

## 壹、前言

本案變更範圍所在之泰豐輪胎股份有限公司中壢廠區配合都市發展，於八十四年經都市計畫通盤檢討由原工業區使用變更為住宅區使用，但歷經十年始完成通盤檢討程序，中壢市的發展已然又有了新的需求。住宅量過剩，且都市服務機能不彰，是中壢市目前所面臨的窘境。為配合政府建設生活圈的政策而制訂執行的工商綜合區開發設置管理辦法，將有心的民間企業得到參與的機會，也讓都市土地發揮更符合供需調節、更具效能的利用。目前該地區於八十六年二月四日與桃園縣政府完成並簽定協議書，同年二月二十七日獲得經濟部「工商綜合區審議委員會第十五次委員會會議」決議同意推薦，並於八十六年三月十九日依經 86 商字第 86205183 號函取得推薦函，在八十八年變更部份住宅區為工商綜合專用區及生態綠地。

自八十八年變更部份住宅區為工商綜合專用區及生態綠地迄今，經過這幾年的實際土地使用及地方社區的要求，部份區位的使用項目並不符合實際需求，本案為符合實際使用需求，需辦理都市計畫變更，以符合相關規定，是為本計畫之緣起。

## 貳、辦理依據

### 一、「都市計畫法」第 27 條第 1 項第 4 款

第 27 條 本案法令依據為「都市計畫法」第二十七條第一項第四款：為配合中央或縣（市）興建之重大設施時，當地直轄市、縣(市)(局)政府或鄉、鎮、縣轄市公所，應視實際情況迅行變更。

1. 因戰爭、地震、水災、風災、火災或其他重大事變遭受損壞時。
2. 為避免重大災害之發生時。
3. 為適應國防或經濟發展之需要時。
4. 為配合中央、直轄市或縣（市）興建之重大設施時。

前項都市計畫之變更，內政部或縣（市）（局）政府得指定各該原擬定之機關限期為之，必要時，並得逕為變更。

### 二、辦理依據函

依民國 96 年 月 日桃園縣政府城鄉發展局簽核：「核可後依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款規定辦理都市計畫變更，增加使用項目」（詳見附件一）

## 參、現行計畫概要

### 一、計畫範圍及面積

本計畫區位於中壢平鎮都市計畫區範圍內，原為都市計畫工業區（工二十三），經第二次通盤檢討程序於八十四年變更為住宅區，八十八年變更中壢平鎮都市計畫（部份住宅區為工商綜合專用區及生態綠地）變更為工商綜合專用區，位居中壢市中心商業區及中壢工業區間。計畫區範圍土地包括中壢市普義段八五一之一地號等十七筆，土地面積合計為 10.2500 公頃，權屬均為泰豐輪胎股份有限公司所有。

### 二、計畫年期

依據民國 82 年桃園中壢平鎮都市擴大修訂計畫第二次通盤檢討，以民國 85 年為計畫目標年。

### 三、計畫人口

依據民國 82 年桃園中壢平鎮都市擴大修訂計畫第二次通盤檢討，計畫人口為 300,000 人。（詳見表一）

表一 都市計畫區面積、人口與密度一覽表

| 都市計畫區別        | 都市計畫區面積<br>(平方公里) | 都市計畫區人口數     |          | 都市計畫區人口密度          |                    |
|---------------|-------------------|--------------|----------|--------------------|--------------------|
|               |                   | 計畫人口數<br>(人) | 現況人口數(人) | 計畫人口密度<br>(人/平方公里) | 現況人口密度<br>(人/平方公里) |
| 中壢平鎮都市擴大修訂計畫區 | 21.08             | 300,000      | 248,620  | 14,232             | 11,794.1200        |

資料來源：縣市綜合發展計畫

#### 四、土地使用分區計畫

中壢平鎮都市擴大修訂計畫中的都市計畫總面積為 2104.43 公頃，各土地使用分區面積如下所列。(詳見表二)

表二 中壢平鎮都市擴大修訂計畫土地使用分區表

面積單位：公頃

| 都市計畫名稱        | 計畫面積      | 住宅區      | 商業區     | 工業區      | 公共設施用地   | 農業區      | 保護區 | 風景區 | 其它      | 91 年底人口(人) | 人口發展率    |
|---------------|-----------|----------|---------|----------|----------|----------|-----|-----|---------|------------|----------|
| 中壢、平鎮都市擴大修訂計畫 | 2103.4300 | 878.7600 | 76.7500 | 226.1900 | 522.0200 | 326.5000 | -   | -   | 73.2100 | 248,620    | 82.8700% |

資料來源：縣市綜合發展計畫

八十八年部份住宅區變更為泰豐工商綜合區，土地使用區分為以下使用方式。(詳見表三、表四、圖一、圖二)

- (一) 工商綜合專用區一(供購物中心分區使用)，提供大型購物中心或倉儲量販中心使用，面積 4.3050 公頃，占全區 42%，其建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分三百六十。
- (二) 工商綜合專用區二(必要性服務設施用地)，面積 2.8700 公頃，占全區 28%。
  1. 工商綜合專用區二-一(供社區活動中心使用)，面積 0.1246 公頃，建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分二百五十。
  2. 工商綜合專用區二-二(供停車場使用)，面積 1.3728 公頃，作立體停車場使用，建蔽率不得大於百分之八十，容積率不得大於百分之六百四十，高度不得大於二十四公尺。
  3. 工商綜合專用區二-三(區內道路)，面積 1.3726 公頃。
- (三) 生態綠地，面積 3.0750 公頃，占全區 30%。

#### 五、公共設施計畫

劃設生態綠地，面積共計 3.0750 公頃。

## 六、交通運輸系統計畫

### (一) 道路系統

該計畫區北側緊臨 I-30 米計畫道路（台一號省道中華路），向東可通至桃園市區，為桃園、中壢間主要之交通幹道；其西為 I-4-15 米計畫道路（普義路），往南設有高架橋跨越縱貫鐵路聯繫中東路及中原大學。

### (二) 大眾運輸系統

#### 1. 公車系統

基地所在桃園縣目前由桃園客運、中壢客運及新竹客運三家客運公司服務桃園都會區之客運旅運運輸。

#### 2. 鐵路系統

目前基地西南側為台鐵中壢站，鄰近設有桃園、內壢、埔心、楊梅及富岡站。本基地距離中壢市火車站約一公里。

表三 工商綜合專用區原土地使用分區表

| 土地使用分區           |                    | 面積      | 百分比  |
|------------------|--------------------|---------|------|
| 工商綜合專用區一（購物中心分區） |                    | 4.3050  | 42%  |
| 工商綜合專用區二         | 工商綜合專用區二-一（社區活動中心） | 0.1246  | 28%  |
|                  | 工商綜合專用區二-二（停車場）    | 1.3782  |      |
|                  | 工商綜合專用區二-三（區內道路）   | 1.3726  |      |
| 小計               |                    | 7.1750  | 70%  |
| 生態綠地             |                    | 3.0750  | 30%  |
| 合計               |                    | 10.2500 | 100% |

表四 現行中壢平鎮都市計畫（部份住宅區為工商綜合專用區及生態綠地）主要計畫土地使用面積分配表

|        | 項目        | 原計畫面積（公頃） | 百分比（%） | 備註 |
|--------|-----------|-----------|--------|----|
| 土地使用分區 | 住宅區       | 865.5100  | 41%    |    |
|        | 商業區       | 76.7500   | 4%     |    |
|        | 工業區       | 266.1900  | 13%    |    |
|        | 工商綜合專用區   | 7.1750    | 0%     |    |
|        | 保存區       | 0.6500    | 0%     |    |
|        | 農業區       | 326.5000  | 16%    |    |
|        | 文教區       | 6.5300    | 0%     |    |
|        | 河川區       | 33.2100   | 1%     |    |
|        | 行政區       | 2.1200    | 0%     |    |
|        | 加油站專用區    | 0.0500    | 0%     |    |
|        | 農會專用區     | 0.2800    | 0%     |    |
|        | 其他（營區）    | 30.3700   | 1%     |    |
|        | 小計        | 1581.4100 | 76%    |    |
| 公共設施用地 | 機關        | 19.6400   | 1%     |    |
|        | 學校        | 112.7200  | 5%     |    |
|        | 市場        | 7.5900    | 0%     |    |
|        | 加油站       | 0.9200    | 0%     |    |
|        | 變電所       | 0.5900    | 0%     |    |
|        | 停車場       | 3.3200    | 0%     |    |
|        | 運動場       | 10.3400   | 0%     |    |
|        | 廣場        | 2.6700    | 0%     |    |
|        | 兒童遊樂場     | 1.2600    | 0%     |    |
|        | 公園        | 42.1300   | 2%     |    |
|        | 綠地        | 37.7400   | 2%     |    |
|        | 生態綠地      | 3.0750    | 0%     |    |
|        | 溝渠        | 0.9800    | 0%     |    |
|        | 水質監測站     | 0.0300    | 0%     |    |
|        | 社區活動中心    | 1.7000    | 0%     |    |
|        | 鐵路用地      | 14.9000   | 1%     |    |
|        | 道路用地      | 265.4900  | 13%    |    |
| 小計     | 522.0200  | 24%       |        |    |
| 合計     | 2103.4300 | 100%      |        |    |

註：表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

資料來源：變更中壢平鎮都市計畫（部份住宅區為工商綜合專用區及生態綠地）書

## 伍、基地環境概述

### 一、基地現況

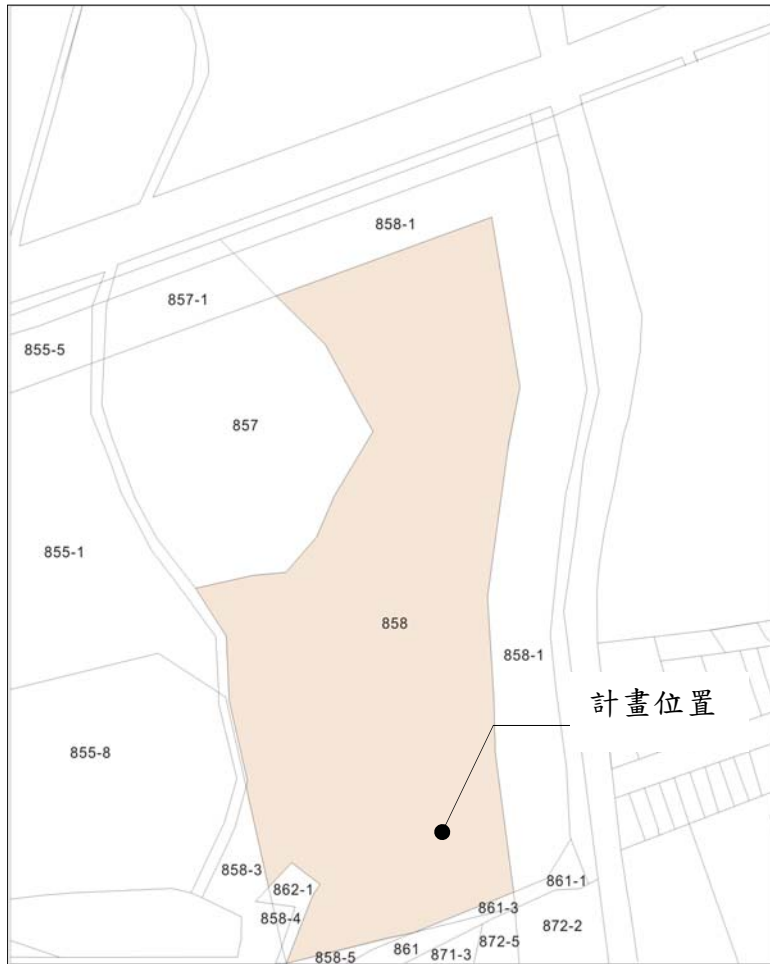
本案基地位於中壢平鎮都市計畫泰豐工商綜合專用區內，屬工商綜合專用區 2-1（供社區活動中心）使用，因應地方發展需求，將該專用區作多目標使用，增加托兒所及圖書館使用項目，以提供社區托兒需求及社區居民活動與閱覽場所。



圖四 計畫現況圖片圖

## 二、土地權屬分析

本基地位於中壢市普義段 858 地號，目前該筆土地係屬泰豐輪胎相關企業泰鑫建設股份有限公司所有，騰本面積為 11,771 平方公尺，(建築物坐落基地面積 0.1246 公頃)，詳見圖五。



圖五 土地權屬示意圖



## 陸、變更理由

- (一) 基於實際使用需要及為使公共設施資源得以充分有效利用，擬將泰豐輪胎股份有限公司建興完成，提供中壢市公所使用之四層樓之社區活動中心，作多功能使用。
- (二) 基於單一使用項目缺乏彈性，故考量地方實際使用需求增加服務項目之目的增加托兒所及圖書館之使用項目，調整土地使用分區管制要點規定工商綜合專用區二-一分區僅供社區活動中心單一使用之限制。
- (三) 促進公共設施資源之充分有效利用。

## 柒、變更內容

有關本計畫之變更內容明細詳見表五，由於本案不涉及分區變更及土地使用地變更，只增加使用項目，主要計畫圖參照現有主要計畫圖（詳見圖六），變更後之土地使用面積並無增減，詳見表六。

表五 變更內容明細表

| 編號 | 位置                    | 變更內容  |   | 變更理由  | 附帶條件或備註 |
|----|-----------------------|---|---|---|---------|
|    |                       | 原計畫(公頃)   | 新計畫(公頃)   |   |         |
| 一  | 土地使用分區管制要點第(二)點及第(四)點 | <p>(二)本計畫區內設置左列使用分區及用地：</p> <p>1.工商綜合專用區一(供購物中心分區使用)。</p> <p>2.工商綜合專用區二-一(供社區活動中心使用)</p> <p>3.工商綜合專用區二-二(供停車場使用)</p> <p>4.工商綜合專用區二-三(供道路使用)</p> <p>5.生態綠地。</p> <p>(四)本計畫區內建築物建蔽率及容積率依左列規定：</p> <p>1.工商綜合專用區一(供購物中心分區使用)，其建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之三百六十。</p> <p>2.工商綜合專用區二-一(供社區活動中心使用)，其建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之二百五十</p> <p>3.工商綜合專用區二-二(供停車場使用)，其建蔽率不得大於百分之八十，容積率不得大於百分之六百四十，高度不得大於二十四公尺。</p> | <p>(二)本計畫區內設置左列使用分區及用地：</p> <p>1.工商綜合專用區一(供購物中心分區使用)。</p> <p>2.工商綜合專用區二-一(供社區活動中心、<u>托兒所及圖書館</u>使用)</p> <p>3.工商綜合專用區二-二(供停車場使用)</p> <p>4.工商綜合專用區二-三(供道路使用)</p> <p>5.生態綠地。</p> <p>(四)本計畫區內建築物建蔽率及容積率依左列規定：</p> <p>1.工商綜合專用區一(供購物中心分區使用)，其建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之三百六十。</p> <p>2.工商綜合專用區二-一(供社區活動中心、<u>托兒所及圖書館</u>使用)，其建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之二百五十</p> <p>3.工商綜合專用區二-二(供停車場使用)，其建蔽率不得大於百分之八十，容積率不得大於百分之六百四十，高度不得大於二十四公尺。</p> | <p>1.變更位置已由泰豐輪胎股份有限公司建興完成一棟4層樓之社區活動中心，提供中壢市公所使用在案。</p> <p>2.基於單一使用項目缺乏彈性，故考量地方實際使用需求及增加服務項目之目的增加使用項目。</p> <p>3.促進公共設施資源之充分有效利用。</p> |         |

表六 變更中壢平鎮都市計畫泰豐工商綜合區主要計畫（修訂部分分區名稱及土地使用分區管制要點）變更前後土地使用面積對照表

|                | 項目        | 原計畫面積（公頃） | 增減面積（公頃）  | 變更後（公頃）   |
|----------------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 土地<br>使用<br>分區 | 住宅區       | 865.5100  | 0         | 865.5100  |
|                | 商業區       | 76.7500   | 0         | 76.7500   |
|                | 工業區       | 266.1900  | 0         | 266.1900  |
|                | 工商綜合專用區   | 7.1750    | 0         | 7.1750    |
|                | 保存區       | 0.6500    | 0         | 0.6500    |
|                | 農業區       | 326.5000  | 0         | 326.5000  |
|                | 文教區       | 6.5300    | 0         | 6.5300    |
|                | 河川區       | 33.2100   | 0         | 33.2100   |
|                | 行政區       | 2.1200    | 0         | 2.1200    |
|                | 加油站專用區    | 0.0500    | 0         | 0.0500    |
|                | 農會專用區     | 0.2800    | 0         | 0.2800    |
|                | 其他（營區）    | 30.3700   | 0         | 30.3700   |
|                | 小計        | 1581.4100 | 0         | 1581.4100 |
| 公共<br>設施<br>用地 | 機關        | 19.6400   | 0         | 19.6400   |
|                | 學校        | 112.7200  | 0         | 112.7200  |
|                | 市場        | 7.5900    | 0         | 7.5900    |
|                | 加油站       | 0.9200    | 0         | 0.9200    |
|                | 變電所       | 0.5900    | 0         | 0.5900    |
|                | 停車場       | 3.3200    | 0         | 3.3200    |
|                | 運動場       | 10.3400   | 0         | 10.3400   |
|                | 廣場        | 2.6700    | 0         | 2.6700    |
|                | 兒童遊樂場     | 1.2600    | 0         | 1.2600    |
|                | 公園        | 42.1300   | 0         | 42.1300   |
|                | 綠地        | 37.7400   | 0         | 37.7400   |
|                | 生態綠地      | 3.0750    | 0         | 3.0750    |
|                | 溝渠        | 0.9800    | 0         | 0.9800    |
|                | 水質監測站     | 0.0300    | 0         | 0.0300    |
|                | 社區活動中心    | 1.7000    | 0         | 1.7000    |
|                | 鐵路用地      | 14.9000   | 0         | 14.9000   |
|                | 道路用地      | 265.4900  | 0         | 265.4900  |
| 小計             | 522.0200  | 0         | 522.0200  |           |
| 合計             | 2103.4300 | 0         | 2103.4300 |           |

註：表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

## 捌、實施進度及經費

本計畫僅就工商綜合專用區二-一，由原本之單一使用變更為多功能使用，且該地區先前已依計畫興闢完成四層樓建物，並作社區活動中心使用中，故無後續實施進度與經費內容之說明。