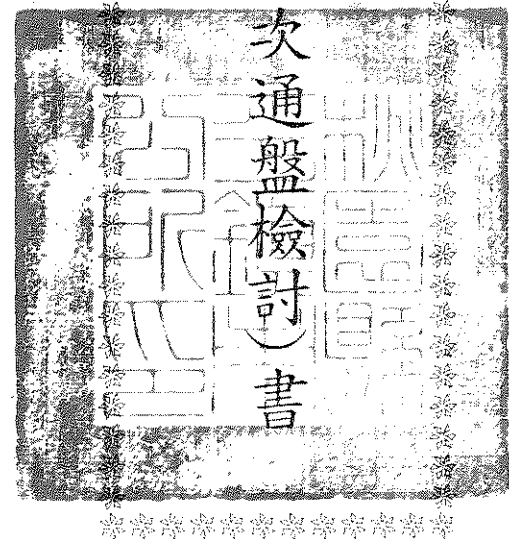
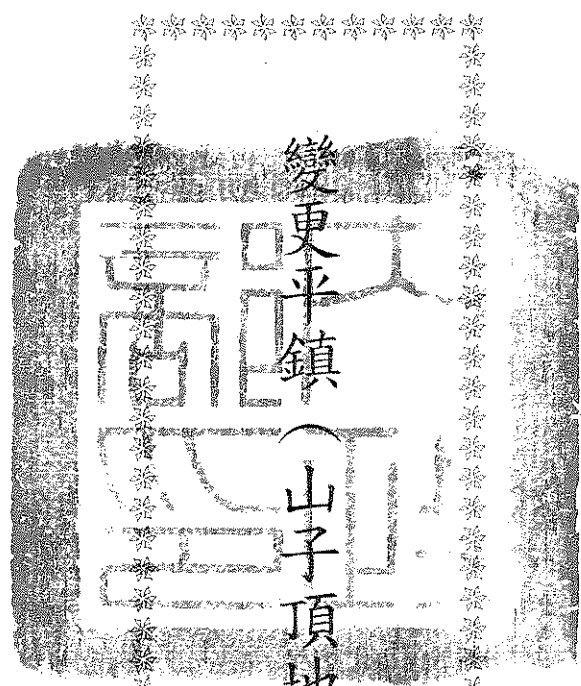


九十九府城鄉字第 350 號

九十九府城鄉字第 350 號

八九府工都字第 249 號



中華民國八十九年十一月

桃園縣變更都市計畫審核摘要表

項 目 說 明

都市計畫名稱 變更平鎮(山子頂地區)都市計畫(第一次通盤檢討)

變更都市計畫法令依據 都市計畫法第廿六條

變更都市計畫機構 平鎮市公所

自擬細部計畫或申請變更都市計畫之機關名稱或土地權利關係人姓名 無

本案公開展覽起訖日期 桃園縣政府七十七年一月十八日(七七)桃縣府字第一九一三九九號公告三十天
公開展覽：自民國七十八年六月十七日起至民國七十八年七月十六日止共計三十天
刊登：民國七十八年六月十六日台灣時報

公開說明會：七十八年六月二十九日假平鎮市公所舉行

人民團體對本案之反映意見 詳人民團體意見綜理表

市級 平鎮市都市計畫委員會七十八年四月二十四日第十二屆第一次會審查通過

縣級 桃園縣都市計畫委員會
八十七年十一月十七日第九屆第十六次會審查通過
八十八年一月十四日第九屆第十六次會審查通過
八十八年六月十四日第九屆第十六次會審查通過
八十九年四月十九日第九屆第十六次會審查通過

本案提交各級都市計畫委員會審核結果

省級 台灣省都市計畫委員會
八十七年二月十四日第四二九次會審查通過
八十八年五月十九日第四二九次會審查通過
八十九年四月十九日第四二九次會審查通過

部級 內政部都市計畫委員會
八十七年二月十四日第四二九次會審查通過
八十八年五月十九日第四二九次會審查通過
八十九年四月十九日第四二九次會審查通過

目錄

第一章 現行計畫概要

壹、實施經過

貳、計畫範圍及計畫年期

參、計畫人口及密度

肆、土地使用分區計畫

伍、公共設施計畫

陸、交通系統計畫

第二章 發展現況及檢討分析

壹、相關計畫

貳、人民及團體意見

參、人口及密度

肆、土地使用

伍、公共設施

陸、交通系統

柒、現行計畫之變更

第三章 檢討後之計畫

壹、計畫範圍及面積

貳、計畫年期

參、計畫人口及密度

肆、土地使用分區計畫

伍、公共設施計畫

陸、交通系統計畫

柒、土地使用管制要點.....	三十七
捌、分期分區發展計畫.....	三十七
玖、事業及財務計畫.....	三十七

圖目錄

圖一	現行平鎮（山子頂地區）都市計畫示意圖·····	四
圖二	變更平鎮（山子頂地區）都市計畫（第一次通盤檢討前）土地使用現況示意圖·····	十
圖三	變更平鎮（山子頂地區）都市計畫（第一次通盤檢討）變更部分示意圖·····	十五
圖四	變更平鎮（山子頂地區）都市計畫（第一次通盤檢討）示意圖·····	四十五
圖五	變更平鎮（山子頂地區）都市計畫（第一次通盤檢討）分期分區發展示意圖·····	四十七

表 目 錄

表一	平鎮(山子頂地區)都市計畫(本次通盤檢討前)土地使用計畫面積分配表	三
表二	平鎮市及平鎮(山子頂地區)都市計畫區人口成長統計表	六
表三	變更平鎮(山子頂地區)都市計畫(第一次通盤檢討前)土地使用現況面積分析表	九
表四	變更平鎮(山子頂地區)都市計畫(第一次通盤檢討前)公共設施計畫用地面積檢討分析表	十四
表五	變更平鎮(山子頂地區)都市計畫(第一次通盤檢討)變更內容明細表	十六
表六	變更平鎮(山子頂地區)都市計畫(第一次通盤檢討)變更部份面積統計表	二十二
表七	變更平鎮(山子頂地區)都市計畫(第一次通盤檢討)另案辦理綜理表	二十四
表八	變更平鎮(山子頂地區)都市計畫(第一次通盤檢討)土地使用計畫面積表	三十八
表九	變更平鎮(山子頂地區)都市計畫(第一次通盤檢討)公共設施計畫明細表	四十
表十	變更平鎮(山子頂地區)都市計畫(第一次通盤檢討)道路編號表	四十三
表十一	平鎮(山子頂地區)都市計畫(第一次通盤檢討)事業及財務計畫表	四十八
附表	平鎮(山子頂地區)都市計畫(第一次通盤檢討)土地使用管制要點新舊條文對照表	四十九
附件	協議書	

第一章 現行計畫概要

壹、實施經過

現行計畫於民國七十五年十二月五日公告實施迄今，其間未曾辦理通盤檢討及個案變更。

貳、計畫範圍及計畫年期

計畫範圍東至北勢川及其附近之灌溉渠道，南至平鎮市與龍潭鄉之行政區界，西至大坑川及沿中興路之西約二十公尺為界，北至北勢川及大坑川為界，面積共一、〇六〇公頃。

計畫年期自民國七十一年至九十五年，共計二十五年。

參、計畫人口及密度

計畫人口六三、〇〇〇人，居住密度每公頃約三一〇人。

肆、土地使用分區計畫

以既有集居地區為基礎，劃設為七個住宅鄰里單元，構成二個社區，並劃設商業區、工業區、農業區、農會專用區、行政區、保存區等土地使用分區。

伍、公共設施計畫

劃設國小三所，國中一所，私立職校一所，公園十處，鄰里公園兼兒童遊樂場十九處，綠地一處，市場七處，機關七處，加油站一處，廣場三處，廣場兼停車場十六處，車站一處，墓地一處等。

陸、交通系統計畫

聯外道路四條分別通往中壢、龍潭、東勢、埔心、宋屋。另配設區內主、次要道路及出入道路、人行步道等。

表一 平鎮（山子頂地區）都市計畫（本次通盤檢討前）土地使用計畫面積分配表
圖一 現行平鎮（山子頂地區）都市計畫示意圖

表一 平鎮（山子頂地區）都市計畫（本次通盤檢討前）土地使用計畫面積分配表

項 目	原核定(或上次通盤檢討核定)面積	歷次個案變更增減面積	本次通盤檢討前都市計畫面積	備 註
住 宅 區	186.81	—	186.81	
商 業 區	14.88	—	14.88	
工 業 區	130.20	—	130.20	
農 會 專 用 區	0.33	—	0.33	
行 政 區	0.11	—	0.11	
保 存 區	1.09	—	1.09	
農 業 區	544.71	—	544.71	
機 關	46.72	—	46.72	
國 民 小 學	6.95	—	6.95	
國 民 中 學	3.11	—	3.11	
私 立 職 校	1.49	—	1.49	
零 售 市 場	1.44	—	1.44	
廣 場	0.75	—	0.75	
公 園	31.82	—	31.82	
鄰里公園兼兒童遊樂場	3.85	—	3.85	
綠 地	0.48	—	0.48	
車 站 用 地	0.18	—	0.18	
加 油 站	0.25	—	0.25	
墓 地	1.78	—	1.78	
廣場兼停車場	2.11	—	2.11	
道 路	80.94	—	80.94	
合 計 (1)	515.29	—	515.29	都市發展用地面積
合 計 (2)	1060.60	—	1060.60	計畫總面積

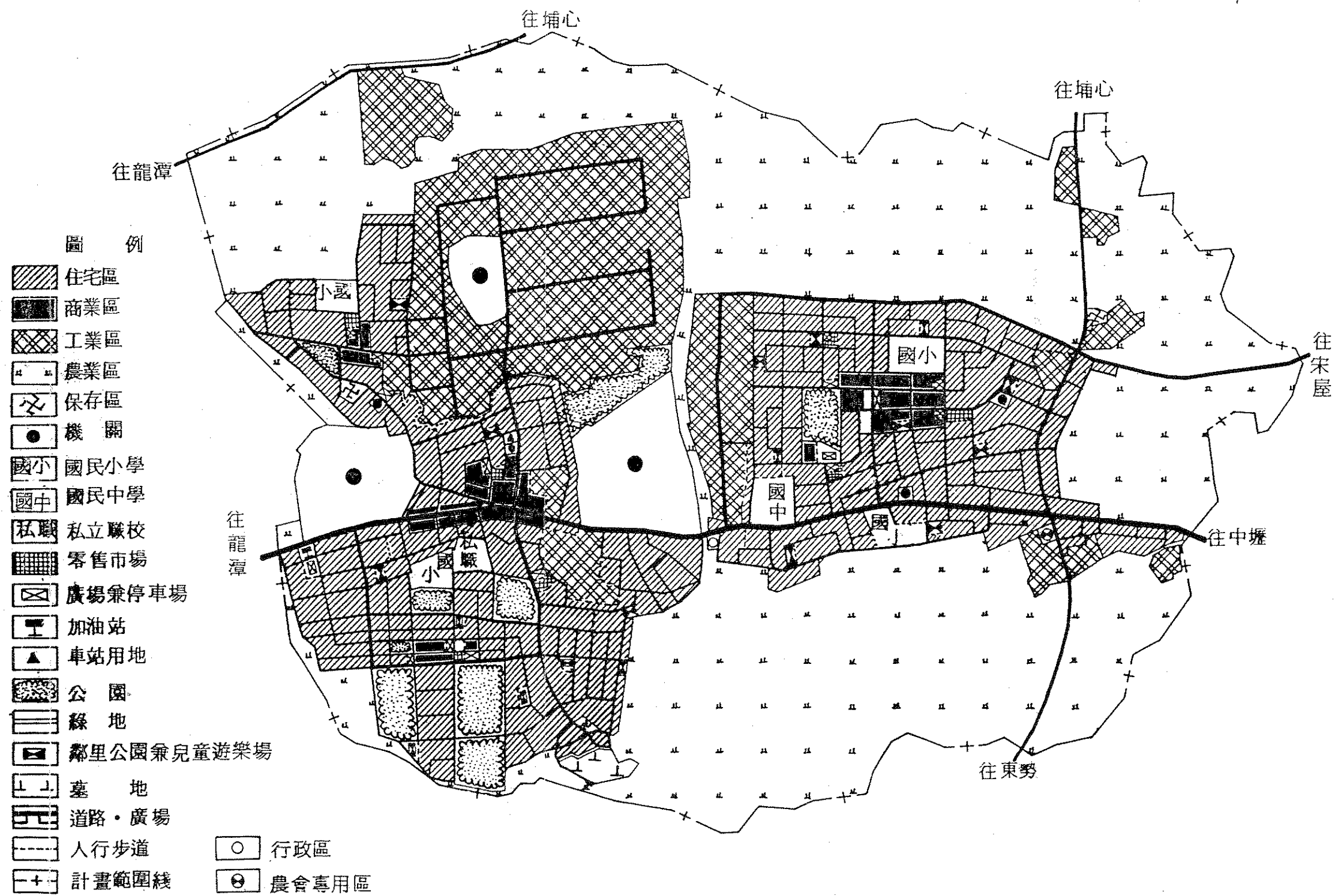
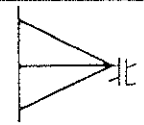
三

填表日期：86年6月

資料來源：原計畫書

註：合計(1)不包括農業區。

圖 一 現 行 平 鎮 (山 子 頂 地 區) 都 市 計 畫 示 意 圖



第二章 發展現況及檢討分析

壹、相關計畫

依台灣北部區域計畫（第一次通盤檢討），指定至民國九十四年，桃園生活圈人口為一、六二〇、〇〇〇人，其共包含十三個市鄉鎮並以桃園市及中壢市為中心都市。

貳、人民及團體意見

本次通盤檢討人民及團體陳情意見經歸納後共提出意見十二件，其中有關土地使用分區者七件、公共設施者一件、交通系統者四件，均經整理分析後作為檢討之參考。另公開展覽期間共有三十三件公民團體陳情意見，與審議期間逾期陳情案件二十一件，共計五十四件提由都市計畫委員會審議。

參、人口及密度

平鎮市於民國五十七年之人口數為四一、七〇八人，至八十二年人口數為一五八、六二一人，二十六年間共增加一一六、九一三人，年平均增加率為三二·四%，同一時期本計畫區人口數，自八、七八二人增至四三、八五四人，計增加三五、〇七二人，其年平均增加率為四二·八%，人口呈緩慢成長現象，其成長較現行計畫推估者為低，因現有居住人口密度二一七人，比現行計畫為低，故均仍宜維持現行計畫。

表二 平鎮市及平鎮（山子頂地區）都市計畫區人口成長統計表

肆、土地使用

一、住宅區

表二 平鎮市及平鎮（山子頂地區）都市計畫區人口成長統計表

年 別 (民國)	全 市			本 計 畫 區			備 註
	人 口 總 數	增 加 人 口 數	增 加 率 (‰)	人 口 總 數	增 加 人 口 數	增 加 率 (‰)	
57	41,708	—	—	8,782	—	—	
58	43,986	2,278	54.6	9,296	514	58.5	
59	46,505	2,519	57.3	9,668	372	40.0	
60	49,043	2,538	54.6	10,057	389	40.2	
61	51,470	2,427	49.5	10,502	445	44.2	
62	54,297	2,827	54.9	10,963	461	43.8	
63	58,072	3,775	69.5	11,595	632	57.6	
64	62,413	4,341	74.8	12,829	1,234	106.4	
65	67,611	5,198	83.3	14,226	1,397	108.9	
66	74,373	5,758	85.2	16,658	2,432	170.9	
67	81,144	6,771	91.0	19,550	2,892	173.6	
68	88,967	7,823	96.4	21,911	2,361	120.8	
69	96,172	7,205	81.0	24,144	2,233	101.9	
70	102,899	6,727	69.9	26,038	1,894	78.4	
71	110,071	7,172	69.7	28,374	2,336	89.7	
72	115,674	5,603	50.9	30,225	1,851	65.2	
73	121,585	5,911	51.1	31,725	1,500	49.6	
74	126,348	4,763	39.2	32,848	1,121	35.3	
75	130,621	4,273	32.7	34,012	1,164	35.4	
76	134,925	4,304	33.3	35,167	1,155	33.4	
77	138,720	3,795	28.1	38,501	3,334	94.8	
78	142,924	4,204	30.3	39,304	803	20.9	
79	147,030	4,106	28.7	40,279	975	24.8	
80	150,703	3,673	25.0	41,735	1,456	36.1	
81	154,585	3,882	25.8	42,486	751	18.0	
82	158,621	4,036	26.1	43,854	1,368	32.2	
平均	—	—	32.4	—	—	42.8	

現行計畫面積一八六·八一公頃，除沿中豐路兩側附近地區較發展外，其餘大多尚未開闢使用，其實際發展面積為七九·四三公頃，使用率僅四二·五％。本次檢討因考量加油站其南側計畫區外已設置而無需保留予以變更為住宅區，另為考量山子頂市地重劃區之可行性而將部分農業區、公（八）、公（九）、廣（停）、人行步道及道路變更更為住宅區及部分住宅區變更更為兒童遊樂場及道路者外，餘均宜維持現行計畫。又加油站變更部分，因毗鄰後期發展區故宜併入後期發展區，併入後應參與市地重劃，以符公平原則。

二、商業區

現行計畫面積一四·八八公頃，除中豐路、南豐路沿街部分已發展作為商業使用外，其餘大部分仍作住宅使用，另外計畫區北側之商業區，現正辦理市地重劃中，其實際發展面積五·二二公頃，使用率為三五·一％。依檢討辦法規定，本計畫之商業區面積不得超出二五·二公頃，因現行計畫尚有部分未作商業使用，故無需擴大。惟為考量山子頂市地重劃區之可行性而將部分廣（停）、廣（機）、人行步道併鄰近分區變更為商業區及部分商業區變更為道路者外，餘均宜維持現行計畫。

三、工業區

現行計畫面積一三〇·二〇公頃，除立大化工廠地範圍為乙種工業區外，其餘皆屬甲種工業區。目前實際發展面積一一九·〇〇公頃，其使用率九一·四％。依檢討辦法規定，工業區應依實際需要檢討。本次檢討為配合自來水供水需要，將部分工業區變更為自來水事業用地及為工業區發展需要增設道路，由工業三路以高架方式跨越污水處理場後，聯接新光路，故變更部分工業區為工業區兼供道路使用，另為發展需要及提升環境生活品質，將甲種工業區變更為乙種工業區。

四、農業區

現行計畫面積五四四·七一公頃，現多作農業使用。依檢討辦法規定，農業區應視實際需要檢討，本次檢討除配合山子頂市地重劃範圍調整變更部分農業區為道路及住宅區，另為均衡醫療發展目標變更部分農業區為醫療專用區及為配合工業區發展需要變更部分農業區為道路用地者外，餘仍宜維持現行計畫。

五、農會專用區

現行計畫面積〇·三三公頃，現為平鎮市農會南勢辦事處使用。依檢討辦法規定，農會專用區應視實際需要檢討。本次檢討尚無需配合變更，故宜維持現行計畫。

六、行政區

現行計畫面積○·一一公頃，為石門農田水利會工作站使用。依檢討辦法規定，行政區應視實際需要檢討。本次檢討尚無需配合變更，故宜維持現行計畫。

七、保存區

現行計畫共劃設三處，面積一·○九公頃，為湧光寺、鎮南宮及福林宮等使用。本次檢討因考量其係配合現況寺廟劃設及避免與文化資產保存法之保存區相混淆，故變更保存區為宗教專用區。

表三 變更平鎮（山子頂地區）都市計畫（第一次通盤檢討前）土地使用現況面積分析表

圖二 變更平鎮（山子頂地區）都市計畫（第一次通盤檢討前）土地使用現況示意圖

伍、公共設施

一、機關

現行計畫機關用地七處，面積四六·七二公頃，其中機(一)、機(二)、機(三)、機(七)用地已開闢使用，其餘尚未開闢。依檢討辦法規定，機關應按實際需要檢討，本次檢討除配合現況將機(七)用地變更為自來水事業用地，另依規劃原意將部分廣(機)變更為機關用地及為考量山子頂市地重劃區之可行性而將部分廣(機)變更為商業區及道路者外，餘宜維持現行計畫。

二、學校

(一)國小

現行計畫國小用地三處，面積六·九五公頃，但若包括市地重劃區內之公(五)、公(六)等供國小使用，則國小用地面積共一一·三九公頃，目前國小(一)、國小(二)已部分開闢建供南勢國小及山豐國小使用，國小(三)、公(五)、公(六)則仍未開闢。依檢討辦法規定，本計畫區需國小面積一一·三四公頃，本次檢討依規劃原意將公(五)、公(六)變更為國小用地。

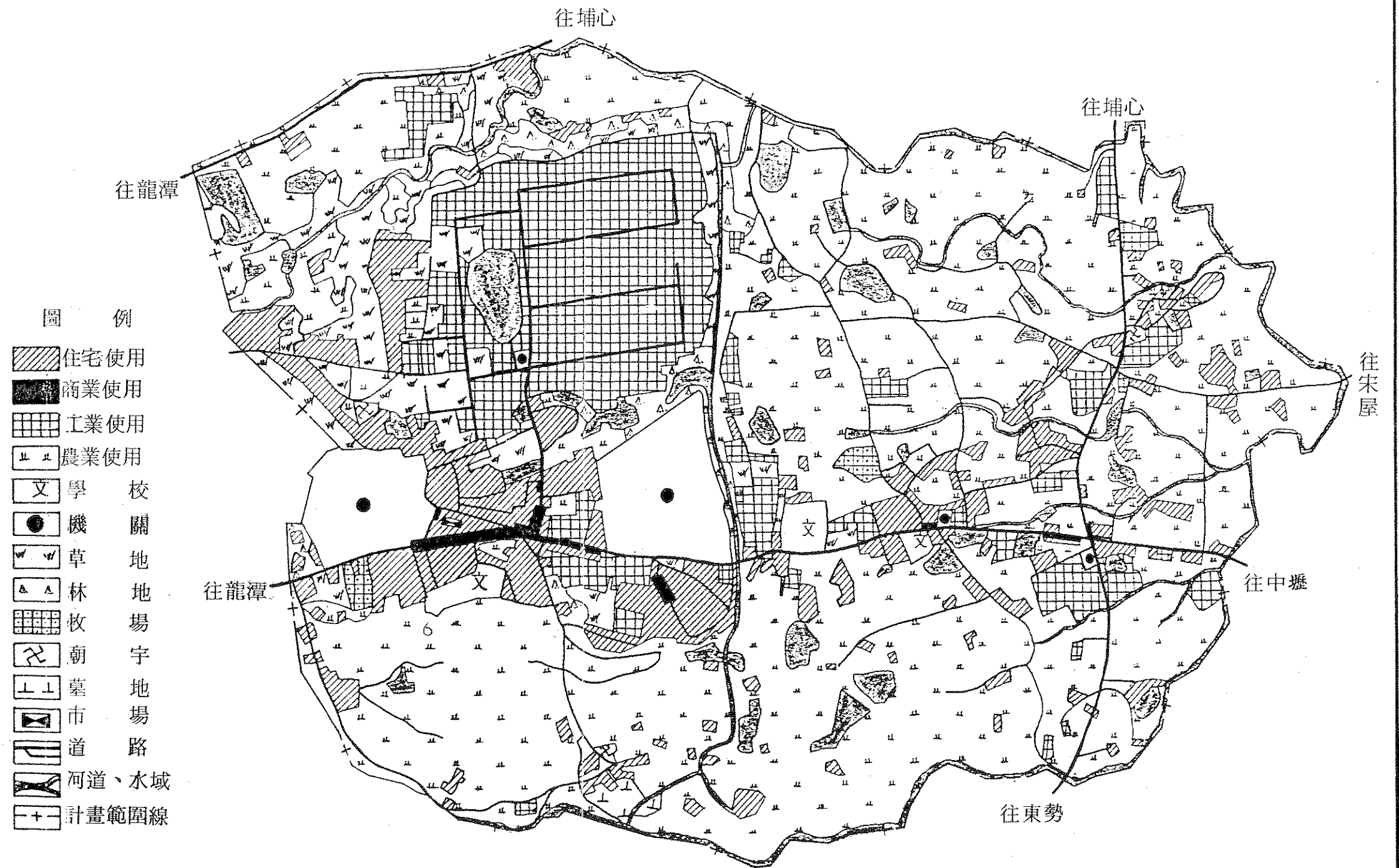
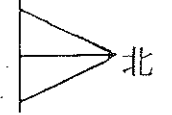
(二)國中

表三 變更平鎮（山子頂地區）都計計畫（第一次通盤檢討前）土地使用現況面積分析表

項 目		現 行 計 畫 面 積 (公頃)	使 用 面 積 (公頃)	使用率(估計 畫 面 積 %)	備 註
土地 使用 分 區	住 宅 區	186.81	79.43	42.5	
	商 業 區	14.88	5.22	35.1	
	工 業 區	130.20	119.00	91.4	
	農 業 區	544.71	—	—	
	農會專用區	0.33	0.33	100.0	
	行 政 區	0.11	0.11	100.0	
	保 存 區	1.09	1.09	100.0	
公 共 設 施 用 地	機 關	46.72	46.31	99.1	
	國 民 小 學	6.95	2.52	36.3	
	國 民 中 學	3.11	3.11	100.00	
	私 立 職 校	1.49	1.49	100.00	
	零 售 市 場	1.44	0.00	0.0	
	廣 場	0.75	0.00	0.0	
	公 園	31.82	0.00	0.0	
	鄰里公園兼 兒童遊樂場	3.85	0.00	0.0	
	綠 地	0.48	0.00	0.0	
	車 站 用 地	0.18	0.00	0.0	
	加 油 站	0.25	0.00	0.0	
	墓 地	1.78	1.78	100.0	
	廣場兼停車場	2.11	0.00	0.0	
	道 路	80.94	13.37	16.5	
	小 計	181.87	68.58	37.7	
合 計		1060.00	—	—	

- 九 註：1. 土地使用分區之使用面積含不符合該土地使用分區面積計算（不包含非都市發展用地面積）。
2. 公共設施用地之使用面積僅計算符合該計畫使用者。
3. 調查時間：民國七十七年。

圖二 變更平鎮(山子頂地區)都市計畫(第一次通盤檢討前)土地使用現況示意圖



現行計畫國中用地一處，面積三·一一公頃，但若包括市地重劃區內之公(七)、公(八)等供國中使用，則國中用地共三處，面積共九·四五公頃，目前國中(一)已闢建供平南國中使用，公(七)、公(八)則仍未闢闢。本次檢討考量規劃原意及市地重劃之可行性，將公(七)變更為國中用地，公(八)變更為住宅區及道路，公(十)供體育場使用變更為國民中學供完全中學使用及道路。

(三) 私立職校及高中

現行計畫私立職校一所，面積一·四九公頃，但若包括市地重劃區內之公(九)供高中使用，則高中、職校共二所，面積共六·二二公頃，目前私立職校已闢闢供私立新生醫校使用，公(九)則仍未闢闢使用。本次檢討為考量市地重劃可行性及未來教育文化之發展，將公(九)變更為住宅區及道路，公(十)供體育場使用變更為國民中學供完全中學使用及道路。

三、公園

現行計畫公園用地十處，面積三一·八二公頃，但若扣除市地重劃區內公(五)、公(六)供國小使用，公(七)、公(八)供國中使用，公(九)供高中使用，公(十)供體育場使用，公園用地僅剩四處，面積一三·七九公頃(包括公(十)之一半)目前公園用地均未闢闢使用。本次檢討考量規劃原意及市地重劃可行性，將公(五)、公(六)變更為國小用地，公(七)變更為國中用地，公(八)、公(九)變更為住宅區及道路，公(十)變更為國民中學供完全中學使用及道路，另配合道路擴寬部分變更更為道路用地。

四、鄰里公園兼兒童遊樂場

現行計畫鄰里公園兼兒童遊樂場十九處，面積三·八五公頃，目前均未闢建。本次檢討考量規劃原意將十九處鄰里公園兼兒童遊樂場變更為兒童遊樂場外，另配合道路擴寬將部分鄰里公園兼兒童遊樂場變更為道路用地及配合山子頂市地重劃需要變更部分住宅區為兒童遊樂場。

五、體育場

現行計畫於公(十)用地指定供體育場使用，面積五·〇四公頃，目前仍未闢闢使用。本次檢討為考量市地重劃可行性及未來教育文化發展需要變更為國民中學供完全中學使用及道路。

六、零售市場

現行計畫零售市場七處，面積一·四四公頃，目前仍未闢闢使用，其係配合鄰里單元劃設，本次檢討除

考量山子頂市地重劃區之可行性將市(七)變更為停車場及道路用地者外，餘仍宜維持現行計畫。

七、廣場

現行計畫廣場三處，面積○·七五公頃，目前均未開闢使用。本次檢討考量規劃原意及市地重劃可行性，將廣(一)變更為車站用地，廣(二)變更為機關用地，廣(三)變更為商業區。

八、廣場兼停車場

現行計畫廣場兼停車場十六處，面積二·一一公頃。本次檢討考量規劃原意及市地重劃可行性，將廣場兼停車場變更為停車場、住宅區、商業區及道路。

九、車站用地

現行計畫車站用地一處，面積○·一八公頃。本次檢討除考量規劃原意將廣(站)變更為車站用地者外，餘宜維持現行計畫。

十、加油站

現行計畫加油站一處，面積○·二五公頃，目前尚未開闢使用，因其南側計畫區外四百公尺處已興建加油站一處，故無保留之必要予以變更為住宅區，但需併入後期發展區，參與市地重劃，以符公平原則。

十一、綠地

現行計畫面積○·四八公頃，目前尚未開闢，依檢討辦法規定，綠地應按自然、地形或其他設置目的檢討之。因現行綠地係用以隔絕住宅區與墓地等兩種不同使用，以維持住宅區之優良環境，故仍宜維持現行計畫。

十二、墓地

現行計畫面積一·七八公頃，目前為平鎮市第五公墓使用中，依檢討辦法規定，墓地應按實際需要檢討之。為適應需要，仍宜維持現行計畫。

陸、交通系統

現行計畫聯外道路四條均已闢建，惟多未達計畫寬度。區內道路，新闢建者不多。計畫面積八○·九四公頃，

現已使用面積一三·三七公頃，其使用率為一六·五二%。依檢討辦法規定，道路用地應按交通量及道路設計標準檢討。本次檢討因考量市地重劃可行性將市地重劃區之道路系統重新調整，另為配合工業區未來發展需要增設道路用地，餘仍宜維持現行計畫。

表四 變更平鎮（山子頂地區）都市計畫（第一次通盤檢討前）公共設施計畫用地面積檢討分析表

柒、現行計畫之變更

現行計畫依上述發展現況及分析，其所需變更之項目、內容與變更之理由，詳見圖三及表五、表六；另外由於審議過程中有關農業區變更為工業區、行政園區及台北護專等陳情案因地方意見分歧及工業區變更為住宅區、商業區等都市發展用地部分，須依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」規定辦理，恐影響全案審議時程，故省都委會決議另案辦理，詳表七。本計畫凡未指明變更部分，均應以現行計畫為準。

圖三 變更平鎮（山子頂地區）都市計畫（第一次通盤檢討前）變更部分示意圖

表五 變更平鎮（山子頂地區）都市計畫（第一次通盤檢討）變更內容明細表

表六 變更平鎮（山子頂地區）都市計畫（第一次通盤檢討）變更部份面積統計表

表七 變更平鎮（山子頂地區）都市計畫（第一次通盤檢討）另案辦理綜理表

表四 變更平鎮（山子頂地區）都市計畫（第一次通盤檢討前）公共設施計畫用地面積檢討分析表

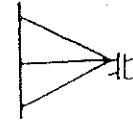
計畫人口：63,000 人

項 目	本次通盤 檢討前計 畫 面 積	檢 討 標 準	需 要 面 積 (公頃)	不 足 或 超 過 面 積 (公 頃)		備 註
				超 過	不 足	
機 關	46.72	按實際需要檢討之	—			
文 小	6.95 (11.39)	0.2-0.18/千人每校至 少 2.0 公頃	12.34		5.39 (0.95)	
文 中	3.11 (9.45)	0.16-0.15/千人每校 至少 2.5 公頃	9.95		6.84 (0.50)	
私立職校 及 高 中	1.49 (6.22)	由教育主管機關研訂 計畫	—			
兒童遊樂場	3.85	0.08/千人	5.04		1.19	
公 園	31.82 (11.39)	0.15-0.175/千人	9.78	22.04 (1.61)		
體 育 場	0 (5.04)	0.08/千人	5.04		5.04 (0)	
零售市場	1.44	每鄰里一處	—			
廣停兼停 車 場	2.11	商業區*0.10;14.88* 0.10	1.49	0.62		
綠 地	0.48	依地形，設置目的檢 討	—			
廣 場	0.75	按實際需要檢討之	—			
車站用地	0.18	按實際需要檢討之	—			
加 油 站	0.25	按實際需要檢討之	—			
道 路	80.94	依交通量及設計檢討	—			
墓 地	1.78	按實際需要檢討之	—			

註：1. 表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

2. () 內之數據，是指實際供該項使用之面積。

圖三 變更平鎮(山子頂地區)都市計畫(第一次通盤檢討)變更部分示意圖



變更圖例

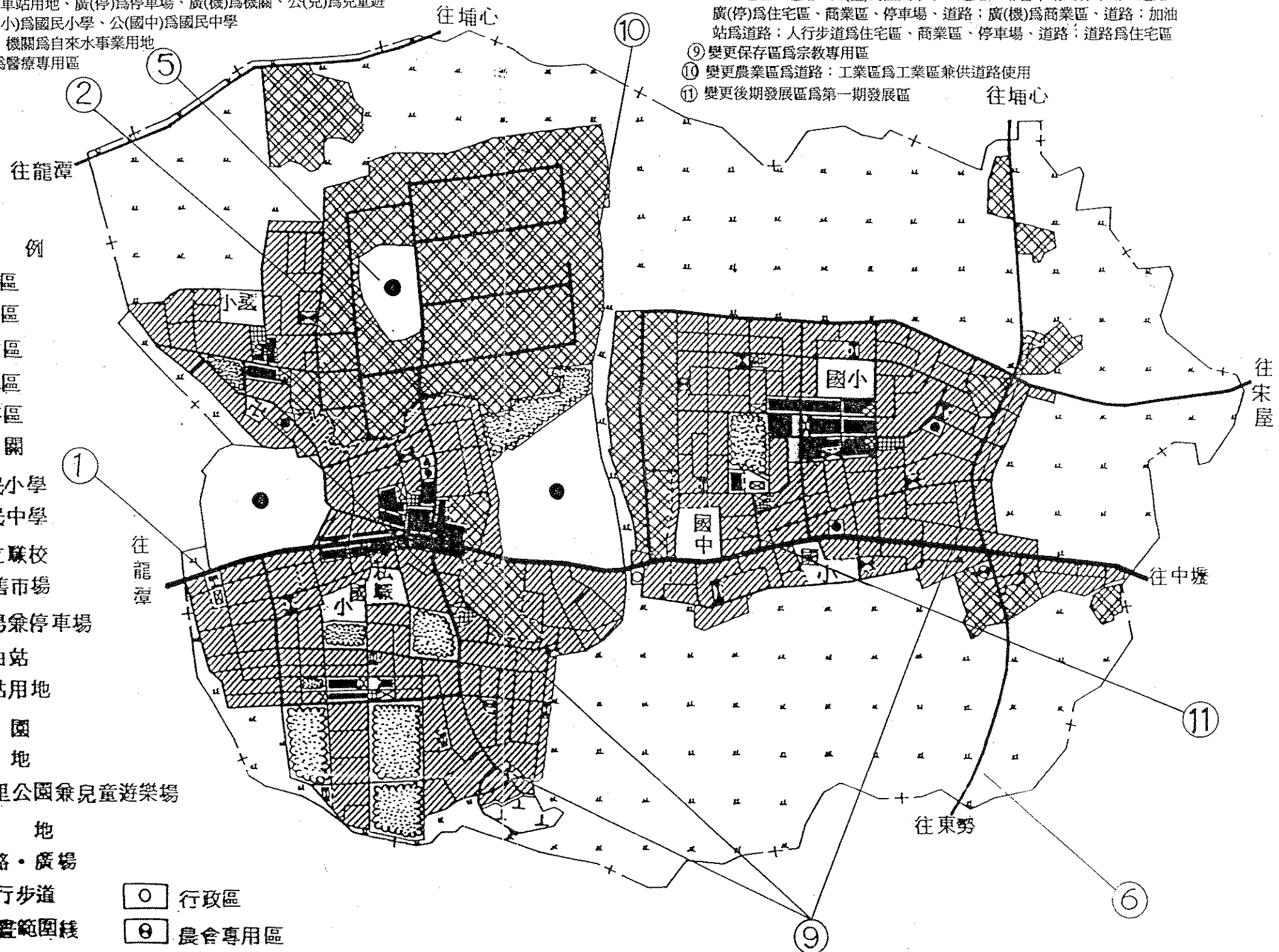
- ① 變更加油站為住宅區
- ② 變更住宅區為道路、道路為住宅區
- ③ 增修訂土地使用管制要點
- ④ 變更廣(站)為車站用地、廣(停)為停車場、廣(機)為機關、公(兒)為兒童遊樂場、公(國小)為國民小學、公(國中)為國民中學
- ⑤ 變更工業區、機關為自來水事業用地
- ⑥ 變更農業區為醫療專用區

- ⑦ 變更甲種工業區為乙種工業區
- ⑧ 變更住宅區為兒童遊樂場、人行步道、道路；商業區為道路；農業區為住宅區、道路；公園為道路；公(兒)為道路；公(國中)為住宅區、道路；公(高)為住宅區、道路；公(體)為國民中學、道路；零售市場為停車場、道路；廣(停)為住宅區、商業區、停車場、道路；廣(機)為商業區、道路；加油站為道路；人行步道為住宅區、商業區、停車場、道路；道路為住宅區
- ⑨ 變更保存區為宗教專用區
- ⑩ 變更農業區為道路；工業區為工業區兼供道路使用
- ⑪ 變更後期發展區為第一期發展區

圖 例

- | | |
|--|------------|
| | 住宅區 |
| | 商業區 |
| | 工業區 |
| | 農業區 |
| | 保存區 |
| | 機關 |
| | 國民小學 |
| | 國民中學 |
| | 私立學校 |
| | 零售市場 |
| | 廣場兼停車場 |
| | 加油站 |
| | 車站用地 |
| | 公園 |
| | 綠地 |
| | 鄰里公園兼兒童遊樂場 |
| | 墓地 |
| | 道路、廣場 |
| | 人行步道 |
| | 計畫範圍綫 |

- | | |
|--|-------|
| | 行政區 |
| | 農舍專用區 |



表五 變更平鎮（山子頂地區）都市計畫（第一次通盤檢討）變更內容明細表

新編號	原編號	位置	變更內容			變更理由	附帶條件或其它說明
			原計畫	新計畫	畫		
一	變三	計畫區南側	加油站(0.24)	住宅區(0.24)	畫	該加油站南側四百公尺處（位於都市計畫區外）已興建加油站一處，故已無設置必要。	變更後應併入後期發展區內，故應參與市地重劃。
二	變五	平鎮市山子頂段 292-15、247 地號	住宅區(0.02) 道路(0.02)	道路(0.02) 住宅區(0.02)		1. 道路二旁為同一地主。 2. 原有道路不必廢除，日後開闢節省工程費。 3. 日後不致產生畸零地。	
三	變七、變十	全計畫區	增（修）訂土地使用管制要點，詳附表新舊條文對照表			配合實際發展需要。	
四	變九、變十	全計畫區	廣（站）(0.20) 廣（停）(1.44) 廣（機）(0.35) 公（兒）(3.79) 公（國小）(4.44) 公（國中）(2.60)	車站用地(0.20) 停車場(1.44) 機關(0.35) 兒童遊樂場(3.79) 國民小學(4.44) 國民中學(2.60)		1. 依計畫書之規劃目的更正其名 稱。 2. 兒童遊樂場、停車場、國小及國中用地均屬市地重劃共同負擔項目，無需假借公園及廣場名義予以取得。	
五	人 29.	平鎮市山子頂段 306-73 地號等	機關(7.33) 工業區(0.91)	自來水事業用地(8.24)		為擴建桃園、中壢等地區用戶供水系統需要，且產權為該公司所有。	
六	逾 14.	勝飛醫院（平鎮市南勢	農業區(0.96)	醫療專用區(0.96)		配合行政院衛生署「建立醫療網第二期計畫」，於醫療資源缺乏	附帶條件： （一）應自道路境界線退縮二

續表五 變更平鎮（山子頂地區）都市計畫（第一次通盤檢討）變更內容明細表

新編號		原編號	位	置	變更內容	變更理由	附帶條件或其它說明
號	編						
			段 102-3、14、15、35 等地號)				
						之鄉鎮市區設置一般醫療機構，以達均衡醫療發展之目標。	十公尺指定牆面線（退縮部分可作為法定空地，並應加以綠化）。 (一) 本案增設之公共停車位 以下列計算式設置： $P=2*(A+B)*(D/400\%)/C$ P：所應增設之供公共停車之車位數（不含法定停車數），上述停車數得以機械停車方式為之。 A：退縮20公尺之基地面積。 B：建築面積。 C：參據建築技術規則第六十條第一項第四款規定，每輛停車空間換算容積之樓地板面積，以四十平方公尺計算。

續表五 變更平鎮（山子頂地區）都市計畫（第一次通盤檢討）變更內容明細表

新編號		原編號		位置	變更內容	變更理由
號	編	號	位			
				原	變	
				計	更	
				畫	內	
				新	容	
				畫	變	
					更	
					理	
					由	
					附帶條件或其它說明	
					〇：容積率。	
					(三) 增設之公共停車位，不得設置於法定空地之地上。	
					(四) 地下開挖率不得大於基地之百分之七十五，且開挖及回填時充分考慮其透水性。	
					(五) 為回饋地方，開發者應提供醫療專用區內建築物一定面積之室內公益性空間，供桃園縣政府或平鎮市公所作為地方公共衛生或教育、文化活動使用；至前開室內公益性空間之建築物所有權仍屬開發者所有，其使用面積、性質、範圍，由開發者另行與桃園縣政府或平鎮市公所	

續表五 變更平鎮（山子頂地區）都市計畫（第一次通盤檢討）變更內容明細表

新編號	原編號	位置	變更內容			變更理由
			原計畫	新計畫	畫	
七	綜土—1	全計畫區	甲種工業區	乙種工業區		考量工業發展需要及提升環境生活品質。
八	綜土—6、 綜土—7	平鎮山子頂市地重劃區 (中豐路以東)	住宅區(2.16) 商業區(*) 農業區(0.32) 公園(0.02) 公(兒)(0.12) 公(八)(國中) (3.74) 公(九)(高中) (4.73) 公(十)(體育場) (5.04) 零售市場(0.20)	兒童遊樂場(0.01) 人行步道(0.02) 道路(2.13) 道路(*) 住宅區(0.03) 道路(0.29) 道路(0.02) 道路(0.12) 住宅區(3.30) 道路(0.44) 住宅區(3.91) 道路(0.82) 國民中學(4.99) 道路(0.05) 停車場(0.20)		為因應未來交通需求及市地重劃之可行性，對整體道路系統、公共設施用地及市地重劃範圍作適當之調整。
						1. 為求市地重劃之可行及避免將來執行之困難，故將部分農業區納入市地重劃範圍，並將寺廟及現有房屋密集部分剔除於市地重劃範圍外。 2. 後期發展區尚未辦理重劃之土地應以跨區方式一次辦理完成。 3. 後期發展區凡建築基地面臨計畫寬度十五公尺以下(含)退縮三·五公尺建築，面臨計畫寬度十五公尺以上則退縮四公尺建築，退縮部分

續表五 變更平鎮（山子頂地區）都市計畫（第一次通盤檢討）變更內容明細表

新編號	原編號	位置	變更內容			變更理由
			原計畫	新計畫	舊計畫	
			廣（停）（0.67） 廣（機）（0.20） 加油站（0.01） 人行步道（0.14）	道路（*） 住宅區（0.13） 商業區（0.12） 停車場（0.40） 道路（0.02） 商業區（0.19） 道路（0.01） 住宅區（0.02） 商業區（0.05） 停車場（0.02） 道路（0.05） 住宅區（0.64）		4. 後期發展區辦理重劃時，公共設施用地負擔合計超過平均地權條例第六十條第三項所規定之上限時，超過部分由辦理重劃機關編列預算支應。
九		全計畫區	保存區（1.09）	宗教專用區（1.09）	配合現況寺廟使用予以變更。	
十		計畫區西側	農業區（0.81） 工業區（0.25）	道路（0.81） 工業區兼供道路使用（0.25）	配合工業區未來發展需要。	本增設之道路係由工業三路採高架方式跨越污水處理場後，接新光路。
十一		平鎮市南勢段 162-16、161-185等地號	後期發展區	第一期發展區	該建物係都市計畫發布實施前，業已興建完成之合法建築物，故將範圍作適當調整。	納入第一期發展區之街廓，其土地所有權人應依比例負擔該街廓北側毗鄰

表六 變更平鎮（山子頂地區）都市計畫（第一次通盤檢討）變更部份面積統計表

單位：公頃

項目	編號 案號	一	二	三	四	五	六	七	八	九	十	十一	合計
		變三	變五	變七、變十	變九、變十	入29	逾14	綜±~1綜	綜±~6、±~7			後期發展區範圍調整	
商業區		+0.24	0.02						+5.87				+6.11
商業區									+0.36				+0.36
工業區						-0.91		±129.29					-0.91
農業區							-0.96		-0.32		-0.81		-2.09
保存區									-1.09				-1.09
宗教專用區									+1.09				+1.09
醫療專用區						+0.96							+0.96
公園兼園									-13.53				-20.57
鄰里公園兼樂場									-0.12				-3.91
兒童遊樂場									+0.01				+3.80
學校	國小												+4.44
	國中								+4.99				+7.59
零售市場									-0.20				-0.20
廣場兼停車場									-0.67				-2.11
廣場									-0.20				-0.75
車站													+0.20

續表六 變更平鎮（山子頂地區）都市計畫（第一次通盤檢討）變更部份面積統計表

單位：公頃

案號	編號											合計
	一	二	三	四	五	六	七	八	九	十	十一	
項目	變三	變五	變七、變十	變九、變十	人29	逾14	綜七~1綜	綜七~6、七~7				
機關				+0.35	-7.33							-6.98
停車場				+1.44				+0.62				+2.06
道路		±0.02						+3.20		+0.81		+4.01
自來水事業用地					+8.24							+8.24
加油站	-0.24							-0.01				-0.25
合計	0	0		0	0	0	0	0				0

表七 變更平鎮（山子頂地區）都市計畫（第一次通盤檢討）另案辦理綜理表

新編號	原編號	陳情位置	陳情概要	要建議事項	省都委會決議
一	變一	位計畫區北側（協泰實業股份有限公司）	1. 為配合該公司工廠擴建計畫。 2. 該公司於原計畫核定前即已向省建設廳申請設廠，並經核准，且取得經濟部工廠登記證。	變更農業區為工業區。	請縣政府補充具體擴廠計畫及地主接受區段徵收意見之評估資料，另循法定程序辦理。
逾10	仁寶電腦工業股份有限公司		1. 仁寶電腦工業股份有限公司平鎮廠於七十九年三月於平鎮市現址設廠。 2. 設廠初期員工人數為200多人，至今已達1,200多人，為地方上創造出就業機會，更促使地方繁榮，縮小城鄉間之差距，平鎮市更於八十年四月升格為市。 3. 本公司為了因應政府推動「振興經濟方案」擴大製造業之投資，並向經濟部工業局核備在案，並經財政部審議通過增資案計投資新台幣壹億伍仟捌佰柒拾萬元，預估擴廠完成將創造300人之就業機會。 4. 預估本公司今年營業額將達62億677萬元，較去年成長34萬元，但廠房空間嚴重不足，致影響企業整	請准仁寶電腦公司位於都市計畫區內屬農業區土地計：19,175 m ² 變更為工業用地，以利擴廠之需，並進而帶動企業將根留台灣之決心。	

續表七 變更平鎮（山子頂地區）都市計畫（第一次通盤檢討）另案辦理綜理表

新編號	原編號	陳情位置	陳情概要	要建議事項	省都委會決議
二	人6	平鎮工業區北側之農業區	1. 新劃設工業區已建廠百分之五十，其餘均為依現況劃設之工業區。 2. 所有工業區均為一般工業區，未能解決高污染環境工業、污水工業等特殊工業生產作業需求。 3. 申請地點已建有工廠四家，且臨近平鎮工業區，西側位於大坑缺溪，住宅環境並不影響。	變更為特種工業區 ②—5—20公尺道路以南，平鎮工業區以北之範圍	照84.6.27意見另循法定程序辦理變更。
人25	平鎮市平鎮段154-5地號	中豐路以西，平鎮工業區以北至計畫邊界之農業區土地	申請土地毗鄰本公司土地，且已徵得土地所有權人同意（附同意書）。 1. 為提供土地供國立護專遷校以繁榮地方。 2. 為規劃行政中心，以作為地方行政樞紐。	變更為都市發展用地 （詳如變更計畫圖及規劃報告）。	
人31	桃園縣議員謝議員彩清	1. 上述土地較接近中壢平鎮市繁榮區，不納入規劃不但影響都市自然	建議將南平路以東中豐路以北土地列入市政中		
逾3					

續表七 變更平鎮（山子頂地區）都市計畫（第一次通盤檢討）另案辦理綜理表

新編號	原編號	陳情位置	陳情概要	要建議事項	省都委會決議
		平鎮山子頂都市計畫 內南平路以東、中豐路以北土地	發展趨勢且阻礙新市政中心周邊總體規劃之發展，更有違都市計畫長遠總體規劃之考量。	案區段徵收範圍內。	
	逾1	謝新芙先生等 平鎮山子頂都市計畫 內南勢農地	2. 平鎮山子頂都市計畫原是以鄉鎮發展為考量，現已升格為市，亦應具有「大格局」之長遠規劃。 3. 現有規劃區段徵收範圍未包含上述土地，對土地所有權人亦有失公允及公信。	1. 反對區段徵收方式辦理都市計畫變更以提供台北護理學院建校用地案。 2. 維持原計畫農業區使用。	
			1. 區段徵收發還原地主土地最高不得超過50%不甚合理。 2. 上述地點係屬毫無污染之良田，依土地有效利用觀點來講，應將學校設於石門水圳上面無法灌溉之良田，較為合理。 3. 本案並未提經平鎮市都市計畫委員會通過，政府也未徵求土地所有權人之意見即一意孤行辦理區段徵收。 4. 政府將原有機關廳舍、學校用地高價出售而另徵收土地充當政府機關學校用地致使人民財產受到損害前		

續表七 變更平鎮（山子頂地區）都市計畫（第一次通盤檢討）另案辦理綜理表

新編號	原編號	陳情位置	陳情概要	要建議事項	省都委會決議
	逾6	省議會彭省議員添富、黃省議員王嬌7. 16. 接見謝新芙先生等人陳情協調會	桃園縣平鎮市山子頂都市計畫南勢段農業區部份，桃園縣政府擬以區段徵收方式辦理變更，台北護理學院遷校用地案，從地政資料顯示似有抄作圖利之嫌，且被徵收農民堅決反對將現有之良田變更為遷校用地。	請省政府應體察民意與實情切實否決本都市計畫變更案，以符民意，消弭民怨。	
	逾8	82. 8. 10. 南勢段農業區以區段徵收方式辦理都市計畫變更，提供台北護專遷校用地案座談會	經監察院糾正，台北護理學院如有上列情形，自不得辦理區段徵收供其建校用地，違則辦理徵收單位應負國家賠償責任。 5. 政府此次辦理南勢段農地區段徵收工程抵費地高達百分之二十五為一般自辦重劃工程抵費地百分之十的二倍半顯示政府只顧辦理都市計畫變更徵收農地套利而不顧農民的死活。		

續表七 變更平鎮(山子頂地區)都市計畫(第一次通盤檢討)另案辦理綜理表

新編號	原編號	陳情位置	陳情概要	要建議事項	省都委會決議
三	人7	平鎮鄉南勢段 165-13、-14、-16、-17、-18、-19、-20 地號 (④-7-12 公尺道路)	④-7-12 公尺道路位於廠區內，影響廠房規劃甚距。	廢除十二公尺計畫道路。	人民或團體陳情意見綜理表第23案及逾公開展覽期限人民或團體陳情意見綜理表第5案、第11案、第12案、第13案照案、第12案、第13案照
	逾12	華隆股份有限公司 桃園縣平鎮市南勢段	1. 本案申請變更面積為二·八一五五公頃。 2. 依內政部80.8.17.台內營字第八〇七一三四三號函及經建會67.2.9.都(67)字第〇二六三號函之政策指示內容，本廠現位於住宅區、機關及學校用地間，已違前述上級政策指示，且實質影響鄰近之住宅及平南國中生活環境品質。 3. 現行工業生產活動對附近住宅區及學校已產生負面外部性影響，並已形成土地使用衝突之課題。 4. 大型工廠長期阻隔及妨礙南、北住宅社區之發展。本廠為緊臨中豐路之大型工業生產用地，而本案基地位居二〇米計畫道路，為出入中豐路之要衝，已影響了地區之都市景	1. 請將桃園縣平鎮市南勢段地號一六五號等廿二筆土地（華隆股份有限公司中壢廠廠址）變更為住宅區。 2. 本案擬變更為住宅區部份，佔基地總面積之七五%，約為二·一一六公頃，公共設施捐地比例廿五%； 3. 容積率三〇〇%。 3. 本變更計畫性質為主要計畫與細部計畫合併擬定。	府依內政部83.9.23.(83)內營字第八三八八三四號訂頒「都市計畫工業區檢討變更審議規範」補充資料並提縣都委會審議後另案辦理。

續表七 變更平鎮（山子頂地區）都市計畫（第一次通盤檢討）另案辦理綜理表

新編號	原編號	陳情位置	陳情概要	要建	議事	項省	都委會決議
四	人23	平鎮市平鎮段 86-23 、129、129-2、-3	觀、公共衛生與公共安全，且本廠長期阻隔南、北二住宅社區之發展，如變更本案基地之土地使用為住宅區，而能與周圍之土地使用相容，必能帶動本計畫區整體性之都市發展。 5. 本廠因道路用地征收，致本廠無法正常營運。本次計畫區第一次通檢將本廠正門前道路由出入道路寬為二十米幹道，將大量征收本廠生產用地，導致廠房用地將不足，影響本廠正常之營運，故本廠已覓他地作遷廠之計畫，其所遷廠址依政策指示應將現行工業區變更土地使用為住宅區。 6. 提供公共設施造福鄉里，減低政府財政負擔，並可提供附近住宅區及學校使用可紓解公共設施用地取得之困難，減輕地方政府財政負擔。 1. 因廢水問題屢遭附近居民抗議，已遷至觀音工業區。	變更為商業區。		人民或團體陳情意見綜理表第23案及逾公開展	

續表七 變更平鎮（山子頂地區）都市計畫（第一次通盤檢討）另案辦理綜理表

新編號	原編號	陳情位置	陳情概要	要建議事項	省都委會決議
	逾18	豈農農化廠股份有限公司 代表人：蕭欽樺	2. 面臨二十公尺道路，且附近商家林立，可形成新的商業中心。 3. 原廠區擬開發為大商場。 被住宅區包圍之工業用地依目前環保意識甚為強烈的環境下確難生存，在尚未正式實施都市計畫之下已迫使本工廠自民國八十一年起即停工至今，無論做何種工廠實無法設在四面被住宅區包圍之土地上。	請將現有計畫之本公司所有使用土地被編為工業區，以免將來發生糾紛，同時亦可避免政府之困擾。	84. 6. 27. 小組意見請縣政府依內政部83. 9. 23. (83) 內營字第8三八八三四號訂頒「都市計畫工業區檢討變更審議規範」補充資料並提縣都委會審議後另案辦理。
五	逾5	潤泰紡織股份有限公司第二廠 平鎮南勢段二二一等地號	1. 潤泰第二廠早於六十四年即設廠於平鎮市現址，即平鎮市南勢段。 2. 平鎮市因毗鄰中壢市，在桃園雙子裡計劃下發展潛力極大，人口恐增為十五萬人以上，八十八年初已升格為「市」本公司第二廠位於平鎮市最主要交通樞紐中豐路與南東路口旁，此區以西、北至老街溪，除本廠外，均為成形之住宅區且由於人口大量流入，致當地住宅不足情形已成不爭事實，因此附近地區已	請准將潤泰第二廠15282 m ² 變更為住宅區本廠擬捐獻上項土地共設施用地，以利本市都市計畫整體規劃之運用。 或如另所送甲、乙二個變更方案（詳圖）。	人民或團體陳情意見綜理表第23案及逾公開展覽期限人民或團體陳情意見綜理表第5案、第2案、第12案、第13案照案、第27. 小組意見請縣政府依內政部83. 9. 23. (83) 內營字第8三八八三四號訂頒「都市計畫工業區檢討變更審議規範」補充資料並提縣都委會

續表七

變更平鎮

山子頂地區)

都市計畫（第一次通盤檢討）

另案辦理綜理表

新編號

原編號

陳

情

位

晉

陳

情

概要議

事

項

省

4

看

委

△

—

決

43

新編號	原編號	陳	情	位	置	陳	情	概	要建	議	事	項	省	都	委	會	決	議
-----	-----	---	---	---	---	---	---	---	----	---	---	---	---	---	---	---	---	---

新編號	原編號	陳情位置	陳情概要	建議事項	省都委會決議
	逾13	華隆股份有限公司 桃園縣平鎮市南勢段	力極高，經實地調查發現，基地附近商業發展用地已超出計畫商業區範圍，甚至在南豐路上形成夜市攤集影響交通，許多大型娛樂設施如保齡球館亦設於附近，加上四家金融機構近鄰分佈，顯示本地商業發展潛力與商業用地需求相當高。 1. 本案申請變更面積為一・二六九一公頃。 2. 依內政部80.8.17.台內營字第八〇七一・二四三號函及經建會67.2.9.都(67)字第〇二六三號函之政策指示內容，本廠現位於住宅區、機關及學校用地間，已違前述上級政策指示，且實質影響鄰近之住宅及平南國中生活環境品質。 3. 現行工業生產活動對附近住宅區及學校已產生負面外部性影響，並已形成土地使用衝突之課題。 4. 大型工廠長期阻隔及妨礙南、北住宅社區之發展。本廠為緊臨中豐路	1. 請將桃園縣平鎮市南勢段一六八一四號等二筆土地(華隆股份有限公司中壢廠廠址)變更使用別工業區為住宅區。 2. 本案擬變更更為住宅區部分，佔基地總面積之七五%，約為〇・九五八公頃，公共設施捐地比例廿五%；建蔽率擬為六〇%，容積率三〇〇%。	營字第八三八八三八四號訂頒「都市計畫工業區檢討變更審議規範」補充資料並提縣都委會審議後另案辦理。 人民或團體陳情意見綜理表第88案及逾公開展覽期限人民或團體陳情意見綜理表第89案、第90案、第91案、第92案、第93案、第94案、第95案、第96案、第97案、第98案、第99案、第100案、第101案、第102案、第103案、第104案、第105案、第106案、第107案、第108案、第109案、第110案、第111案、第112案、第113案、第114案、第115案、第116案、第117案、第118案、第119案、第120案、第121案、第122案、第123案、第124案、第125案、第126案、第127案、第128案、第129案、第130案、第131案、第132案、第133案、第134案、第135案、第136案、第137案、第138案、第139案、第140案、第141案、第142案、第143案、第144案、第145案、第146案、第147案、第148案、第149案、第150案、第151案、第152案、第153案、第154案、第155案、第156案、第157案、第158案、第159案、第160案、第161案、第162案、第163案、第164案、第165案、第166案、第167案、第168案、第169案、第170案、第171案、第172案、第173案、第174案、第175案、第176案、第177案、第178案、第179案、第180案、第181案、第182案、第183案、第184案、第185案、第186案、第187案、第188案、第189案、第190案、第191案、第192案、第193案、第194案、第195案、第196案、第197案、第198案、第199案、第200案、第201案、第202案、第203案、第204案、第205案、第206案、第207案、第208案、第209案、第210案、第211案、第212案、第213案、第214案、第215案、第216案、第217案、第218案、第219案、第220案、第221案、第222案、第223案、第224案、第225案、第226案、第227案、第228案、第229案、第230案、第231案、第232案、第233案、第234案、第235案、第236案、第237案、第238案、第239案、第240案、第241案、第242案、第243案、第244案、第245案、第246案、第247案、第248案、第249案、第250案、第251案、第252案、第253案、第254案、第255案、第256案、第257案、第258案、第259案、第260案、第261案、第262案、第263案、第264案、第265案、第266案、第267案、第268案、第269案、第270案、第271案、第272案、第273案、第274案、第275案、第276案、第277案、第278案、第279案、第280案、第281案、第282案、第283案、第284案、第285案、第286案、第287案、第288案、第289案、第290案、第291案、第292案、第293案、第294案、第295案、第296案、第297案、第298案、第299案、第300案、第301案、第302案、第303案、第304案、第305案、第306案、第307案、第308案、第309案、第310案、第311案、第312案、第313案、第314案、第315案、第316案、第317案、第318案、第319案、第320案、第321案、第322案、第323案、第324案、第325案、第326案、第327案、第328案、第329案、第330案、第331案、第332案、第333案、第334案、第335案、第336案、第337案、第338案、第339案、第340案、第341案、第342案、第343案、第344案、第345案、第346案、第347案、第348案、第349案、第350案、第351案、第352案、第353案、第354案、第355案、第356案、第357案、第358案、第359案、第360案、第361案、第362案、第363案、第364案、第365案、第366案、第367案、第368案、第369案、第370案、第371案、第372案、第373案、第374案、第375案、第376案、第377案、第378案、第379案、第380案、第381案、第382案、第383案、第384案、第385案、第386案、第387案、第388案、第389案、第390案、第391案、第392案、第393案、第394案、第395案、第396案、第397案、第398案、第399案、第400案、第401案、第402案、第403案、第404案、第405案、第406案、第407案、第408案、第409案、第410案、第411案、第412案、第413案、第414案、第415案、第416案、第417案、第418案、第419案、第420案、第421案、第422案、第423案、第424案、第425案、第426案、第427案、第428案、第429案、第430案、第431案、第432案、第433案、第434案、第435案、第436案、第437案、第438案、第439案、第440案、第441案、第442案、第443案、第444案、第445案、第446案、第447案、第448案、第449案、第450案、第451案、第452案、第453案、第454案、第455案、第456案、第457案、第458案、第459案、第460案、第461案、第462案、第463案、第464案、第465案、第466案、第467案、第468案、第469案、第470案、第471案、第472案、第473案、第474案、第475案、第476案、第477案、第478案、第479案、第480案、第481案、第482案、第483案、第484案、第485案、第486案、第487案、第488案、第489案、第490案、第491案、第492案、第493案、第494案、第495案、第496案、第497案、第498案、第499案、第500案、第501案、第502案、第503案、第504案、第505案、第506案、第507案、第508案、第509案、第510案、第511案、第512案、第513案、第514案、第515案、第516案、第517案、第518案、第519案、第520案、第521案、第522案、第523案、第524案、第525案、第526案、第527案、第528案、第529案、第530案、第531案、第532案、第533案、第534案、第535案、第536案、第537案、第538案、第539案、第540案、第541案、第542案、第543案、第544案、第545案、第546案、第547案、第548案、第549案、第550案、第551案、第552案、第553案、第554案、第555案、第556案、第557案、第558案、第559案、第560案、第561案、第562案、第563案、第564案、第565案、第566案、第567案、第568案、第569案、第570案、第571案、第572案、第573案、第574案、第575案、第576案、第577案、第578案、第579案、第580案、第581案、第582案、第583案、第584案、第585案、第586案、第587案、第588案、第589案、第590案、第591案、第592案、第593案、第594案、第595案、第596案、第597案、第598案、第599案、第600案、第601案、第602案、第603案、第604案、第605案、第606案、第607案、第608案、第609案、第610案、第611案、第612案、第613案、第614案、第615案、第616案、第617案、第618案、第619案、第620案、第621案、第622案、第623案、第624案、第625案、第626案、第627案、第628案、第629案、第630案、第631案、第632案、第633案、第634案、第635案、第636案、第637案、第638案、第639案、第640案、第641案、第642案、第643案、第644案、第645案、第646案、第647案、第648案、第649案、第650案、第651案、第652案、第653案、第654案、第655案、第656案、第657案、第658案、第659案、第660案、第661案、第662案、第663案、第664案、第665案、第666案、第667案、第668案、第669案、第670案、第671案、第672案、第673案、第674案、第675案、第676案、第677案、第678案、第679案、第680案、第681案、第682案

續表七 變更平鎮（山子頂地區）都市計畫（第一次通盤檢討）另案辦理綜理表

新編號	原編號	陳情位置	陳情概要	要建	議事	項省	都委會決議
			之大型工業生產用地，而本案基地位居二〇米計畫道路，為出入中豐路之要衝，已影響了地區之都市景觀、公共衛生與公共安全，且本廠長期阻隔南、北二住宅區之發展，如變更本案基地之土地使用為住宅區，而能與周圍之土地使用相容，必能帶動本計畫區整體性之都市發展。	3. 本變更計畫性質為主 要計畫與細部計畫合併擬定。			
			5. 本廠因道路用地征收，致本廠無法正法正常營運。本次計畫區第一次通檢將本廠正門前道路由出入道路寬為二十米幹，將大量征收本廠生產用地，導致廠房用地將不足，影響本廠正常之營運，故本廠已覓他地作遷廠之計畫，其所遷廠址依政策指示應將現行工業區變更土地使				
			用為住宅區。 6. 提供公共設施造福鄉里，減低政府財政負擔，並可提供附近住宅區及學校使用可紓解公共設施用地取得之困難，減輕地方政府財政負擔。				

第三章 檢討後之計畫

壹、計畫範圍及面積

本計畫位於平鎮市公所南側，其範圍東至北勢川及其附近之灌溉渠道，南至平鎮市與龍潭鄉之行政區界，西至大坑川及沿中興路之西約二十公尺為界，北至北勢川及大坑川為界，包括平鎮、南勢、山峰、湧光、東勢等五村之各一部地區，計畫面積一、〇六〇公頃。

貳、計畫年期

以民國九十五年為計畫目標年。

參、計畫人口及密度

計畫人口為六三、〇〇〇人，居住密度每公頃約三〇三人。

肆、土地使用分區計畫

一、住宅區

以現有集居地區為基礎，並配合集居規模，劃設七個住宅鄰里單元，住宅區面積為一九二・九二公頃。

二、商業區

共劃設社區中心商業區二處，鄰里中心商業區一處，合計面積一五・二四公頃。

三、乙種工業區

劃設乙種工業區九處，面積共計一二九・二九公頃。

四、農業區

都市發展用地外圍劃設為農業區，面積五四二·六二公頃。

五、農會專用區

劃設農會專用區一處，面積〇·三三公頃。

六、醫療專用區

劃設醫療專用區一處，面積〇·九六公頃。

七、行政區

劃設行政區一處，面積〇·一一公頃。

八、宗教專用區

劃設宗教專用區三處，面積一·〇九公頃。

伍、公共設施用地

一、機關

共劃設機關用地七處，其中機(一)為現有兵工學校，機(二)為通信學校，機(三)為平鎮分駐所，機(四)、機(五)、機(六)、機(八)等則可供治安、消防、郵局、村里辦公室及其他公共建築使用，面積合計三九·七四公頃。

二、學校

(一)國民小學

共劃設國民小學用地四處，面積合計一一·三九公頃。

(二)國民中學

劃設國民中學用地三處，面積合計一〇·七〇公頃，其中國中(三)兼供完全中學使用。

(三)私立職校及高中

劃設私立職校一所，面積一·四九公頃，供私立新生醫校使用。

三、公園

共劃設鄰里公園四處，面積一一·二五公頃。

四、兒童遊樂場

共劃設兒童遊樂場二十處，面積合計三·七四公頃。

五、停車場

共劃設十四處，面積合計二·〇六公頃。

六、零售市場

共劃設零售市場六處，面積合計一·二四公頃。

七、綠地

共劃設綠地一處，面積〇·四八公頃。

八、墓地

劃設墓地一處，面積一·七八公頃。

九、車站用地

劃設車站用地二處，面積合計〇·三八公頃。

十、自來水事業用地

劃設自來水事業用地一處，面積八·二四公頃。

陸、交通系統計畫

一、道路

(一) 聯外道路

1. ①—1號道號(二〇號縣道)：為本計畫區之主要聯外幹道，南往龍潭，北通中壢，計畫寬度三十公尺。
2. ②—1號道路：為本計畫區東西向之幹道，為東接東勢，向西通往埔心之聯外道路，計畫寬度二十公尺。
3. ②—4號道路：為本計畫區向南通往龍潭之聯外道路，計畫寬度二十公尺。
4. ③—1號道路：為計畫區北側之聯外道路，北往宋屋，南接②—4號道路，計畫寬度十五公尺。

(二) 區內道路

配設區內主要、次要及出入道路等，其計畫寬度分別為二十、十五、十二、十、八公尺等，另為方便行人，酌設四公尺寬之人行步道。

- 表八 變更平鎮（山子頂地區）都市計畫（第一次通盤檢討前後）土地使用計畫面積表
- 表九 變更平鎮（山子頂地區）都市計畫（第一次通盤檢討）公共設施計畫用地明細表
- 表十 變更平鎮（山子頂地區）都市計畫（第一次通盤檢討）道路編號表
- 圖四 變更平鎮（山子頂地區）都市計畫（第一次通盤檢討）示意圖

柒、土地使用管制要點

本計畫為配合實際發展需要增（修）訂土地使用管制要點，其內容詳附表。

捌、分期分區發展計畫

如下：

一、第一期發展區（已發展區）：就符合平均地權條例施行細則有關公共設施完竣地區規定，且建築用地使用率已達百分之八十以上之地區劃定之。

二、後期發展區（優先發展區）：前項以外之都市發展用地（另地多劃（範圍））。

發展管制原則以第一期已發展區自計畫發布實施至民國八十五年為開發期限，第二期優先發展區自民國八十六年至民國九十五年第開完成，詳見分期分區發展示意圖。

後期發展區凡建築基地面臨計畫寬度十五公尺以下（含）退縮三、五公尺建築，面臨計畫寬度十五公尺以上則退縮四公尺建築，退縮部分得作為法定空地。

玖、事業及財產計畫

表八 變更平鎮（山子頂地區）都市計畫（第一次通盤檢討前後）土地使用計畫面積表

項 目	通盤檢討前 面積 (公頃)	增 減 面 積 (公 頃)		通 盤 檢 討 後 面 積 (公頃)	百分比(1) %	百分比(2) %	備 註
		增	加 減 少				
土 地 使 用 分 區							
住宅區	186.81	6.11	—	192.92	37.29	18.20	
商業區	14.88	0.36	—	15.24	2.95	1.44	
工業區	130.20	—	0.91	129.29	24.99	12.20	
農業區	544.71	—	2.09	542.62	—	51.19	
農會專用區	0.33	—	—	0.33	0.06	0.03	
醫療專用區	0	0.96	—	0.96	0.19	0.09	
行政區	0.11	—	—	0.11	0.02	0.01	
保存區	1.09	—	1.09	0	0	0	
宗教專用區	0	1.09	—	1.09	0.21	0.10	
機關	46.72	—	6.98	39.74	7.68	3.75	
國民小學	6.95	4.44	—	11.39	2.20	1.07	
國民中學	3.11	7.59	—	10.70	2.07	1.01	
私立職業學校	1.49	—	—	1.49	0.29	0.14	
零售市場	1.44	—	0.20	1.24	0.24	0.12	
廣場	0.75	—	0.75	0	—	—	
公園兼場	31.82	—	20.57	11.25	2.17	1.06	
鄰里公園兼場	3.85	—	3.85	0	—	—	

續表八 變更平鎮（山子頂地區）都市計畫（第一次通盤檢討前後）土地使用計畫面積表

項 目	通盤檢討前 面積 (公頃)	增 減 (公 頃)		通 盤 面積 (公頃)	檢 討		備 註
		增	加 減		百分比(1) %	百分比(2) %	
公 兒 童 遊 樂 場	0	3.74	—	3.74	0.72	0.35	
綠 地	0.48	—	—	0.48	0.09	0.05	
共 車 站 用 地	0.18	0.20	—	0.38	0.07	0.04	
加 油 站	0.25	—	0.25	0	—	—	
設 墓 地	1.78	—	—	1.78	0.34	0.17	
施 廣 場 兼 停 車 場	2.11	—	2.11	0	—	—	
停 車 場	0	2.06	—	2.06	0.40	0.19	
道 路	80.94	4.01	—	84.95	16.42	8.01	
自來水事業用地	0	8.24	—	8.24	1.59	0.78	
合 計 (1)	516.57	—	—	515.29	100.00	—	都市發展用地
地 合 計 (2)	1060.00	38.80	38.80	1060.00	—	100.00	計畫總面積

註：1. 表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

2. 合計(1)不包括農業區

3. 百分比(1)係佔都市發展用地之比率。

表九 變更平鎮（山子頂地區）都市計畫（第一次通盤檢討）公共設施計畫用地明細表

項 目	編 號	面積(公頃)	位 置	備 註
機 關		40.01		
	機 (一)	22.95	位計畫區中央	兵工學校
	機 (二)	16.11	位計畫區南側	通信學校
	機 (三)	0.19	位計畫區中央偏北	平鎮分駐所
	機 (四)	0.09	位計畫區北側住宅區內	供治安、消防、郵局、村里辦公室及其他公共建築使用。
	機 (五)	0.18	位機(一)南側	
	機 (六)	0.14	位機(二)西側	
	機 (八)	0.35	公(二)北側	
國 民 小 學		11.39		
	國小(一)	2.72	位計畫區中央	南勢國小
	國小(二)	3.07	位計畫區東南	山豐國小
	國小(三)	2.28	位計畫區西南	
	國小(四)	3.32	位計畫區西北	
國 民 中 學		10.70		
	國中(一)	3.11	位計畫區中央	平南國中
	國中(二)	2.60	位計畫區東南側	
	國中(三)	4.99	位計畫區南側	供完全中學使用
私 立 職 校		1.49	位計畫區東南側	私立新生醫校
零 售 市 場		1.24		
	市 (一)	0.20	位計畫區北側	
	市 (二)	0.21	位計畫區西側	
	市 (三)	0.25	位計畫區中央	
	市 (四)	0.15	位計畫區東南側	
	市 (五)	0.21	位計畫區南側	
	市 (六)	0.22	位計畫區西南側	

續表九 變更平鎮（山子頂地區）都市計畫（第一次通盤檢討）公共設施計畫用地明細表

項 目	編 號	面積(公頃)	位 置	備 註
公 園		11.25		
	公（一）	2.51	位計畫區中央偏北	
	公（二）	7.13	位計畫區中央	
	公（三）	1.11	位計畫區南側	
	公（四）	0.50	位計畫區東南側	
兒童遊樂場		3.74		
	兒（一）	0.20	位計畫區北側，市(一)西北	
	兒（二）	0.20	位計畫區北側，市(一)東北	
	兒（三）	0.20	位計畫區北側，國小(一)北側	
	兒（四）	0.20	公(五)西側	
	兒（五）	0.20	公(五)東側	
	兒（六）	0.20	公(一)西側	
	兒（七）	0.21	國中(一)東側	
	兒（八）	0.20	國中(一)西側	
	兒（九）	0.20	國中(一)西側	
	兒（十）	0.20	機(一)東側	
	兒(十一)	0.22	機(七)東側	
	兒(十二)	0.20	機(七)南側	
	兒(十三)	0.22	機(二)東側	
	兒(十四)	0.18	公(七)北側	
	兒(十五)	0.16	公(七)東北側	
	兒(十六)	0.19	公(七)東側	
	兒(十七)	0.20	公(七)南側	
	兒(十八)	0.16	公(八)東側	

續表九 變更平鎮（山子頂地區）都市計畫（第一次通盤檢討）公共設施計畫用地明細表

項 目	編 號	面積(公頃)	位 置	備 註
兒童遊樂場	兒(十九)	0.19	機(二)東側	
	兒(二十)	0.01	兒(十四)東側	
停 車 場		2.06		
	停 (一)	0.06	市(一)南側	
	停 (二)	0.08	市(一)西南側	
	停 (三)	0.04	市(二)西南側	
	停 (四)	0.08	市(二)西南側	
	停 (五)	0.08	公(一)北側	
	停 (六)	0.18	公(一)西側	
	停 (七)	0.51	公(一)東側	
	停 (八)	0.07	市(四)西側	
	停 (九)	0.08	公(二)南側	
	停 (十)	0.09	市(五)南側	
	停(十一)	0.07	市(六)東北側	
	停(十二)	0.06	市(六)北側	
	停(十三)	0.04	市(六)東北側	
	停(十四)	0.62	國中(三)西側	
墓 地		1.78	位計畫區東南側	
綠 地		0.48	位計畫區東南側	
車站用地		0.38		
	站 (一)	0.18	位機(一)南側	
	站 (二)	0.20	公(一)北側	
自來水事業用地		8.24	位計畫區西南側	
合 計		93.02		

註：表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

表十 變更平鎮（山子頂地區）都市計畫（第一次通盤檢討）道路編號表

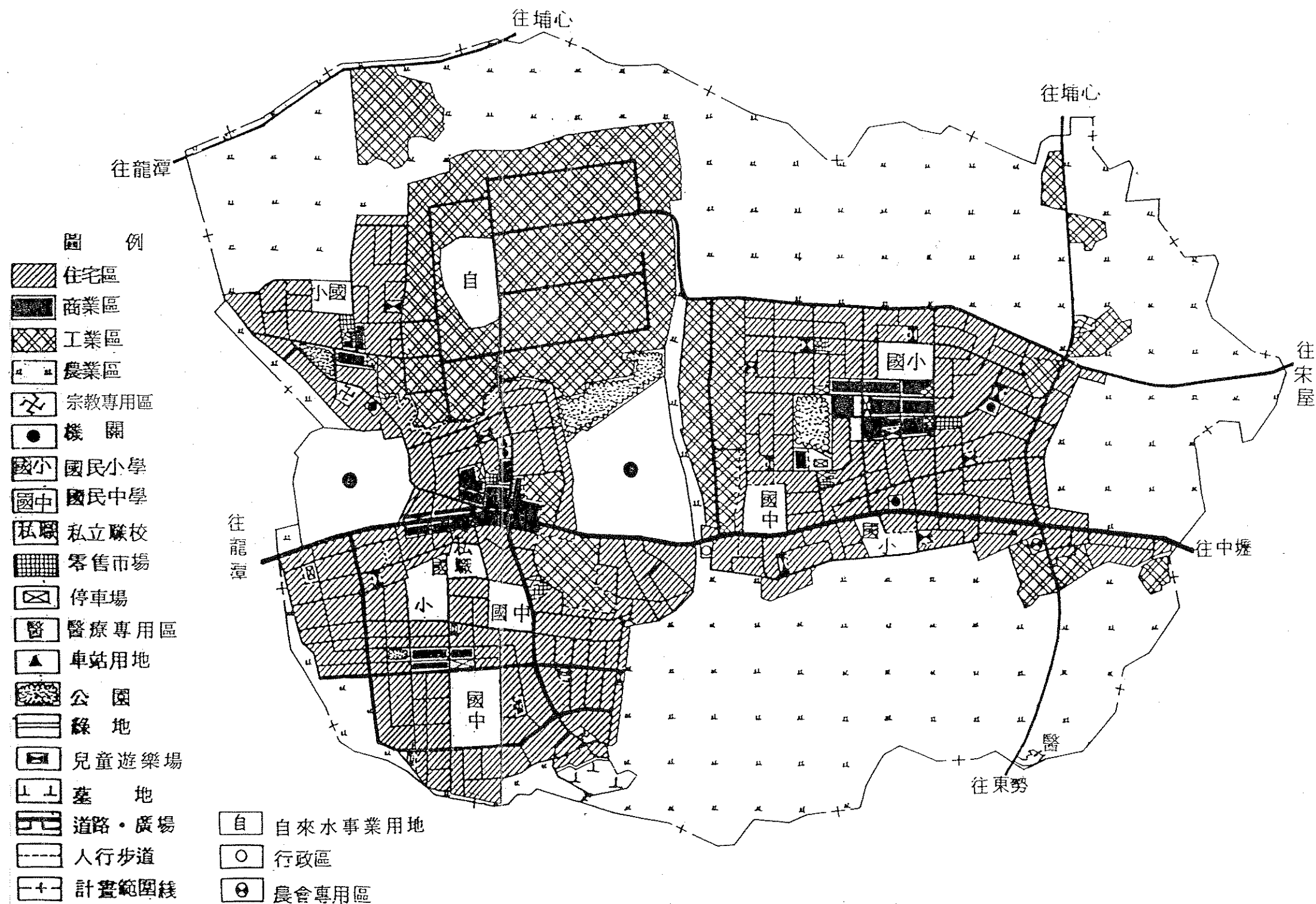
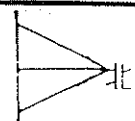
編號	寬度 (公尺)	長度 (公尺)	起訖	備註
①— 1	30	3,800	北起北勢川，南迄龍潭鄉界(原中豐路)	聯外道路
②— 1	20	2,600	西起大坑崁川，東至北勢川(原南平南東路)	"
②— 2	20	2,400	北接②— 1 號道路，東至①— 1 號道路	區內主要道路
②— 3	20	500	東起①— 1 號道路，西至⑥— 1 號道路	"
②— 4	20	1,400	南起龍潭鄉界，北迄大坑川	聯外道路
②— 5	20	750	西起②— 2 號道路，東至①— 1 號道路	區內主要道路
②— 6	20	2,000	北起①— 1 號道路，南至①— 1 號道路	"
②— 7	20	1,170	北起⑤— 10 號道路，南至④— 9 號道路	聯外道路
②— 8	20	220	北起⑤— 10 號道路，南至②— 6 號道路	區內主要道路
③— 1	15	1,240	南起②— 1 號道路，北迄大坑川界	聯外道路
③— 2	15	800	南起⑥— 7 號道路，北接③— 3 號道路	區內主要道路
③— 3	15	800	西起②— 2 號道路，東接①— 1 號道路	"
③— 4	15	910	北起②— 6 號道路，南至④— 9 號道路	"
④— 1	12	1,290	南起④— 7 號道路，北迄②— 1 號道路	區內次要道路
④— 2	12	480	南起③— 3 號道路，西北迄④— 1 號道路	"
④— 3	12	220	南起④— 2 號道路，北迄②— 1 號道路	"
④— 4	12	370	西起②— 4 號道路，東迄③— 2 號道路	"
④— 5	12	450	南起②— 2 號道路，北迄②— 1 號道路	"
④— 6	12	200	西起公(一)，東迄①— 1 號道路	"

續表十 變更平鎮（山子頂地區）都市計畫（第一次通盤檢討）道路編號表

編號	寬度 (公尺)	長度 (公尺)	起訖	備註
④-7	12	680	西起②-2號道路，東南迄②-2號道路	〃
④-8	12	1,060	南起平南國中東面，北迄①-1號道路	〃
④-9	12	520	西起①-1號道路，東至②-7	〃
④-10	12	950	南起本計畫區南界，北迄⑥-7號道路	〃
④-11	12	540	沿平鎮工業區南面，東伸至④-10號道路	區內次要道路
④-12	12	700	東起④-10號道路，北迄④-11號道路	〃
④-13	12	1,090	東起④-10號道路，北迄①-1號道路	〃
④-14	12	420	南起④-13號道路，北迄②-3號道路	〃
④-15	12	450	西起④-14號道路，東迄①-1號道路	〃
④-16	12	150	西起④-10號道路，東迄④-13號道路	〃
④-17	12	930	西起②-6號道路，東至④-9號道路	〃
④-18	12	1,490	北起③-4號道路，南至③-4號道路	

註：1. 表內道路長度應以依據核定圖實地測釘之樁距為準。
2. 本表僅包括聯外、主要與次要道路。

圖四 變更平鎮(山子頂地區)都市計畫(第一次通盤檢討)示意圖



一、公共設施優先發展次序

都市建設經費龐大，為期將來之健全發展，宜擬訂發展優先次序，供今後分期建設之依據，本計畫區優先發展原則如下：

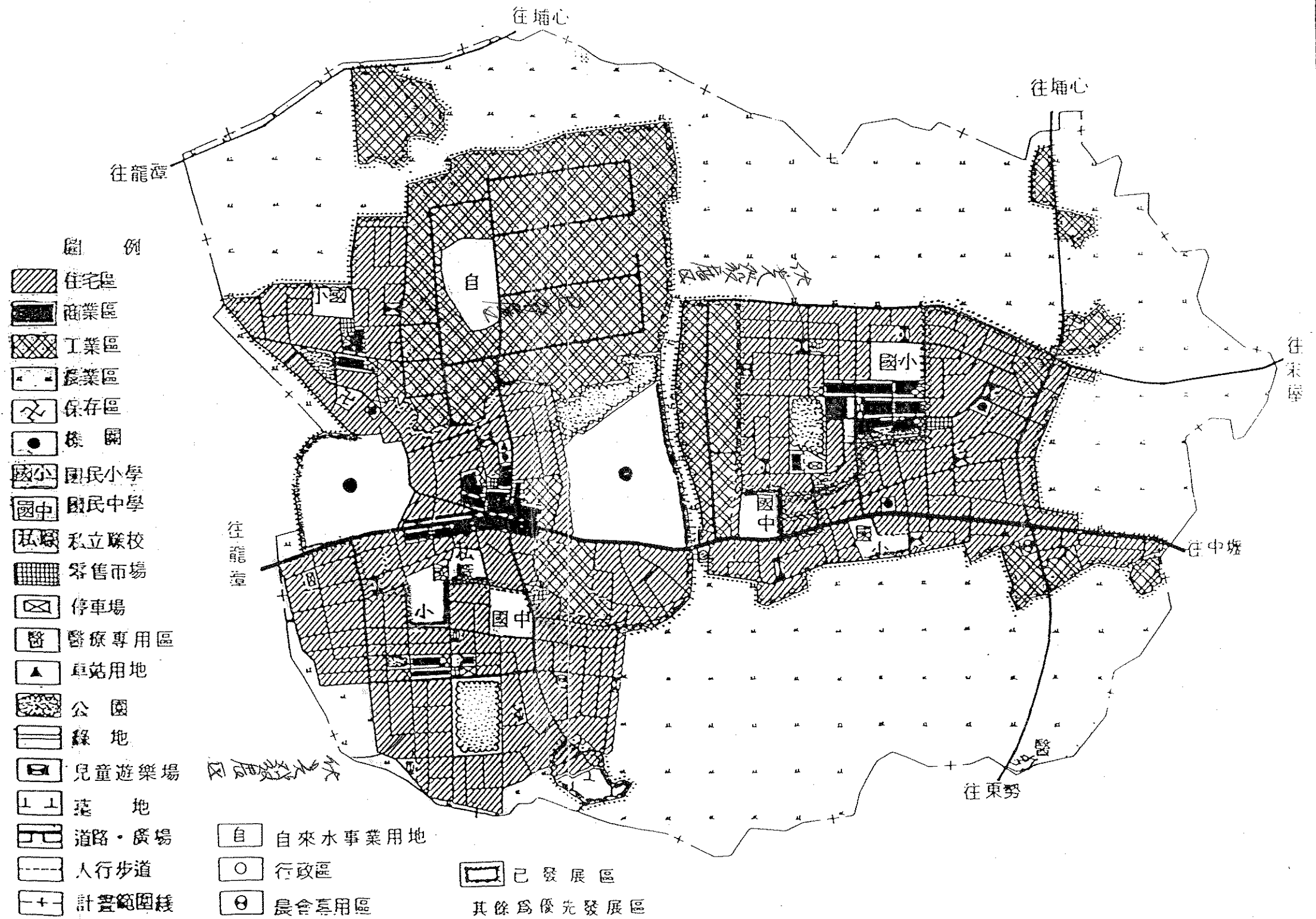
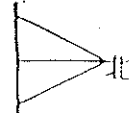
1. 對於整體發展具有關鍵者，宜優先發展。
2. 地方較急切需要者，宜優先發展。
3. 發展阻力較小者，宜優先發展。
4. 建設經費較易籌措、經費較小，且配合設施較少而易完成者。

二、開發經費概估

本計畫區公共設施之建設，概估所需經費詳見事業及財務計畫表。

圖五 變更平鎮（山子頂地區）都市計畫（第一次通盤檢討前）分期分區發展示意圖
表十一 平鎮（山子頂地區）都市計畫（第一次通盤檢討）事業及財務計畫表

圖五 變更平鎮(山子頂地區)都市計畫(第一次通盤檢討)分期分區發展示意圖



表十一 平鎮（山子頂地區）都市計畫（第一次通盤檢討）事業及財務計畫表

公共設施 種類名稱	面積 (公頃)	土地取得方式				開闢 土地征購費 及 地上物補償	經費 (萬元)			主辦單位	預定完成期限	經費來源
		征購	市地重劃	區段征收	獎勵投資		整地費	工程費	合計			
機關	0.76	√				—	—	1140	1140	事業單位	民國九十五年	主辦單位編列預算
國民小學	5.60		√			—	—	8400	8400	桃園縣政府	民國九十五年	主辦單位編列預算
國民中學	7.59		√			—	—	11385	11385	桃園縣政府	民國九十五年	主辦單位編列預算
公園	11.25	√				—	—	16875	16875	市公所	民國九十五年	主辦單位編列預算
兒童遊樂場	3.74		√		√	—	—	3740	3740	市公所	民國九十五年	主辦單位編列預算
綠地	0.48	√				—	—	192	192	市公所	民國九十五年	主辦單位編列預算
市場	1.24	√	√		√	—	—	1860	1860	市公所	民國九十五年	主辦單位編列預算
停車場	2.06		√		√	—	—	3120	3120	市公所	民國九十五年	主辦單位編列預算
道路	107.05	√	√			—	—	160575	160575	市公所	民國九十五年	主管單位編列預算
合計	139.77					—	—	207287	207287			

註：本表所列開發經費及預定完成期限得視主辦單位財務狀況酌予調整。

附表 平鎮（山子頂地區）都市計畫（第一次通盤檢討）土地使用管制要點新舊條文對照表

原 條 文	新 條 文	備 註						
第一條：本要點依都市計畫法第三十二條及都市計畫法台灣省施行細則第三十一條之規定訂定之。	一、本要點依都市計畫法第二十二條及都市計畫法台灣省施行細則第三十五條之規定訂定之。	修正訂定土地使用分區管制要點之法令依據。						
第二條：住宅區內建築物之建蔽率及容積率，不得超過左列規定，但以一街廓（或一宗基地其面積在一公頃以上者）之大規模住宅建設其增設之法定空地達二〇／一〇〇以上，供作開放空間且與該基地法定空地連接，開放空間與法定空地並予綠化設置遊憩設施，常時間開放作公眾通行或休憩使用，不搭棚架，建築物或作其他使用者，其容積率得予增加，所增設法定空地之百分比	二、住宅區之建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之二百。	依「臺灣省實施都市計畫地區容積率訂定與獎勵規定審查作業要點」規定作適當之修正。						
<table border="1"> <tr> <th>使用分區</th><th>建蔽率</th><th>容積率</th></tr> <tr> <td>住宅區</td><td>六〇／一〇〇</td><td>一二〇／一〇〇</td></tr> </table>	使用分區	建蔽率	容積率	住宅區	六〇／一〇〇	一二〇／一〇〇		
使用分區	建蔽率	容積率						
住宅區	六〇／一〇〇	一二〇／一〇〇						
第三條：商業區內建築物之建蔽率及容積率不得超過左列規定，但以一街廓（或一宗基地面積在〇・五公頃以上者）之	三、商業區之建蔽率不得大於百分之八十，容積率不得大於百分之三百五十。	依「臺灣省實施都市計畫地區容積率訂定與獎勵規定審查作業要						

續附表 平鎮（山子頂地區）都市計畫（第一次通盤檢討）土地使用管制要點新舊條文對照表

原 條 文	新 條 文	備 註						
大規模住宅建設其增之法定空地達十五／一〇〇以上，供作開放空間且與該基地法定空地連接，開放空間與法定空地並予綠化設置遊憩設施，常時間開放作公眾通行或休憩使用，不搭棚架，建築物或作其他使用者，其容積率得予增加所增增法定空地之百分比。 <table border="1" data-bbox="657 264 794 945"> <tr> <td>使用分區</td><td>建 蔽 率</td><td>容 積 率</td></tr> <tr> <td>商 業 區</td><td>八〇／一〇〇</td><td>二四〇／一〇〇</td></tr> </table>	使用分區	建 蔽 率	容 積 率	商 業 區	八〇／一〇〇	二四〇／一〇〇		點「規定作適當之修正。
使用分區	建 蔽 率	容 積 率						
商 業 區	八〇／一〇〇	二四〇／一〇〇						
第四條：工業區比照都市計畫法臺灣省施行細則第十九條甲種工業區及第十八條乙種工業區規定管制之。又工業區除與農業區、保護區連接者外，應自分區界線退縮三公尺以上始得建築，該空地得計入建築基地面積內。	四、工業區比照都市計畫法臺灣省施行細則第十九條甲種工業區及第十八條乙種工業區規定管制之，其建蔽率不得大於百分之七十，容積率不得大於百分之二百一十；又工業區除與農業區、保護區連接者外，應自分區界線退縮三公尺以上始得建築，該空地得計入建築基地面積內。	將工業區之建蔽率及容積率作適當之管制。						
第五條：農會專用區農舍、碾米及其他與農會業務有關之設施使用，其建蔽率不得	五、農會專用區供農舍、碾米及其他農會業務有關之設施使用，其建蔽率不得大於百分	文辭修正						

續附表 平鎮（山子頂地區）都市計畫（第一次通盤檢討）土地使用管制要點新舊條文對照表

原 條 文	新 條 文	備 註					
	<table><tr><td>學 校 等 級 最 大 容 積 率</td></tr><tr><td>國中以下</td></tr><tr><td>百分之 一百五十</td></tr><tr><td>高（中）職 （包括私立高（中） 職）</td></tr><tr><td>百分之二百</td></tr></table>	學 校 等 級 最 大 容 積 率	國中以下	百分之 一百五十	高（中）職 （包括私立高（中） 職）	百分之二百	
學 校 等 級 最 大 容 積 率							
國中以下							
百分之 一百五十							
高（中）職 （包括私立高（中） 職）							
百分之二百							
	十一、機關用地之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。	增列					
	十二、自來水事業用地之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。	增列					
	十三、為鼓勵基地之整體合併建築使用及設置公益設施，訂定左列獎勵措施： （一）建築基地設置公共開放空間獎勵部份依內政部訂定之「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」規定辦理。 （二）建築物提供部分樓地板面積供左列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基地面積乘以該基地容積率之百分之三十為限。	增列					

續附表 平鎮（山子頂地區）都市計畫（第一次通盤檢討）土地使用管制要點新舊條文對照表

原 條 文	新 條 文	備 註
第八條：本要點未規定事項，依一般有關法令規定辦理。	十四、建築基地內之法定空地應留設二分之一以增列上種植花草樹木。 (主)凡建築物增設停車空間，且提供公眾使用者，得依「台灣省建築物增設停車空間鼓勵要點」規定增加興建樓地板面積。 1. 私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用；其集中留設之面積在一百平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。 2. 建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經交通主管機關核准者。	調整序號

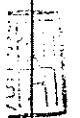
認證書正本

乙捌合捌

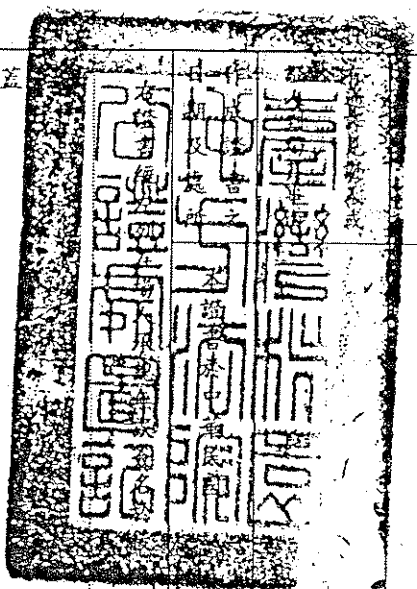
年度認字第 伍貳柒玖

號

請求人姓名或名稱	性別	出生年月日	職業	身份證明文件名稱及其字號	住居所或事務所	備考(電話)
甲方：冉祥俊	男	47.1.10	監固	A120771010	台北市民生東路四段80巷11弄2號2F	(02) 20080631
乙方：平鎮市公所 法定代理人：曹步來 代理人：江文啓	男	37.12.13	公	B100045547	桃園縣平鎮市新街里振興路5號	(03) 2007234
經人見證人通詳或已為同意或允許之第三人姓名						
請求認證之	協議書					
私證書名稱						



已得第三人許可或同意者其證明	認證之事由	及依據法條
	後附之協議書 所提出證明其身分及資格之證件，均屬相符。並詢明其對所簽署文件之內容已經瞭解。依公證法第肆條第壹款之規定予以認證。	



記國處證公用蓋	中華民國捌捌年壹月廿貳日 日在臺灣桃園地方法院公證處作成。
請求人 冉祥俊 代理人 江文啓	臺灣桃園地方法院公證處 公證人 高冠裕

副本

中華民國八十七年一月

協

議

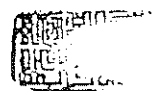
書

甲方：冉祥俊

乙方：平鎮市公所

102910

和俊



協 議 書

立協議書人

冉 祥 俊



平 鎮 市 公 所

第一條：

協議書簽訂之依據
依內政部都市計畫委員會第四二

第二條：

開發標的及用途

甲方以座落桃園縣平鎮市南勢段一〇二一、一〇二二、一〇二四、一〇二五、一〇二六、一〇二七、一〇二八、一〇二九、一〇三〇、一〇三一、一〇三二、一〇三三、一〇三四、一〇三五地號共四筆（如附件一），面積約為九三六〇平方公尺，申請變更為醫療專用區。

第三條：

提供使用之室內公益性空間

一、本次核定變更範圍擬筹建之「勝飛醫院」計劃中，建築物室內空間除供醫療使用之相關空間外，另依本案核定之容積率規劃一定面積之室內公益性空間等設施，設施內容如下：

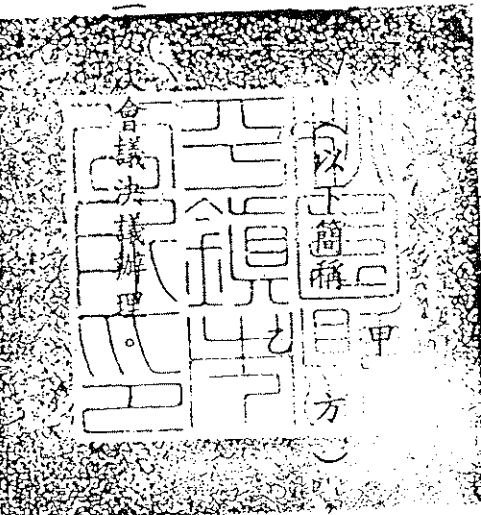
（一）如本案之容積率核定為小於百分之三百（含），則規劃如下：

* 大交誼室一間，約三十坪間。

* 小交誼室二間，約十五坪間。

* 會議室一間，約二十五坪間。

茲經雙方同意簽訂回饋協議條款如下：



- * 圖書室一間，約二十五坪間。
- * 合計約一一〇坪。

(二)

如本案之容積率核定為小於百分之四百（含）且大於百分之三百，則規劃如下：

- * 活動中心一間，約七十坪間。
- * 大交誼室一間，約三十坪間。
- * 會議室一間，約二十五坪間。
- * 圖書室一間，約二十五坪間。
- * 合計約一五〇坪。

(三)

如本案之容積率核定為小於百分之四百五十（含）且大於百分之四百，則規劃如下：

- * 活動中心一間，約七十坪間。
- * 大交誼室一間，約三十坪間。
- * 會議室一間，約二十五坪間。
- * 圖書室一間，約二十五坪間。
- * 小交誼室一間，約十五坪間。
- * 合計約一六五坪。

- 二、甲方需依其已營運之建築物計入容積部份之樓板面積，與依本案容積率計算之最高樓板面積之面積比，按同比例提供前項室內公益性空間，在不影響正常醫療作業情況下，調節院內病患作息，提供場地以配合乙方或桃園縣政府舉辦地方公共衛生，或教育、文化活動之使用。
- 三、甲方提供之建築物室內公益性空間，其所有權屬於甲方所有，並由甲方負責維護及管理。

第四條：協議書之公證

本協議書自雙方簽訂之日起生效，並作成正本貳份、副本拾份，由甲乙雙方各執正本壹份、副本伍份，並經法院依公證法規定辦理私證書之認證，認證費由甲方負擔。

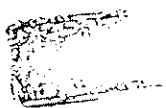
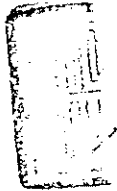
第五條：本案土地如在二年內未能經主管機關核准變更爲醫療專用區者，雙方將依實際作業狀況，對本協議書之有效期限另行約定或解除。

第六條：協議書之補充規定

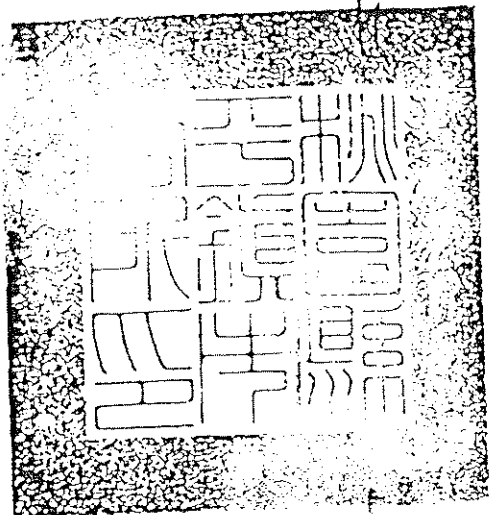
協議書如有未盡事宜，或雙方同意調整室內公益性空間時，雙方得另以換文方式商訂之。

第七條：本協議書效力及於甲乙雙方之權利義務承受人。

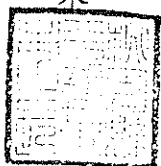
三



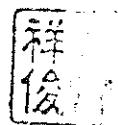
中華民國八十八年一月二十二日



乙 方：平鎮市公所
法定代理人：平鎮市市長 葉步來
住 址：桃園縣平鎮市新富里振興路五號



甲 方：冉祥俊
身份證字號：A120771010
住 址：台北市大度路三段二一三號五樓



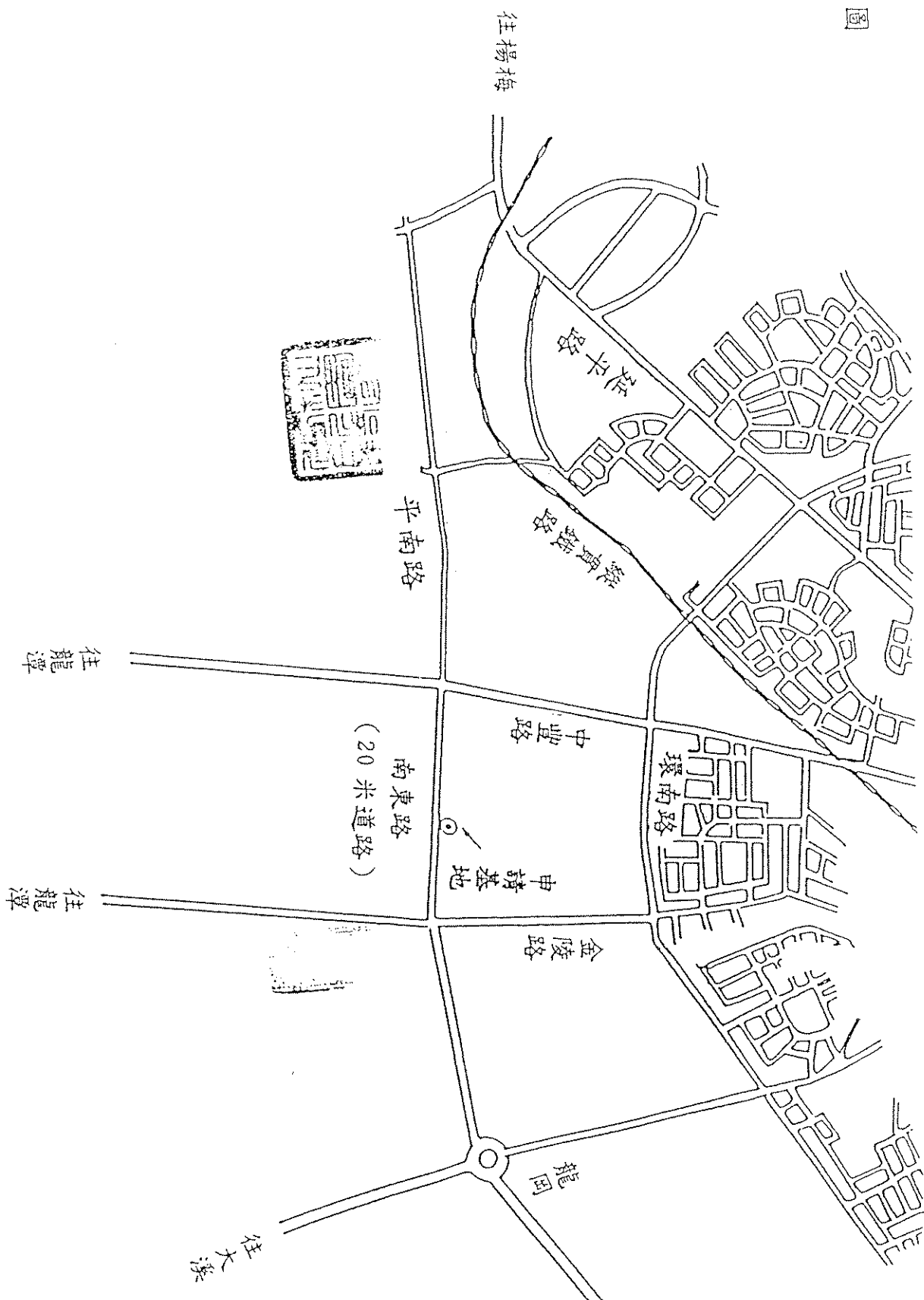
冉祥俊

附件一 土地明細表

合 計	4	3	2	1	編號
	桃園縣	桃園縣	桃園縣	桃園縣	縣市
	平鎮市	平鎮市	平鎮市	平鎮市	鄉鎮市
	南勢段	南勢段	南勢段	南勢段	段別
					小段
四 筆	一〇二、一五	一〇二、一四	一〇二、三五	一〇二、三	地號
	田	田	林	林	地目
	捌	捌			等則
	二六八八	五九二一	四三一	五七五	面 積 (平方公尺)
九六一五	約二六〇四	約五九二二	約三七三	約四六二	實際使用面積 (平方公尺)
約九三六〇	農業區	農業區	農業區	農業區	編定使用類別

附註：確實之地號及面積，迨土地變更完成後，依實際土地合併分割後之地號及面積為準。

位置圖



地籍圖

地籍圖謄本

(比例尺 1/200)

圖謄字第

1977

號

土地座落

平鎮市新勢段

小段

地號

至

中華民國

85

年

11

月

2

日

桃園縣

平鎮地政事務所

圖謄字第

1977

號

一、宗地界址點坐標電腦繪製
二、宗地界址點坐標電腦繪製
三、宗地界址點坐標電腦繪製
四、宗地界址點坐標電腦繪製
五、宗地界址點坐標電腦繪製
六、宗地界址點坐標電腦繪製
七、宗地界址點坐標電腦繪製
八、宗地界址點坐標電腦繪製
九、宗地界址點坐標電腦繪製
十、宗地界址點坐標電腦繪製
十一、宗地界址點坐標電腦繪製
十二、宗地界址點坐標電腦繪製
十三、宗地界址點坐標電腦繪製
十四、宗地界址點坐標電腦繪製
十五、宗地界址點坐標電腦繪製
十六、宗地界址點坐標電腦繪製
十七、宗地界址點坐標電腦繪製
十八、宗地界址點坐標電腦繪製
十九、宗地界址點坐標電腦繪製
二十、宗地界址點坐標電腦繪製
二十一、宗地界址點坐標電腦繪製
二十二、宗地界址點坐標電腦繪製
二十三、宗地界址點坐標電腦繪製
二十四、宗地界址點坐標電腦繪製
二十五、宗地界址點坐標電腦繪製
二十六、宗地界址點坐標電腦繪製
二十七、宗地界址點坐標電腦繪製
二十八、宗地界址點坐標電腦繪製
二十九、宗地界址點坐標電腦繪製
三十、宗地界址點坐標電腦繪製
三十一、宗地界址點坐標電腦繪製
三十二、宗地界址點坐標電腦繪製
三十三、宗地界址點坐標電腦繪製
三十四、宗地界址點坐標電腦繪製
三十五、宗地界址點坐標電腦繪製
三十六、宗地界址點坐標電腦繪製
三十七、宗地界址點坐標電腦繪製
三十八、宗地界址點坐標電腦繪製
三十九、宗地界址點坐標電腦繪製
四十、宗地界址點坐標電腦繪製
四十一、宗地界址點坐標電腦繪製
四十二、宗地界址點坐標電腦繪製
四十三、宗地界址點坐標電腦繪製
四十四、宗地界址點坐標電腦繪製
四十五、宗地界址點坐標電腦繪製
四十六、宗地界址點坐標電腦繪製
四十七、宗地界址點坐標電腦繪製
四十八、宗地界址點坐標電腦繪製
四十九、宗地界址點坐標電腦繪製
五十、宗地界址點坐標電腦繪製
五十一、宗地界址點坐標電腦繪製
五十二、宗地界址點坐標電腦繪製
五十三、宗地界址點坐標電腦繪製
五十四、宗地界址點坐標電腦繪製
五十五、宗地界址點坐標電腦繪製
五十六、宗地界址點坐標電腦繪製
五十七、宗地界址點坐標電腦繪製
五十八、宗地界址點坐標電腦繪製
五十九、宗地界址點坐標電腦繪製
六十、宗地界址點坐標電腦繪製
六十一、宗地界址點坐標電腦繪製
六十二、宗地界址點坐標電腦繪製
六十三、宗地界址點坐標電腦繪製
六十四、宗地界址點坐標電腦繪製
六十五、宗地界址點坐標電腦繪製
六十六、宗地界址點坐標電腦繪製
六十七、宗地界址點坐標電腦繪製
六十八、宗地界址點坐標電腦繪製
六十九、宗地界址點坐標電腦繪製
七十、宗地界址點坐標電腦繪製
七十一、宗地界址點坐標電腦繪製
七十二、宗地界址點坐標電腦繪製
七十三、宗地界址點坐標電腦繪製
七十四、宗地界址點坐標電腦繪製
七十五、宗地界址點坐標電腦繪製
七十六、宗地界址點坐標電腦繪製
七十七、宗地界址點坐標電腦繪製
七十八、宗地界址點坐標電腦繪製
七十九、宗地界址點坐標電腦繪製
八十、宗地界址點坐標電腦繪製
八十一、宗地界址點坐標電腦繪製
八十二、宗地界址點坐標電腦繪製
八十三、宗地界址點坐標電腦繪製
八十四、宗地界址點坐標電腦繪製
八十五、宗地界址點坐標電腦繪製
八十六、宗地界址點坐標電腦繪製
八十七、宗地界址點坐標電腦繪製
八十八、宗地界址點坐標電腦繪製
八十九、宗地界址點坐標電腦繪製
九十、宗地界址點坐標電腦繪製
九十一、宗地界址點坐標電腦繪製
九十二、宗地界址點坐標電腦繪製
九十三、宗地界址點坐標電腦繪製
九十四、宗地界址點坐標電腦繪製
九十五、宗地界址點坐標電腦繪製
九十六、宗地界址點坐標電腦繪製
九十七、宗地界址點坐標電腦繪製
九十八、宗地界址點坐標電腦繪製
九十九、宗地界址點坐標電腦繪製
一百、宗地界址點坐標電腦繪製

(地目以土地登記簿記載為準)

本業依照分局負責規定授權
核對
測繪員 鍾謙貴 謄本
章

描繪員

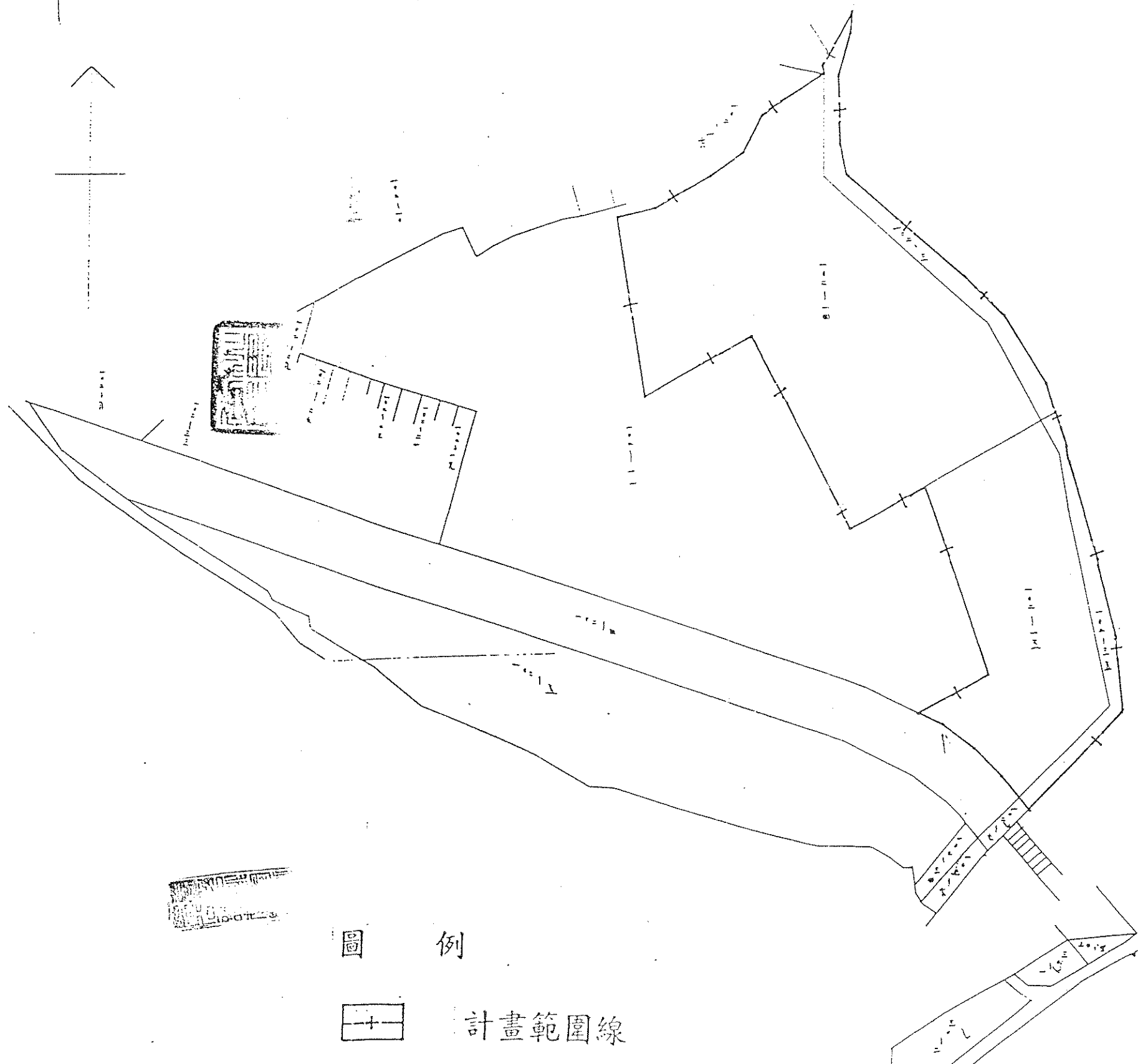
章

圖

例

計畫範圍線

計畫範圍線



00012

變更平鎮（山子頂地區）都市計畫（第一次通盤檢討）書

擬定機關：平 鎮 市 公 所

規劃單位：內政部營建署市鄉規劃局

編訂時間：中華民國七十八年二月編訂

修訂時間：中華民國八十五年八月修訂

中華民國八十六年七月修訂

中華民國八十八年三月修訂

中華民國八十九年十一月修訂

承辦	主管
技士江文魁	技士葉世傑

承辦	主管
技士耿...	技士劉振誠