

劃定桃園市中壢區中工段 1636 地號 1 筆  
土地及大華段 1081 地號等 48 筆土地  
更新地區案

劃定機關：桃園市政府  
中華民國 113 年 5 月



劃定更新地區審核摘要表

項目	說明
案名	劃定桃園市中壢區中工段 1636 地號 1 筆土地及大華段 1081 地號等 48 筆土地更新地區案
劃定更新地區法令依據	都市更新條例第 7 條第 1 項第 1 款
劃定更新地區機關	桃園市政府



## 目錄

壹、辦理緣起及依據 .....	1
一、辦理緣起.....	1
二、法令依據.....	1
貳、基地位置與範圍 .....	2
一、基地一：中工段 1636 地號 .....	2
二、基地二：大華段 1081 地號等 48 筆土地 .....	3
參、環境現況說明 .....	5
一、都市計畫情形.....	5
二、交通系統.....	7
三、周邊公共設施.....	8
四、土地及建物使用現況.....	9
五、土地及建物權屬.....	12
肆、迅行劃定更新地區理由及範圍 .....	15
一、迅行劃定理由.....	15
二、迅定劃定更新地區範圍 .....	15
三、劃定更新單元.....	17

### 附件

附件一、更新地區及範圍土地清冊

## 圖目錄

圖 1 基地一位置與範圍示意圖 .....	2
圖 2 基地二位置與範圍示意圖 .....	4
圖 3 基地都市計畫示意圖 .....	6
圖 4 基地周邊交通系統圖 .....	7
圖 5 基地周邊公共設施分布 .....	8
圖 6 基地一建物現況與震災破壞情形 .....	10
圖 7 基地二建物現況與震災破壞情形 .....	11
圖 8 基地一周邊現況 .....	13
圖 9 基地二周邊現況 .....	14
圖 10 劃定更新地區 1 (中工段 1636 地號 1 筆土地) 範圍圖 .....	15
圖 11 劃定更新地區 2 (大華段 1081 地號等 48 筆土地) 範圍圖 .....	16
圖 12 劃定更新單元 (中工段 1636 地號 1 筆土地) 範圍圖 .....	17

## 壹、辦理緣起及依據

### 一、辦理緣起

民國 113 年 04 月 03 日花蓮近海發生芮氏規模 7.2 強震，花蓮縣最高震度達到 6 級，其他地區震度也多達到 4 級以上，造成諸多建築物倒塌或受損，許多道路、橋梁、維生管線、學校等基礎設施亦受到不同程度損毀，為繼 921 大地震後臺灣規模最大的地震。

本案範圍包含兩處基地，基地一(中工段 1636 地號 1 筆土地)位於中壠工業區西側住宅區，為 3 棟合法建築物，屋齡約 32 年。基地二(大華段 1081 地號等 48 筆土地)位於內壠高中東側住宅區，共 7 幢 10 棟合法建築物，屋齡約 44 年。本案兩處基地之建築物經歷本次 0403 花蓮大地震，有多處梁柱結構受到嚴重破壞、地下室屋頂版混凝土剝落等問題，並經桃園市土木技師公會依「災害後危險建築物緊急評估表」評定具危險之虞，恐危住戶生命安全，甚至波及周邊社區，應暫時停止使用。

爰此，擬透過本案迅行劃定都市更新地區，加速災損建築物更新重建，以保障居民之生命財產安全及基本居住權益，同時藉由都市更新改善周遭環境機能，以提升都市居住環境水準。

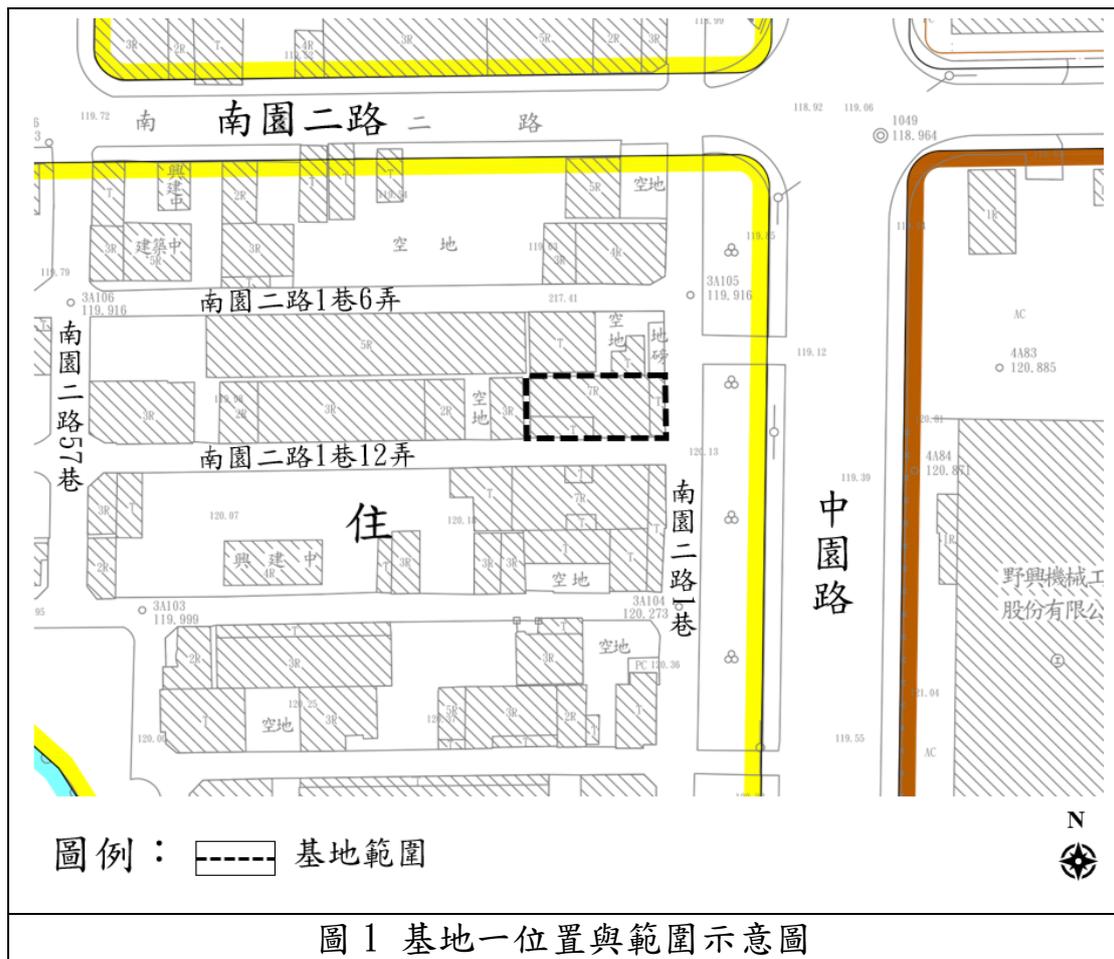
### 二、法令依據

依都市更新條例第 7 條第 1 項第 1 款規定迅行劃定更新地區。

## 貳、基地位置與範圍

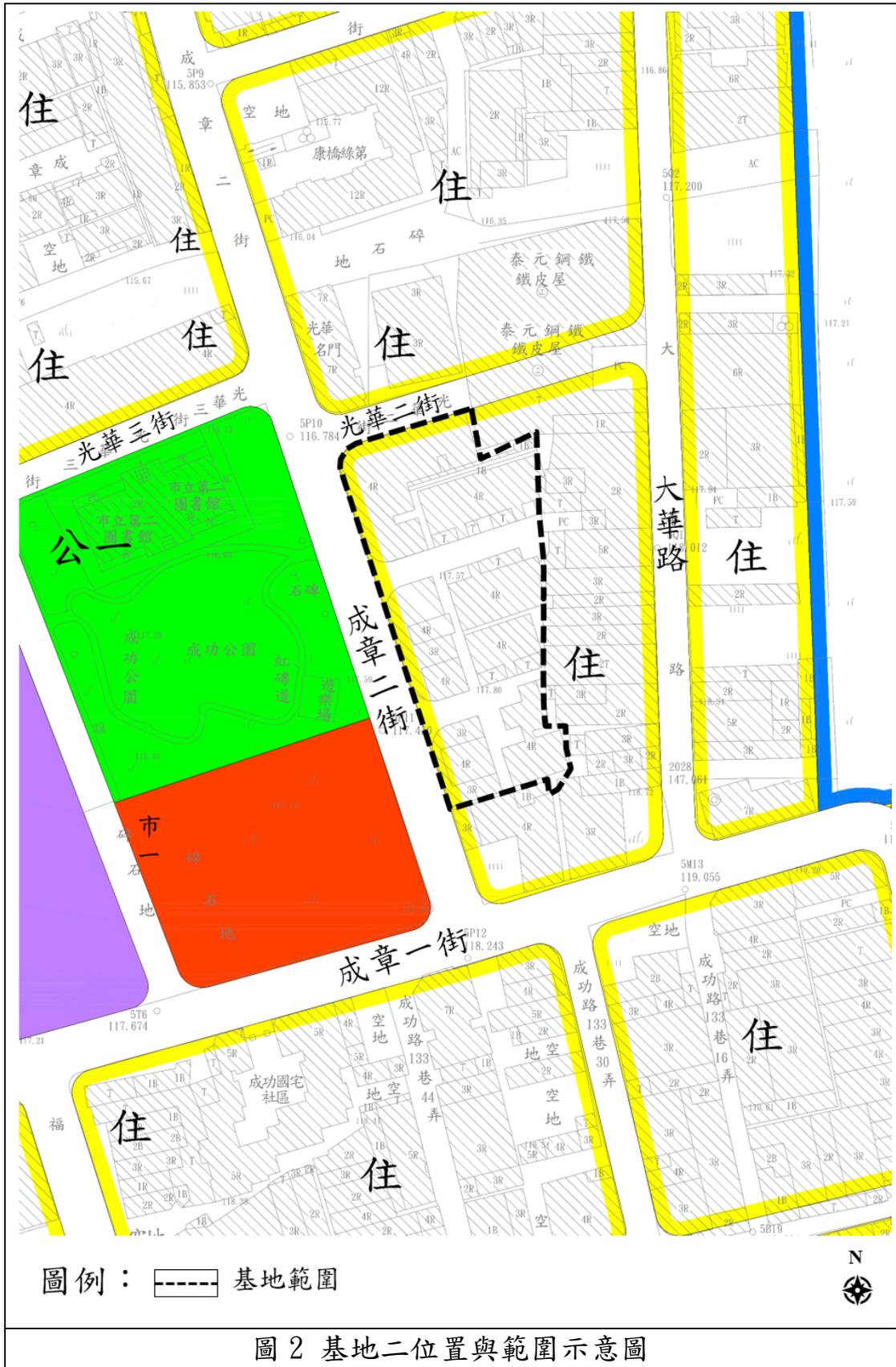
### 一、基地一：中工段 1636 地號

基地一位於桃園市中壢區南園二路 1 巷、南園二路 1 巷 6 弄、南園二路 1 巷 12 弄與南園二路 57 巷所圍之街廓內，範圍包括中壢區中工段 1636 地號共計 1 筆土地，土地面積共計 415 平方公尺(詳圖 1)。



## 二、基地二：大華段 1081 地號等 48 筆土地

基地二位於光華二街、大華路、成章一街與成章二街所為之街廓內，範圍包括 1081、1081-1、1081-2、1081-3、1081-4、1081-5、1081-6、1081-7、1081-8、1081-9、1081-10、1081-11、1081-12、1081-13、1081-14、1081-15、1081-16、1081-17、1081-18、1081-19、1081-20、1081-21、1081-22、1081-23、1082、1082-1、1082-2、1082-3、1082-4、1083、1083-1、1083-2、1083-3、1084、1084-1、1084-2、1084-3、1085、1085-1、1085-2、1085-3、1085-4、1085-5、1085-6、1085-7、1087、1087-1、1087-2 地號等共 48 筆土地，土地面積共計 3,630 平方公尺（詳圖 2）。



## 參、環境現況說明

### 一、都市計畫情形

本案基地一(中工段 1636 地號)位於民國 86 年公告「擬定中壢平鎮都市擴大修訂計畫(西住宅社區)細部計畫案」計畫範圍內之住宅區，建蔽率為 60%，容積率為 270%；基地二(大華段 1081 地號等 48 筆土地)位於民國 109 年公告「擬定中壢平鎮細部計畫(土地使用分區管制要點)案計畫書」計畫範圍內之住宅區，建蔽率為 60%，容積率為 200% (詳圖 3)。

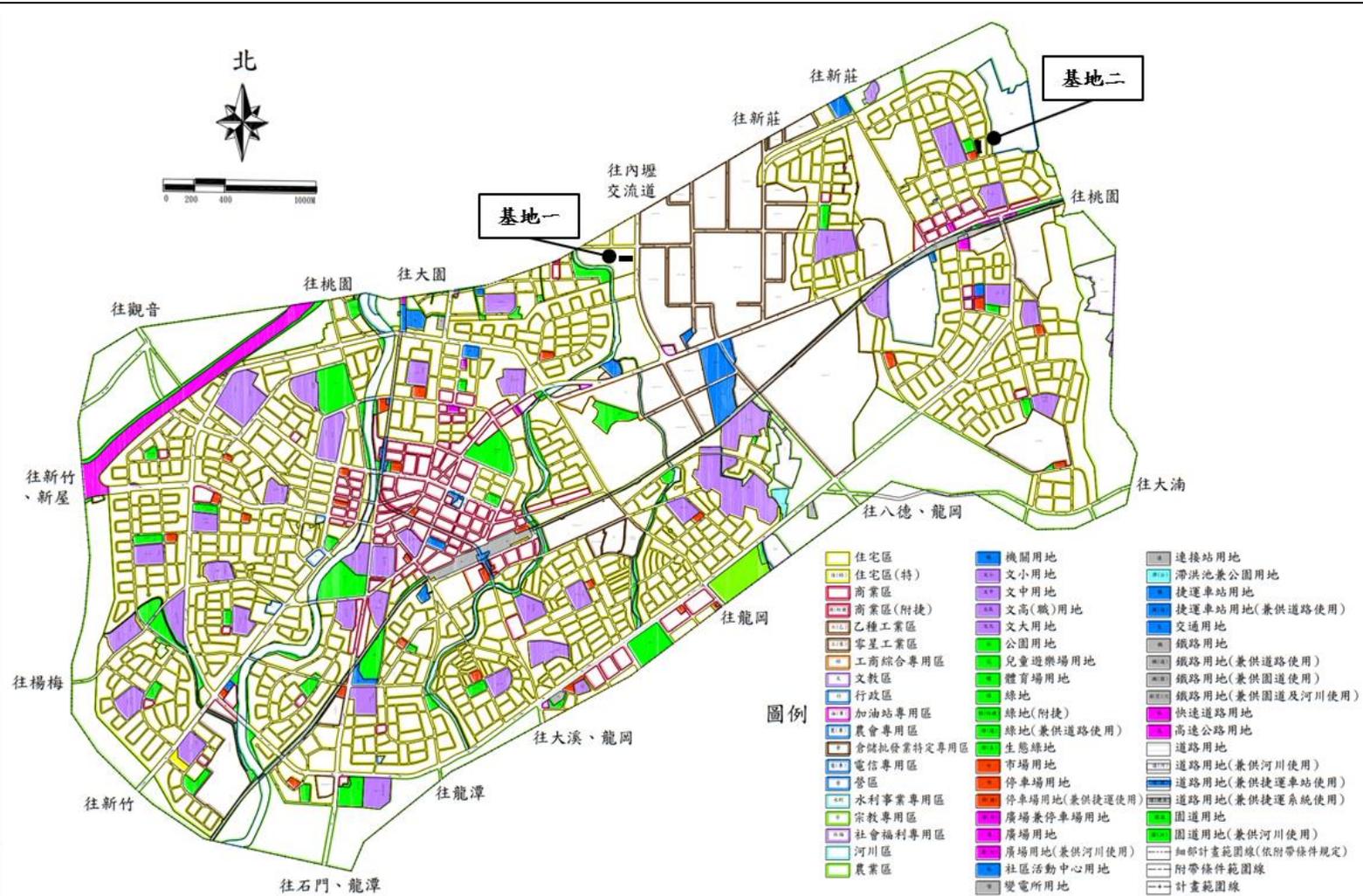


圖 3 基地都市計畫示意圖

## 二、交通系統

### (一)道路系統

基地鄰近主要道路包含延平路、中華路、長春路、自強一路、中園路、榮民路與普忠路等，並包含多條次要道路，可連接台1線、國道1號等重要聯外道路(詳圖4)。

### (二)大眾運輸系統

#### 1. 台鐵中原站

距離本案基地一約 1,100 公尺，為桃園鐵路地下化計畫新設之車站，未來完工後將可提升周邊中原大學及中壢產業園區之交通便利性與可及性。

#### 2. 台鐵內壢站

距離本案基地二約 600 公尺，屬台鐵三等車站，主要停靠區間車及區間快車，未來將配合桃園鐵路地下化計畫進行空間及道路重整，提升周邊居民大眾運輸使用率。



圖 4 基地周邊交通系統圖

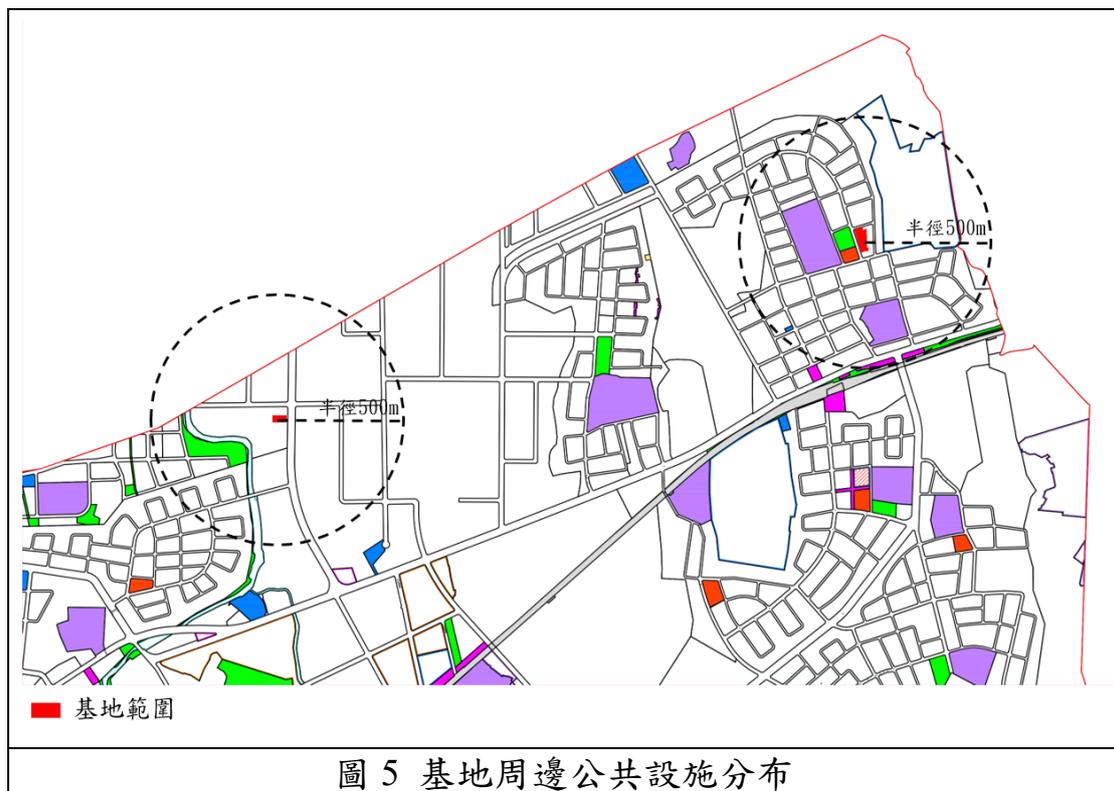
### 三、周邊公共設施

#### (一) 基地一

本案基地一周邊 500 公尺範圍公共設施包含 2 處綠地用地；2 處鄰里公園用地兼兒童遊樂場使用與 1 處公園用地，現為中壢藝術園區；1 處機關用地，現為中壢分局中福派出所。

#### (二) 基地二

基地二周邊 500 公尺範圍公共設施包含兩處學校用地，分別為內壢高中與內壢國小使用；1 處公園用地，現為成功公園，並設有桃園市立圖書館內壢分館；1 處市場用地，現況 1 樓為超市，二樓以上為住宅使用；2 處廣場用地與 2 處園道用地，目前尚未開闢，現況為住宅及商業使用(詳圖 5)



#### 四、土地及建物使用現況

##### (一)基地使用現況

###### 1. 基地一

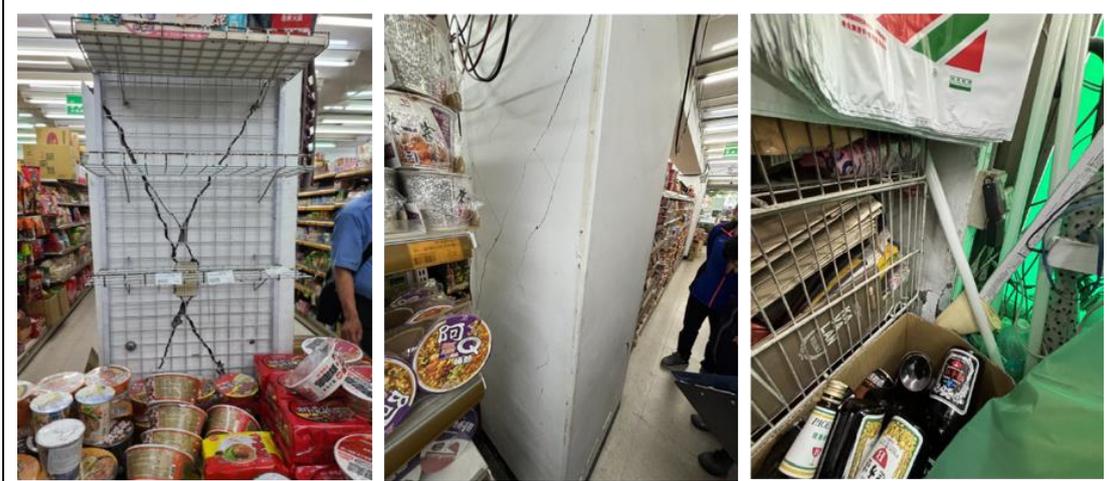
基地一建有 3 棟地上 7 層、地下 1 層之鋼筋混凝土造建築物，現況地上 1 樓作超市使用，2 樓以上為住宅使用。經 0403 花蓮大地震後，部分 1 樓與樓梯間之鋼筋混凝土牆出現大量剪力裂縫；1 樓超市有部分柱子遭受嚴重破壞，另地下 1 樓屋頂大梁均沿下層主筋方向發展縱向裂縫，部分屋頂版可見混凝土保護層剝落，下層鋼筋出露銹蝕，掉落之大小不一之碎塊，經桃園市土木技師公會評定後有危險之虞，已張貼紅色危險標誌並拉警示帶，暫時停止使用（詳圖 6）。

###### 2. 基地二

基地二建有 7 幢 10 棟地上 4 層、地下 1 層之鋼筋混凝土造建築物，多為住宅使用。本基地地下室為開放空間，中間少隔間牆，呈獨立柱樑架構，依現場狀況判斷，上述受損結構長期受水氣侵入影響，部分柱樑鋼筋鏽蝕膨脹造成混凝土保護層剝落，或因 0403 地震導致梁柱主箍筋受損，經桃園市土木技師公會評估認定嚴重影響結構安全，需立即補強，目前已張貼紅色危險標誌（詳圖 7）。



1樓部分作超市使用，二樓以上為住家



1樓超市部分柱子剪力破壞情形



地下一樓屋頂大梁沿下層主筋方向發展縱向裂縫



地下一樓屋頂版可見混凝土保護層剝落，下層鋼筋出露銹蝕

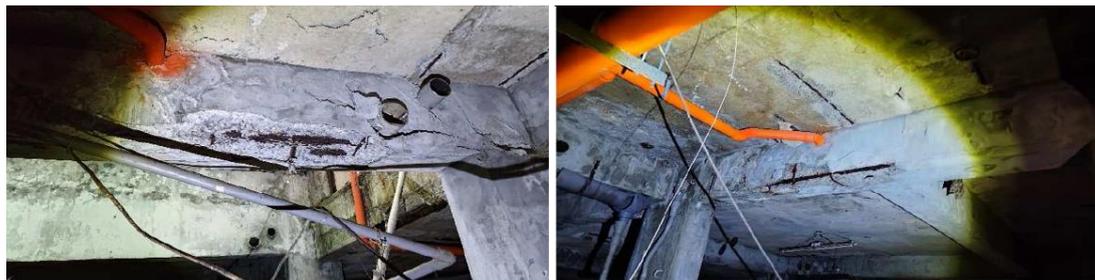
圖 6 基地一建物現況與震災破壞情形



部分1樓作商業使用，其餘均為住家



地下室柱保護層剝落/鋼筋銹



地下室梁保護層剝落/鋼筋銹蝕/箍筋斷



地下室板保護層剝落/鋼筋銹蝕

圖 7 基地二建物現況與震災破壞情形

## (二) 周邊使用現況

### 1. 基地一

基地一周邊鄰近之土地及建築物主要為住宅使用與商業使用，南、北及西側皆為住宅用地，東側則有綠地與乙種工業區，現況為綠地與中壢工業區(詳圖 8)。

### 2. 基地二

基地二之北側、南側及東側為住宅用地，主要為商業及住宅使用。西側臨公園用地與市場用地，目前為成功公園並設有桃園市立圖書館內壢分館；市場用地之一樓為超市使用，二樓以上為住宅使用。北側光華二街之道路用地東半部為私有土地，尚未開闢完成(詳圖 9)。

## 五、土地及建物權屬

本案基地一中壢區中工段 1636 地號土地及地上合法建物皆為私有，土地及建物所有權人數共計 24 人。基地二中壢區大華段 1081 地號等 48 筆土地及地上合法建物皆為私有，土地及建物所有權人數共計 151 人。

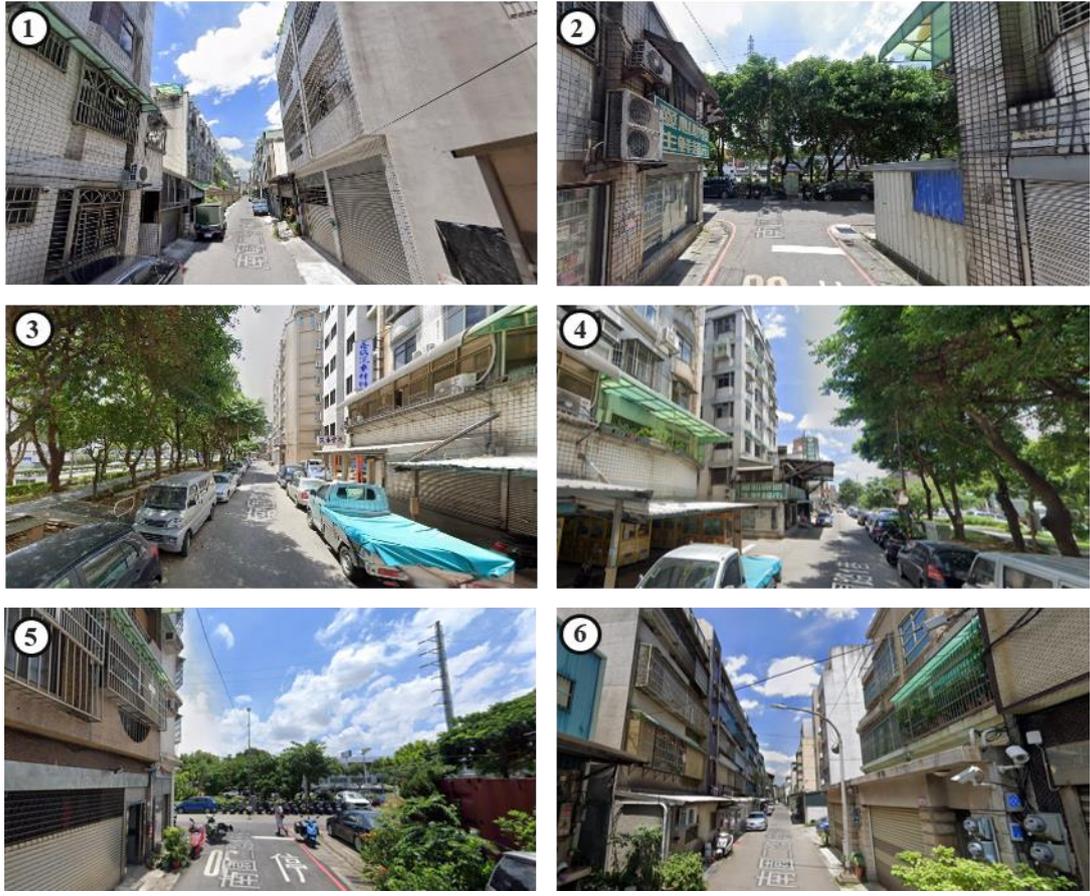
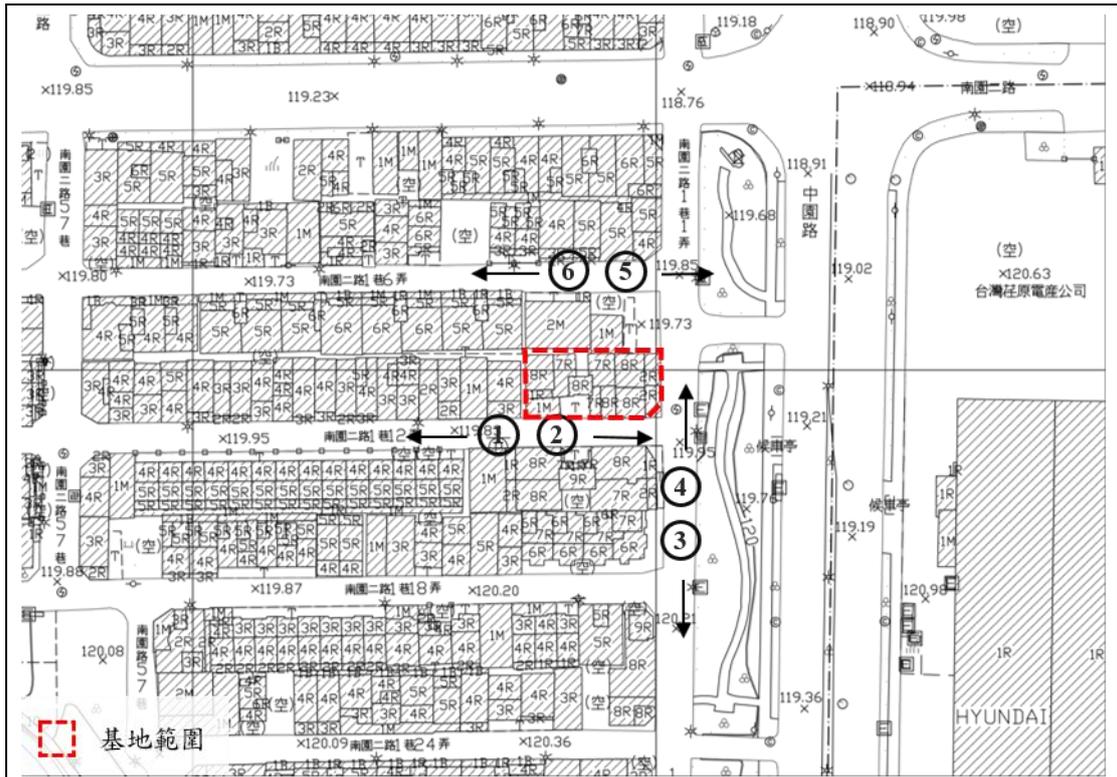


圖 8 基地一周邊現況

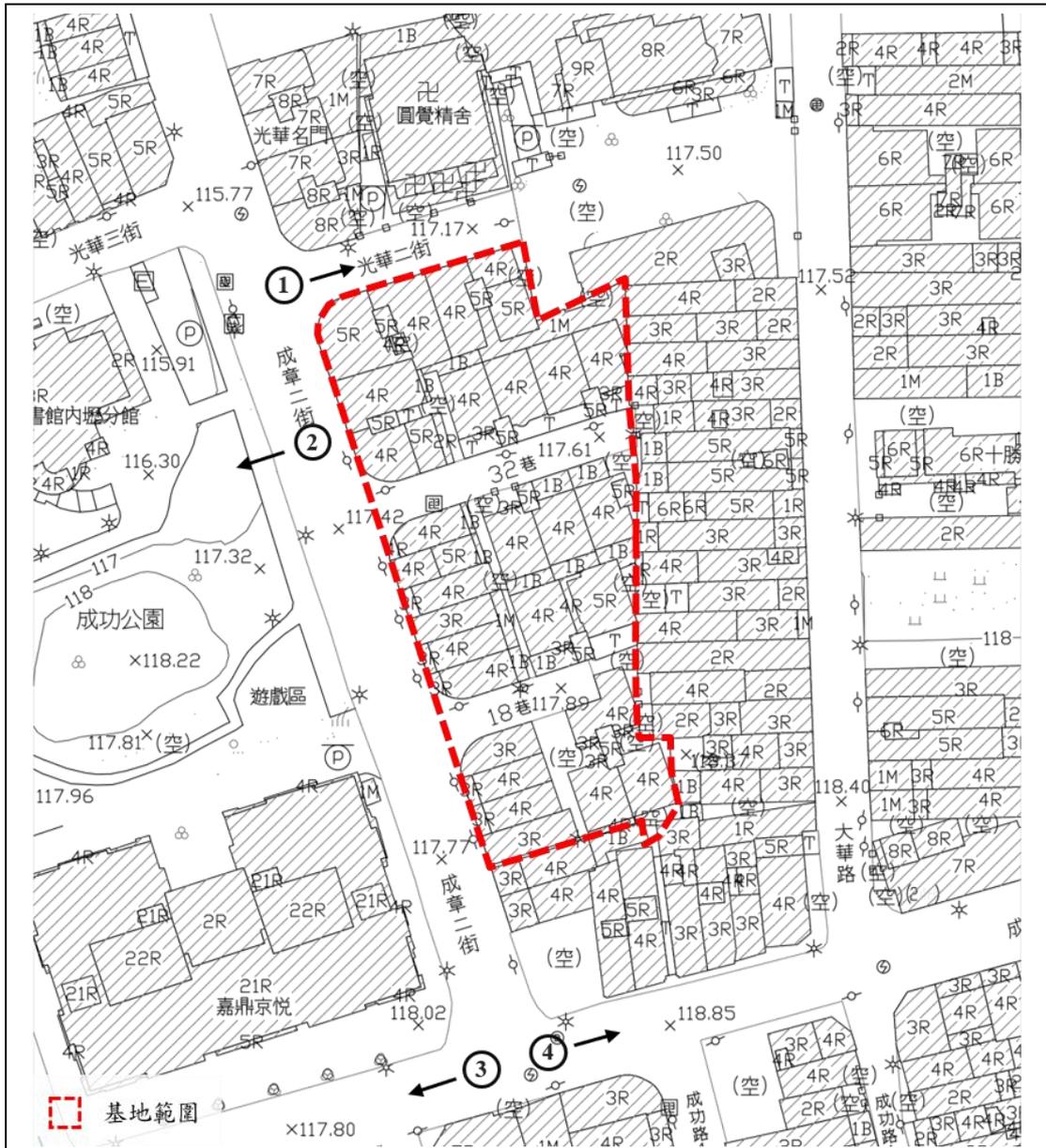


圖 9 基地二周邊現況

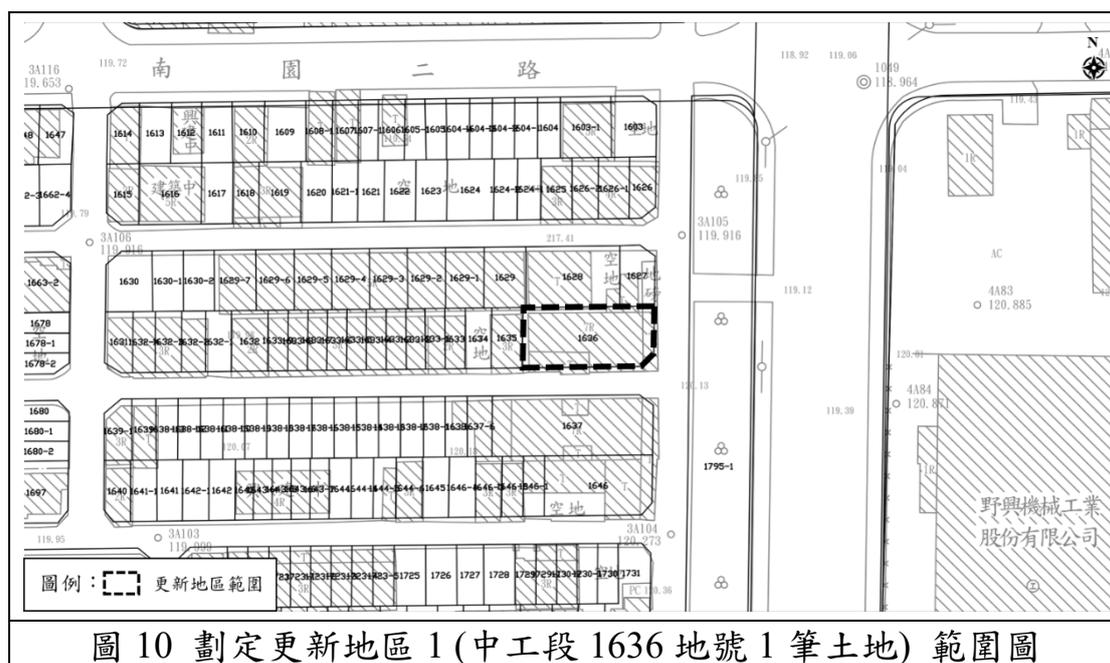
## 肆、迅行劃定更新地區理由及範圍

### 一、迅行劃定理由

本案兩處更新地區範圍建築物，經民國 113 年 04 月 03 日花蓮地震嚴重受損，經專業評估鑑定具有結構安全顧慮，並張貼紅單標誌限制進入使用，為加速災損建築更新重建，以保障居民生命財產及居住權益，爰依都市更新條例第 7 條第 1 項第 1 款規定迅行劃定更新地區，並依都市更新條例第 22 條劃定更新單元。

### 二、迅定劃定更新地區範圍

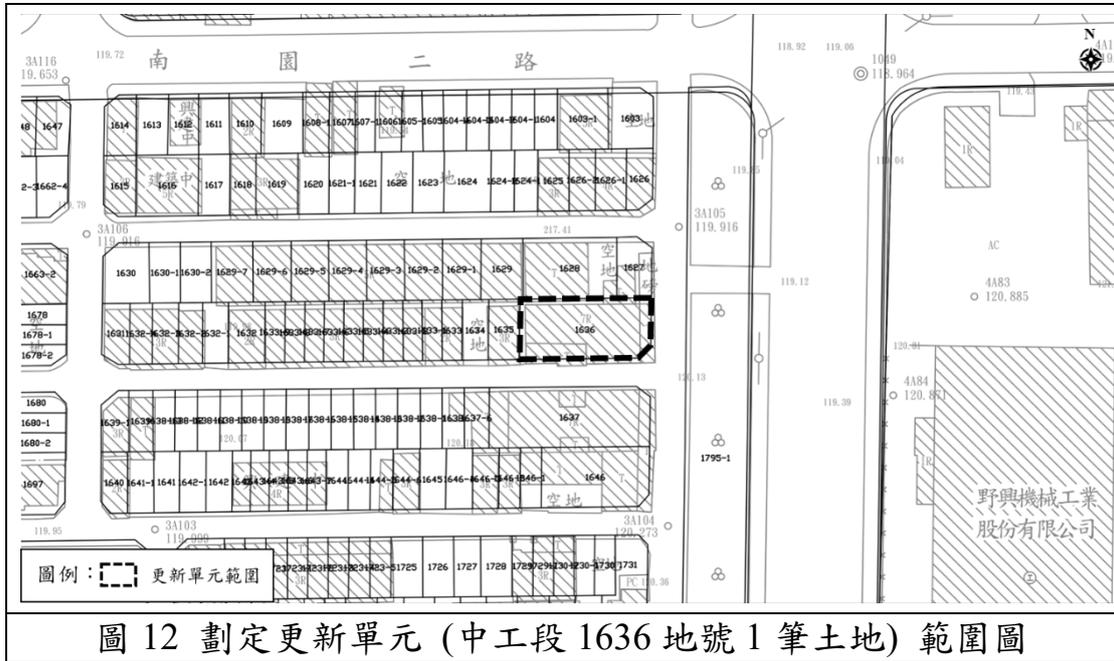
本案以中壠區中工段 1636 地號 1 筆土地與中壠區大華段 1081 地號等 48 筆土地劃定更新地區，共計 49 筆土地（詳圖 10、圖 11）。





### 三、劃定更新單元

本案以中壢區中工段 1636 地號 1 筆土地劃定更新單元(詳圖 12)。





## 附件一、更新地區及範圍土地清冊

■ 縣市別：桃園市

■ 行政區別：中壢區

■ 地 段：中工段、大華段

編號	地段	地號	土地使用分區	面積(m <sup>2</sup> )	土地權屬	權屬比例	權屬面積(m <sup>2</sup> )
1	中工段	1636-0000	住宅區	415.00	私有	1.000	415.00
2	大華段	1081-0000	住宅區	754.00	私有	1.000	754.00
3	大華段	1081-0001	住宅區	45.00	私有	1.000	45.00
4	大華段	1081-0002	住宅區	101.00	私有	1.000	101.00
5	大華段	1081-0003	住宅區	103.00	私有	1.000	103.00
6	大華段	1081-0004	住宅區	73.00	私有	1.000	73.00
7	大華段	1081-0005	住宅區	108.00	私有	1.000	108.00
8	大華段	1081-0006	住宅區	2.00	私有	1.000	2.00
9	大華段	1081-0007	住宅區	106.00	私有	1.000	106.00
10	大華段	1081-0008	住宅區	112.00	私有	1.000	112.00
11	大華段	1081-0009	住宅區	102.00	私有	1.000	102.00
12	大華段	1081-0010	住宅區	83.00	私有	1.000	83.00
13	大華段	1081-0011	住宅區	84.00	私有	1.000	84.00
14	大華段	1081-0012	住宅區	18.00	私有	1.000	18.00
15	大華段	1081-0013	住宅區	98.00	私有	1.000	98.00
16	大華段	1081-0014	住宅區	74.00	私有	1.000	74.00
17	大華段	1081-0015	住宅區	66.00	私有	1.000	66.00
18	大華段	1081-0016	住宅區	66.00	私有	1.000	66.00
19	大華段	1081-0017	住宅區	66.00	私有	1.000	66.00
20	大華段	1081-0018	住宅區	66.00	私有	1.000	66.00
21	大華段	1081-0019	住宅區	74.00	私有	1.000	74.00
22	大華段	1081-0020	住宅區	74.00	私有	1.000	74.00
23	大華段	1081-0021	住宅區	66.00	私有	1.000	66.00
24	大華段	1081-0022	住宅區	66.00	私有	1.000	66.00
25	大華段	1081-0023	住宅區	67.00	私有	1.000	67.00
26	大華段	1082-0000	住宅區	34.00	私有	1.000	34.00
27	大華段	1082-0001	住宅區	86.00	私有	1.000	86.00
28	大華段	1082-0002	住宅區	17.00	私有	1.000	17.00
29	大華段	1082-0003	住宅區	56.00	私有	1.000	56.00
30	大華段	1082-0004	住宅區	16.00	私有	1.000	16.00
31	大華段	1083-0000	住宅區	82.00	私有	1.000	82.00

編號	地段	地號	土地使用分區	面積(m <sup>2</sup> )	土地權屬	權屬比例	權屬面積(m <sup>2</sup> )
32	大華段	1083-0001	住宅區	95.00	私有	1.000	95.00
33	大華段	1083-0002	住宅區	56.00	私有	1.000	56.00
34	大華段	1083-0003	住宅區	75.00	私有	1.000	75.00
35	大華段	1084-0000	住宅區	97.00	私有	1.000	97.00
36	大華段	1084-0001	住宅區	50.00	私有	1.000	50.00
37	大華段	1084-0002	住宅區	29.00	私有	1.000	29.00
38	大華段	1084-0003	住宅區	20.00	私有	1.000	20.00
39	大華段	1085-0000	住宅區	12.00	私有	1.000	12.00
40	大華段	1085-0001	住宅區	77.00	私有	1.000	77.00
41	大華段	1085-0002	住宅區	91.00	私有	1.000	91.00
42	大華段	1085-0003	住宅區	111.00	私有	1.000	111.00
43	大華段	1085-0004	住宅區	39.00	私有	1.000	39.00
44	大華段	1085-0005	住宅區	51.00	私有	1.000	51.00
45	大華段	1085-0006	住宅區	2.00	私有	1.000	2.00
46	大華段	1085-0007	住宅區	25.00	私有	1.000	25.00
47	大華段	1087-0000	住宅區	9.00	私有	1.000	9.00
48	大華段	1087-0001	住宅區	20.00	私有	1.000	20.00
49	大華段	1087-0002	住宅區	6.00	私有	1.000	6.00