用區，提供便利、舒適的大眾運輸轉運空間，並劃設公園用地、廣場用地，提升都市生活環境品質。 公、私土地所有權人皆可選擇全部領取現金補償或全部領回抵價地或部份領取現金補償及領回抵價地等多種參與整體開發方式，且現金補償係以市價補償，符合私有土地所有權人期待

評估項目	方式一 有償撥用/協議價購/一般徵收	方式二 土地交換	方式三 都市更新	方式四 市地重劃	方式五 合作開發	方式六 區段徵收
						具合理性。
必要性	<ul style="list-style-type: none"> 土徵條例第 11 條略以：「需用土地人申請徵收土地或土地改良物前，除國防、交通或水利事業，因公共安全急需使用土地未及與所有權人協議者外，應先與所有權人協議價購或以其他方式取得。」本府於區段徵收前將依規定與私有土地所有權人先行協議價購。 部分私有土地所有權人已表示願意參加區段徵收，且部分私有土地所有權人表示參與區段徵收將選擇領回抵價地，共享開發效益與土地增值，故協議價購僅適用部分私有地。 	<ul style="list-style-type: none"> 國有非公用不動產交換辦法第 7 條：「國有不動產屬下列情形之一者，不得與他人所有不動產辦理交換：一、公共設施用地。二、已設定他項權利。但經他項權利人同意者，不在此限。三、已出租。但經承租人同意者，不在此限。四、抵稅不動產。但交換後取得之不動產較易於變價者，不在此限。五、已被占用。但經申請人承諾自行處理者，不在此限。」本案國有土地集中於機關用地，屬公共設施用地，故土地交換方式不適用。 	<ul style="list-style-type: none"> 106 年 8 月 14 日行政院同意八德育勤營區新建工程需求計畫，將中原營區遷移至八德育勤營區，故國防部無透過都市更新方式配回土地或建物之需求，都市更新不適用。 	<ul style="list-style-type: none"> 市地重劃之土地所有權人以領回土地為主，然 106 年 8 月 14 日行政院同意八德育勤營區新建工程需求計畫，將中原營區遷移至八德育勤營區，故國防部無須透過市地重劃方式配回土地，市地重劃不適用。 平均地權條例第 60 條規定略以：「依第一項規定折價抵付共同負擔之土地，其合計面積以不超過各該重劃區總面積 45% 為限。」市府取得公共設施用地相對比例較低。 	<ul style="list-style-type: none"> 促進民間參與公共建設法第 16 條略以：「公共建設所需用地為私有土地者，由主辦機關或民間機構與所有權人協議以市場正常交易價格價購。價購不成，且該土地係為舉辦政府規劃之重大公共建設所必需者，得由主辦機關依法辦理徵收。」另第 46 條規定略以：「民間自行規劃申請參與公共建設者，應擬具相關土地使用計畫、興建計畫、營運計畫、財務計畫、金融機構融資意願書及其他法令規定文件，向主辦機關提出申請。前項申請案件所需之土地、設施，得由民間申請人自行備具，或由主辦機關提供。」故合作開發所需私有地，可由民間機構自行取得，或由市府辦理協議價購或徵收，如此將增加政府財務負擔，易造成計畫零星發展。另部分私有土地所有權人已表示願意參加區段徵收，且部分私有土地所有權人表示參與區段徵收將選擇領回抵價地，若採合作開發，私有土地所有權人無法共享開發效益與土地增值。 	<ul style="list-style-type: none"> 本案基地配合行政院 106 年 8 月 14 日院授主基綜第 1060200730 號函核定中原營區搬遷至育勤營區計畫，以及鐵路地下化於基地南側新設中原車站，擬規劃車站專用區，未來除可提供旅客舒適便利的轉運空間，並整體規劃中原車站所需出入口設置位置及人行通行空間外，以及劃設南北向及東西向各 1 處 18 公尺寬計畫道路，建構完善之地區交通系統。又因軍方即將搬遷已無取得土地需求，未來將依土地徵收條例規定作價領取現金補償，以挹注營區改建基金，具有其必要性。
對地主權益保障	<ul style="list-style-type: none"> 106 年 8 月 14 日行政院同意八德育勤營區新建工程需求計畫，將中原營區遷移至八德育勤營區，107 年 5 月 8 日市府與國防部簽訂「育勤營區新建工程」代辦協議書，由市府「代拆代建、先建後拆」，若採有償撥用，相關協議事項恐須重新協調。 部分私有土地所有權人已表 	<ul style="list-style-type: none"> 國有非公用不動產交換辦法第 9 條：「國有不動產與他人所有不動產辦理交換，應以價值相等為原則。」土地交換不減損地主權益，惟本案並不適用土地交換方式。 	<ul style="list-style-type: none"> 都市更新條例第 6 條規定：「有下列各款情形之一者，直轄市、縣（市）主管機關得優先劃定或變更為更新地區並訂定或變更都市更新計畫：一、建築物窳陋且非防火構造或鄰棟間隔不足，有妨害公共安全之虞。二、建築物因年代久遠有傾頹或朽壞之虞、建築物排列不良或 	<ul style="list-style-type: none"> 市地重劃土地所有權人以領回土地為主，無法選擇現金補償。 	<ul style="list-style-type: none"> 合作開發所需私有地，可由民間機構自行取得，或由市府辦理協議價購或徵收，如此將增加政府財務負擔，易造成計畫零星發展。另部分私有土地所有權人已表示願意參加區段徵收，且部分私有土地所有權人表示參與區段徵收將選擇領回抵價地，若採合作開發，私有土地所 	<ul style="list-style-type: none"> 土地所有權人對於地價補償費可以選擇全部領取現金補償，或全部申請發給抵價地，也可以選擇部分領取現金補償、部分申請發給抵價地。土地所有權人選擇申請發給抵價地，可共享開發效益與土地增值。 土地徵收條例第 47 條規定：「區段徵收範圍內不妨礙

評估項目	方式一 有償撥用/協議價購/一般徵收	方式二 土地交換	方式三 都市更新	方式四 市地重劃	方式五 合作開發	方式六 區段徵收
	示願意參加區段徵收，且部分私有土地所有權人表示參與區段徵收將選擇領回抵價地，共享開發效益。		道路彎曲狹小，足以妨害公共交通或公共安全。三、建築物未符合都市應有之機能。四、建築物未能與重大建設配合。五、具有歷史、文化、藝術、紀念價值，亟須辦理保存維護，或其周邊建築物未能與之配合者。六、居住環境惡劣，足以妨害公共衛生或社會治安。七、經偵檢確定遭受放射性污染之建築物。八、特種工業設施有妨害公共安全之虞。」然本案基地範圍內部分私有土地之既成建築物不符合窳陋、年代久遠有傾頹或朽壞之情形，若採都市更新將影響地主權益。 • 107年5月8日市府與國防部簽訂「育勤營區新建工程」代辦協議書，由市府「代拆代建、先建後拆」，若採有償撥用，相關協議事項恐須重新協調。		有權人無法共享開發效益。	都市計畫事業及區段徵收計畫之既成建築物基地或已辦竣財團法人登記之私立學校、社會福利、慈善事業、宗教團體用地，得按原位置保留分配，並減輕其依前條規定應繳納之差額地價，其減輕比例由主管機關視實際情形定之，並載明於區段徵收計畫書。」本案基地內既成建築物之所有權人可依規定申請原位置保留分配，保障地主權益。 • <u>依土地徵收條例第43條：「區段徵收範圍內之公有土地，管理機關應以作價或領回土地方式撥供該管區段徵收主管機關統籌規劃開發、分配。」</u> 因軍方將依106年8月14日院授主基綜第1060200730號函搬遷至育勤營區，無取得土地需求，故選擇現金補償，亦可保障軍方權益。
	不可行	不可行	不可行	不可行	不可行	可行
綜合評估	<ul style="list-style-type: none"> 有償撥用/協議價購/一般徵收須逐年編列預算、無法自償市府須逐年編列預算，取得土地及開闢，增加政府財務負擔、無法自償，易造成計畫區內公共設施零星開闢，故不可行。 500坪以上國有土地不出售之原則，將使本案開發財務不易達成自償性。 部分私有土地所有權人表示參與區段徵收將選擇領回抵價地，共享開發效益與土地增值，協議價購僅適用部分私有地。 	<ul style="list-style-type: none"> 本案國有土地集中於機關用地，屬公共設施用地，故土地交換方式依法不適用。 	<ul style="list-style-type: none"> 本案現行計畫為機關用地，作軍營使用，若以都市更新方式辦理，僅就原有營區建築加以重建、整建、維護，仍為軍事用途，無法達成開發目的。 106年8月14日行政院同意八德育勤營區新建工程需求計畫，將中原營區遷移至八德育勤營區，故國防部無透過都市更新方式配回土地或建物之需求，都市更新不適用。 	<ul style="list-style-type: none"> 平均地權條例第60條規定略以：「依第一項規定折價抵付共同負擔之土地，其合計面積以不超過各該重劃區總面積45%為限。」市府取得公共設施用地相對比例較低。 市地重劃之土地所有權人以領回土地為主，中原營區將遷移至八德育勤營區，國防部無透過市地重劃方式配回土地之需求。 	<ul style="list-style-type: none"> 合作開發所需公有地，市府仍須逐年編列預算，辦理有償撥用，將增加政府財務負擔，易造成計畫區內公共設施零星開闢，故不可行。 合作開發所需私有地，可由民間機構自行取得，或由市府辦理協議價購或徵收，如此將增加政府財務負擔，易造成計畫零星發展。另部分私有土地所有權人已表示願意參加區段徵收，且部分私有土地所有權人表示參與區段徵收將選擇領回抵價地，若採合作開發，私有土地所有權人無法共享開發效益。 	<ul style="list-style-type: none"> 區段徵收由市府負擔徵收補償費及開發費用，開發完成後，可直接支配使用公共設施用地，並以取得可標讓售土地之處分收入償付開發總費用，財務自償之特性，降低計畫之不確定風險，具可行性。 土地所有權人對於地價補償費可以選擇全部領取現金補償，或全部申請發給抵價地，也可以選擇部分領取現金補償、部分申請發給抵價地。土地所有權人選擇申請發給抵價地，可共享開發效益。

附件十三 桃園市政府府地區字第 1110028445 號函(中壢中原營區
區段徵收開發案發價完竣)

桃園市政府 函

地址：33001桃園市桃園區縣府路1號
承辦人：黃書瑾
電話：03-3322101分機6659
電子信箱：10012287@mail.tycg.gov.tw

受文者：本府都市發展局

發文日期：中華民國111年1月27日
發文字號：府地區字第1110028445號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

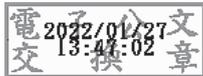
主旨：有關中壢中原營區區段徵收開發案業已發價完竣，請貴局
依相關規定辦理都市計畫發布一案，請查照。

說明：

- 一、依據土地徵收條例第4條第2項規定辦理。
- 二、旨揭開發案業於110年8月31日至9月29日辦理公告徵收，同年10月7、8日辦理集中發價作業，並已依土地徵收條例第26條規定於111年1月6日將受領遲延、拒絕受領或不能受領之地價補償費存入保管專戶。

正本：本府都市發展局

副本：



附件十四 桃園市政府地政局 桃地區字第 1110020935 號函(中原
營區區徵開發案東側中華路二段 79 巷道路會勘紀錄)

檔 號：
保存年限：

桃園市政府地政局 函

地址：33001桃園市桃園區縣府路1號3樓
承辦人：黃書瑾
電話：03-3322101分機6659
電子信箱：10012287@mail.tycg.gov.tw

受文者：桃園市政府都市發展局

發文日期：中華民國111年4月14日
發文字號：桃地區字第1110020935號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如主旨 (376735700A_1110020935_ATTACH1.pdf)

主旨：檢送本局111年4月7日辦理中壢中原營區區段徵收開發案
東側中華路二段79巷道路會勘紀錄1份，請查照。

說明：依據本局111年4月1日桃地區字第1110018665號會勘通知單
續辦。

正本：桃園市政府都市發展局、桃園市政府新建工程處、桃園市中壢區公所
副本：葉議員明月(含附件)、中壢區忠義里辦公處(含附件)、王仁延君(含附件)、葉朝
枝君(含附件)、莊凱傑君(含附件)、王鴻寬君(含附件)、淳鼎有限公司(含附
件)、陳慧貞君(含附件)、陳庚星君(含附件)、王鳳達君(含附件)



都市計畫科 111/04/14 14:05



191110012673 有附件

中壢中原營區區段徵收開發案東側中華路二段 79 巷 道路會勘紀錄

一、時間：111 年 4 月 7 日(星期四)上午 9 時

二、地點：中壢區中華路二段 79 巷與中華路交叉口

三、主持人：林科長坤龍

紀錄：黃書瑾

四、會勘人員：葉議員明月

中壢區忠義里辦公處 簡秋榮

桃園市政府都市發展局 宋仲浩、張家嘉

桃園市政府新建工程處 徐曉瑩

桃園市中壢區公所 黃凱君

桃園市政府地政局 龔永香、黃書瑾

五、會勘決議：

(一)有關本開發案範圍內中華路二段 79 巷巷道部分路幅(約 1.5 公尺)，因考量軍方先前已提供使用及周邊居民既有通行之使用需求，爰該路幅後續在區段徵收作業上仍維持道路使用現況。

(二)請新建工程處參酌住戶就人行道施作位置與高程之意見，配合變更調整工程設計。

(三)住戶反映該路幅占用產業專用區土地面積部分可否分割不進行處分，經討論後續將請都市發展局配合朝修訂土地使用分區管制要點之退縮建築規定，就退縮部分留設維持既有路幅作為通行使用之方向處理。

六、散會時間：上午 10 時

附件十五 交通系統現況分析

一、 道路系統

基地周邊主要道路為中華路二段、中園路、普忠路、環中東路，說明周邊道路系統如下。

(一) 主要道路

1. 中華路二段(省道 1 號)

中華二段為基地北側之主要道路，路寬 30 公尺，雙向各 3 車道，採實體分向，路側設有人行道。

2. 普忠路

普中路為基地東側之主要道路，路寬 20 公尺，雙向各 2 車道，採標線分向，路側無人行道。

3. 環中東路

環中東路為基地東南側之主要道路，都市計畫道路寬度為 30 公尺，現況開闢寬度為 20 公尺，雙向各 2 車道，採實體分向，路側無人行道。環中東路亦為中壢地區重要外環道路。

4. 中園路(縣道 110 甲號)

中園路為基地西北側之主要道路，路寬 30 公尺，雙向各 2 車道及 1 慢車道，採實體分向，路側設有人行道。

中園路為國道 1 號內壢交流道聯絡道，亦為本基地通往高速公路之重要聯外道路。

(二) 次要道路

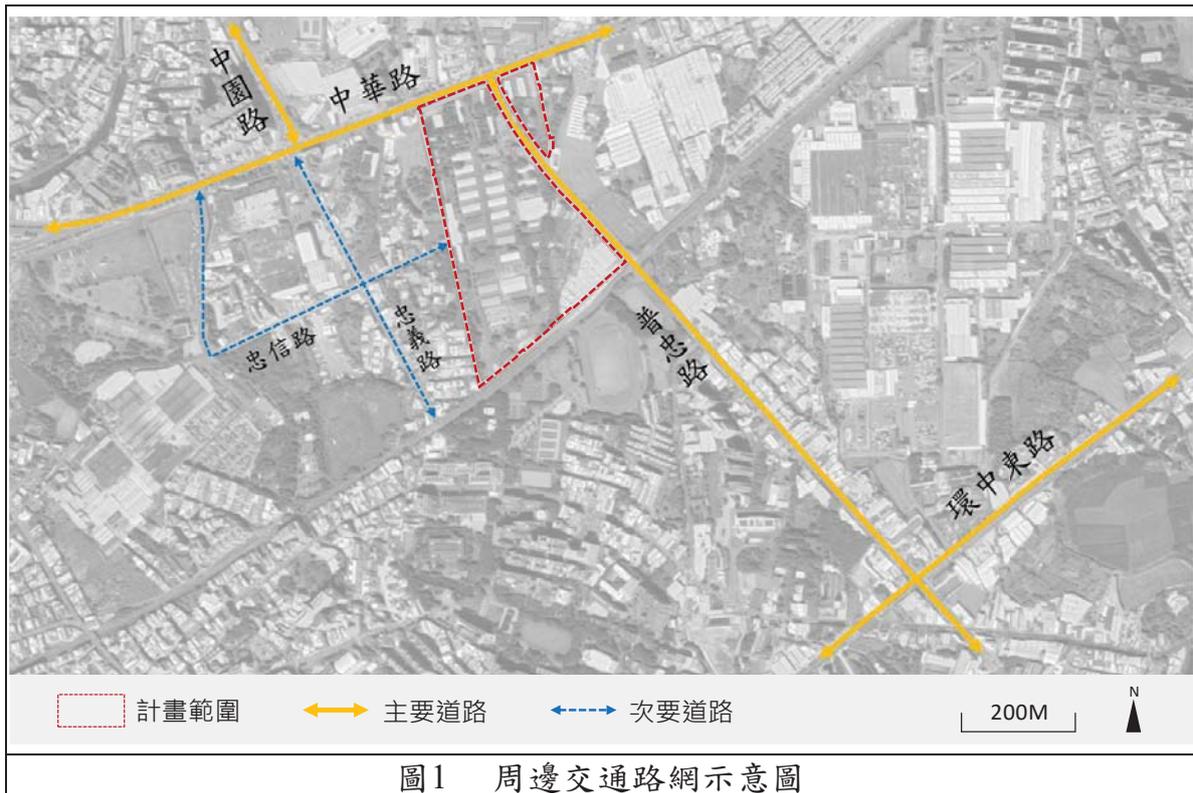
1. 忠信路

忠信路為基地西側之次要道路，分為東西兩段。東段路寬 15 公尺，雙向各 2 車道，採標線分向，路側無人行道。

西段為連接中華路之南北向路段，路寬 15~20 公尺，雙向各 2 車道，採實體分向，路側無人行道。

2. 忠義路

忠義路為基地西側之次要道路，路寬 20 公尺，雙向各 2 車道、採標線分向，路側無人行道，設有停車格位。



二、 交通現況分析

1. 道路交通現況分析

依據交通量調查統計資料，基地周邊於尖峰時段之道路服務水準大多落於A~C級之間，顯示鄰近主要道路交通量較高。

表1 道路服務水準分析表

道路	起訖點	路寬	方向	車道配置(單向)	設計容量(PCU)	晨峰			昏峰		
						尖峰小時交通量(PCU)	V/C	服務水準	尖峰小時交通量(PCU)	V/C	服務水準
中華路	中園路 興仁路	30	東	3車道	3,200	1,871	0.58	C	1,683	0.53	B
			西	3車道	3,200	1,605	0.50	B	1,745	0.55	C
普忠路	中華路 環中東路	20	北	2車道	2,400	1,286	0.54	B	1,198	0.50	B
			南	2車道	2,400	1,127	0.47	B	1,076	0.45	B
忠信路	機十四 中華路	15-2 0	東	2車道	1,600	112	0.07	A	132	0.08	A
			西	2車道	1,600	152	0.10	A	148	0.09	A
忠義路	中華路 忠信路	20	北	2車道	1,600	321	0.20	B	173	0.11	A
			南	2車道	1,600	211	0.13	A	189	0.12	A



圖2 道路服務水準示意圖

2. 公共運輸現況分析

行經基地附近之市區公車路線共 15 條、免費公車路線 2 條、公路客運路線 4 條，未來將再納入中壢站始發之國道客運 5 條路線。市區公車主要聯絡中壢及桃園地區之間、樂活巴主要聯絡中壢地區、公路客運可聯絡基隆、臺北、林口、臺中、西螺及高雄。

整體而言，基地周邊公共運輸發達，市區公車及免費公車平日約 674 班、假日約 534 班；公路客運平日約 47 班、假日約 34 班、週五約 58 班、週日約 47 班。所有公共運輸路線之平日總班次數約 1,129~1,148 班、假日總班次數約 942~955 班；晨間尖峰小時(07:00~08:00)之班次數約 110 班、黃昏尖峰小時(17:00~18:00)之班次數約 109 班。

表2 市區公車及公路客運路線表

路線編號	路線	客運業者	方向	晨峰 班次數	昏峰 班次數	離峰 班次數	平日 班次數	假日 班次數	備註
1	桃園-中壢	桃園客運 中壢客運	往	15	17	153	185	160	
			返	14	17	152	183	158	
1A	桃園-中壢	桃園客運	往	1	0	9	10	0	
			返	1	0	9	10	0	
1B	中壢-桃園 (延駛榮民醫院)	桃園客運	往	1	1	13	15	0	單循環路線
			返	1	1	13	15	0	
110	中壢-文化路	桃園客運	往	1	0	1	2	2	單循環路線
			返	1	0	1	2	2	
116	中壢-自立新村	桃園客運	往	0	1	3	4	4	單循環路線
			返	0	1	3	4	4	
122	中壢-鄉界	中壢客運	往	2	2	10	14	14	單循環路線
			返	2	2	10	14	14	
122A	中壢-萬能科技大學	中壢客運	往	1	1	5	7	0	單循環路線
			返	1	1	5	7	0	
155	中壢-元智大學	桃園客運	往	2	2	16	20	20	單循環路線
			返	2	2	16	20	20	
156	中壢-內壢家樂福	桃園客運	往	1	2	16	19	19	單循環路線
			返	1	2	16	19	19	
157	桃園-八德-新興高中	桃園客運	往	1	1	4	6	3	單循環路線
			返	1	1	4	6	3	
167	中壢-篤行六村- 內壢-中壢	中壢客運	逆	0	0	7	7	7	環狀路線
167A	中壢-內壢- 篤行六村-中壢	中壢客運	順	2	1	4	7	7	環狀路線
301	桃園-楊梅	桃園客運	往	0	1	6	7	10	
		中壢客運 新竹客運	返	2	1	6	9	10	
301A	龜山-楊梅	桃園客運	往	2	1	2	5	0	
		中壢客運 新竹客運	返	1	0	2	3	0	
711	中壢-林口長庚醫院	桃園客運	往	4	3	17	24	16	單循環路線

路線編號	路線	客運業者	方向	晨峰 班次數	昏峰 班次數	離峰 班次數	平日 班次數	假日 班次數	備註
	(經中正藝文特區)		返	4	3	17	24	16	
L201	外環紅線	桃園客運	順	2	2	9	13	13	桃園市樂活巴
L202	外環藍線	桃園客運	逆	1	1	11	13	13	桃園市樂活巴
市區公車及樂活巴小計				67	67	540	674	534	
1803	基隆-中壢	國光客運	往	0	0	2	2	2	
			返	0	0	2	2	2	
1818	臺北-中壢	國光客運	往	6	6	58	70	67	最小班距
			返	6	6	58	70	67	
1818A	臺北-中原大學	國光客運	往	2	0	4	6	0	假日停開
			返	0	1	5	6	0	
1862	高雄-桃園	國光客運	往	1	1	5	7	7	週五 8 班 週日 8 班
			返	0	0	7	7	7	週五 11 班 週日 12 班
1862A	高雄-桃園(經西螺)	國光客運	往	1	2	4	7	7	週五 12 班 週日 11 班
			返	0	1	6	7	7	週五 8 班 週日 10 班
1863	臺中-中壢	國光客運	往	2	2	10	14	15	週日 15 班
			返	1	2	13	16	18	週五 18 班 周日 18 班
9001	臺北市東南區-桃園 市中壢區	國光客運 中壢客運 台聯客運	往	4	6	60	70	67	週五 74 班
			返	7	7	57	71	66	週五 72 班
9025	中壢-臺北市松山區	桃園客運 臺北客運	往	8	2	36	46	34	週五 47 班 週一 45 班
			返	3	4	39	46	34	無加班車
9025A	臺北市松山區-中壢 (繞駛中央大學)	桃園客運 臺北客運	往	0	2	2	4	4	
			返	2	0	2	4	4	
公路客運小計				43	42	39	47	34	週五 474 班 週日 421 班
合計				110	109	910	1,129	942	

資料來源：桃園市公車動態資訊系統、公路客運乘車資訊查詢系統、本計畫整理。

擬定中壢平鎮主要計畫（配合中原營區 整體開發）細部計畫案計畫書

業 務 單 位 主 管	
業 務 單 位 承 辦 人 員	

擬定機關：桃園市政府
中華民國 111 年 7 月