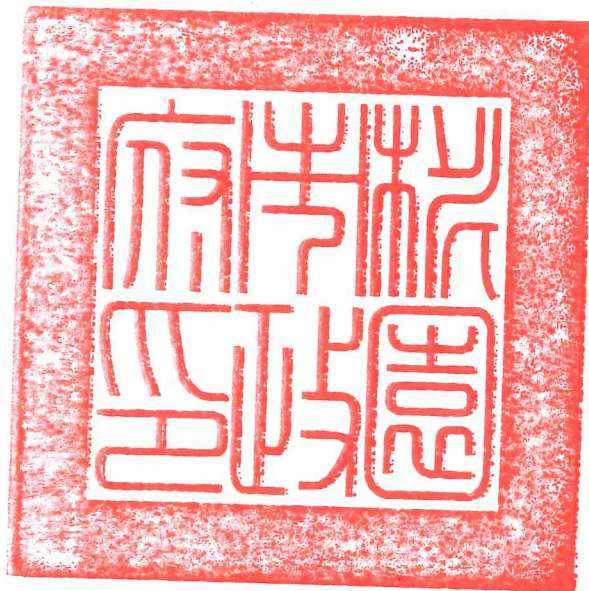


公告實施

中華民國 108 年 12 月 10 日 發文
府都綜字第 1080257587 號



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



變更機關：桃園市政府
中華民國 108 年 9 月

中華民國 108 年 9 月 19 日 發文
府都綜字第 1080225105 號

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

桃園市變更都市計畫審核摘要表

項 目	說 明
都市計畫名稱	變更高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫 (配合桃園國際機場聯外捷運系統 A20 車站周邊 土地開發計畫) 案
變更都市計畫 法令依據	都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款
變更都市計畫 機關	桃園市政府
本案公開展覽 起訖日期	公開展覽 <ol style="list-style-type: none"> 1. 第 1 次：自民國 98 年 7 月 2 日起至 8 月 1 日止，計 30 天。刊登 98 年 7 月 2 日、7 月 3 日、7 月 4 日聯合報桃園版。 2. 第 2 次：自民國 101 年 8 月 8 日起至 9 月 6 日止，計 30 天。刊登 101 年 8 月 8 日、8 月 9 日、8 月 10 日中國時報。
	說明會 <ol style="list-style-type: none"> 1. 第 1 次：民國 98 年 7 月 23 日上午 10 時假改制前中壢市公所大禮堂舉辦。 2. 第 2 次：民國 101 年 8 月 20 日下午 2 時假改制前中壢市公所大禮堂舉辦。
人民團體對本案之 反映意見	詳人民團體陳情意見綜理表。
本案提交各級 都市計畫委員會 審核結果	市 級 改制前桃園縣第 15 屆都市計畫委員會： 98 年 9 月 16 日第 31 次會議。 98 年 12 月 4 日第 35 次會議。
	部 級 內政部都市計畫委員會： 101 年 3 月 13 日第 775 次會議。 101 年 6 月 19 日第 782 次會議。 102 年 4 月 30 日第 802 次會議。 105 年 9 月 6 日第 882 次會議。

目 錄

壹、緣起.....	1
一、計畫緣起.....	1
二、法令依據.....	2
三、計畫位置與範圍.....	2
貳、上位及相關計畫.....	6
一、上位計畫.....	6
二、相關計畫.....	8
三、現行都市計畫.....	16
參、發展現況分析.....	24
一、自然環境分析.....	24
二、社經環境分析.....	31
三、實質環境分析.....	40
肆、都市發展模式分析.....	51
一、桃園市整體發展架構.....	51
二、桃園市空間佈局.....	51
三、桃園市都市發展概況.....	53
四、桃園市相關重大建設計畫.....	54
伍、發展需求預測.....	56
一、人口成長推估分派.....	56
二、都市計畫區都市發展用地需求分析.....	57
三、本計畫人口推估.....	57
四、高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫公共設施用地檢討.....	57
五、小結.....	58
陸、發展課題與對策.....	59
柒、發展定位、目標與構想.....	61
一、發展定位與目標.....	61
二、規劃構想.....	69
捌、變更理由及內容.....	73

玖、變更後之計畫	76
一、計畫年期與計畫人口	76
二、土地使用計畫	76
三、公共設施用地檢討	79
四、交通系統計畫	82
五、災害防救計畫	89
六、城鄉風貌實施計畫	93
七、本案開發之經濟效益	94
拾、實施進度及經費	95
一、開發方式及實施進度	95
二、經費需求及實施方式	96
三、拆遷安置原則	97
附件一、內政部土地徵收審議委員會第 261 次會議記錄	
附件二、農業主管機關同意情形	
附件三、石門農田水利會協調情形	
附件四、改制前桃園縣都市計畫委員會第 15 屆第 35 次會議紀錄	
附件五、內政部都市計畫委員會第 782 次會議紀錄	
附件六、內政部都市計畫委員會第九次專案小組會議紀錄	
附件七、內政部都市計畫委員會第 802 次會議紀錄	
附件八、內政部都市計畫委員會第 882 次會議紀錄	
附件九、財團法人桃園縣基督教聖經教會申請變更農業區為文教區（聖德段 8、37、39 地號等 3 筆土地）案協議書	

圖目錄

圖 1	計畫位置示意圖 (一)	3
圖 2	計畫位置示意圖 (二)	4
圖 3	計畫範圍示意圖	5
圖 4	桃園 TOD 生活圈空間發展構想示意圖	7
圖 5	桃園航空城區域計畫功能分區示意圖	9
圖 6	桃園機場捷運線各車站位置示意圖	10
圖 7	桃園都會區捷運系統路網方案示意圖	11
圖 8	臺鐵都會區捷運化桃園段地下化建設計畫示意圖	13
圖 9	變更高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫 (第三次通盤檢討) 土地使用 示意圖	21
圖 10	老街溪河川區域線示意圖	26
圖 11	埤塘分布示意圖	27
圖 12	埤塘水圳分佈示意圖	28
圖 13	活動斷層分布示意圖	29
圖 14	桃園市產業結構變化示意圖	33
圖 15	土地使用現況示意圖	41
圖 16	耕作現況示意圖	42
圖 17	建物結構現況示意圖	43
圖 18	建物樓層現況示意圖	44
圖 19	地籍權屬現況示意圖	46
圖 20	土地公告現值現況示意圖	47
圖 21	道路系統現況示意圖	50
圖 22	桃園市四大都心發展定位示意圖	52
圖 23	相關重大建設示意圖	54
圖 24	桃園市四大都心發展定位示意圖	61
圖 25	機場捷運翡翠珠鍊發展遠景示意圖	63
圖 26	發展定位示意圖	68
圖 27	計畫目標與策略架構示意圖	69
圖 28	藍綠軸帶規劃構想示意圖	71
圖 29	規劃構想示意圖	72
圖 30	變更主要計畫示意圖	75
圖 31	土地使用計畫示意圖	78
圖 32	計畫區周邊學校示意圖	80
圖 33	桃園地區污水管線收集範圍示意圖	81
圖 34	桃園模式作業流程圖	83
圖 35	道路系統示意圖	88
圖 36	區域防災系統示意圖	90
圖 37	防災計畫示意圖	92
圖 38	開發方式示意圖	98

表 目 錄

表 1	高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫歷次變更一覽表	16
表 2	高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫土地使用面積統計表	20
表 3	高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫使用分區建蔽率及容積率彙整表	22
表 4	桃園市、中政經地區及中壢區歷年人口成長統計表	31
表 5	中壢區歷年戶數戶量與性比例統計表	32
表 6	中壢區歷年人口年齡組成變遷情形統計表	32
表 7	桃園市工商及服務業普查統計表	34
表 8	各鄉鎮市工商業場所單位及員工人數增減情形	35
表 9	工商業場所單位主要分布之行政區	36
表 10	工商業就業員工數主要分布之行政區	37
表 11	桃園市各行政區工廠登記數一覽表	38
表 12	土地使用現況分析表	40
表 13	地籍權屬現況表	45
表 14	各區間公告現值土地面積一覽表	45
表 15	變更 A20 車站周邊地區都市計畫案聯外道路系統實質現況分析表	48
表 16	變更 A20 車站周邊地區都市計畫案大眾運輸系統現況表	49
表 17	重大建設計畫引入人口表	53
表 18	重大建設計畫引入人口表	55
表 19	都市與非都市土地人口分派表	56
表 20	高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫公共設施檢討表	57
表 21	桃園市四大都心發展策略	62
表 22	A20 車站周邊土地整體規劃概念	64
表 23	A20 車站周邊土地整體規劃原則	65
表 24	捷運車站發展定位及構想一覽表	66
表 25	變更內容明細表	73
表 26	高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫變更前後面積對照表	74
表 27	本計畫公共設施用地檢討表	79
表 28	衍生旅次分析表	85
表 29	運具使用比例與乘載率表	85
表 30	平常日衍生晨昏峰衍生旅次表	86
表 31	目標年計畫區區內道路交通量預測表	87
表 32	區域防災分析表	90
表 33	區段徵收開發成本分析表	96
表 34	區段徵收土地處分方式表	96

壹、緣起

一、計畫緣起

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

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

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

桃園機場聯外捷運計畫A20車站位屬高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫。本計畫係配合A20車站設置，以其周邊土地進行整體規劃及變更，冀促進車站周邊土地使用有序發展並落實使用管制，以符發展需求。

二、法令依據

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

三、計畫位置與範圍

本計畫區位於高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫中段(詳圖 2)，計畫範圍東以新生路為界，北以桃園大圳為界，西以老街溪河川區域線為界，南至 10 公尺計畫道路，計畫面積為 53.93 公頃(詳圖 3)。

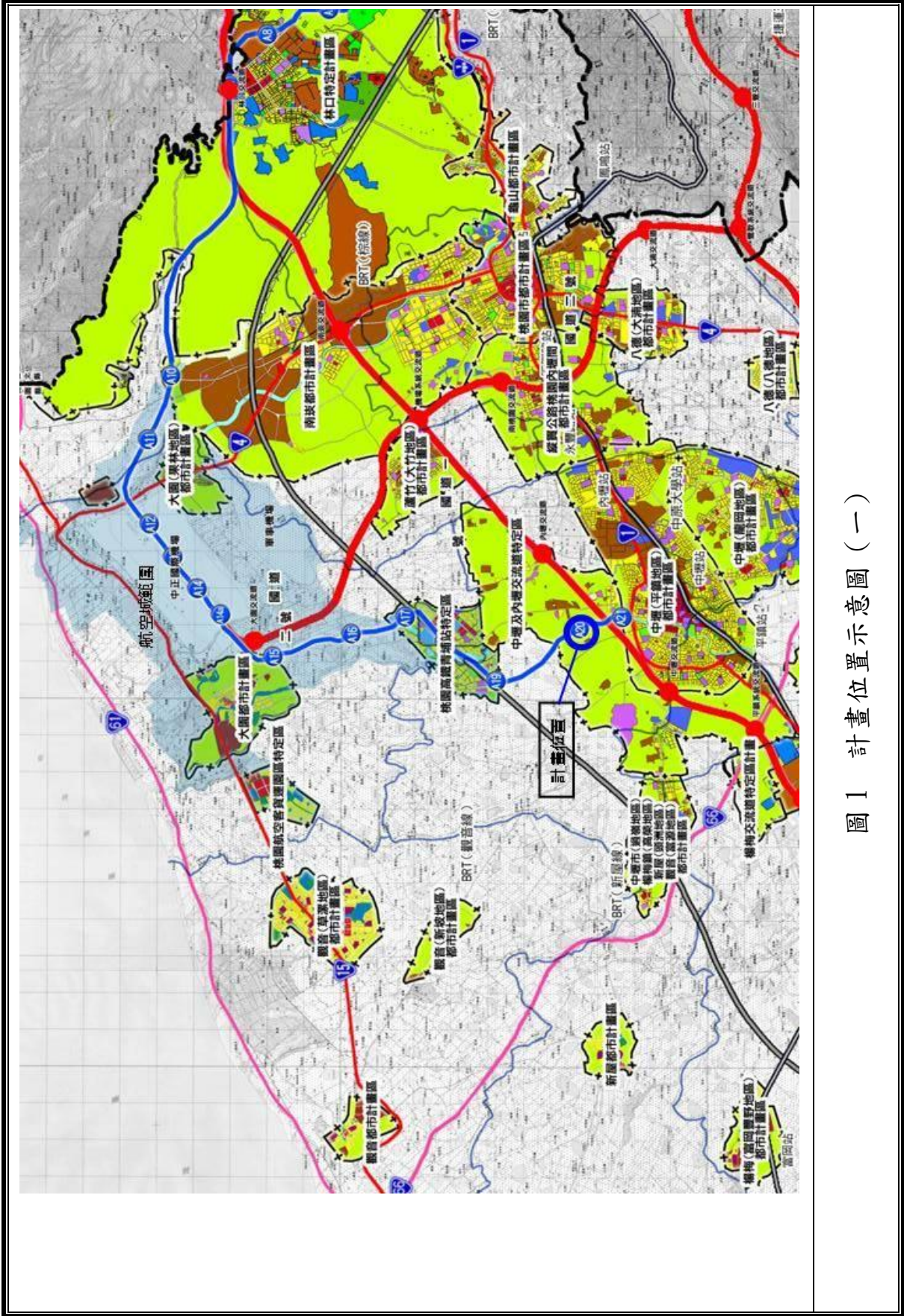


圖 1 計畫位置示意圖 (一)

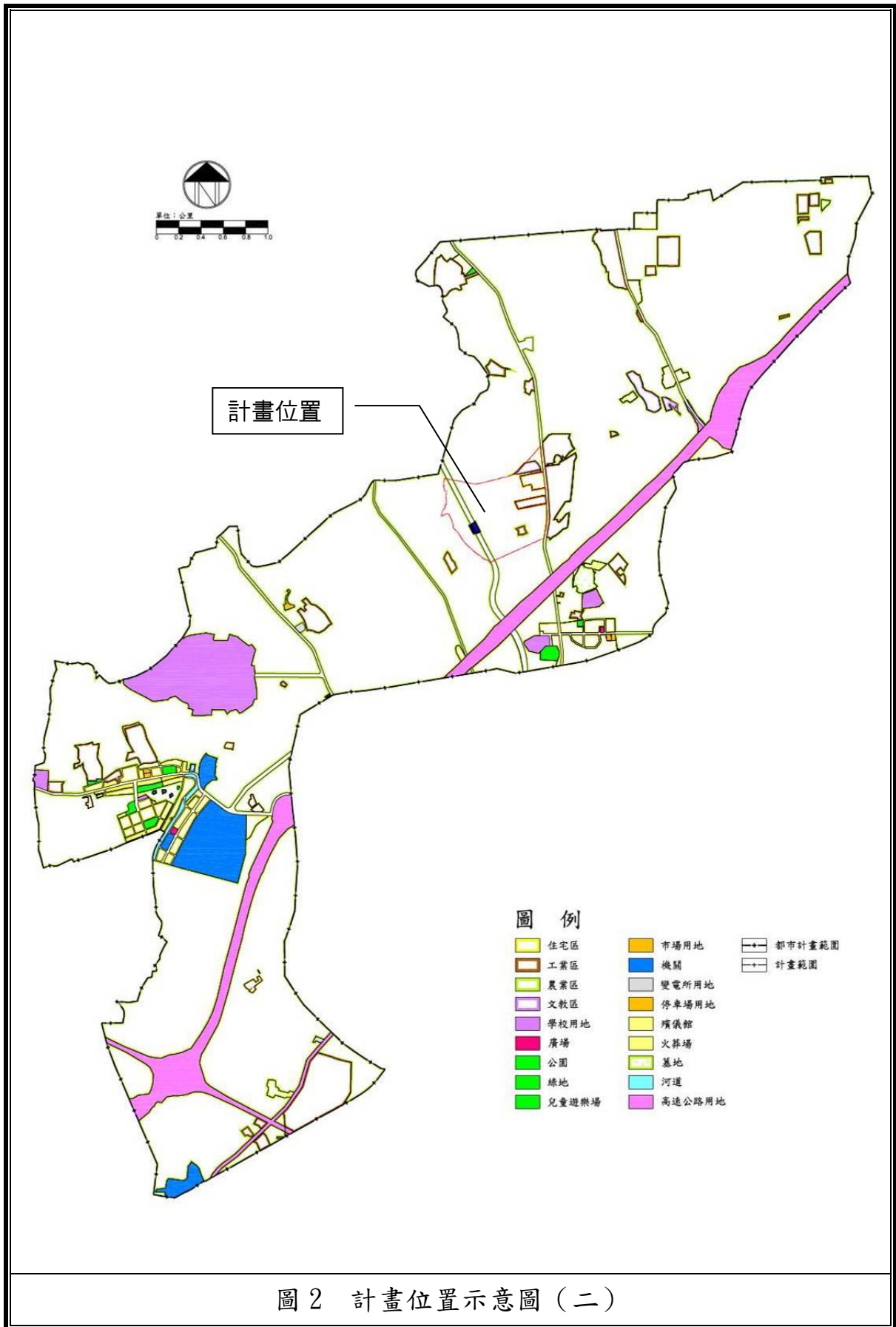


圖 2 計畫位置示意圖 (二)



圖 3 計畫範圍示意圖

貳、上位及相關計畫

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

一、上位計畫

(一) 全國國土計畫（內政部，民國 107 年 4 月）

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

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

(二) 桃園市國土計畫（草案）（桃園市政府，民國 108 年 5 月）

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

桃園市國土計畫依據「TOD 發展網絡、大眾運輸聯繫服務系

統、輻射狀快速公車系統」等三種類型，彈性組合不同大眾運輸系統並綜合檢討周邊生活圈發展內容與公共設施提供，架構六大交通轉運樞紐，提供完善的大眾運輸路網，以發展低碳便捷的 TOD 城市為發展構想。

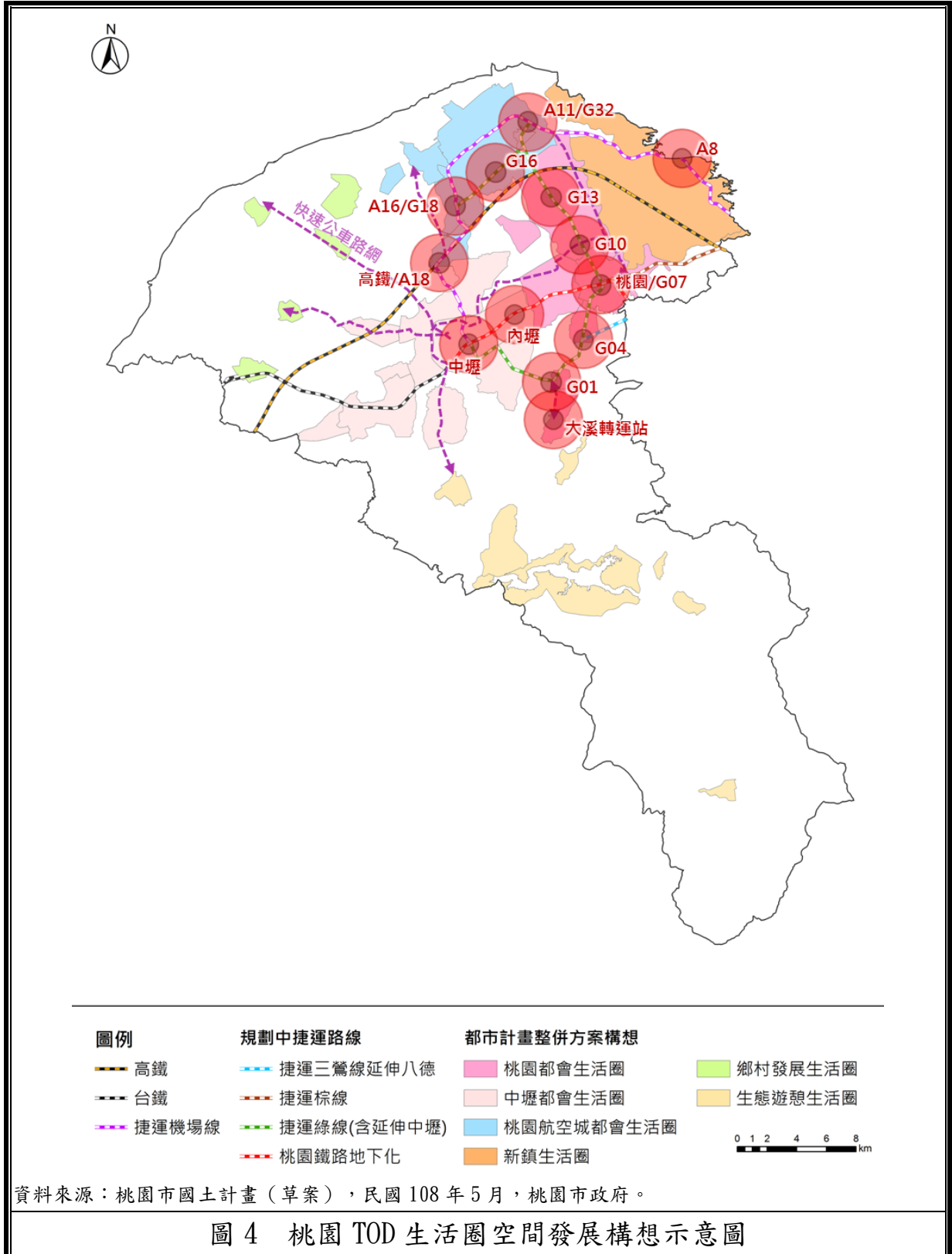


圖 4 桃園 TOD 生活圈空間發展構想示意圖

二、相關計畫

綜整相關計畫及其內容，並據以分析其對本計畫之相關指導與影響。

(一) 臺灣桃園國際機場園區綱要計畫（行政院 100 年 4 月核定）

1. 計畫內容概要

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

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

2. 對本計畫之指導或影響

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

(二) 桃園航空城區域計畫（改制前桃園縣政府，民國 99 年 4 月）

1. 相關內容概要

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

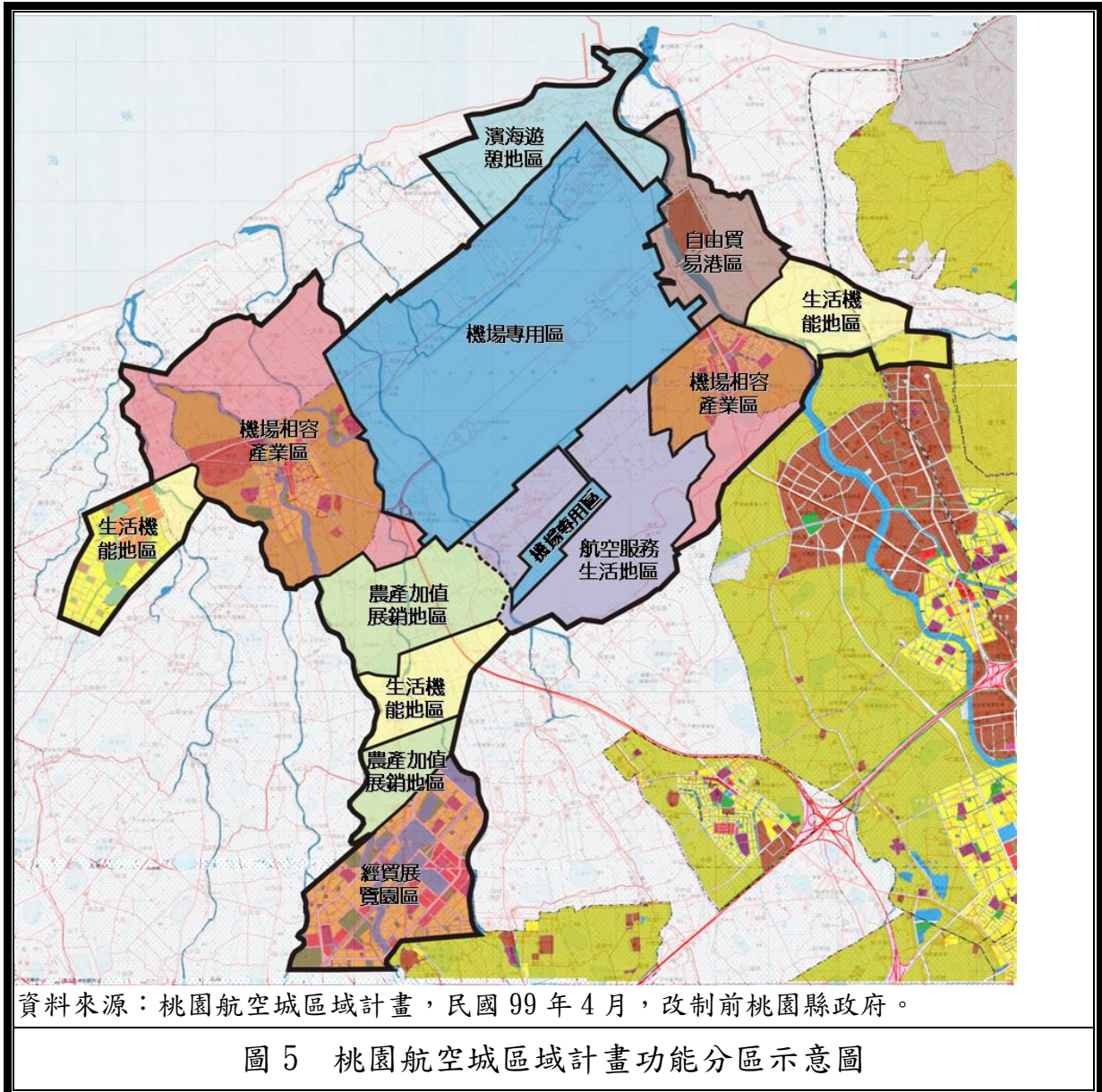
桃園航空城不僅是推動各項實質建設，有關土地使用管制之彈性、基盤設施之供應、產業發展及區域治理之界面整合，航空城區域計畫與桃園市、北部區域及國土規劃之關聯性均須有一個指導方針做為發展之指引，以接軌國土空間發展策略。

為因應瞬息萬變的全球化環境，冀以更具時效性與彈性之策

略式規劃，在上位計畫之指導下提出桃園航空城發展目標，達到臺灣的國家競爭力提昇，進而帶動區域產業及經濟繁榮之目標。

2. 對本計畫之指導或影響

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



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

1. 計畫內容概要

桃園國際機場聯外捷運全線原長 35.7 公里，自臺北車站至桃園機場。由於政府計畫興建桃園捷運藍線(自桃園機場至龍岡，

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

2. 對本計畫之指導或影響

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



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

1. 計畫緣起

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

2. 計畫內容概要

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

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

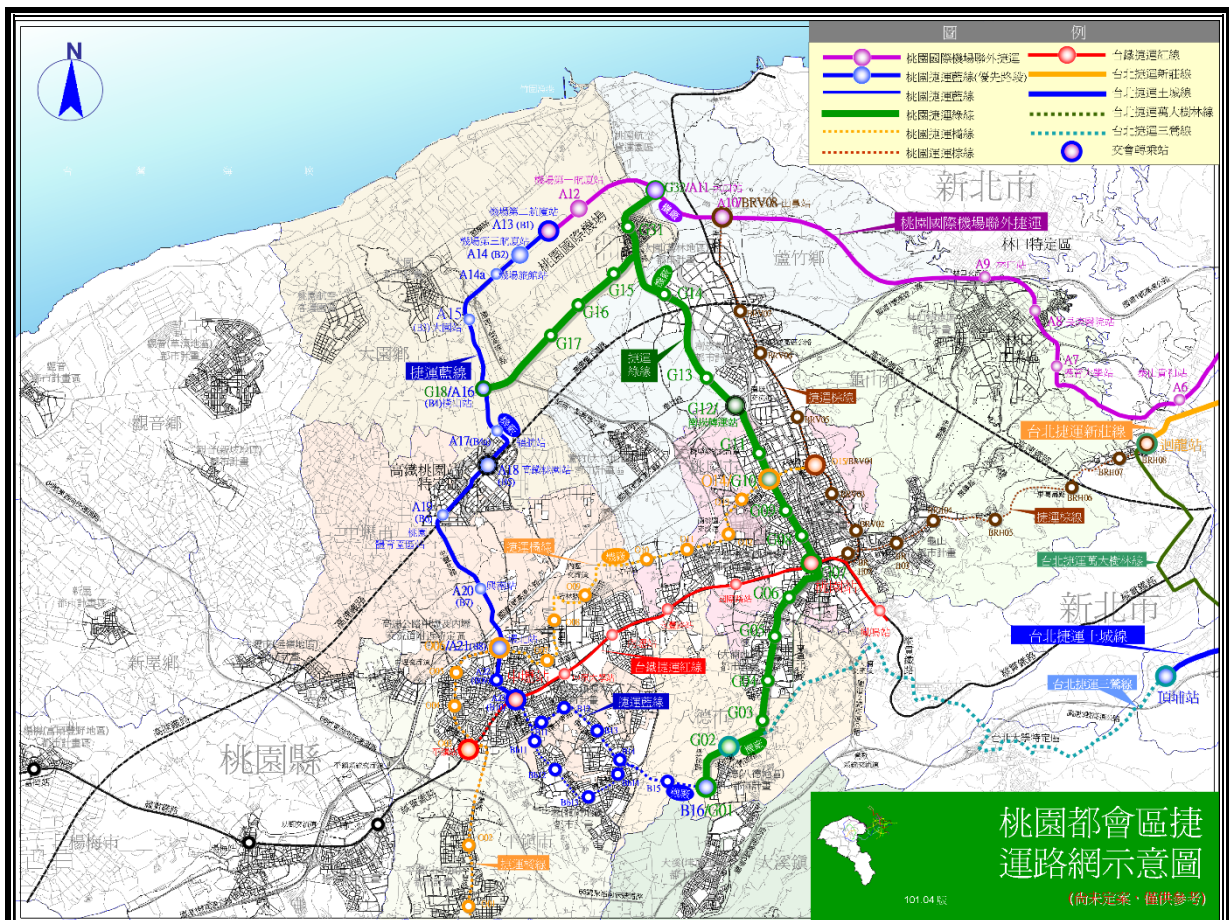


圖 7 桃園都會區捷運系統路網方案示意圖

3. 對本計畫之指導或影響

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

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

1. 計畫內容概述

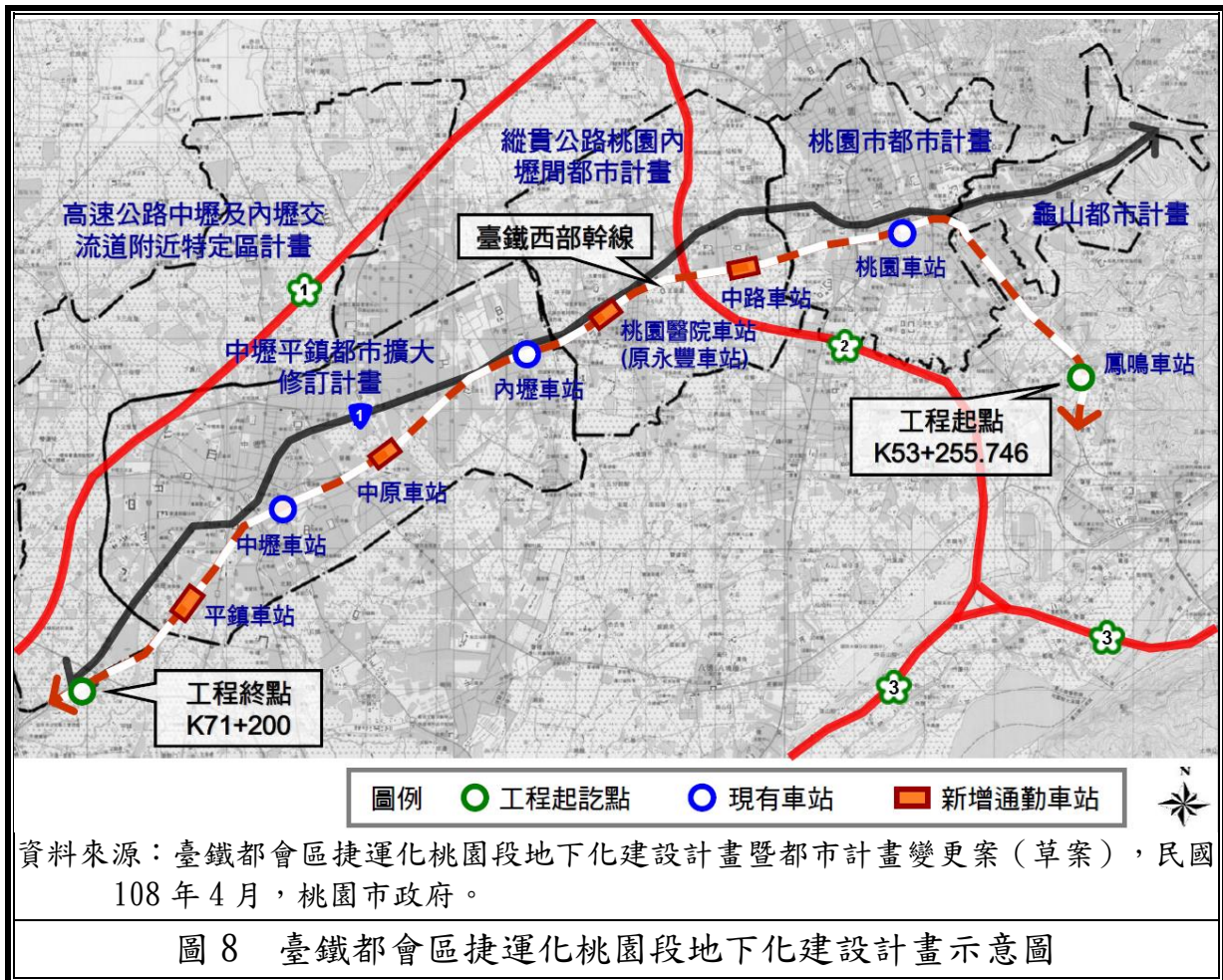
鑑於桃園都會區快速發展，搭乘鐵路運輸之旅客急遽成長，旅運服務設施已不敷運用，故市府與地方民眾積極爭取鐵路立體化，經臺灣省鐵路局於 87 年辦理「桃園—中壢都會區鐵路立體化與車站土地利用」研究，建議桃園段鐵路採高架立體化方式辦理，並於 98 年經行政院核定「臺鐵都會區捷運化桃園段高架化建設計畫」綜合規劃報告。

升格直轄市後，市府考量鐵路立體化為桃園重要的百年建設，桃園車站、中壢車站為僅次於臺北車站全臺最繁忙的交通運輸樞紐，為國家重要門戶，且鐵路沿線居住人口密集，高架化對於沿線之景觀、噪音衝擊過大，遂因應地方民眾訴求，提出「臺鐵都會區捷運化桃園段高架化建設計畫—改採地下化可行性研究報告」，於 106 年 7 月 31 日經行政院核定，刻由交通部鐵道局辦理綜合規劃報告中。

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

2. 對本計畫之指導或影響

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



（六）中山高五股楊梅高架拓寬案（交通部高速公路局，民國 94 年）

1. 計畫內容概要

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

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

2. 對本計畫之指導或影響

增設交流道，提高桃園市之可及性與便利性，同時健全本計畫區交通路網系統。

(七) 桃園—中壢生活圈道路系統建設計畫（第一次修正）（改制前臺灣省住宅及都市發展局，民國 93 年 3 月）

桃園—中壢生活圈主要發展區以省道台 1 號為主軸，未來將以大興西路、2 號路及其向西延伸線、環西路、環南路、環中東路、5 號路形成桃園—中壢南、北內環道系統，其距離省道台 1 號約 1~2 公里，並以 1 號路串聯南北內環道，形成工字型雙核心內環快速系統，作為省道台 1 號、國道 1 號（中山高）之替代道；另以高鐵橋下聯絡道、省道台 4 號、縣道 110 號、6 號路、省道台 66 號形成鑽石型外環道系統，健全整體桃園—中壢生活圈道路系統路網。

1. 計畫內容概要

(1) 北內環道路（2 號路延伸線）

在桃園—中壢走廊省道台 1 號、國道 1 號（中山高）間新闢省道台 1 號替代道路，並以生活圈 2 號路（文中路打通至內壢交流道）向西延伸為基礎，建構北內環。目前 30 公尺之 2 號路（已命名為鄉道桃園 53-1 號）東起自桃園區正光街至龍壽街段已完工，蘆竹段正施工中，已核定西至中壢工業區北側松江北路止，亦已取得經費，辦理施工作業中。

(2) 南內環道路（調整原核定計畫 5 號路）

主要在中壢—八德走廊距離省道台 1 號南側 2~4 公里間檢核新闢南內環道之需求，並以原核定計畫生活圈 5 號路向西延伸為基礎，建構南內環以疏解省道台 1 號之擁塞，減少過境車流進出市中心區。原核定計畫 5 號路東起於龜山省道台 1 號茶專路附近，南經大樹林都市計畫區，止於省道台 4 號接桃園大圳加蓋道路銜接 2 號路。

(3) 中內環道路（1 號路）

經評估顯示北南內環有明顯之需求，因此，以中內環串聯南北內環以擴大其服務效益。在路線方案方面起自 2 號路蘆竹段往南沿中壢蘆竹行政界新闢道接桃園大圳，至中壢八德行政界新闢道接 5 號路、環中東路，全長約 5.1 公里，建構為 30 公尺快速道路。

(4) 北外環道路（高鐵橋下聯絡道）

主要為串聯桃園—蘆竹—大園、中壢—青埔—大園走廊，配合未來都市之發展，在中山高、高鐵橋下聯絡道 3~5 公里距離間檢核新闢道路之需求，並以高鐵橋下聯絡道、桃園市政府所提 2 號路遠期路網、青埔接中興路新闢道、原核定計畫生活圈 3~4 號路等平行道路為基礎進行評估。目前高鐵橋下聯絡道已核定東接省道台 4 號、並於桃園內環線增設大竹交流道（其距離機場系統交流道約 3.5 公里），西止於省道台 66 號平面道路（其距離平鎮系統交流道約 4.5 公里），全長近 13 公里。

(5) 南外環道路（調整原核定計畫 6 號路）

主要為串聯中壢—桃園—龜山（省道台 1 號）、桃園—八德—大溪（省道台 4 號）、中壢—八德（縣道 114 號）、中壢—平鎮四大走廊，配合未來都市之發展，顯示 5 號路南側至北二高 3~6 公里間有新闢南外環道之需求，故以原核定計畫生活圈 6 號路及其平行新闢或拓寬道為路線整併之基礎。

2. 對本計畫之指導或影響

在各內外環道路系統中，有北內環道路（2 號路延伸線）行經本計畫範圍，該道路東起自桃園區正光街至龍壽街段已完工，蘆竹段正施工中，已核定西至中壢工業區北側松江北路止，亦已取得經費，刻正辦理施工作業，施工完成後將提高計畫區交通運輸之優勢。

三、現行都市計畫

(一) 發布實施經過

高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫於民國 68 年 6 月 2 日公告實施，計畫圖比例尺為三千分之一；第一次通盤檢討於民國 75 年 5 月 7 日公告實施；第二次通盤檢討於民國 84 年 6 月 28 日公告實施；第三次通盤檢討於民國 95 年 6 月 23 日公告實施。自第三次通盤檢討後曾辦理 13 次個案變更，其辦理歷程詳表 1。

表 1 高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫歷次變更一覽表

編號	變更內容	發布日期及文號
1	高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫案	民國 68 年 6 月 2 日桃府建都字第 56619 號
2	變更高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫(部份農業區為零星工業區)案	民國 71 年 5 月 22 日府建都字第 61193 號
3	變更高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫(通盤檢討)案	民國 75 年 5 月 7 日府建都字第 54445 號
4	擬定高速公路中壢及內壢交流道附近特定區(興南國中附近地區、雙連坡附近地區)細部計畫並配合變更主要計畫案	民國 76 年 11 月 20 日府建都字第 169196 號
5	變更高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫(部分農業區為機關用地)案	民國 79 年 5 月 24 日府工都字第 74585 號
6	變更高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫(部分農業區為電信用地)案	民國 79 年 8 月 21 日府工都字第 127814 號
7	變更高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫(部份農業區為機關用地)案	民國 80 年 1 月 14 日府工都字第 207908 號
8	變更高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫(部分農業區為學校用地)案	民國 80 年 7 月 13 日府工都字第 127163 號
9	變更高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫(部分農業區為市場及道路用地)案	民國 82 年 5 月 27 日府工都字第 103882 號
10	變更高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫(部分農業區為變電所用地)案	民國 82 年 7 月 8 日府工都字第 126153 號
11	變更高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫(部分農業區、零星工業區、工業區、綠地、道路用地為快速公路用地)(東西向快速公路-觀音大溪線)案	民國 82 年 12 月 2 日府工都字第 240865 號
12	變更高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫(部分農業區、零星工業區為道路用地)案	民國 83 年 1 月 7 日府工都字第 259361 號
13	變更高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫(第二次通盤檢討)案	民國 84 年 6 月 28 日府工都字第 117978 號
14	變更高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫(部分農業區為工商綜合專用區及生態綠地)案	民國 86 年 5 月 29 日府工都字第 90523 號

編號	變更內容	發布日期及文號
15	變更高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫(部分工業區為工商綜合專用區及生態綠地)案	民國 86 年 7 月 3 日府工都字第 117625 號
16	擬定高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫(原工業區為工商綜合專用區及生態綠地)細部計畫案	民國 86 年 8 月 19 日府工都字第 149243 號
17	變更高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫(部分農業區、綠地為高速公路用地)案	民國 88 年 9 月 30 日府工都字第 206461 號
18	變更高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫(配合高速鐵路桃園站區聯外道路(青埔-中壢)快速道路新闢工程)案	民國 89 年 3 月 24 日府工都字第 53823 號
19	擬定高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫貨物轉運中心細部計畫案	民國 91 年 9 月 2 日府城鄉字第 9101891522 號
20	「變更高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫(雙連坡附近地區)細部計畫(第一次通盤檢討)及變更高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫(興南國中附近地區)細部計畫(第一次通盤檢討)」等二案	民國 91 年 10 月 21 日府城鄉字第 9102197122 號
21	變更高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫(部份農業區為文教區)案	民國 91 年 11 月 18 日府城鄉字第 9102522832 號
22	變更高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫(部分農業區變電所用地)案	民國 92 年 3 月 25 日府城鄉字第 9200578452 號
23	變更高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫(部分農業區為住宅區、道路用地、公園用地、綠地、社教用地)案	民國 92 年 7 月 22 日府城鄉字第 9201668142 號
24	擬定高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫(部分農業區為住宅區、道路用地、公園用地、綠地、社教用地)細部計畫案	民國 92 年 10 月 22 日府城鄉字第 9202431781 號
25	變更高速公路中壢及內壢交流道特定區計畫(配合中正國際機場聯外捷運系統建設計畫)案	民國 93 年 5 月 13 日府城鄉字第 09301137241 號
26	變更高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫(第三次通盤檢討)案	民國 95 年 6 月 23 日府城鄉字第 0950175656 號
27	變更高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫(配合台灣桃園國際機場聯外捷運系統建設計畫第二次變更)案	民國 96 年 1 月 8 日府城鄉字第 0960024184 號
28	變更高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫(部分住宅區、工業區及農業區為道路用地暨部分道路用地為農業區)案	民國 96 年 1 月 10 日府城鄉字第 09600076121 號
29	變更高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫(部分農業區、零星工業區為道路用地)案	民國 97 年 5 月 8 日府城規字第 0970140824 號
30	變更高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫(部分農業區為污水處理廠用地)案	民國 97 年 7 月 1 日府城規字第 0970205120 號

編號	變更內容	發布日期及文號
31	變更高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫(部分住宅區、零星工業區、農業區、火葬場用地、綠地、道路用地、快速道路用地為高速公路用地)(配合國道1號拓寬五股至楊梅段拓寬工程)案	民國98年6月10日府城規字0980215284號
32	變更高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫(部分乙種工業區為工商綜合專用區、生態綠地)案	民國98年9月14日府城規字0980343356號
33	變更高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫(增【修】訂土地使用分區管制要點)案	民國99年1月15日府城規字0990010228號
34	變更高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫(部分工商綜合專用區、生態綠地為乙種工業區)案	民國101年5月25日府城都字第1010120793號
35	變更高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫(部分農業區為殯葬設施專用區、停車場用地及綠地用地)案	民國101年6月8日府城都字第1010130414號
36	變更高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫(部分農業區為零星工業區)案	民國105年7月15日府都計字第1050167295號
37	變更高速公路中壢及內壢交流道特定區計畫(配合老街溪整治計畫)案	民國107年9月18日府都計字第1070227929號
38	變更高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫(部分農業區、殯儀館用地、墓地用地及火葬場用地為殯葬設施用地)案	民國108年1月31日府都計字第1080000229號
39	變更高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫(部分乙種工業區為商業區及住宅區)案	民國108年3月19日府都計字第1080043501號

(二) 計畫內容概述

1. 計畫範圍與面積

因應高速公路而劃設，其範圍跨中壢、平鎮北部地區，計畫範圍東至「中壢、平鎮都市擴大修訂計畫」界線，南至新光纖維公司南側，西至中央大學西側，北至大江紡織公司北側，面積 2,196.30 公頃。行政轄區包括中壢區興和里與水尾里全部及內定里、永福里、忠福里、青埔里、芝芭里、永光里、五權里與三民里之部分地區；在平鎮區為高雙里全部及復旦里、雙連里與宋屋里之部分地區。

2. 計畫年期：民國 100 年。

3. 計畫人口與密度：計畫人口 30,000 人，居住密度為每公頃 400 人。

4. 土地使用計畫

現行土地使用分區包含住宅區、工商綜合專用區、乙種工業區、零星工業區、貨物轉運中心區、行政區、文教區、宗教專用區、殯葬設施專用區及農業區，其中又以農業區劃設面積居多。有關各分區劃設面積與比例詳表 2。

5. 公共設施計畫

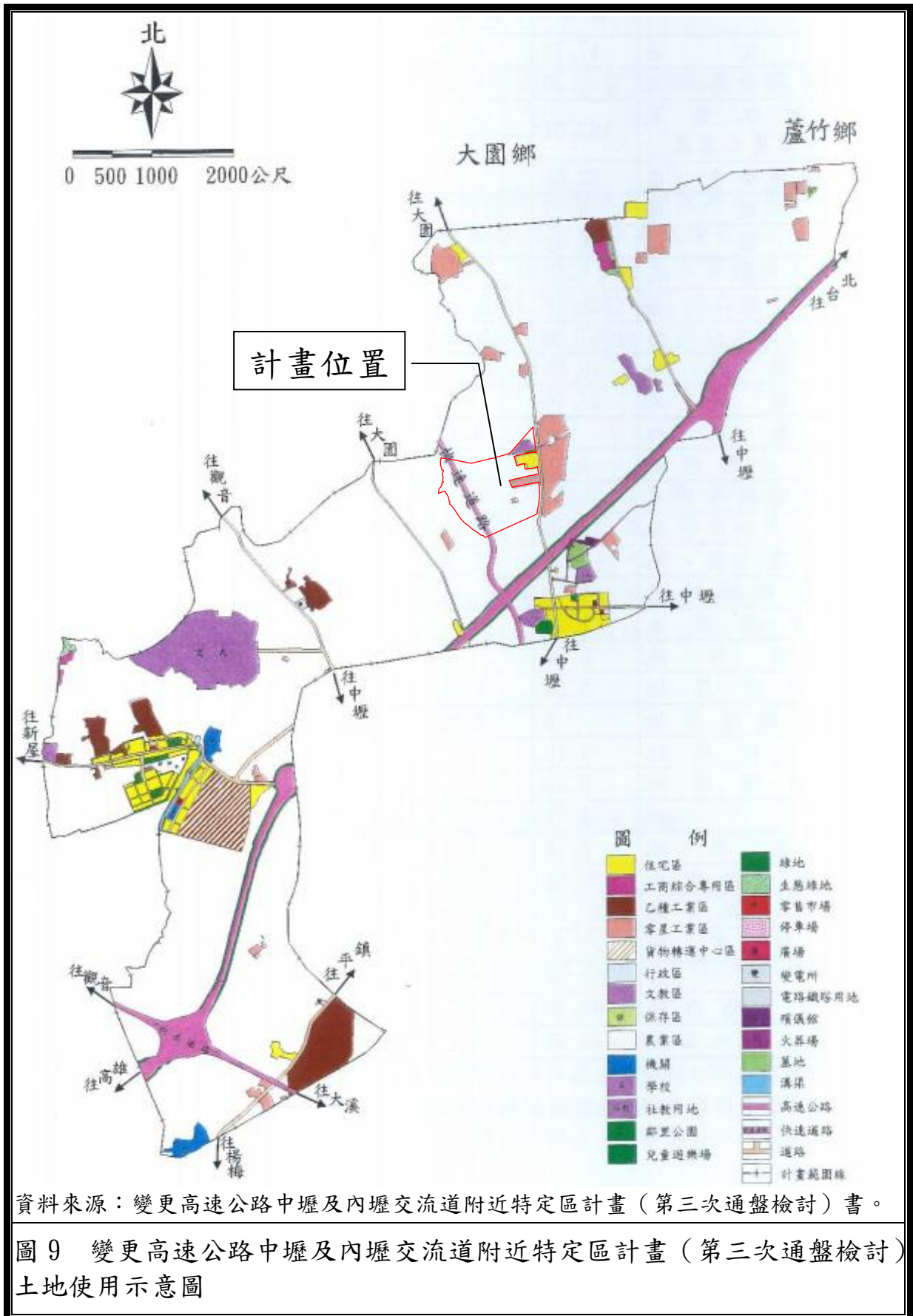
高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫劃設之公設包括機關用地、學校用地、社教用地、鄰里公園用地、兒童遊樂場用地、綠地用地、生態綠地、零售市場用地、停車場用地、廣場用地、變電所用地、電路鐵塔用地、殯葬用地、火葬場用地、墓地、溝渠用地、垃圾場用地、高速公路用地、快速道路用地及道路用地等，有關各公共設施劃設面積及比例詳表 2。

表 2 高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫土地使用面積統計表

項 目		計畫面積 (公頃)	估計畫總面積 比例	佔都市發展用地 比例
土地 使用 分 區	住宅區	58.44	2.66%	12.01%
	商業區	1.60	0.07%	0.33%
	工商綜合專用區	5.32	0.24%	1.09%
	乙種工業區	61.63	2.81%	12.67%
	零星工業區	30.93	1.41%	6.36%
	貨物轉運中心區	32.60	1.48%	6.70%
	行政區	0.27	0.01%	0.06%
	文教區	7.32	0.33%	1.50%
	保存區	-	-	-
	宗教專用區	0.50	0.02%	0.10%
	殯葬設施專用區	3.41	0.16%	0.70%
	農業區	1,684.89	76.71%	-
	河川區	24.90	1.13%	-
	小計	1,911.81	87.05%	41.52%
	公共 設施 用 地	機關用地	10.59	0.48%
學校用地		65.80	3.00%	13.52%
社教用地		0.26	0.01%	0.05%
鄰里公園用地		8.09	0.37%	1.66%
兒童遊樂場用地		0.61	0.03%	0.13%
綠地用地		7.44	0.34%	1.53%
生態綠地		2.98	0.14%	0.61%
零售市場用地		1.13	0.05%	0.23%
停車場用地		3.98	0.18%	0.82%
廣場用地		0.54	0.02%	0.11%
變電所用地		0.80	0.04%	0.16%
電路鐵塔用地		0.02	0.00%	0.00%
殯儀館用地		0.07	0.00%	0.01%
火葬場用地		-	-	-
墓地		1.67	0.08%	0.34%
殯葬設施用地		3.39	0.15%	0.70%
溝渠用地		3.18	0.14%	0.65%
垃圾場用地		4.16	0.19%	0.86%
高速公路用地		88.15	4.01%	18.12%
快速道路用地		25.35	1.15%	5.21%
道路用地		47.14	2.15%	9.69%
污水處理廠用地	8.60	0.39%	1.77%	
捷運車站用地(兼供道路使用)	0.44	0.02%	0.09%	
捷運車站用地	0.10	0.00%	0.02%	
小計	284.49	12.95%	58.48%	
合 計	都市計畫總面積	2,196.30	100.00%	
	都市發展面積	486.51		100.00%

註：

1. 本表面積來源詳「變更高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫(第三次通盤檢討)」及迄今歷次個案變更計畫書，惟表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。
2. 都市發展用地面積不包括農業區、河川區之面積。



6. 土地使用分區管制要點

高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫各分區建蔽率容積率及相關規定，詳表 3。

表 3 高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫使用分區建蔽率及容積率彙整表

使用分區		建蔽率	容積率	備註
住宅區		60%	200%	住宅區於申請建築時，其建築總樓地板面積在 250 平方公尺（含）以下者，應留設一部停車空間，如超過 250 平方公尺者，超過部分每 150 平方公尺應增設一部停車空間。
第一種 工商綜合 專用區	工商綜合專用區一	60%	360%	--
	工商綜合專用區二之一	80%	650%	--
	工商綜合專用區二之二	80%	650%	--
第二種 工商綜合 專用區	工商綜合專用區一	60%	360%	--
	工商綜合專用區二之一	50%	250%	--
	工商綜合專用區二之二	--	--	供道路使用
乙種工業區		70%	210%	含零星工業區
貨物轉運中心		70%	210%	--
行政區		50%	250%	--
文教區		50%	250%	--
宗教專用區		60%	160%	--
機關用地		50%	250%	--
學校用地	國中以下	50%	150%	--
	國中以上	50%	250%	--
零售市場用地		60%	200%	--
變電所用地		50%	250%	--
殯儀館用地		60%	150%	--
火葬場用地		60%	180%	--

資料來源：變更高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫（第三次通盤檢討）書（95.06.23）。

其他相關規定如下：

- (1) 第（十四）之一條：捷運車站用地及捷運車站用地（兼供道路使用）之建蔽率不得大於 70%，容積率不得大 200%，並得作以下使用：

A. 車站及相關附屬設施。

B. 道路或快速道路。

前項第一款，亦得供下列附屬事業項目使用：餐飲業、休閒娛樂業（不得經營特種服務業）、百貨零售業、金融服務業、一般服務業、通訊服務業、運輸服務業、旅遊服務業、辦公室等及經主管機關核定許可設立之使用項目。

第一項供捷運設施（車站、通風口、出入口、轉乘設施）使用部分得不計入總樓地板面積；並得使用「建築技術規則」建築設計施工篇第十五章實施都市計畫地區建築基地綜合設計之相關規定。

- (2) 第十六條：建築物提供部分樓地板面積供下列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過計畫區面積乘以該計畫區容積率之 30% 為限。
- A. 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 100 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。
 - B. 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。
- (3) 第十七條：計畫內各使用分區（農業區、保護區除外），臨接計畫道路未達 15 公尺者，至少退縮 3.5 公尺建築，臨接 15 公尺（含）以上者，至少退縮 4 公尺建築，公共設施及公用事業用地，均應退縮 4 公尺以上建築，退縮部分得計入法定空地；該退縮部分應自計畫道路境界線留設 2 公尺寬之人行步道，其餘部分應植栽綠化。但計畫區情形特殊經提桃園市都市設計審議委員會（或審查小組）審查同意者，從其規定。
- (4) 第十八條：本計畫區可建築計畫區內之法定空地應留設 1/2 以上種植花草樹木。
- (5) 第十九點：本要點未規定事項，依其他相關法令辦理。

參、發展現況分析

一、自然環境分析

(一) 氣候

中壢區位處於臺灣北部潮濕亞熱帶季風氣候，夏熱冬寒，秋暖春和，氣候適中，年均溫約在 21~24°C 之間，其中以六至九月氣溫最高，一、二月溫度最低，平均年雨量約在 1,500 毫米左右，主要之雨季以四、五月之梅雨季節及七至九月之颱風季節雨量較多，因受季風影響，雨量豐沛、降雨日數較長，全年相對溼度均維持 75% 以上，年平均風速約 3.3 公尺/秒，年主要風向為東北方向。

(二) 地形、地勢

中壢區屬於桃園、中壢台地之一部分，桃園台地占全市總面積約 1/2，由南而北地形分別是東南山地、台地及海岸沖積平原，構成依高度梯狀排列，形成台地面自然天際線。本市屬於台地堆積層，主要由大漢溪上源礫石堆積所形成，海拔約在 120~140 公尺，地勢由東南向西北以微斜坡度延伸，而本計畫區位於中壢區中心偏北，地形平坦，地勢大致由西北向東南緩斜。

(三) 水文

1. 河川

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

本計畫區西側老街溪為桃園市市管河川，發源於龍潭區三角林西南，全長 24.25 公里，由許厝港口出海。本計畫以改制前桃園縣政府 98 年 6 月 11 日府水河字第 09802221292 號函公告之河川區域線為西側之邊界，詳圖 10。

2. 埤塘

桃園市因地形、地質之特殊，加上早期移墾者意識到整個環境的特點，包括河川劫奪現象、氣候條件的配合及地形與地質狀況條件佳等因素，造就了桃園市「埤塘」特殊水域景緻。根據「桃園縣非都市土地發展限制、潛力地區及處理方案之研究」，計畫區範圍原存在兩處埤塘，面積皆小於 0.3 公頃，不屬「桃園縣埤塘水圳保存及獎勵新生利用自治條例」(中華民國 98 年 8 月 6 日府法規字第 0980297904 號令公布)內容須予保存之範疇，現況

一處已填廢，另一處後續公設系統應配合留設以符合桃園埤塘零淨損失之原則，詳圖 11。

3. 灌排渠道系統

計畫區主要灌排渠道系統屬石門農田水利會管轄。

計畫區主要為由南往北流向之渠道系統，主要排往老街溪、桃園大圳，部分渠道透過渡槽系統跨越大圳灌溉北側農業區；為延續渠道系統不因本計畫整體開發而中斷，後續公設系統應配合地勢及現有渠道系統留設。

(四) 斷層

依中央地質調查所出版的五十萬分之一臺灣活動斷層分布圖顯示，距本計畫區最近為山腳斷層及南崁斷層。

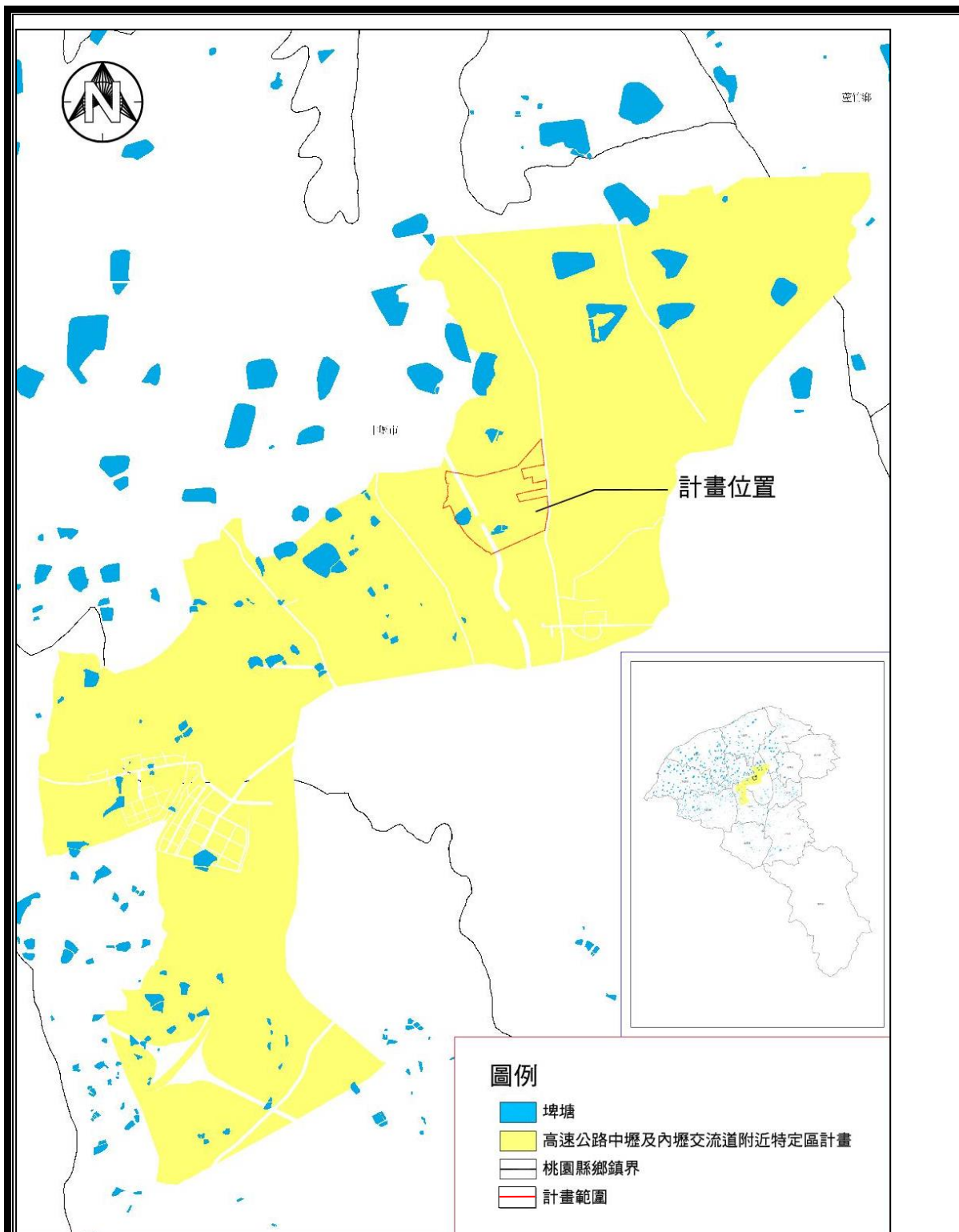
山腳斷層位於臺北盆地西緣，為臺北盆地與林口台地接壤之斷層系統，而南崁斷層位於林口台地及沖積平原交界處，呈西北東南走向。兩斷層距本計畫區均大於 3 公里，預估對本計畫應無影響。



圖例：
- - - 河川區域線
- + - 計畫範圍

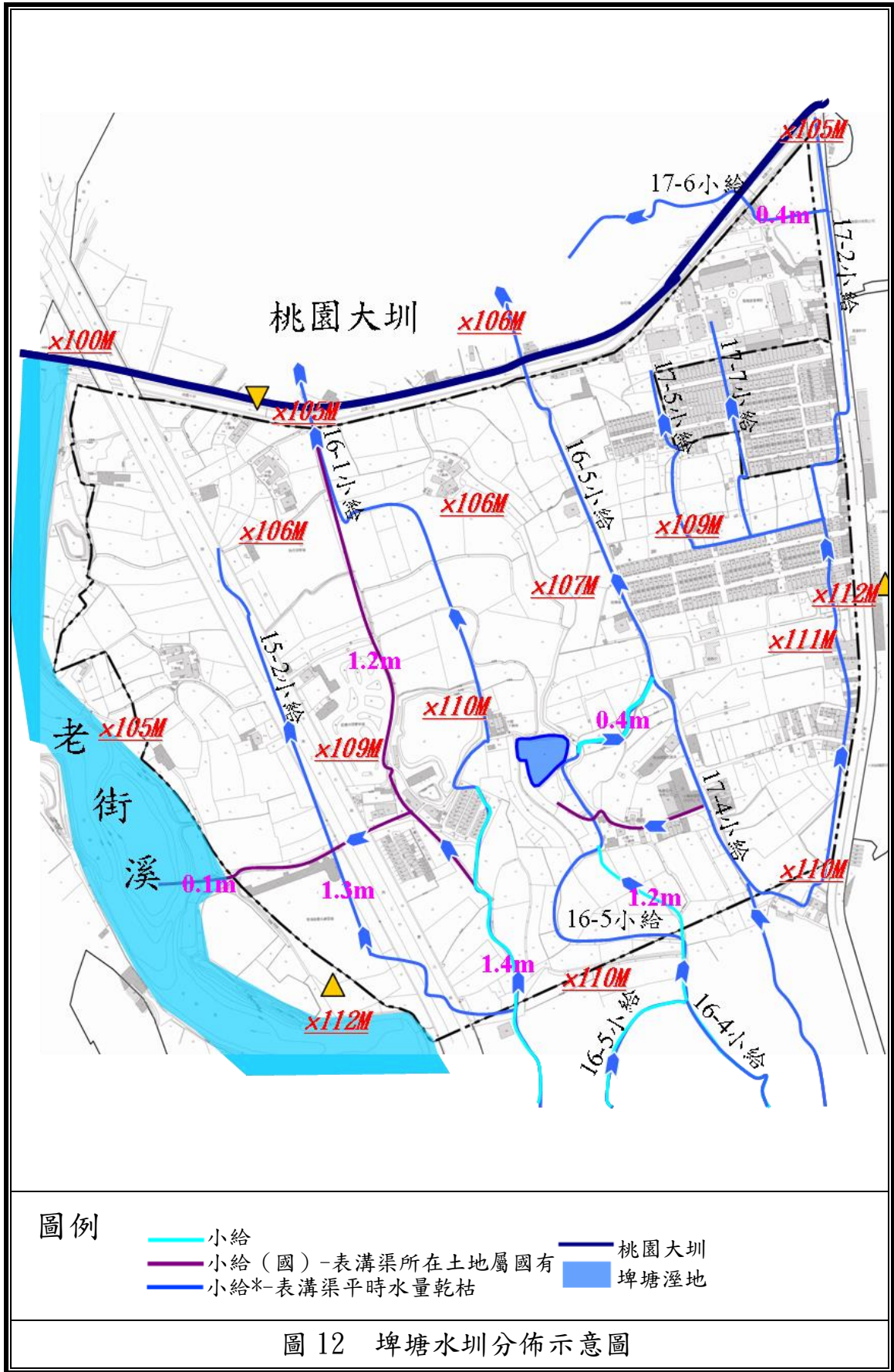
註：依改制前桃園縣政府 98 年 6 月 11 日公告之河川區域線（府水河字第 09802221292 號函）套繪。

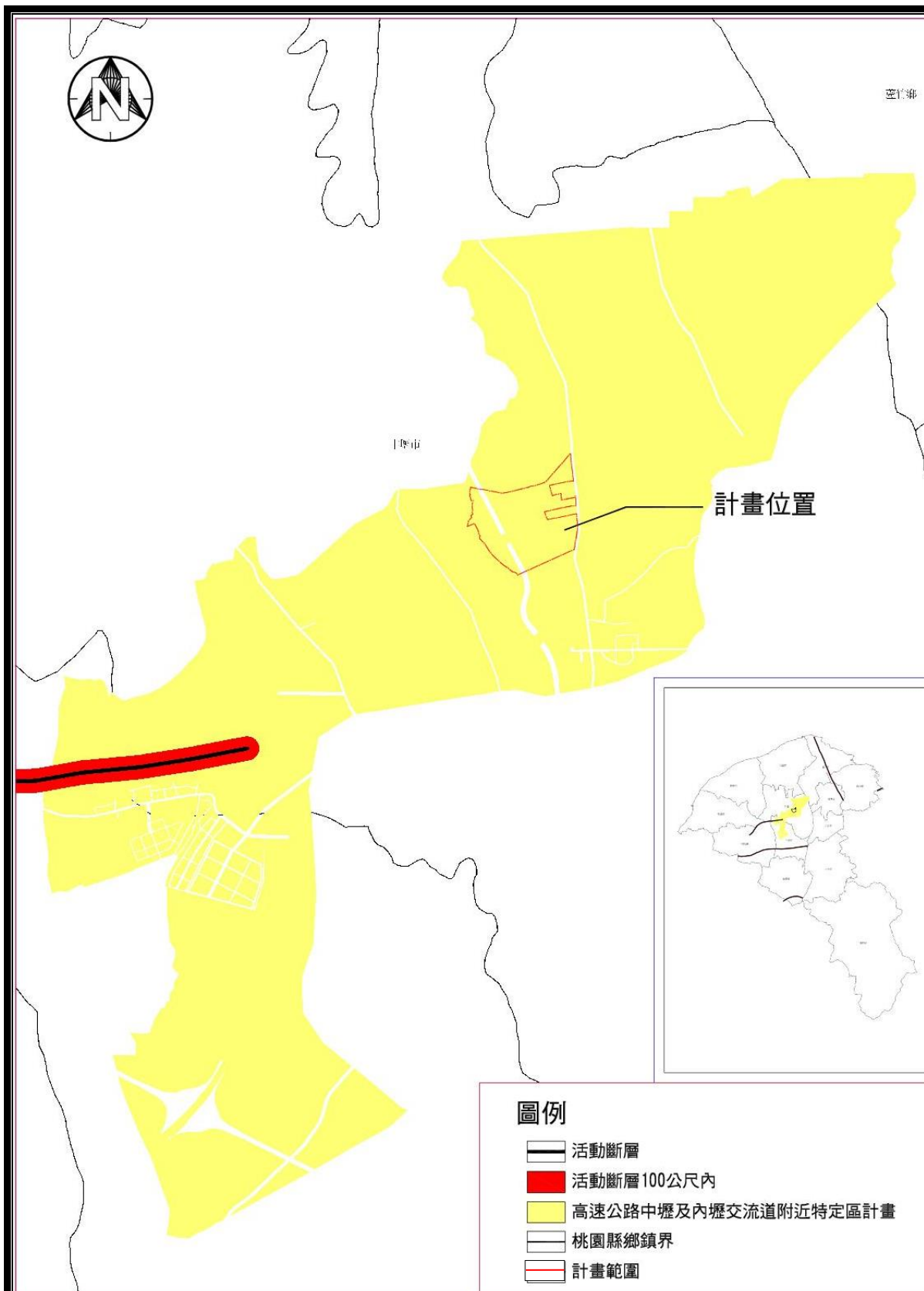
圖 10 老街溪河川區域線示意圖



資料來源：桃園縣非都市土地發展限制、潛力地區及處理方案之研究。

圖 11 埤塘分布示意圖





資料來源：桃園縣非都市土地發展限制、潛力地區及處理方案之研究。

圖 13 活動斷層分布示意圖

(五) 災害環境分析

中壢區境內均為平地，地勢平坦，僅東南側較高，海拔高度約在 110~115 公尺之間，屬於桃園市西北側之台地階地地形（桃園台地），地形平緩、構造單純，針對各類敏感地區分布情況，分述如下：

1. 洪害敏感地區

桃園市之洪害災害地區，受季節性豪雨現象或颱風影響及水庫洩洪等因素，造成主要及次要河川之出海口與平原低窪地帶，容易成為洪害敏感地區，亦主要分布於大園、觀音以及新屋三區；中壢區境內除東北側有少部分地區屬洪害平原敏感地外，其它地區均無洪害敏感區域之分布。

2. 生態敏感地區

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

3. 地質災害敏感地

桃園市山坡地之地質災害地區，主要以人為因素造成重大傷害為主，分布於龜山、楊梅以及復興區等地，其大量盜採以及濫墾砂石的情形嚴重，導致山崩坍方，威脅人民性命安全；中壢區內以無潛在災害地區為主，並有少部分屬於潛在災害不嚴重地區。

4. 水質水量保護區

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

二、社經環境分析

(一) 人口

1. 人口成長

(1) 桃園市、中政經及中壢區

桃園市、中政經地區（包括桃園區、中壢區、平鎮區及八德區）及中壢區人口從民國 88 年至 99 年均呈現成長趨勢，桃園市與中政經地區近人口成長率平均為 1.55%及 1.51%，顯示該地區之人口成長狀況將直接影響桃園市全區之人口增減，相較於中政經地區，中壢區人口成長率平均為 1.36%，顯示其人口成長相對緩慢，尤其於民國 94 年後更有趨緩之現象，詳表 4。

表 4 桃園市、中政經地區及中壢區歷年人口成長統計表

民國 (年)	桃園市		中政經地區 (註)		中壢區	
	人口數 (人)	增加率 (%)	人口數 (人)	增加率 (%)	人口數 (人)	增加率 (%)
88	1,691,292	--	985,131	--	318,649	--
89	1,732,617	2.44%	1,010,566	2.58%	324,931	1.97%
90	1,762,963	1.75%	1,029,150	1.84%	329,913	1.53%
91	1,792,603	1.68%	1,045,336	1.57%	334,683	1.45%
92	1,822,075	1.64%	1,064,416	1.83%	339,586	1.46%
93	1,853,029	1.70%	1,082,965	1.74%	346,144	1.93%
94	1,880,316	1.47%	1,097,396	1.33%	350,981	1.40%
95	1,911,161	1.64%	1,112,538	1.38%	355,707	1.35%
96	1,934,968	1.25%	1,125,283	1.15%	358,656	0.83%
97	1,958,686	1.23%	1,136,831	1.03%	362,129	0.97%
98	1,978,782	1.03%	1,147,803	0.97%	365,109	0.82%
99	2,002,060	1.18%	1,160,946	1.15%	369,770	1.28%
平均	1,860,046	1.55%	1,083,197	1.51%	346,355	1.36%

註：中政經地區包括桃園區、平鎮區、八德區、中壢區。

資料來源：

1. 民國 89~100 年都市及區域發展統計彙編。
2. 桃園市政府主計處網站。
3. 中壢區戶政事務所網站。

2. 人口組成

從中壢區近年人口結構觀之（詳表 5 及表 6），戶數穩定增長，戶量卻減少，顯示中壢區逐漸走向小家庭特性。另從中壢區歷年人口組成變遷顯示，幼年人口比例逐年下滑，佔總人口

17.64%，老年人口有微幅攀升之現況，目前佔總人口 8.58%，至於青壯年人口則呈現穩定上升趨勢，佔 73.79%。本市之人口組成已逐年轉變成較具生產活力之人口結構。

表 5 中壢區歷年戶數戶量與性比例統計表

民國（年）	戶數 （戶）	人口數			戶量 （人/戶）	性比例 （男/女*100）
		計	男	女		
88	93,775	318,649	162,901	155,748	3.40	104.59
89	96,780	324,931	165,740	159,191	3.36	104.11
90	99,535	329,913	168,042	161,871	3.31	103.81
91	102,551	334,683	170,191	164,492	3.26	103.46
92	105,677	339,586	172,405	167,181	3.21	103.12
93	109,156	346,144	175,538	170,606	3.17	102.89
94	112,123	350,981	177,420	173,561	3.13	102.22
95	114,508	355,707	179,325	176,382	3.11	101.67
96	116,831	358,656	180,279	178,377	3.07	101.07
97	120,139	362,129	181,591	180,538	3.01	100.58
98	123,308	365,109	182,735	182,374	2.96	100.20
99	127,110	369,770	184,649	185,121	2.91	99.75

資料來源：

1. 民國 89~100 年都市及區域發展統計彙編。
2. 桃園市政府主計處網站。
3. 中壢區戶政事務所網站。

表 6 中壢區歷年人口年齡組成變遷情形統計表

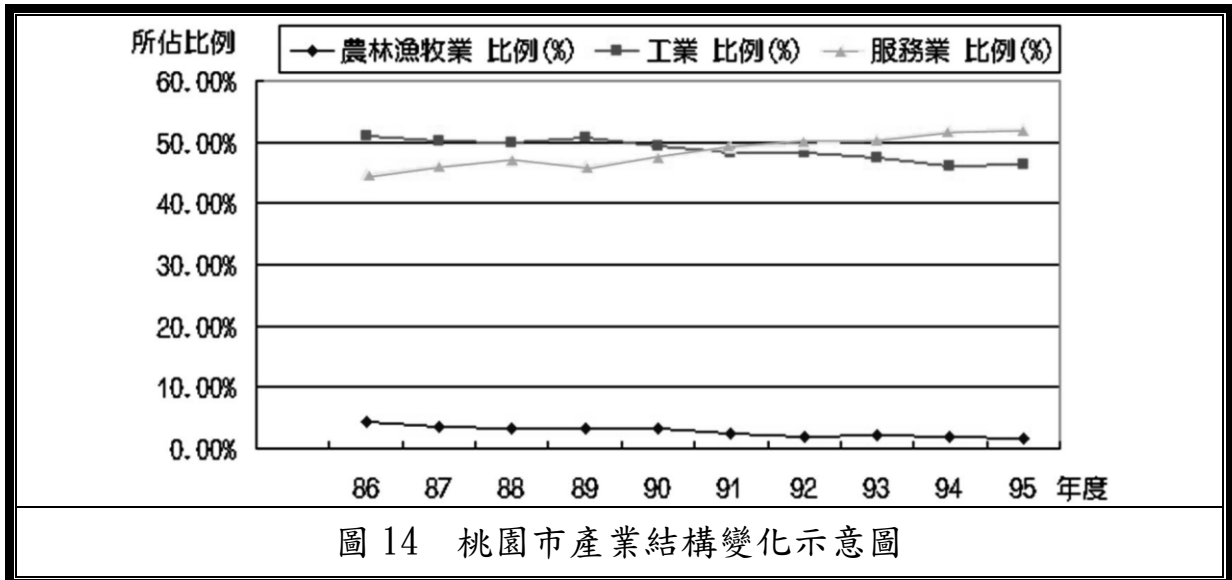
民國（年）	總人口	幼年人口 （15 歲以下）A		成年人口 （15-64 歲）B		老年人口 （65 歲以上）C		扶養率 （A+C） /B*100
		人口數	百分比	人口數	百分比	人口數	百分比	
88	318,649	75,203	23.60%	219,257	68.81%	24,189	7.60%	45.33%
89	324,931	75,794	23.33%	224,577	69.12%	24,560	7.56%	44.69%
90	329,913	76,213	23.10%	228,784	69.35%	24,916	7.55%	44.20%
91	334,683	75,917	22.68%	233,369	69.73%	25,397	7.59%	43.41%
92	339,586	75,064	22.10%	237,444	69.95%	27,078	7.97%	43.02%
93	346,144	74,486	21.52%	244,211	70.55%	27,447	7.93%	41.74%
94	350,981	73,330	20.89%	249,462	71.08%	28,189	8.03%	40.70%
95	355,707	72,367	20.34%	254,295	71.49%	29,045	8.17%	39.88%
96	358,656	70,959	19.78%	258,134	71.97%	29,563	8.24%	38.94%
97	362,129	69,383	19.16%	262,341	72.44%	30,405	8.40%	38.04%
98	365,109	67,218	18.41%	266,766	73.06%	31,125	8.52%	36.86%
99	369,770	65,211	17.64%	272,849	73.79%	31,710	8.58%	35.52%

資料來源：民國 89~100 年都市及區域發展統計彙編。

(二) 產業活動

1. 總體產業發展概況

桃園市整體產業結構以二、三級產業發展為主，其中服務業近 10 年來逐年成長，民國 91 年服務業部門比例首度超越工業部門，顯示桃園市已逐漸邁向三級產業導向的經濟發展。



民國 95 年底桃園市工業及服務業場所單位數共計有 85,607 家，與民國 90 年底 65,039 家比較，增加 31.62%；其中工業部門場所單位數成長 25.64%（以製造業及營造業為主要成長）、服務業部門場所單位數成長 33.72%（以專業科學及技術服務業、藝術、娛樂及休閒服務、住宿餐飲業為主要成長）。

依民國 95 年資料顯示，工業部門以製造業、營造業廠家數所佔比例較高，合計佔工業及服務業部門之 24.15%；服務業部門則以批發及零售業廠家數所佔比例較高，合計約佔工業及服務業部門之 42.96%。

表 7 桃園市工商及服務業普查統計表

項目		民國 90 年底		民國 95 年底		增減比例 (%)	
		場所 單位 (家)	就業 員工數 (人)	場所 單位 (家)	就業 員工數 (人)	場所 單位	就業 員工數
工業 部門	礦業及土石採取	21	204	17	121	-19.05%	-40.69%
	製造業	12,772	335,238	14,082	397,721	10.26%	18.64%
	電力及燃氣供應業*	36	1,435	29	1,390	-19.44%	-3.14%
	用水供應及污染整治業*	--	--	448	3,598	--	--
	營造業	4,020	27,349	6,593	35,672	64.00%	30.43%
	小計	16,849	364,226	21,169	438,502	25.64%	20.39%
服務 業 部門	批發及零售業	28,708	118,322	36,777	136,213	28.11%	15.12%
	運輸倉儲及通信	3,744	34,232	3,910	36,200	4.43%	5.75%
	住宿及餐飲業	4,113	16,640	6,240	20,799	51.71%	24.99%
	資訊及通訊傳播業*	--	--	613	5,693	--	--
	金融及保險業	784	13,813	1,020	14,982	30.10%	8.46%
	不動產及租賃業	1,374	5,397	1,392	6,456	1.31%	19.62%
	專業科學及技術服務業	1,609	7,567	2,815	11,558	74.95%	52.74%
	支援服務業*	--	--	1,836	17,816	--	--
	強制性社會安全服務業*	--	--	2	274	--	--
	教育服務業*	--	--	1,039	5,825	--	--
	醫療保健及社會工作服務業	1,359	19,698	1,866	26,829	37.31%	36.20%
	藝術、娛樂及休閒服務業*	838	5,598	1,355	5,070	61.69%	-9.43%
	其他服務業	5,661	21,578	5,573	11,229	-1.55%	-47.96%
	小計	48,190	242,845	64,438	298,944	33.72%	23.10%
總計	65,039	607,071	85,607	737,446	31.62%	21.48%	

註：*表示民國 95 年普查行業別歸類有所調整。

資料來源：民國 90、95 年臺閩地區工商及服務業普查初步報告。

2. 各行政區發展分析

從各場所單位數來看，民國 90 年工商業場所單位數達 4,000 家以上行政區有 6 個，依序為桃園區、中壢區、平鎮區、八德區、龜山區、楊梅區，合計佔全市工商業場所單位數 75.41%；民國 95 年工商業場所單位數達 6,000 家以上行政區有 6 個，依序為桃園區、中壢區、平鎮區、龜山區、八德區、蘆竹區，合計佔全市工商業場所單位數 75.95%；以民國 90 至 95 年成長比例而言，蘆竹區及八德區係為增加最快速之行政區。

以就業員工數而言，民國 90 年工商業就業員工數達 50,000 人以上行政區有 5 個，依序為中壢區、桃園區、蘆竹區、龜山區、

平鎮區，合計佔全市工商業場所單位數 67.30%；民國 95 年工商業就業員工數達 50,000 人以上行政區有 6 個，依序為桃園區、中壢區、平鎮區、蘆竹區、龜山區、平鎮區、楊梅區，合計佔全市工商業場所單位數 66.91%；以民國 95 年成長比例而言，以龍潭區及大溪區成長最快速。

上述行政區中桃園區、中壢區、平鎮區為都市化程度較高或設有較多工業區之地區，龜山區及蘆竹區因鄰近臺北都會區及交通便利因素，龍潭區、楊梅區則因龍潭科學園區開發及北二高之交通便利，帶動地區整體工商業發展。

表 8 各行政區工商業場所單位及員工人數增減情形

行業別	年底場所單位數 (家)			年底員工人數 (人)		
	95 年	90 年	增減比較 (%)	95 年	90 年	增減比較 (%)
桃園區	21,395	16,142	32.54	131,787	105,141	25.34
中壢區	16,338	13,053	25.17	120,493	106,569	13.07
大溪區	3,553	2,645	34.33	21,461	15,555	37.97
楊梅區	5,358	4,147	29.20	50,863	45,343	12.17
蘆竹區	6,204	4,089	51.72	93,996	78,232	20.15
大園區	3,551	2,702	31.42	45,395	39,528	14.84
龜山區	7,103	4,879	45.58	88,944	67,657	31.46
八德區	6,536	5,166	26.52	41,350	33,204	24.53
龍潭區	4,266	3,428	24.45	40,092	26,465	51.49
平鎮區	7,441	5,662	31.42	58,228	50,969	14.24
新屋區	1,652	1,348	22.55	14,133	10,769	31.24
觀音區	1,879	1,528	22.97	30,043	27,083	10.93
復興區	331	250	32.40	661	555	19.10
總計	85,607	65,039	31.62	737,446	607,070	21.48

資料來源：民國 90、95 年臺閩地區工商及服務業普查初步報告。

在空間分布上，以場所單位數而言，除製造業、電力燃氣業場所單位比例最高為蘆竹區、八德區外，其餘產業分布比例最高皆為桃園區，且大部分產業分布比例較高的 3 個行政區皆為桃園區、中壢區、平鎮區，顯示桃園市都會核心區因具備良好的產業發展條件，而成為多數產業廠商投資設廠的選擇地點。

以就業員工數而言，除製造業多分布於蘆竹區，用水供應及污染整治業分布於龍潭區、運輸及倉儲業分別於大園區及蘆竹區、醫

療保健及社會工作服務業分於龜山區，其餘產業多分布桃園區、中壢區、平鎮區，顯示全縣產業發展多集中於都會區域、鄰近臺北都會區或交通便利之地區。

表 9 工商業場所單位主要分布之行政區

業別		主要分布行政區					
		一		二		三	
工業部門	礦業及土石採取業	桃園區	29.41%	大溪區	23.53%	龍潭區	17.65%
	製造業	蘆竹區	14.49%	桃園區	14.27%	龜山區	13.66%
	電力及燃氣供應業	龜山區	24.14%	桃園區	13.79%	中壢區	6.90%
	用水供應及污染整治業	桃園區	20.09%	中壢區	18.75%	平鎮區	10.49%
	營造業	桃園區	23.07%	中壢區	16.85%	平鎮區	10.66%
服務部門	批發及零售業	桃園區	27.26%	中壢區	20.75%	平鎮區	8.68%
	運輸及倉儲業	桃園區	19.34%	中壢區	15.93%	八德區	11.15%
	住宿及餐飲業	桃園區	26.30%	中壢區	19.71%	龜山區	9.29%
	資訊及通訊傳播業	桃園區	33.28%	中壢區	24.47%	平鎮區	9.62%
	金融及保險業	桃園區	34.71%	中壢區	25.29%	平鎮區	7.65%
	不動產業	桃園區	37.14%	中壢區	22.49%	平鎮區	8.55%
	專業及科學及技術服務業	桃園區	41.28%	中壢區	23.34%	平鎮區	7.39%
	支援服務業	桃園區	28.92%	中壢區	23.47%	平鎮區	9.48%
	強制性社會安全服務業	中壢區	50.00%	桃園區	50.00%	--	--
	教育服務業	桃園區	29.26%	中壢區	22.81%	平鎮區	10.39%
	醫療保健及社會工作服務業	桃園區	27.44%	中壢區	22.62%	平鎮區	7.13%
	文化、運動及休閒服務業	桃園區	29.52%	中壢區	23.54%	龜山區	7.60%
	其他服務業	桃園區	24.35%	中壢區	22.00%	平鎮區	9.98%

資料來源：民國 95 年臺閩地區工商及服務業普查初步報告。

表 10 工商業就業員工數主要分布之行政區

業別		主要分布行政區					
		一		二		三	
工業部門	礦業及土石採取業	桃園區	58.68%	大溪區	13.22%	觀音區	9.09%
	製造業	蘆竹區	16.60%	龜山區	14.75%	中壢區	13.38%
	電力及燃氣供應業	桃園區	50.65%	觀音區	13.60%	龜山區	8.78%
	用水供應及污染整治業	龍潭區	14.17%	中壢區	13.29%	桃園區	12.34%
	營造業	桃園區	27.10%	中壢區	16.55%	平鎮區	8.87%
服務部門	批發及零售業	桃園區	28.55%	中壢區	21.43%	平鎮區	8.27%
	運輸及倉儲業	大園區	25.17%	蘆竹區	21.75%	桃園區	17.48%
	住宿及餐飲業	桃園區	28.91%	中壢區	24.83%	龜山區	10.40%
	資訊及通訊傳播業	桃園區	34.81%	楊梅區	19.76%	中壢區	16.69%
	金融及保險業	桃園區	36.41%	中壢區	29.64%	平鎮區	5.94%
	不動產業	桃園區	47.24%	中壢區	20.62%	蘆竹區	8.22%
	專業及科學及技術服務業	桃園區	35.14%	中壢區	24.71%	龜山區	13.80%
	支援服務業	桃園區	42.23%	中壢區	25.46%	平鎮區	8.86%
	強制性社會安全服務業	中壢區	90.88%	桃園區	9.12%	--	--
	教育服務業	桃園區	33.29%	中壢區	23.45%	平鎮區	9.72%
	醫療保健及社會工作服務業	龜山區	30.08%	桃園區	24.07%	中壢區	12.12%
	文化、運動及休閒服務業	桃園區	26.57%	中壢區	25.40%	龍潭區	10.57%
	其他服務業	桃園區	27.92%	中壢區	19.95%	龜山區	9.40%

資料來源：民國 95 年臺閩地區工商及服務業普查初步報告。

3. 各行政區工廠分布情形

在工廠家數分布上，民國 95 年桃園市內各行政區，以蘆竹區為家數最多的行政區，約為 1,800 家，其中以機械設備製造、電子零組件製造及金屬製品為大宗。計畫區所屬的中壢區，在桃園市工廠家數分布上則僅次於蘆竹區與龜山區，約將近 1,100 餘家，其中以機械設備製造與電子零組件製造為大宗。此外，在食品製造及化學製品製造上，相對於市內其他行政區亦佔有相當之比例，足見中壢區在桃園市內的二級產業發展亦佔有相當之地位（詳見表 11）。

表 11 桃園市各行政區工廠登記數一覽表

行政區 製造業種	桃園區	中壢區	平鎮區	八德區	大溪區	楊梅區	蘆竹區	大園區	龜山區	龍潭區	新屋區	觀音區	復興區
食品製造業	61	73	45	39	36	41	74	35	56	38	22	22	-
紡織業	76	84	37	83	15	51	194	52	103	34	28	79	-
成衣及服飾品製造業	27	15	12	20	4	10	21	12	23	6	3	3	-
皮革、毛衣及其製品製造業	6	6	1	1	1	6	4	4	6	1	1	-	-
木竹製造業	4	4	5	5	13	17	3	2	10	3	9	3	-
家具及裝設品業	11	9	8	10	12	11	22	2	8	9	5	6	-
紙漿、紙及紙製品業	19	9	19	14	7	24	23	17	22	11	11	11	-
印刷及其輔助業	37	19	11	22	2	7	15	2	16	4	2	-	-
化學材料製造業	4	15	12	6	1	14	39	20	19	9	5	52	-
化學製品製造業	22	57	31	18	9	34	53	37	44	31	15	63	-
石油及煤油製品製造業	1	4	1	-	-	-	-	1	2	3	-	-	-
橡膠製品製造業	5	15	13	8	-	11	15	6	13	11	5	8	-
塑膠製品製造業	81	81	64	73	15	82	135	28	152	47	15	34	-
非金屬礦物製造業	5	18	8	19	24	36	40	9	26	19	10	21	-
金屬基本工業	26	44	20	15	8	38	80	21	49	10	15	26	-
金屬製品製造業	127	91	70	121	24	94	218	54	181	51	39	55	-
機械設備製造配修業	293	267	216	306	45	178	389	53	345	113	39	60	-
電腦通信及視聽電子產品製造業	57	48	40	26	15	26	57	13	86	15	5	10	-
電子零組件製造業	120	161	97	107	16	86	275	32	169	29	26	26	-
電力及電子機械器材製造修配業	48	55	39	38	13	29	57	17	79	15	16	30	-
運輸工具製造修配業	31	54	31	38	11	51	60	23	34	24	10	28	-
精密光學醫療器材及鐘錶製造業	13	21	7	7	4	6	15	5	21	5	1	5	-
其他工業品製造業	23	21	19	20	7	23	40	10	37	11	10	10	-
合計	1,097	1,171	806	996	282	875	1,829	455	1,501	499	292	552	-

資料來源：民國 95 年臺閩地區工商及服務業普查調查初步報告，本計畫整理。

4. 小結

桃園市整體產業結構以二、三級產業發展為主，而中壢區近年發展亦以三級產業為正成長趨勢，二級產業有沒落之態勢。整體而言，中壢區產業極具競爭優勢，各產業中以批發及零售業、金融及保險業、不動產及租賃業、專業科學及技術服務業及其他服務業為主。

三、實質環境分析

(一) 土地使用現況

計畫區內土地使用多為農業使用型態，其中又以水稻田及果菜園為主。依照 100 年一期調查結果顯示，計畫區內農地耕作型態，實際耕作者，稻作面積 4.65 公頃，佔計畫總面積 8.32%。非稻作面積 12.79 公頃，佔計畫總面積 22.88%。休耕面積 4.01 公頃，佔計畫總面積 7.32%，詳圖 16。

此外，區內之住宅使用零星分布，主要集中於道路兩側，零星農舍及興建住宅大樓零星分布於農地或空地。區內另含一處休閒賽車場及一處拖吊保管場，詳圖 15、表 12。

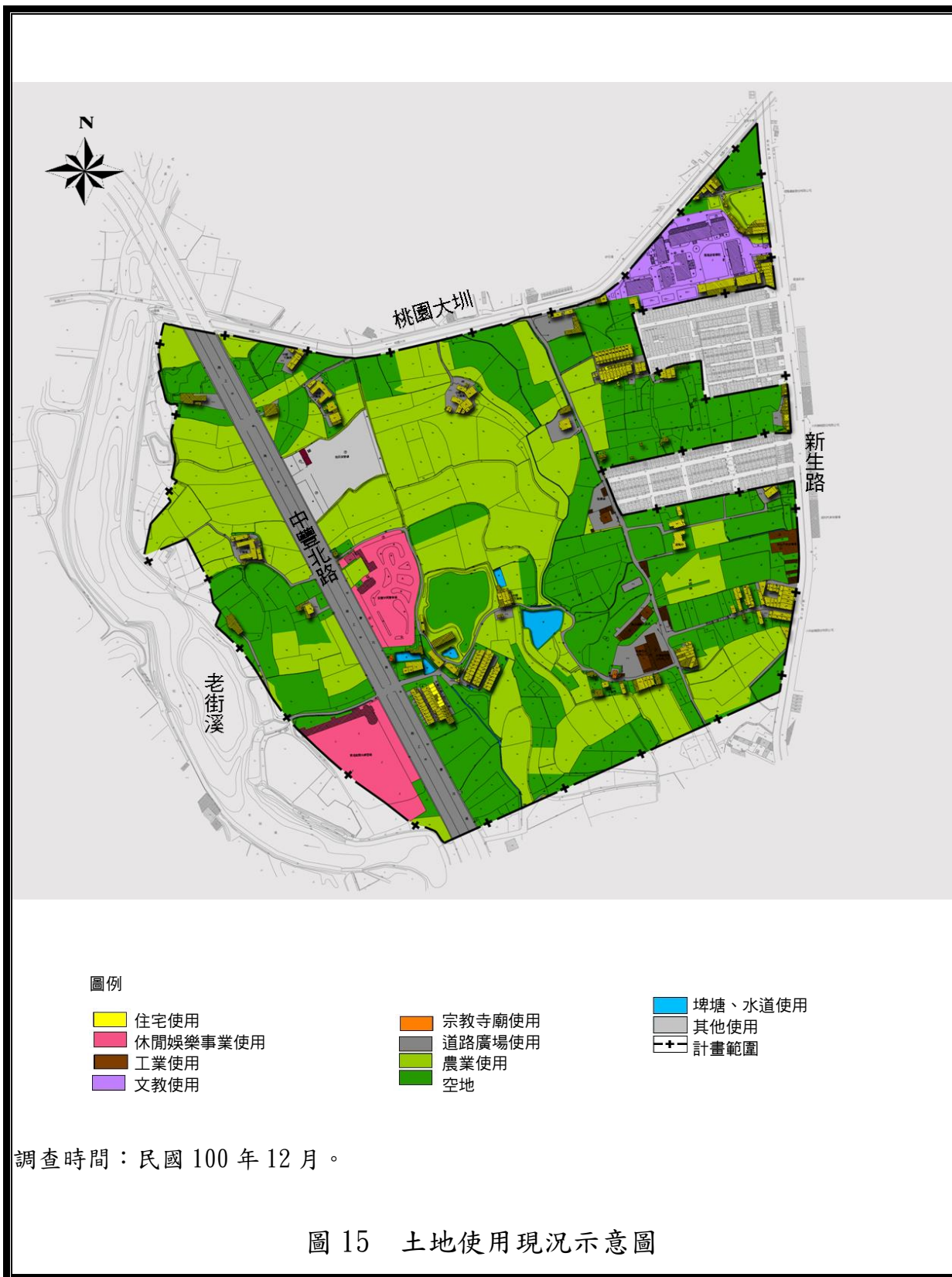
表 12 土地使用現況分析表

使用別	面積 (公頃)	百分比 (%)
住宅使用	3.23	5.99
休閒娛樂使用	3.25	6.03
工業使用	0.79	1.46
文教使用	0.61	1.13
宗教寺廟使用	0.09	0.17
道路廣場使用	0.81	1.50
農業使用	21.45	39.77
空地	20.2	37.46
埤塘水道使用 (含蓄水池)	1.42	2.63
其它使用	2.08	3.86
合計	53.93	100

調查時間：民國 100 年 12 月。

(二) 建物使用現況

計畫區內建物主要以鋼筋混凝土建築為主，約佔建物總數 42%，多為新建之住宅公寓，磚造或加強磚造之平房以農舍較多，約佔 16%，其餘為零星鐵棚，多為小型工廠。樓層主要以 3 層樓以下建築為主，約佔 88%，其中 1 樓之平房佔約 65%，詳圖 17、圖 16。



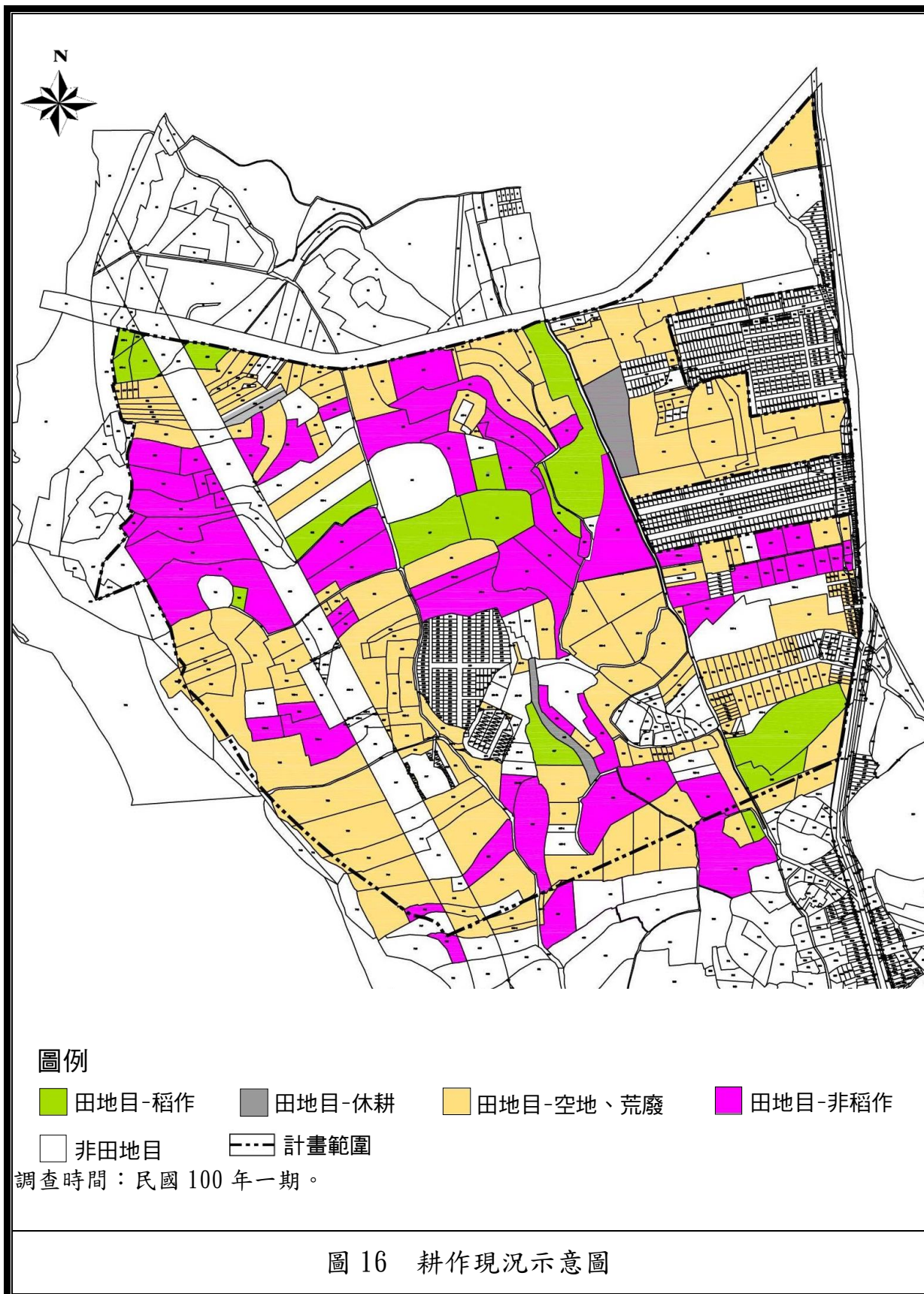
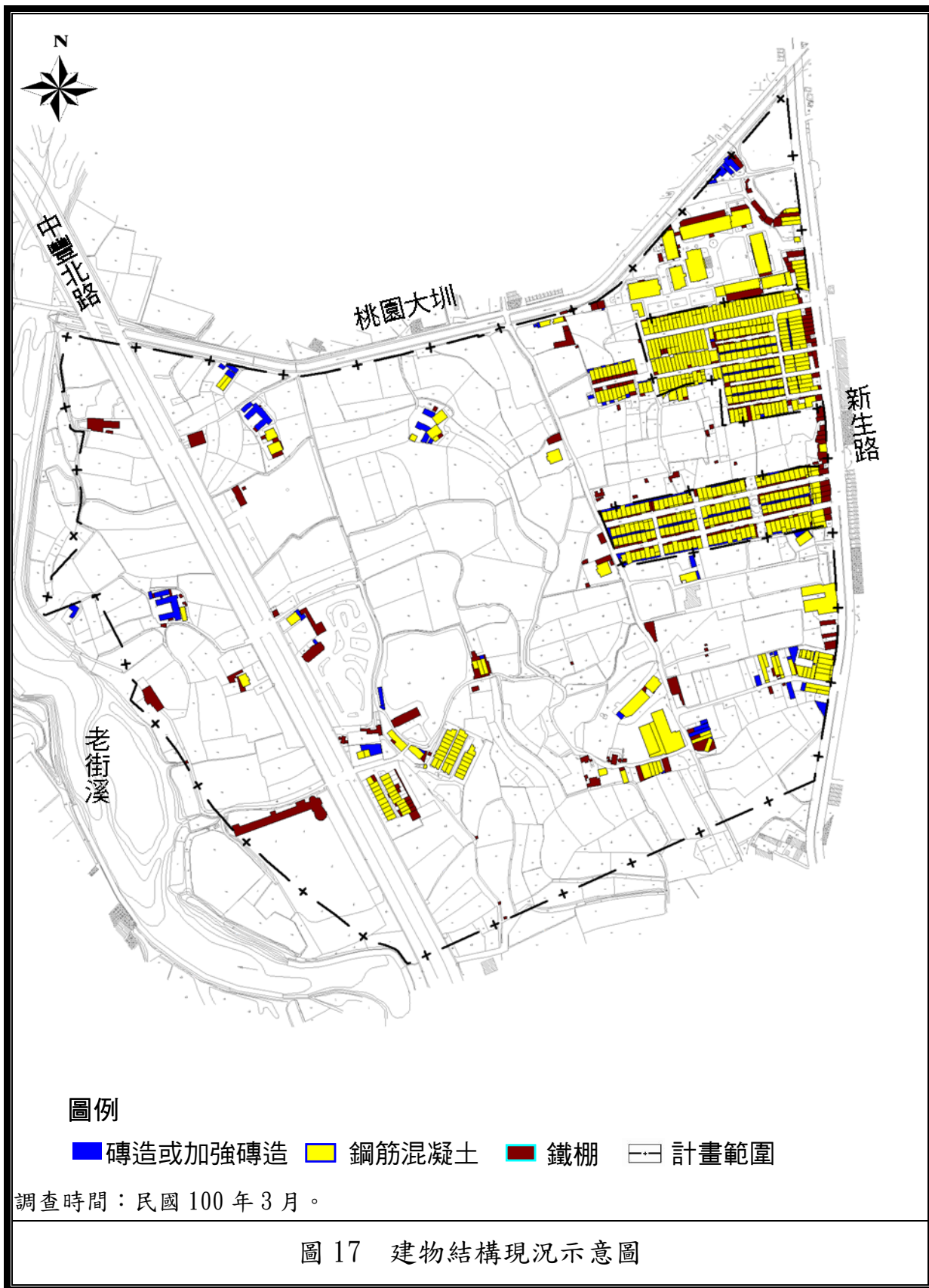


圖 16 耕作現況示意圖





(三) 地籍權屬現況

計畫區公有土地面積為 4.74 公頃，估計計畫區土地 8.81%；公有土地中又以桃園市市有土地最多，面積 3.35 公頃；私有土地面積為 49.18 公頃，估計計畫區土地 91.19%；部分土地為公私共有，面積約為 0.01 公頃，估計計畫區土地 0.02%。土地權屬分布情形詳圖 19、表 13。

表 13 地籍權屬現況表

項目	面積 (公頃)	佔總面積比例 (%)
公有	中華民國 (註)	1.39
	桃園市	3.35
	小計	4.74
公私共有	0.01	0.02
私有	49.18	91.19
總計	53.93	100.00

註：中華民國含中華民國及桃園市共有，中華民國、桃園市及嘉義縣民雄鄉共有之土地。
調查時間：民國 100 年 3 月。

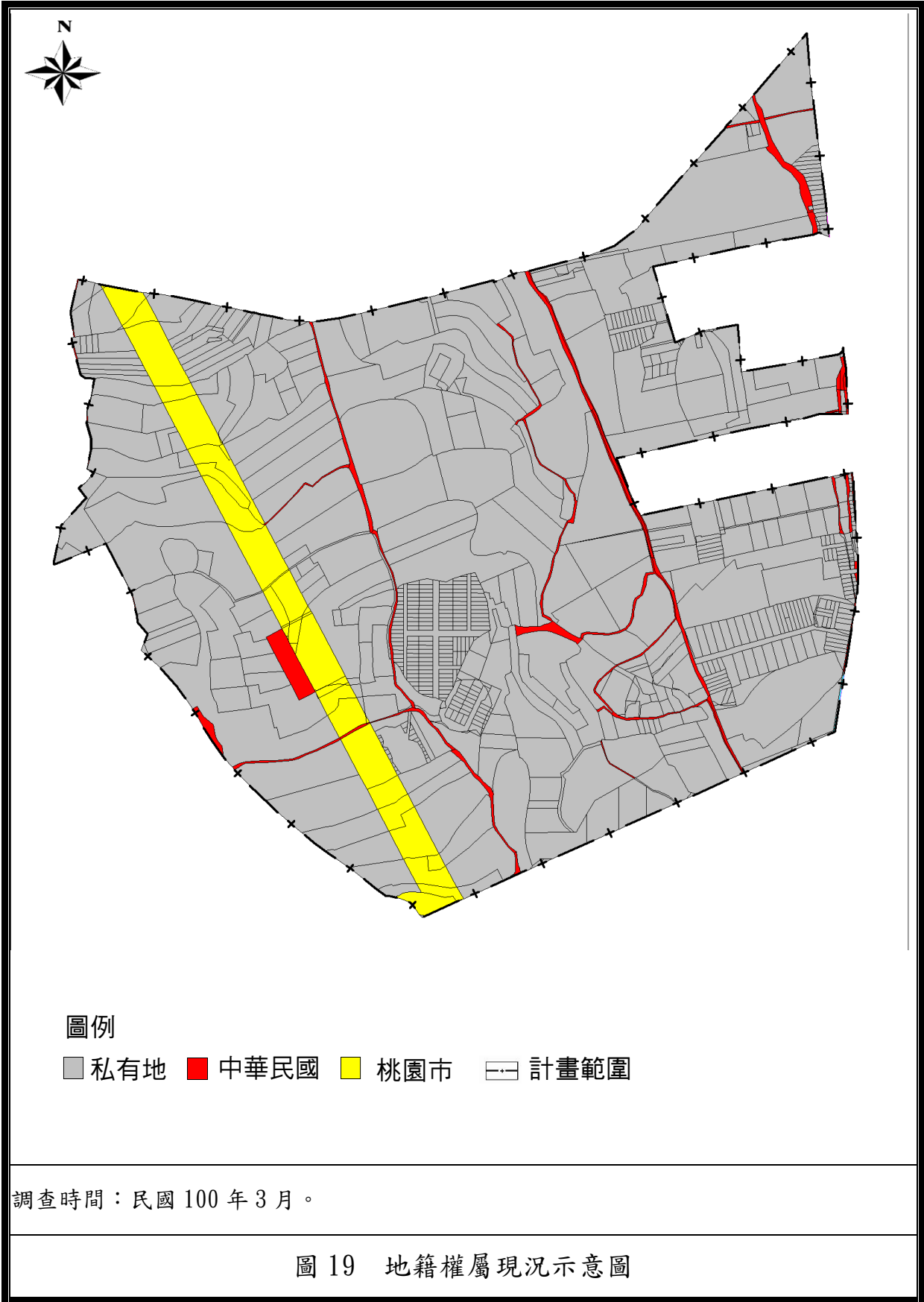
(四) 土地公告現值現況

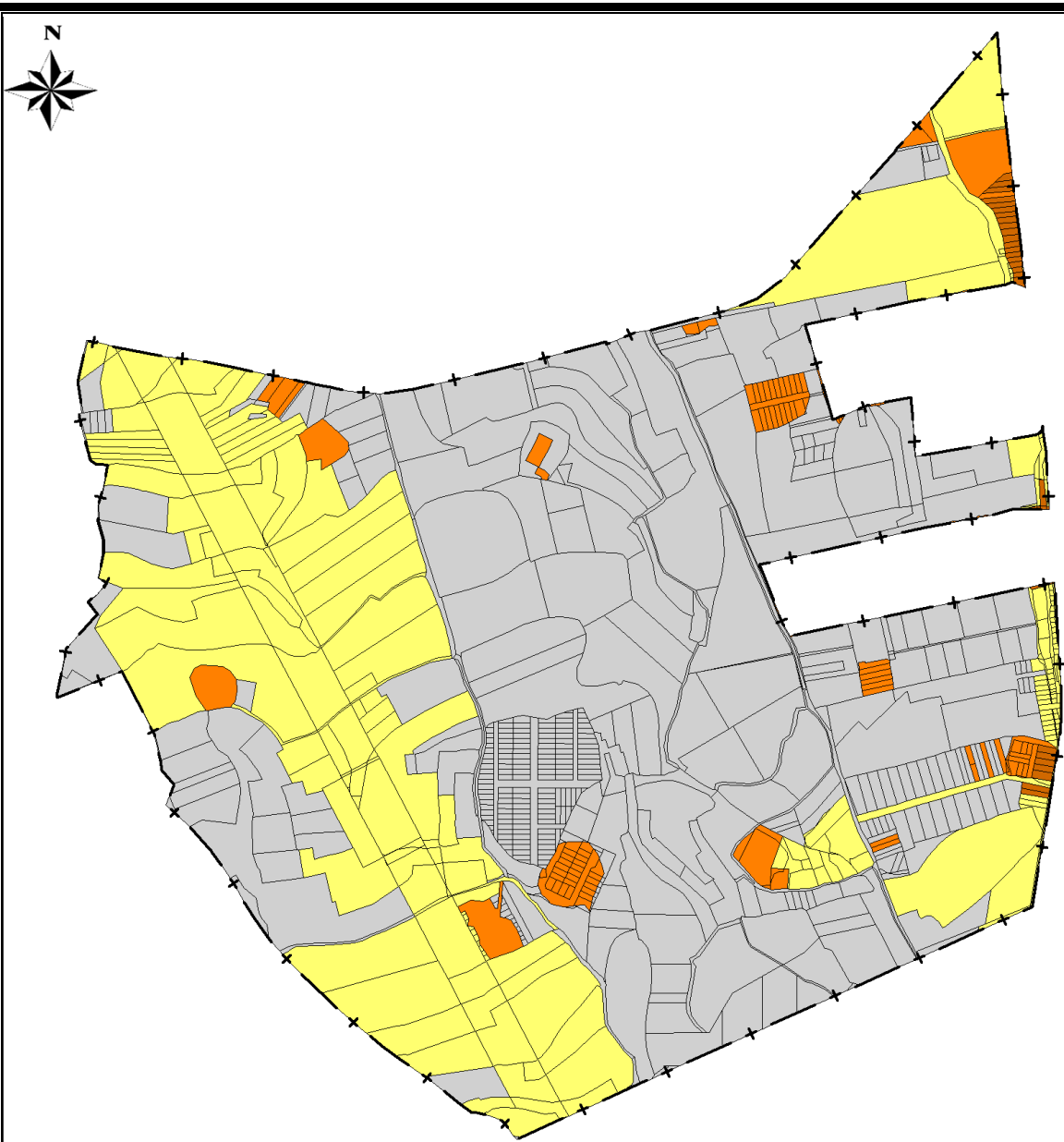
計畫區土地公告現值區間介於 10,000 元至 30,000 元/平方公尺，較高價土地集中於計畫區東側新生路旁及區內現有工廠廠址、既有聚落。區內土地公告現值落於 10,000 元/平方公尺以下區間所佔比例最高，面積約 33.02 公頃，估計計畫區內土地的 61.23%。各區間公告現值土地分布情形詳圖 20、表 14。

表 14 各區間公告現值土地面積一覽表

公告現值 (元/m ²)	面積 (公頃)	佔總面積比例 (%)
0-10,000	33.02	61.23
10,000-20,000	18.62	34.53
20,000-30,000	2.01	3.73
30,000 以上	0.28	0.51
合計	53.93	100.00

調查時間：民國 100 年 3 月。





圖例

0-10,000 元/m² 10,001-20,000 元/m² 20,001-30,000 元/m²
 30,001-40,000 元/m² 計畫範圍

調查時間：民國 100 年 3 月。

圖 20 土地公告現值現況示意圖

(五) 交通運輸

1. 道路系統現況

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

計畫區主要道路及主要道路之道路實質條件與服務水準詳表 15 所示，現況說明如下。

(1) 聯外道路

A. 縣道 113 丙線（中豐北路）

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

B. 縣道 113 線（新生路）

縣道 113 線北起於大園區台 15 線，經大園、中壢、平鎮至龍潭，本道路中壢區與高鐵桃園站與平鎮、龍潭的主要聯絡幹道，高鐵站區至環北路路段，寬度 30 公尺，配置為中央分隔的路型，為雙向 4 車道。

縣道 113 丙線（長興路）貫穿本計畫中央範圍，為計畫範圍內之主要南北向聯絡道路。

表 15 變更 A20 車站周邊地區都市計畫案聯外道路系統實質現況分析表

道路編號	路段起訖點	里程(公里)	路面寬度(公尺)	方向	車道數	道路容量(pcu/hr)	尖峰小時交通量(pcu)	V/C	尖峰小時服務水準
113 丙縣道 (中豐北路)	高鐵站區 ~中壢	5.6	40	往北	3	6,024	1,192	0.20	A
				往南	3	6,024	1,190	0.20	A
113 縣道 (新生路)	高鐵站區 ~中壢	6.5	30	往北	2	4,058	1,004	0.25	A
				往南	2	4,058	857	0.21	A

資料來源：交通部 96 年度公路平均每日交通量調查統計表

(2) 地區道路

A. 桃 45 線 (民權路)

位於計畫區西側，桃 45 線不在本計畫區內，北起於大園區桃 43 線，南起於平鎮區 110 甲縣道，為大園—中壢—平鎮之次要聯絡道路。

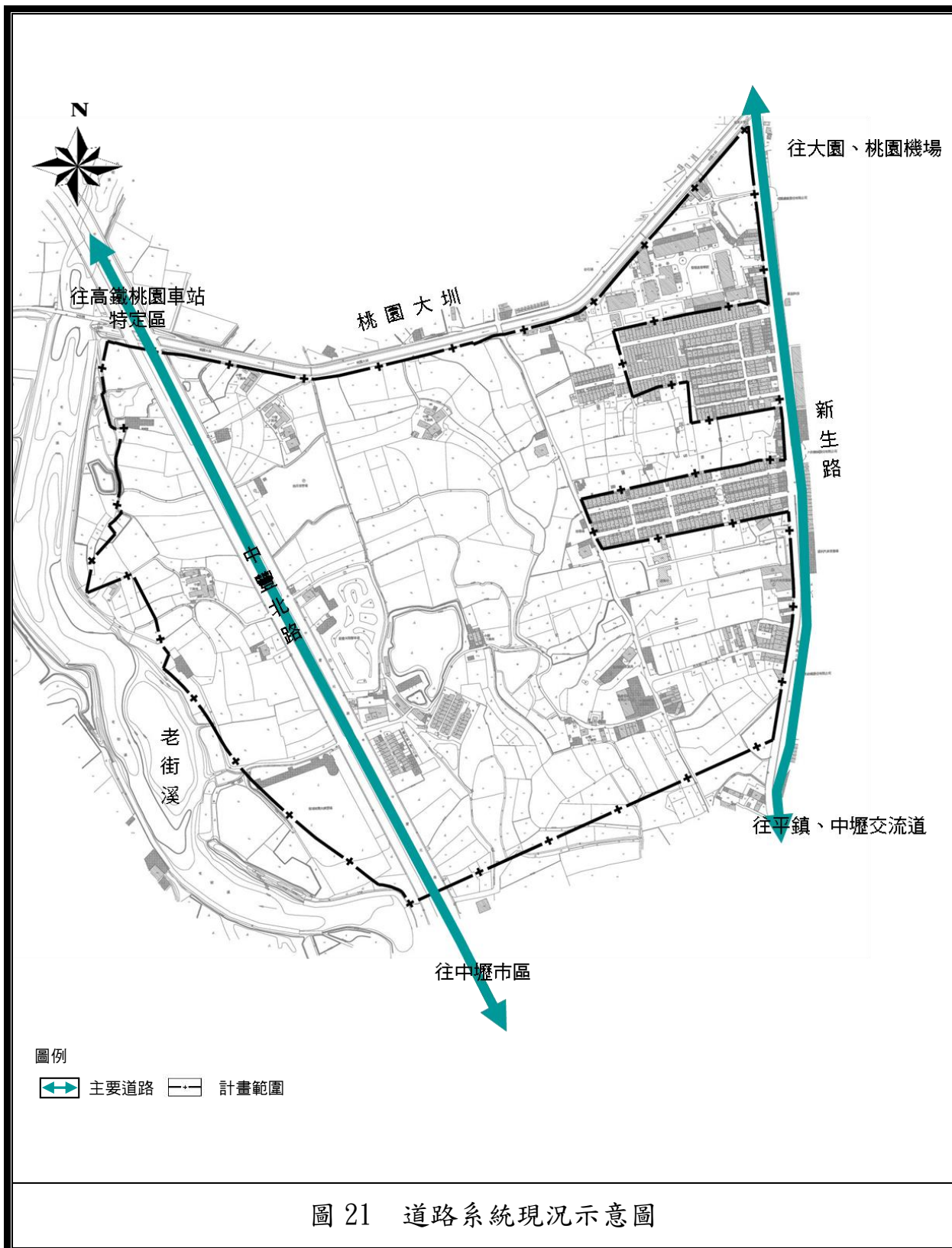
2. 大眾運輸系統

目前計畫區內之大眾運輸系統以桃園客運為主，行經路線詳表 16 所示，客運路線主要目的均為連通中壢—大園地區，途中行經民權路或新生路之路線。

表 16 變更 A20 車站周邊地區都市計畫案大眾運輸系統現況表

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

資料來源：桃園汽車客運股份有限公司、中壢汽車客運股份有限公司



肆、都市發展模式分析

一、桃園市整體發展架構

(一) 國土空間定位

依行政院核定「國土空間發展策略計畫」，桃園市位於西部成長管理軸，並定位為臺灣國際化的門戶及航空運輸轉運中心，以桃園國際機場及高鐵桃園站為發展核心，機場核心區配合空運中心構想，整體規劃快遞貨物及旅客轉運中心與鄰近地區之發展，以利自由貿易區、運輸倉儲專業區、機場附屬產業區、相關商業服務產業區及航太工業區等之建設。高鐵桃園車站特定區以強化行政、教育文化、工商業服務的機能為主，建立桃園市的經貿新都心。

(二) 北部區域空間定位

依北部區域計畫(二通)所劃分之發展軸帶，桃園市屬於都會成長軸，其重點發展策略之一為建構臺北—基隆及桃園航空自由貿易港區等自由經貿門戶。

二、桃園市空間佈局

目前桃園都會區都市發展主要以雙核心都市、雙十走廊型態發展，北桃園以桃園區為中心，南桃園以中壢區為中心。人口主要分布於二大核心都市，並沿台一線(龜山—桃園—內壢—中壢—楊梅)、台四線及內環線(蘆竹—桃園—八德)、縣112及縣113、113甲(大園—中壢—平鎮—龍潭)等發展軸帶，呈雙十走廊向外輻射發展。

為發揮桃園市在北臺區域合作中被賦予之「國門之都」發展定位下，未來桃園市將以四大都心之指導原則，勾勒未來都市發展藍圖。(詳圖22)

(一) 東—生態休閒都心

1. 區內土地使用應強調生態保育為原則，發展低污染性產業等對環境影響輕微之使用。
2. 區內工業區建議轉型作為結合供休閒住宅使用之住宅區、提供遊憩住宿及服務機能之商業區，以發展與都會發展互補之服務場所。

(二) 西—航空物產都心

1. 配合航空城發展計畫，區內產業發展應以航空產業、經貿物流、精緻農業、生活機能之多元定位發展為主。

2. 大桃園科技工業園區應強調綠色能源科技發展，以提升綠色產業契機。

(三) 南—政經科教都心

1. 配合都市計畫功能定位提供作為住宅區、商業區等都市中樞居住、零售、餐飲及辦公機能使用。
2. 毗鄰學術單位之地區應依產業創新之引導，升級為研發、產學合作之知識經濟產業核心。

(四) 北—政經科教都心

1. 配合區內人口與住商發展之優勢，提供優質的居住環境外，並集結研發、資訊、財金、零售、餐飲及辦公機能使用等多元化都會產業機能，以發展為住商都會之核心。
2. 毗鄰南崁交流道交通通口，配合南北人流、物流之優勢發展中介產業及都會生活空間。



圖 22 桃園市四大都心發展定位示意圖

三、桃園市都市發展概況

桃園市轄區內 33 處都市計畫整體平均人口發展率已達 89.71%，其中已有 7 處人口發展率超過 100%，整體都市計畫人口發展趨於飽和，相關內容詳下表所示。

表 17 重大建設計畫引入人口表

項次	計畫名稱	計畫人口 (人)	現況人口 (人)	人口發展率 (%)
1	大園(菓林地區)都市計畫	18,000	5,775	32.08
2	大園都市計畫	28,000	21,922	78.29
3	桃園航空城貨運暨客運園區(大園南港地區)特定區計畫	27,000	2,278	8.44
4	南崁地區都市計畫	240,000	284,150	118.40
5	蘆竹(大竹地區)都市計畫	32,000	23,285	72.77
6	高速鐵路桃園車站特定區計畫	60,000	12,531	20.89
7	龜山都市計畫	50,000	61,040	122.08
8	桃園都市計畫	200,000	163,934	81.97
9	縱貫公路桃園內壢間都市計畫	84,000	116,519	138.71
10	中壢平鎮都市計畫	300,000	329,318	109.77
11	高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫	30,000	32,985	109.95
12	八德(大湳地區)都市計畫	80,000	78,122	97.65
13	中壢(龍岡地區)都市計畫	120,000	125,128	104.27
14	八德(八德地區)都市計畫	22,000	17,746	80.66
15	龍壽、迴龍地區都市計畫	9,500	10,553	111.08
16	林口特定區計畫	65,000	62,108	95.55
17	觀音(草漯地區)都市計畫	63,000	10,852	17.23
18	觀音都市計畫	11,000	3,632	33.02
19	觀音(新坡地區)都市計畫	6,000	4,780	79.67
20	新屋都市計畫	9,500	9,356	98.48
21	中壢(過嶺地區)楊梅(高榮地區)新屋(頭洲地區)觀音(高原地區)都市計畫	25,000	18,570	74.28
22	楊梅(富岡、豐野地區)都市計畫	15,000	7,851	52.34
23	大溪(埔頂地區)都市計畫	42,000	32,433	77.22
24	平鎮(山子頂地區)都市計畫	63,000	52,555	83.42
25	楊梅都市計畫	135,000	86,801	64.30
26	高速公路楊梅交流道附近特定區計畫	8,000	7,551	94.39
27	大溪都市計畫	26,000	19,958	76.76
28	龍潭都市計畫	30,000	22,610	75.37
29	石門都市計畫	12,000	5,223	43.53
30	復興都市計畫	1,500	783	52.20
31	石門水庫水源特定區計畫	4,000	1,432	35.80

項次	計畫名稱	計畫人口 (人)	現況人口 (人)	人口發展率 (%)
32	小烏來風景特定區計畫	1,600	431	26.94
33	巴陵達觀山風景特定區計畫	1,500	118	7.87
合計		1,819,600	1,632,330	89.71

資料來源：桃園市國土計畫（草案），民國 108 年 5 月，桃園市政府。

四、桃園市相關重大建設計畫

本市重大建設計畫計有四項，包括機場捷運周邊土地開發案、機場特定區計畫、中路地區整體開發計畫、中壢龍岡運動公園生活園區計畫。相關重大建設計畫辦理時程及新增可發展用地整理如下：

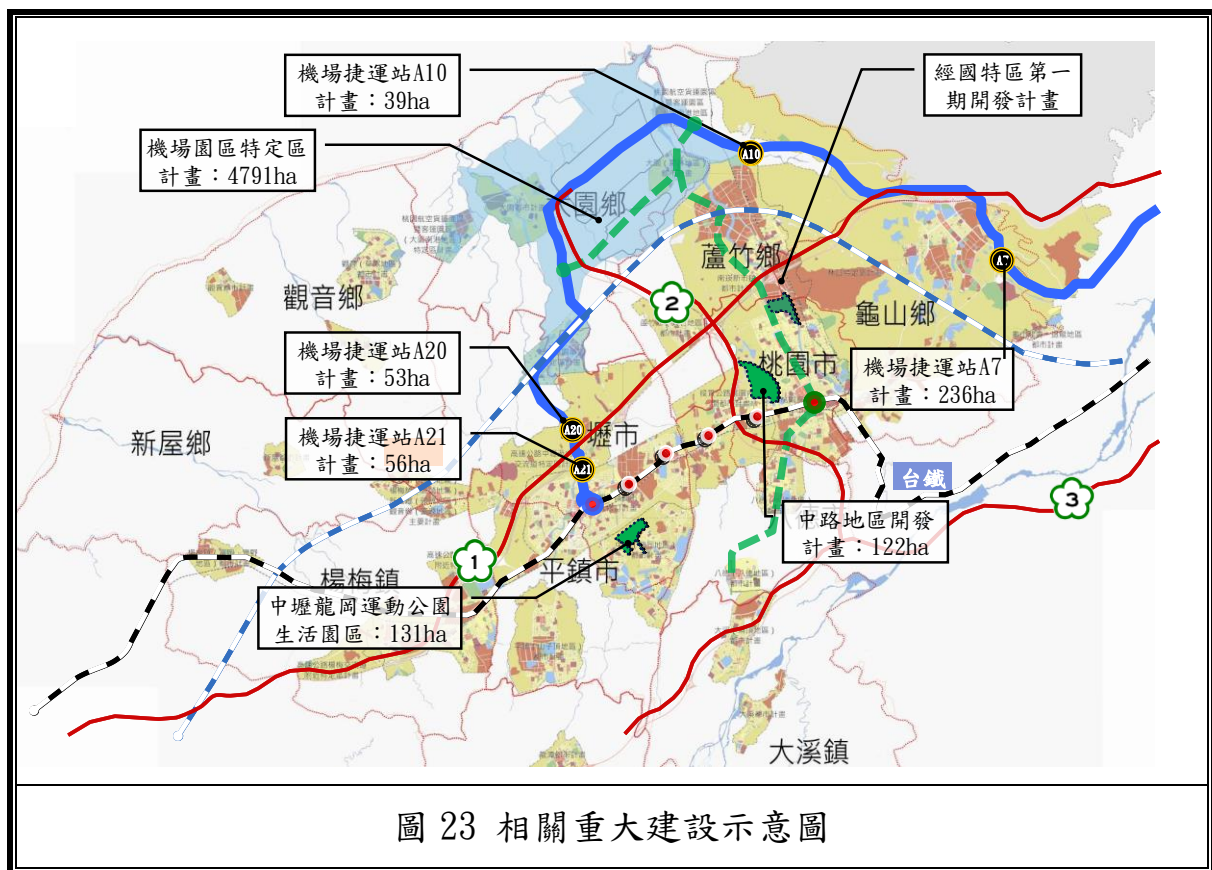


表 18 重大建設計畫引入人口表

計畫類型	重大計畫案名		計畫面積 (公頃)	新增可開發面積 (公頃)			可容納 人口 (人)	110 年 進駐率 (%)	110 年 預計進駐 人口
				使用分區	面積	小計			
配合 中央 辦理 計畫	機場捷 運車站 及周邊 土地變 更案	A7 車站	236.3	住宅區	75.52	101.04	43,000	60	25,800
				住宅區 (再)	0.29				
				商業區	25.23				
	A10、A20、 A21 車站	154.23	住宅區	72.51	84.99	25,400	60	15,200	
			住宅區 (再)	5.96					
			商業區	6.52					
機場特定區計畫 (草案)	1,310.00	住宅區	300	300.00	120,000	20	24,000		
市府 推動 計畫	中路地區整體開發 計畫	122.00	住宅區	57.70	68.10	25,000	60	15,000	
			住宅區 (再)	10.40					
	中壢(龍岡地區)都 市計畫(配合運動 公園生活園區整體 開發計畫)	131.00	住宅區	53.10	73.00	23,000	60	13,800	
合計						236,400	--	93,800	

機場園區特定區計畫係為「桃園國際機場園區綱要計畫」指導之重要計畫，除塑造整體連通國際重要門戶，亦提供整體性的產業、住商機能。其住宅供給除桃園地區外，亦可作新北市之居住生活空間，提供臺北、桃園整體性的居住生活環境。中路地區整體開發計畫係以「居住、行政、休憩」等生活機能為發展定位，開發需求係舒緩桃園區中心人口密集分布之壓力，並藉以縫合都市發展空隙；中壢（龍岡地區）都市計畫（配合運動公園生活園區整體開發計畫）以供給中壢區運動、休憩機能為發展定位，並適度提供都市發展空間、縫合都市邊緣之開發計畫。

本案屬「桃園國際機場聯外捷運計畫」，乃配合中央重大政策，以 TOD 理念預先規劃捷運車站周邊土地之發展方向，導引周邊土地有秩序之發展，供給捷運周邊土地住商生活機能，與其他開發案並無競合關係。

伍、發展需求預測

一、人口成長推估分派

(一) 桃園市人口成長預測

1. 人口成長趨勢

以近 20 年 (79~98 年) 人口數為基礎，以 12 種趨勢預測方式進行預測，採用離差最小之羅吉斯曲線之預測結果，推估民國 110 年人口數為 219 萬人。

2. 重大建設計畫人口進駐

民國 110 年桃園市在產業及交通之重大建設投入下，人口進駐率以 60% 估算，新增遷入人口約 8 萬人。

3. 考量環境容受力調整計畫人口

考量桃園市整體水資源容受力及土地容受力，酌予調降整體人口，民國 110 年為 215 萬人，民國 120 年為 230 萬人。

(二) 都市計畫區人口分派

1. 都市與非都市土地人口分派

依都市計畫區人口與非都市計畫區人口比例，分派民國 110 年之人口增量，都市計畫區民國 110 年人口約 166 萬人。推估結果如下表所示：

表 19 都市與非都市土地人口分派表

現況人口：2,004,407 人	都市及非都市人口比例	民國 110 年	民國 110 年增量
都市計畫區	77.27%	1,661,256	112,496
非都市地區	22.73%	488,744	33,097
合計	100.00%	2,150,000	145,593

2. 高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫人口分派

依照「高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫第二次通盤檢討」內容所示，特定區計畫人口為 30,000 人，現況人口為 50,390 人，人口發展率已達 167.97%。再依各都市計畫區都市發展用地比例分派推估，110 年人口增量約為 3,800 人。總計至民國 110 年特定區總人口數將達到 54,190 人。

二、都市計畫區都市發展用地需求分析

依「高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫第二次通盤檢討」內容所示，都市發展用地平均人口密度約為每公頃 60 人。對照前述人口分派模式，至民國 110 年高速公路中壢及內壢交流道附近特定區都市計畫人口為 54,190 人，若以維持計畫都市發展用地平均人口密度估算，則未來尚需規劃都市發展用地 403.16 公頃。

三、本計畫人口推估

依前述推估，高速公路中壢及內壢交流道附近特定區都市計畫尚需 403.16 公頃都市發展用地。考量本計畫區未來捷運開發後吸引人口居住之潛力，及計畫區自然（河川）、社會（道路、都市計畫）邊界限制，本案可劃設都市發展用地約 53 公頃。

此外，因應捷運建設的開發，引用 TOD 理念進行計畫區內發展強度的規範，以車站周邊 500 公尺範圍為集中發展區，劃設車站專用區、商業區，並依據距離捷運站遠近訂定住宅區差別容積，加強本案土地使用強度，經推估約可容納人口約 7,500 人，訂定計畫人口為 7,500 人。

四、高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫公共設施用地檢討

依都市計畫定期通盤檢討實施辦法（100.01.06）檢討整體公共設施用地，檢核後可知停車場、公園、綠地、廣場、體育場所、兒童遊樂場較為不足。其檢討結果如下表所示：

表 20 高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫公共設施檢討表

公共設施類別	檢討標準	用地需求面積 (公頃)	計畫面積 (公頃)	超過或不足面積 (公頃)
公園	閭鄰公園按閭鄰單位設置，每一計畫處所最小面積不得小於 0.5 公頃為原則	1.00 ^{註1}	8.09	+7.09
綠地綠帶	按自然地形或設置目的檢討之。	--	18.38	--
停車場	以商業區面積之 12% 計。		3.39	
公園、綠地、廣場、體育場所、兒童遊樂場	計畫總面積 10%。	219.63	30.60	-189.03
	都市發展用地面積 10% ^{註2}	48.23	30.60	-17.63

註 1：依計畫區實質發展現況，高速公路以南住宅社區群為一閭鄰，計畫區西側，高速公路以北住宅社區為一閭鄰單位。

註 2：因特定區內農業區、埤塘水圳等非都市發展用地面積，約佔總面積 80%，故公園、綠地、廣場、體育場所、兒童遊樂場等公共設施用地之檢討，乃酌予參考都市發展用地面積 10% 之標準，以符合實際發展需求。

五、小結

綜合前述桃園市整體發展總量推估及高速公路中壢及內壢交流道附近特定區都市發展用地供需分析，因應民國 110 年桃園市人口發展需求與本市相關重大建設。

- (一) 本案預計劃設都市發展用地 53 公頃，並加強土地使用強度，供 7,500 人口居住，可有效分擔高速公路中壢及內壢交流道附近特定區都市發展用地現況人口密度高於計畫密度之現象，維持地方居住品質。
- (二) 依「高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫」內容，進行公共設施用地檢討，以停車場、公園、綠地、廣場、體育場所、兒童遊樂場較為不足，未來本案開發完成可提供補充部分公共設施用地，提高整體居住環境品質。

陸、發展課題與對策

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

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

說明：計畫區北距「高速鐵路桃園車站特定區」2.6 公里，南距中壢區中心 4 公里，且與 A21 車站亦僅距 1.5 公里，若未能與鄰近發展地區明確區隔空間機能與定位，將導致未來開發時產生相互競爭效應，影響各自之發展效率，甚至導致既有發展地區產生發展衰退之現象。

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

課題二：計畫區缺乏東西向聯繫道路系統。

說明：既有道路系統除聯外中山高以外，多以南北向道路為主，包含新生路、民權路與中豐北路，東西向聯繫則僅依賴既有農路系統，不但使區內農路雜亂分布，亦影響東西向聯繫效率。

對策：在對內交通部分，考量既有農路系統、既有設施與聚落所在區位，以及計畫區開發後之交通運輸需求，建構可橫貫計畫區之東西向計畫道路；對外而言，則應考量鄰近地區道路系統架構，妥善規劃聯外道路，將計畫區開發後對地區主要道路系統之衝擊降至最低。

課題三：如何維護計畫區內既有零星住宅聚落地主權益？

說明：A20 車站周邊土地雖以農業使用為主，卻有零星住宅聚落夾雜其間，不利整體規劃，如何配合既有發展區塊之位置與範圍配置土地使用分區與道路系統，在維護現住戶及使用者權益之同時，讓新劃設之地區與舊聚落在長期發展得以相互融合而非相互限制。

對策：對於計畫區內現有已發展的聚落，在不影響地區景觀且與地區發展相符者，針對其地籍權屬及現況建物分布情況，劃設為再發展區，未來將予以保留不納入計畫區整體開發範圍中，並於細部計畫土

地使用管制要點設定其認定條件及後續開發方式。

課題四：鄰接老街溪及現有水圳之土地，如何與既有水路結合整體規劃。

說明：計畫區西側有老街溪流過 A20 車站周邊土地，且北側尚有桃園大圳流經，前述水路不但具有重要生態及景觀功能，亦是地區現況特色之一，且大圳北側部分地區因地勢較高，需引大圳南側之水源灌溉，故其鄰接土地之規劃應如何與既有水路結合以發揮最大環境及社會效益，為本計畫區發展之重要課題。

對策：為避免對既有水路之生態衝擊，應於水路鄰接土地盡量留設為緩衝綠地並賦予其休閒機能，塑造計畫區內景觀特色，並留設綠地用地以供原有水路使用。此外，亦可參酌「桃園縣埤塘水圳新生整體發展計畫」、「桃園縣埤塘水圳保存及獎勵新生利用自治條例」，以及延續「高速鐵路桃園車站特定區計畫」藍、綠帶休憩動線，使計畫區內「藍、綠帶」能符合桃園市整體發展概念並與區外休憩系統能有所結合。

課題五：土地使用轉型引入大量居住人口，衍生基礎教育及維生系統需求。

說明：計畫區未來朝住宅機能轉型，大量居住人口所衍生之基礎教育及維生系統需求是否應規劃相關公共設施用地以符合計畫區所需，需加以評估。

對策：

- (一) 在教育需求方面，計畫區劃設文小用地滿足計畫區內學童之就學需求。另興南國中位於 1.5 公里範圍內，亦可服務本計畫區。再者，在少子化的趨勢之下，未來校地空間在使用上將更為寬鬆，估計計畫區內學童之受教權益可充分獲得保障。
- (二) 在維生系統方面，本計畫區包含於「桃園市中壢地區污水下水道系統 BOT 計畫先期計畫書」中之「中壢污水區污水下水道系統」範圍內；未來計畫區內辦理區段徵收工程設計時，於道路下方設置污水下水道銜接至「中壢污水區污水下水道系統」。

柒、發展定位、目標與構想

一、發展定位與目標

(一) 發展定位

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

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

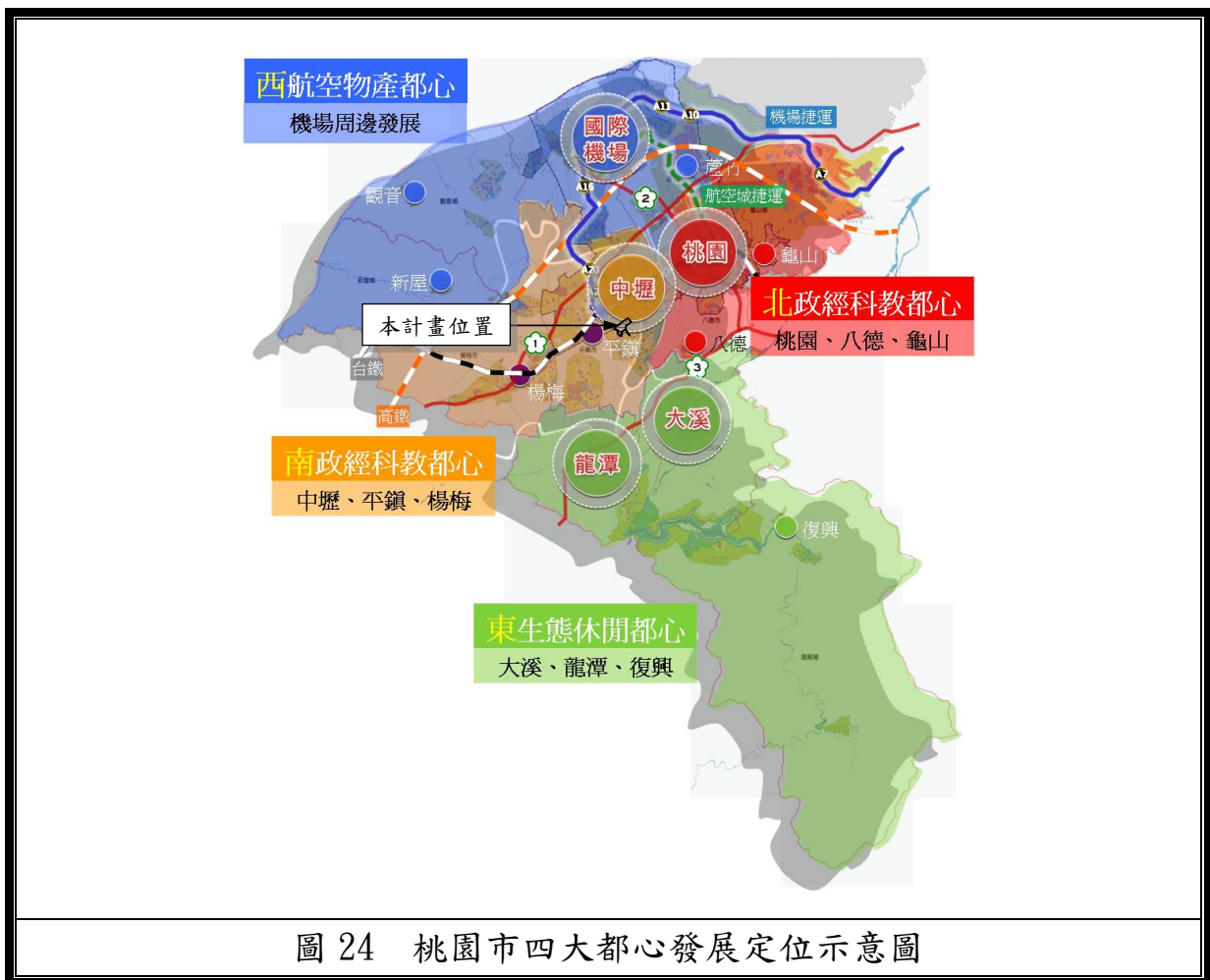


圖 24 桃園市四大都心發展定位示意圖

表 21 桃園市四大都心發展策略

四大都心		發展定位	發展策略
北	桃園 八德 龜山	政經科教 都心	<ol style="list-style-type: none"> 1. 推動桃園航空城捷運線建設，串聯航空城與桃園八德龜山都會區發展。 2. 爭取捷運新莊線延伸至龜山及桃園，強化與臺北都會區之聯通。 3. 推動龜山醫療科技研發，朝向科技城發展。 4. 辦理軌道運輸周邊土地整體規劃，促進都市集約發展。 5. 輔導桃園觀光夜市，成為具觀光價值之國際級夜市。
南	中壢 平鎮 楊梅	政經科教 都心	<ol style="list-style-type: none"> 1. 配合機場捷運延伸至中壢車站與臺鐵共構，推動桃園、中壢場站聯合開發。 2. 運用人文與學術資源，推動產學研合作，促進永續發展。 3. 設置多功能體育園區，闢設富地方特色及創意性之體育休閒活動場地。 4. 營造生態與經濟共榮之人居環境，塑造城鄉新風貌。 5. 規劃設置市鎮新行政園區，提升行政服務品質。
東	大溪 龍潭 復興	生態休閒 都心	<ol style="list-style-type: none"> 1. 加強石門水庫保育工作，維護生態環境永續發展。 2. 塑造大溪特有觀光景點與活動，強化觀光遊憩體驗與環境資源品質。 3. 連結復興原住民文化、大溪兩蔣文化園區、閩南老街及龍潭客家美食為觀光發展旅遊圈，並推動觀光巴士。 4. 規劃景點新闢龍潭地區自行車道，結合石門水庫、龍潭大池等。
西	航空城 (沿海四行 政區及青埔 特區)	航空物產 都心	<ol style="list-style-type: none"> 1. 掌握愛台十二項建設推動發展契機，積極建設桃園航空城，並加強與臺北港之雙港聯運發展。 2. 推動觀塘港轉型為工商綜合港，提高營運效能。 3. 持續辦理桃園國際航空城招商計畫。 4. 以自行車道串聯北部濱海觀光地區路線，並提升濱海遊憩功能與觀光休閒漁業，發展永安漁港為全國唯一客家漁港。 5. 規劃大桃科朝綠色能源科技發展，提升綠色工業產能。

資料來源：桃園縣區域計畫草案（改制前），101年。

5. 翡翠珠鍊發展遠景

結合 T.O.D. 規劃與綠色運輸 (Green Transport) 理念，桃園機場捷運周邊土地發展應不同於既有舊都市之空間結構發展；本計畫提出「翡翠珠鍊—桃源綠活·人本綠行·永續綠都」之發展願景，由沿軌道運輸路線規劃 50 公尺景觀綠園道串連捷運沿線兩側水圳、文教與開放空間資源，並在各場站周邊土地發展以「綠色人本」的都市空間，提供一個桃園生活新體驗。後續即以翡翠珠鍊發展遠景訂定機場捷運沿線場站發展定位與構想。

- (1) 桃源綠活。
- (2) 人本綠行。
- (3) 永續綠都。

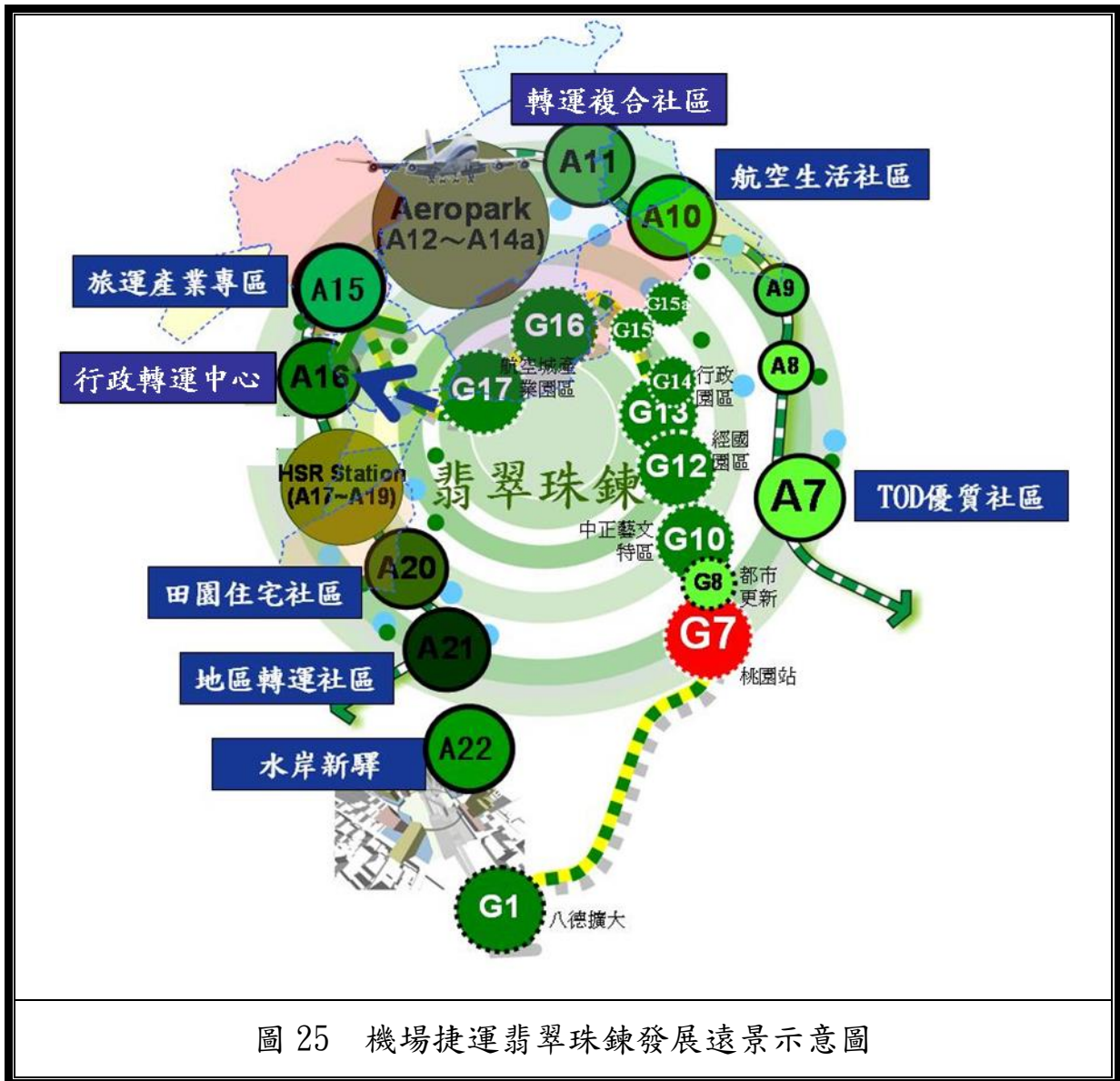
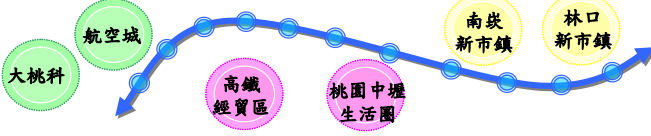
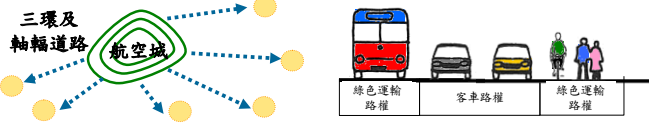

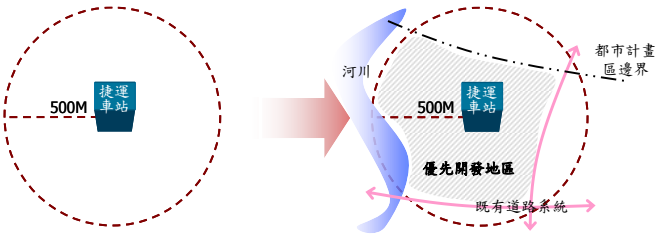
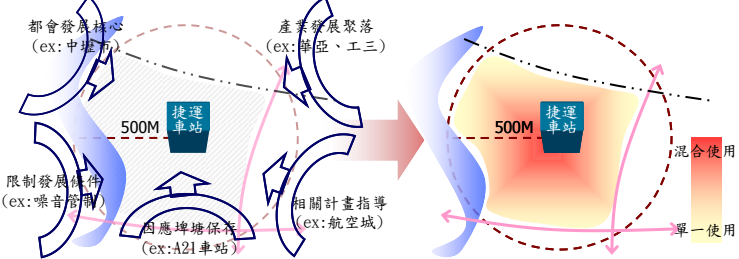


圖 25 機場捷運翡翠珠鍊發展遠景示意圖

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

表 22 A20 車站周邊土地整體規劃概念

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

6. 翡翠珠鍊整體規劃原則

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

表 23 A20 車站周邊土地整體規劃原則

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

7. 捷運車站發展定位及構想

依翡翠珠鍊規劃構想與原則，擬定機場捷運沿線周邊土地發展定位，如下所示：

表 24 捷運車站發展定位及構想一覽表

車站	發展定位	發展構想
A7	國際村社區	<ol style="list-style-type: none"> 1. 將 A7 車站及周邊地區規劃建設為臺灣大眾運輸導向發展之優質典範計畫。 2. 以生態城市理念為本，興建 A7 車站周邊平價住宅及產業專用區，發展新興策略產業，帶動臺商鮭魚返鄉，提高捷運運量，減輕捷運壓力，並紓緩大臺北都會區房價課題。 3. 以創新預標售方式辦理區段徵收，減輕政府財政負擔。
A10	航空生活社區	<ol style="list-style-type: none"> 1. 打造優質住宅社區，提供作為航空城生活發展腹地。 2. 結合桃林鐵路及機場捷運線，發展為人流轉運節點。 3. 運用車站周邊既有自然資源，串聯景觀與生態系統，建立永續生態都市。
A11	航城水岸社區	<ol style="list-style-type: none"> 1. 可提供航空城自由貿易港區、海湖工業區及大園（菓林地區）都市計畫產業區配套住宅需求。 2. 車站周邊規劃住宅區符合 TOD 發展精神，提供搭乘捷運設施乘客更安全、便利及舒適之環境。 3. 結合南崁舊溪及南崁溪水岸資源，發展休憩遊憩活動。 4. 配合提供轉運服務設施，小規模劃設低密度住宅區，具合理性及可行性。
A15	旅運產業社區	<ol style="list-style-type: none"> 1. 提供藍綠線捷運及大眾運輸轉運服務中心。 2. 結合捷運、高速公路及國際機場機能，發展觀光旅運及特產購物服務。 3. 運用雙捷運發展生產者服務型產業，包括：商、辦、營運總部及觀光娛樂業。 4. 配合大園產業鏈業態，發展運輸支援服務型及研發知識服務型產業。
A16	花園生態社區	<ol style="list-style-type: none"> 1. 研析新街溪、老街溪、埤塘、水圳、樹叢、農田等生態資源區位與環境特性，研擬最小干擾自然生態之土地發展模式，建構多樣性生態環境。 2. 運用生態特色規劃綠色典範社區，配合提供交通服務設施。 3. 串連溪海花卉區規劃生態休閒空間及自行車道，成為地區觀光門戶。
A20	田園住宅社區	<ol style="list-style-type: none"> 1. 加強土地使用強度以達互利共生、紓解中壢區中心過度發展之密集人口。 2. 土地規劃結合現況豐富之自然資源，以提供適居之新市鎮。 3. 結合車站周邊發展商業機能，加速周邊地區發展。
A21	地區轉運社區	<ol style="list-style-type: none"> 1. 位處於重要交通據點，發展交通轉運樞紐中心。 2. 紓解中壢區都市發展腹地受限、大型公共設施不足之壓力。 3. 透過生活、休閒遊憩、交通轉運、支援服務等機能的串聯打造中壢區新興的發展核心。

8. 計畫區發展定位

依據交通部高鐵局對 A20 之車站定位以「都會近郊區：城市廣場」為都市設計策略主軸，主要功能以「都會區通勤使用」為目的。依 A20 站豐富的田園意象，在空間發展上結合既有之自然紋理，規劃帶狀式綠帶系統，共同形塑都市藍、綠帶系統，並規劃集中且具規模的公共開放空間，建構出舒適的生活環境，形塑發展定位為「田園住宅社區」，並以 T.O.D. 規劃理念發展周邊商業機能，加速周邊地區發展，有計畫引領土地適性發展。

9. A20 車站與 A21 車站定位差異

(1) 區位不同

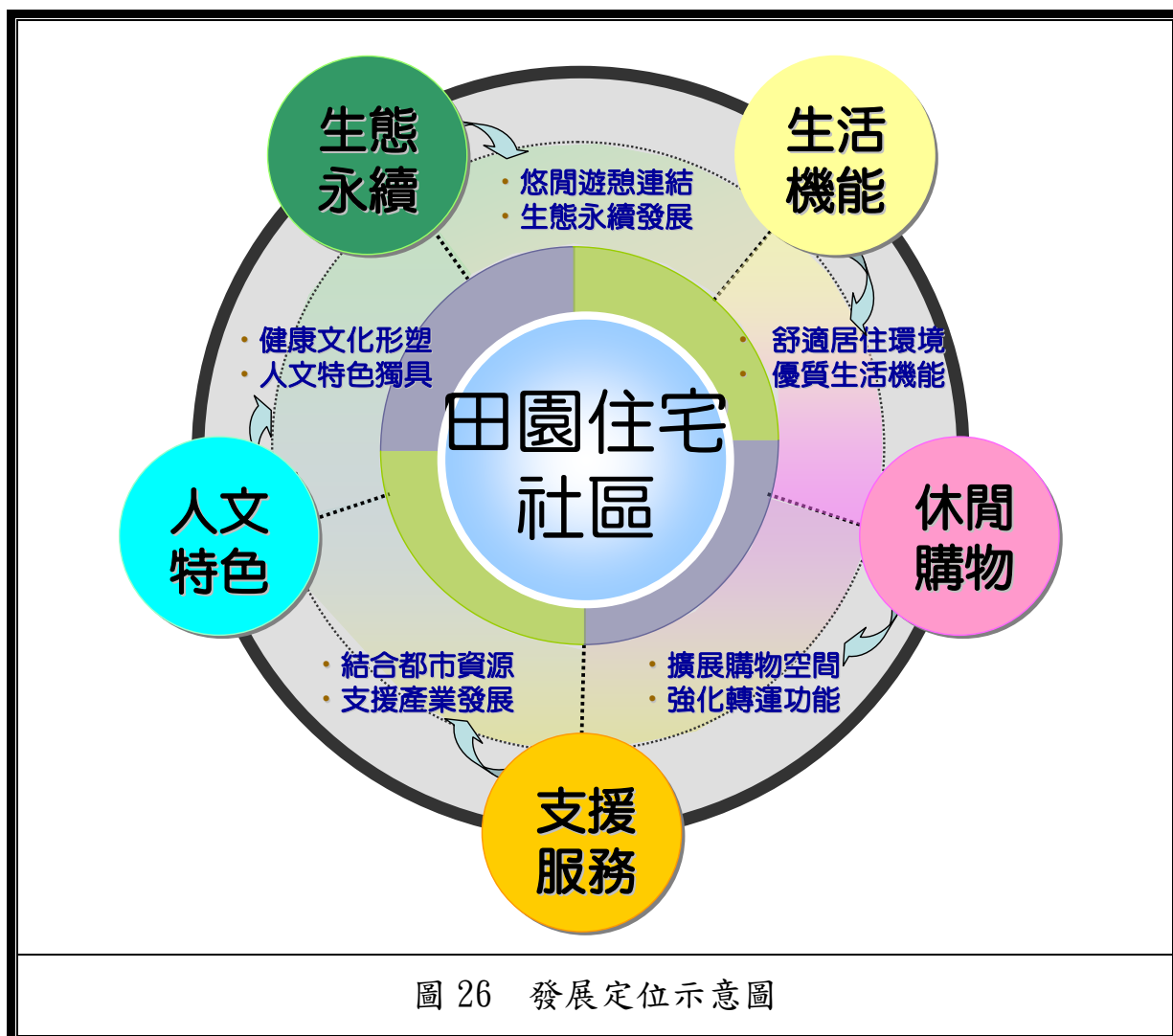
A21 車站較靠近中壢區中心，A20 車站位處都市計畫郊區，發展定位以符合地區田園風貌之田園住宅社區為主。

(2) 商業發展機能不同

A20 車站發展定位以郊區型之住宅社區為主，故計畫區內之商業發展機能以提供鄰里型中、小零售業為主；A21 車站因較接近中壢區中心，且為中壢區之發展腹地，故商業機能以擴展地區休閒購物及支援服務機能為主，增加周邊地區發展效益。

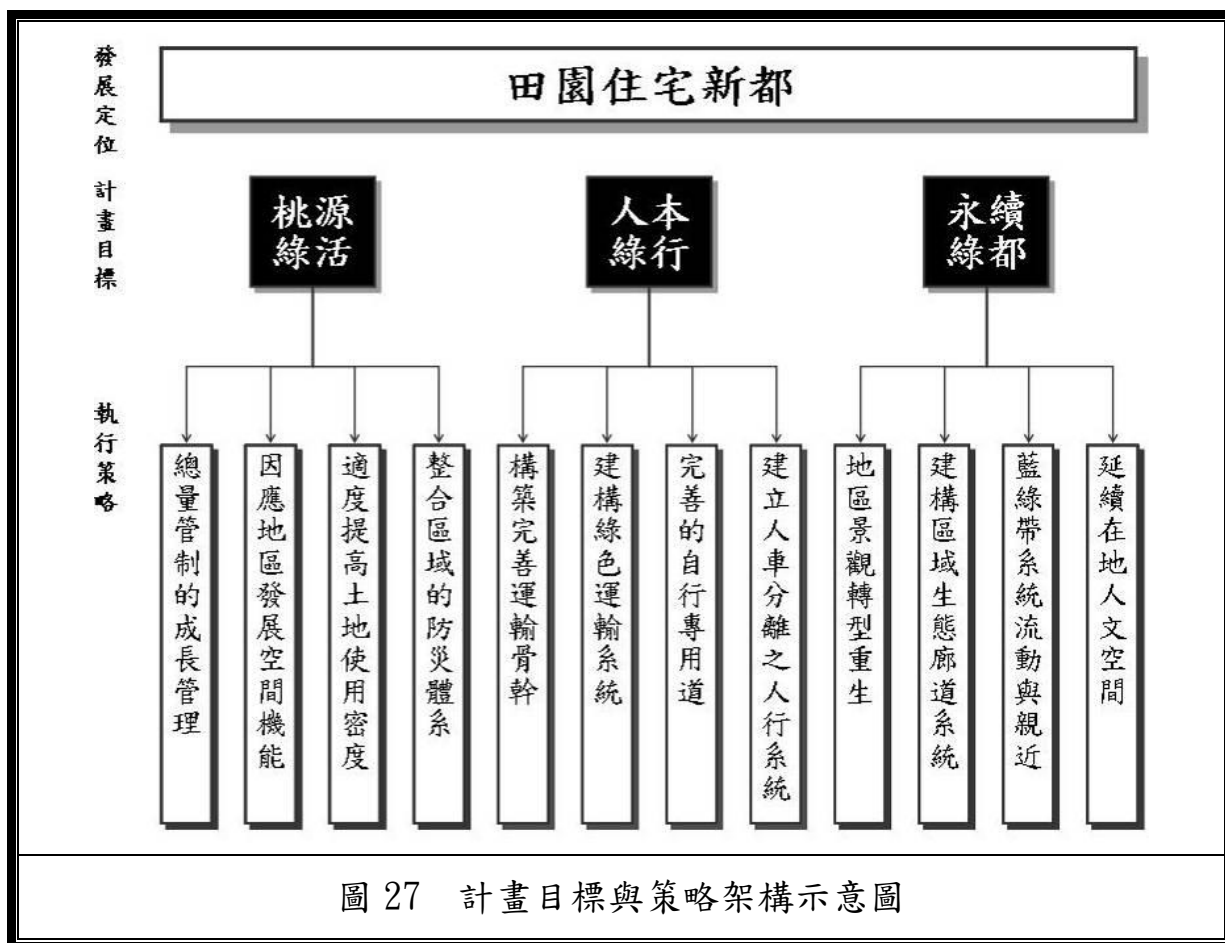
(3) 運輸機能不同

A20 車站可配合園林道路與北內環生活圈道路設置，為桃園地區構築完善運輸骨幹；A21 站為因應機場捷運及桃園捷運橘線交會，強化本區轉運功能，並規劃完善路網系統，提升中壢地區大眾運輸系統功能。



(二) 計畫目標與策略

依本計畫「田園住宅社區」之發展定位，研提整體性之計畫目標及發展策略，以作為本計畫區整體規劃構想之指導依據，詳如下所示：



二、規劃構想

「田園住宅社區」之規劃構想如后：

(一) 土地使用規劃構想

1. 依據本計畫區發展定位及未來人口成長趨勢，劃設充足之住宅鄰里單元及引入適當之活動機能。
2. 配合捷運車站周邊規劃商業區作為發展核心，創造地區商業服務中心，健全地區生活機能。
3. 配合現況留設文教區，提供教育、文化等機能，並藉由知識外溢效果，提升本計畫區教育品質。
4. 尊重地區既有自然紋理與歷史人文特色，納入後續空間規劃考量基礎。

(二) 交通系統規劃構想

1. 配合機場捷運線軌道，於其周邊留設 50 公尺園林道路用地，建構綠色都市發展軸線，捷運高架下方路權土地可併同園道整體規劃使用。

2. 增設聯外道路系統，增加計畫區之交通可及性與對外之連結性。
3. 配合捷運系統路網，強化主要動線功能以因應未來發展。
4. 考量交通發展需求，規劃全區之聯外道路、主要道路與次要道路系統。

(三) 公共設施規劃構想

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

(四) 水岸空間與生態公園規劃構想

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

1. 塑造都市藍綠帶系統

計畫區內老街溪沿岸盡可能留設綠地，配合整體水岸藍帶建構出生態廊道，營造開闊的水岸空間意象。

2. 串聯計畫區景觀與生態系統

參酌「桃園縣埤塘水圳保存及獎勵新生利用自治條例」(中華民國 98 年 8 月 6 日府法規字第 0980297904 號令公布)之內容，配合計畫區內現有之埤塘留設生態公園以符合桃園埤塘零淨損失之原則，並建構完善的人行步道系統及自行車道系統，串聯計畫區內景觀與生態系統，以朝永續都市發展邁進。

(五) 都市防災系統規劃

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





捌、變更理由及內容

本案係為配合機場捷運線 A20 車站之設置，開發其周邊土地，促進車站周邊土地使用發展並落實使用管制，以符發展需求。

表 25 變更內容明細表

位置	變更內容				變更理由
	原計畫	面積 (公頃)	新計畫	面積 (公頃)	
A20 車站 周邊 地區	農業區	47.69	住宅區	28.29	1. 配合「桃園國際機場聯外捷運建設計畫」A20 車站設置，因應大眾運輸導向規劃理念，以車站周邊土地整體規劃，藉此提供地區商業、住宅區等發展機能，並規劃必要之公共設施，以提升地區之環境品質，加速促進地方繁榮。 2. 農業區變更為文教區部分(聖德段 37、39 地號全部及 8 地號部分土地)，應於主要計畫核定前，依下列規定辦理： (1) 以變更範圍 5% 之面積，乘以當年度土地公告現值或毗鄰現行劃設文教區當年度土地公告現值(擇較高者)之 1.4 倍，折算回饋代金，並一次繳納完竣。 (2) 檢附非屬申請人所有之其他土地所有權人土地變更使用同意書或證明文件。並與桃園市政府簽訂協議書據以辦理。
			商業區	2.64	
			車站專用區	1.26	
			學校用地	2.09	
			公園用地	5.43	
			綠地用地	0.93	
			停車場用地	0.51	
			文教區	0.03	
	道路用地	6.51			
	零星工業區	0.54	住宅區	0.53	
			公園用地	0.01	
	文教區	1.51	文教區	1.51	
	捷運車站用地	0.1	捷運車站用地	0.1	
捷運車站用地 (兼供道路使用)	0.44	捷運車站用地 (兼供道路使用)	0.44		
快速道路用地	3.65	園林道路用地	3.37		
		捷運車站用地 (兼供道路使用)	0.28		
合計	53.93	合計	53.93		

註：

1. 本計畫未敘明變更部分，均應以原計畫為準。表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。
2. 捷運車站用地、捷運車站用地(兼供道路使用)之規定依「變更高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫(配合桃園國際機場聯外捷運系統建設計畫第二次變更)書」為準，文教區並配合細部計畫訂定相關土地使用管制之規定。

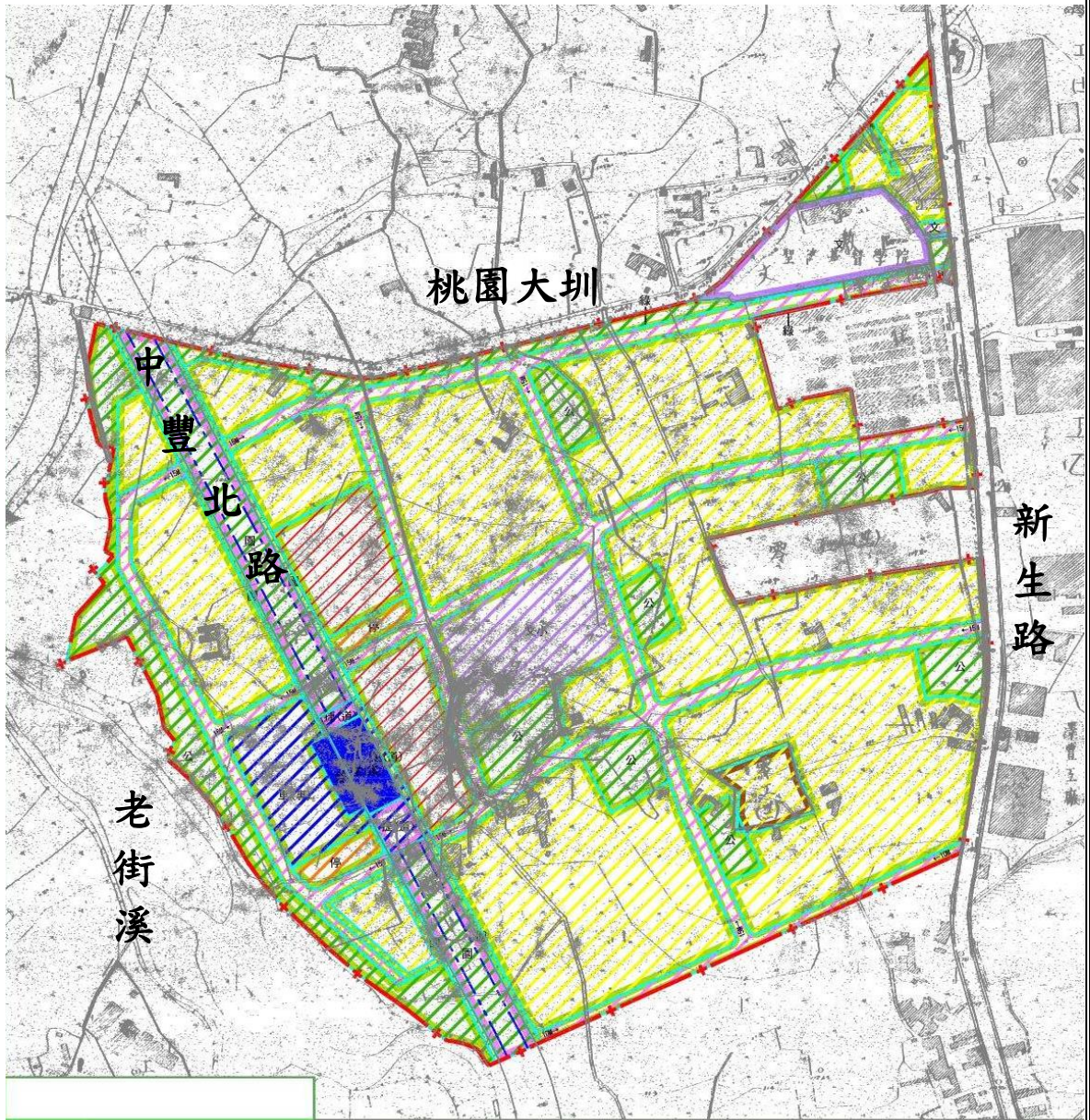
表 26 高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫變更前後面積對照表

項目	本計畫變更前 面積 (公頃)	本計畫變更 面積 (公頃)	本計畫變更後			
			變更後計畫面積 (公頃)	估計畫面積 百分比	佔都市發展用地 面積百分比	
土地 使用 分區	住宅區	58.44	+28.82	87.26	3.97%	16.34%
	商業區	1.60	+2.64	4.24	0.19%	0.79%
	車站專用區	-	+1.26	1.26	0.06%	0.24%
	工商綜合專用區	5.32	0	5.32	0.24%	1.00%
	乙種工業區	61.63	0	61.63	2.81%	11.54%
	零星工業區	30.93	-0.54	30.39	1.38%	5.69%
	貨物轉運中心區	32.60	0	32.60	1.48%	6.10%
	行政區	0.27	0	0.27	0.01%	0.05%
	文教區	7.32	+0.03	7.35	0.33%	1.38%
	宗教專用區	0.50	0	0.50	0.02%	0.09%
	殯葬設施專用區	3.41	0	3.41	0.16%	0.64%
	農業區	1,684.89	-47.69	1,637.20	74.54%	-
	河川區	24.90	0	24.90	1.13%	-
	小計	1,911.81	-15.48	1,896.33	86.34%	43.85%
公共 設施 用地	機關用地	10.59	0	10.59	0.48%	1.98%
	學校用地	65.80	+2.09	67.89	3.09%	12.71%
	社教用地	0.26	0	0.26	0.01%	0.05%
	公園用地	-	+5.44	5.44	0.25%	1.02%
	鄰里公園用地	8.09	0	8.09	0.37%	1.51%
	兒童遊樂場用地	0.61	0	0.61	0.03%	0.11%
	綠地用地	7.44	+0.93	8.37	0.38%	1.57%
	生態綠地	2.98	0	2.98	0.14%	0.56%
	零售市場用地	1.13	0	1.13	0.05%	0.21%
	停車場用地	3.98	+0.51	4.49	0.20%	0.84%
	廣場用地	0.54	0	0.54	0.02%	0.10%
	變電所用地	0.80	0	0.80	0.04%	0.15%
	電路鐵塔用地	0.02	0	0.02	0.00%	0.00%
	殯儀館用地	0.07	0	0.07	0.00%	0.01%
	墓地	1.67	0	1.67	0.08%	0.31%
	殯葬設施用地	3.39	0	3.39	0.15%	0.63%
	溝渠用地	3.18	0	3.18	0.14%	0.60%
	垃圾場用地	4.16	0	4.16	0.19%	0.78%
	高速公路用地	88.15	0	88.15	4.01%	16.50%
	快速道路用地	25.35	-3.65	21.70	0.99%	4.06%
	道路用地	47.14	+6.51	53.65	2.44%	10.04%
	污水處理廠用地	8.60	0	8.60	0.39%	1.61%
捷運車站用地 (兼供道路使用)	0.44	+0.28	0.72	0.03%	0.13%	
捷運車站用地	0.10	0	0.10	0.00%	0.02%	
園林道路	-	+3.37	3.37	0.15%	0.63%	
小計	284.49	+15.48	299.97	13.66%	56.15%	
合計	都市計畫總面積	2,196.30		2,196.30	100.00%	
	都市發展面積	486.51		534.20		100.00%

註：1. 表內面積來源「變更高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫（第三次通盤檢討）書」及迄今歷

次個案變更計畫書，惟仍應依據核定圖實地分割測量面積為準。

2. 都市發展用地面積不含農業區、河川區。



圖例：

- 住宅區
- 農業區
- 乙種工業區
- 零星工業區
- 文教區
- 綠地用地
- 捷運車站用地
- 捷運車站用地(兼供道路使用)
- 高速公路用地
- 道路用地、快速道路用地
- 捷運路權範圍線

變更圖例：

- 變更零星工業區為住宅區
- 變更零星工業區為公園用地
- 變更農業區為住宅區
- 變更農業區為商業區
- 變更農業區為文教區
- 變更農業區為車站專用區
- 變更農業區為捷運系統用地兼供道路使用
- 變更農業區為學校用地
- 變更農業區為停車場用地
- 變更農業區為公園用地
- 變更農業區為綠地用地
- 變更農業區為園道用地
- 變更農業區為道路用地
- 變更快速道路用地為園道用地
- 變更快速道路用地為捷運車站用地(兼供道路使用)
- 計畫範圍線



0 50 150 300
比例尺：三千分之一 單位：公尺

圖 30 變更主要計畫示意圖

玖、變更後之計畫

一、計畫年期與計畫人口

(一) 計畫年期

民國 110 年。

(二) 計畫人口

7,500 人。

二、土地使用計畫

(一) 土地使用分區計畫

1. 住宅區

住宅區係以現有住宅聚落及建物位置、既有交通設施、道路動線系統及街廓縱深考量作為基礎劃分原則，劃設住宅區面積計 28.82 公頃，佔計畫區面積 53.44%。

2. 商業區

商業區主要以毗鄰捷運車站且位處計畫區中心地區為原則。全區劃設商業區 2 處，面積合計 2.64 公頃，佔計畫面積 4.90%。

3. 車站專用區

為配合捷運通車營運後其周邊土地之發展，就近提供捷運車站商務、金融、餐飲等空間機能，於捷運車站周邊劃設 1 處車站專用區，面積 1.26 公頃，佔計畫面積 2.34%。

4. 文教區

維持現行文教區 1 處，供私立聖德基督學院使用，面積 1.51 公頃。另配合聖德基督書院現況出入通路及既有大門與警衛室等合法使用範圍(聖德段 37、39 地號全部土地及 8 地號部分土地)，變更農業區為文教區，面積 0.03 公頃，並依下列規定辦理：

- (1) 以變更範圍 5% 之面積，乘以當年度土地公告現值或毗鄰現行劃設文教區當年度土地公告現值(擇較高者)之 1.4 倍，折算回饋代金，並一次繳納完竣。
- (2) 檢附非屬申請人所有之其他土地所有權人土地變更使用同意書或證明文件。
- (3) 與桃園市政府簽訂協議書據以辦理。

本次變更後，文教區面積合計 1.54 公頃，佔計畫面積 2.86%。

(二) 公共設施計畫

1. 學校用地

劃設 1 處，配合計畫人口規模檢討，面積為 2.09 公頃，佔計畫面積之 3.87%。

2. 公園用地

配合原有埤塘地景規劃 8 處生態公園，以保留溼地的生態紋理，兼顧可供居民休憩、生態系統保育及調節微氣候等功能。8 處公園用地面積合計為 5.44 公頃，佔計畫區面積 10.09%。

3. 綠地用地

主要計畫劃設綠地用地於計畫區邊界及使用分區畸零處；於細部計畫劃設 6 公尺綠帶以保留主要灌溉水圳，維持水路既有紋理，聯繫下游農水路並串聯整體計畫區藍綠軸帶。於主要計畫劃設綠地用地面積合計 0.93 公頃，佔計畫區面積 1.72%。

4. 停車場用地

配合捷運車站空間規劃需求，於捷運站前劃設停車場用地，得視實際情況需要供停車場使用。全區劃設停車場用地 2 處，面積為 0.51 公頃，佔計畫面積之 0.95%。

5. 捷運車站用地

原計畫於計畫區內劃設之捷運車站用地，本計畫維持原計畫，劃設面積為 0.10 公頃，佔計畫總面積 0.20%。

6. 捷運車站用地（兼供道路使用）

原計畫於計畫區內劃設之捷運車站用地（兼供道路使用）0.44 公頃，本計畫除維持原計畫，另為配合捷運車站細部設計之機電設備空間需求增加用地，增設 0.28 公頃之捷運車站用地（兼供道路使用）。面積共計 0.72 公頃，佔計畫面積之 1.34%。

7. 園林道路用地

配合捷運軌道規劃及綠色運輸網路概念，劃設園道用地面積共計 3.37 公頃，佔計畫區總面積之 6.24%。

8. 道路用地

配合計畫區既有道路及未來區內交通系統之規劃構想，劃設道路用地 6.51 公頃，佔計畫面積之 12.07%。



圖 31 土地使用計畫示意圖

三、公共設施用地檢討

(一) 公共設施用地檢討

以計畫人口 7,500 人進行本計畫公共設施用地檢討，檢討結果如下表所示。

表 27 本計畫公共設施用地檢討表

設施類別	檢討標準	計畫人口：7,500 人			備註
		用地需求面積 (公頃)	計畫面積 (公頃)	超過或不足面積 (公頃)	
學校	文小	都市計畫區內學校每生不得小於 12 m ² (註1)	0.81 (註2)	2.00	興南國中位於 1.5 公里範圍內，可服務本計畫區。
	文中	都市計畫區內學校每生不得小於 14.3 m ² (註1)	0.32 (註2)	0.00	
公園	閭鄰公園按閭鄰單位設置，每一計畫處所最小面積不得小於 0.5 公頃為原則	0.50 (註3)	5.44	+4.94	--
綠地	按自然地形或設置目的檢討之。	--	0.93	--	--
廣場兼停車場	視實際需要劃設。	--	--	--	--
停車場	不低於計畫區內車輛預估數之 20%。	1.05	0.51	-0.54	車輛預估數依民國 100 年桃園市汽車持有率 280.97 輛/千人，每輛停車位以 25 m ² 計。
	一萬人口以下者，以不低於商業區面積之 8% 為準。	0.21		+0.30	
公園、綠地、廣場、體育場所、兒童遊樂場	不低於變更面積之 10%。	5.93	7.97	+2.04	園道留設之綠地面積之 1/2 (1.69 公頃) 納入計算。

註 1：依「國民中小學設備基準」之每生最小校地需求為檢討標準

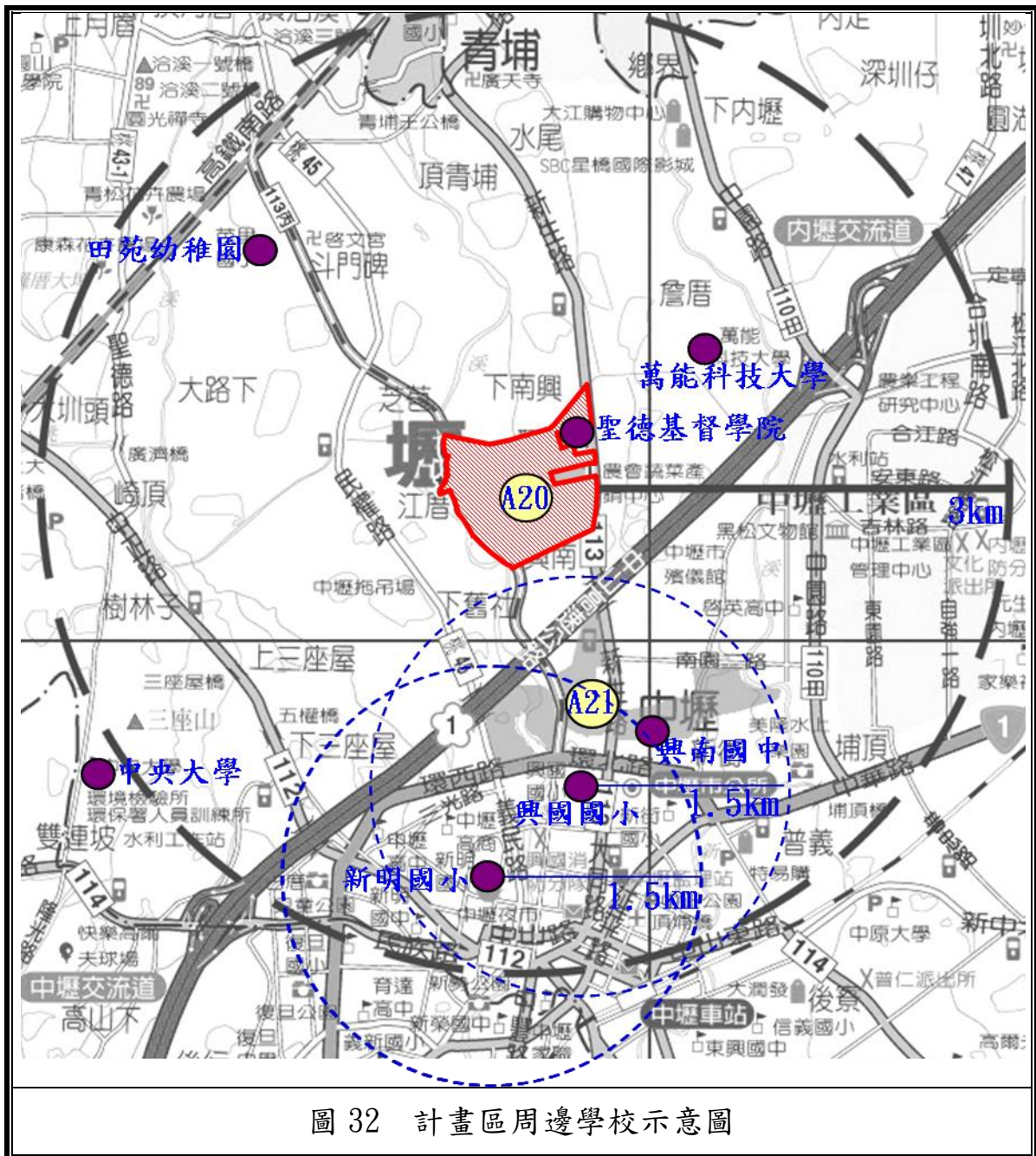
註 2：依全縣就學學童人數佔全縣人口比例 (國小人數約佔總人口之 9%，國中人數約佔總人口之 4%) 推估就學學童總人數，再依「國民中小學設備基準」推估學校用地需求面積

註 3：本計畫區以文小為中心可視為一閭鄰單位。

資料來源：本計畫整理

(二) 學校用地設置需求檢討

檢視計畫區周邊之興國國小（約 2 公里）、新明國小（約 2.5 公里）及興南國中（約 1.5 公里），依據「國民中小學設備基準」校地選擇規劃原則，本計畫區南側之興南國中尚屬其服務半徑內（1.5 公里）；另國小部分，與計畫範圍最近之興國國小與新明國小，皆距計畫範圍 2 公里以上。爰此，為顧及人口之增加及社區的發展，本計畫經審慎評估後，於計畫區內劃設文小用地一處，滿足捷運設立後衍生之就學需求，並可提供周邊地區就學服務。



(三) 公共設備系統計畫

1. 垃圾處理方式

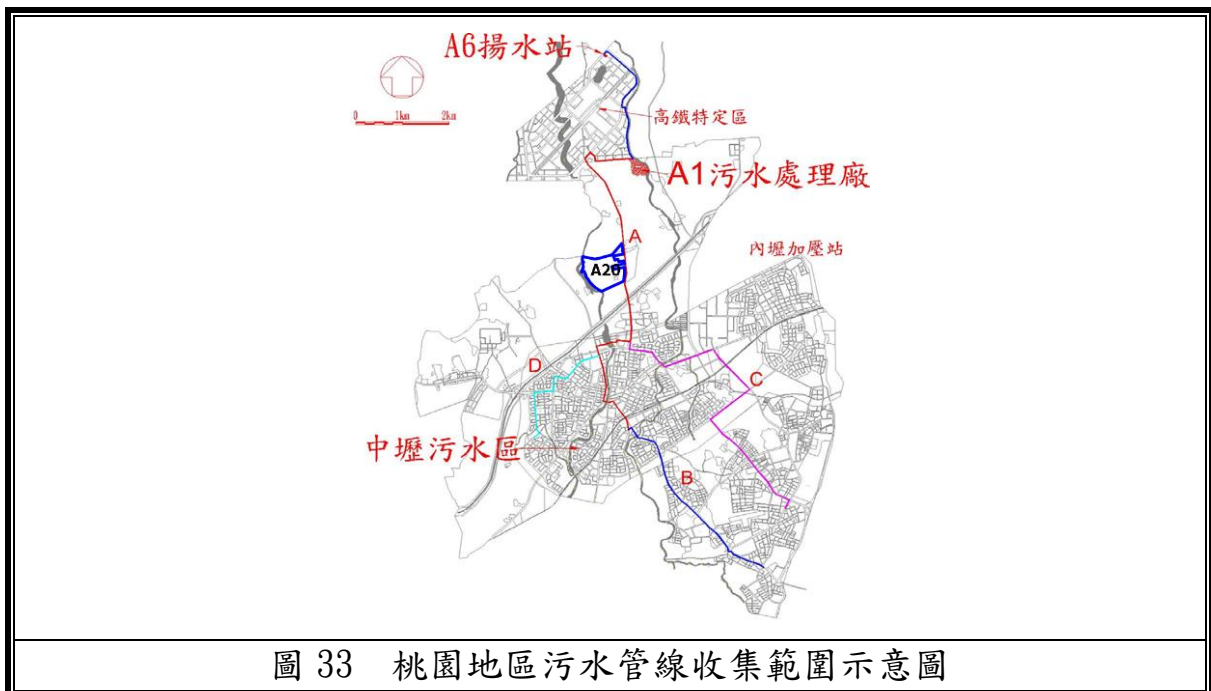
配合桃園市垃圾分類政策，降低整體垃圾總量；垃圾清運掩埋將運送至桃園市蘆竹區垃圾掩埋場(3.03 公頃)進行廢棄物處理。

2. 污水下水道系統

中壢污水處理廠址位於高速鐵路桃園車站特定區計畫南側及新街溪旁，屬「高速公路中壢及內壢交流道附近特定區」範圍內土地。土地面積約為 8.6 公頃。

桃園中壢地區污水下水道系統分為中壢、山仔頂及龍潭等三處污水區其範圍涵蓋中壢及內壢交流道附近特定區計畫、中壢平鎮都市計畫、中壢龍岡地區都市計畫等三都市計畫；另高鐵桃園車站特定區(面積約 490 公頃)產生之污水亦予納入處理。污水經下水道系統收集於中壢污水處理廠，處理至符合行政院環境保護署所發布之放流水標準後，再排入承受水體。

本計畫區位於高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫中段，於(第一期)興建工程完工後，該污水處理方式將以計畫道路下方施作工程管溝，將計畫區內污水引入桃園中壢地區污水下水道系統，在經污水下水道系統導入中壢污水處理廠作處理。



四、交通系統計畫

(一) 交通運輸需求預測與分析

1. 應用模式說明

本研究應用「桃園都會區整體運輸系統分析及需求模式之建立與應用(桃園市政府、95年7月)」模式(以下簡稱桃園模式),配合本案之土地使用計畫,推估本案開發所衍生之活動人口,進行交通分區以及旅次發生之更新,預測未來桃園都會區之旅次特性,作為後續分析評估之依據。桃園模式係採用傳統循序性集體旅運需求模式(Aggregate Sequential Demand Model)－旅次發生、旅次分佈、運具選擇、交通分派等四大步驟,利用美國Caliper公司發展的TRANSCAD軟體進行作業,在方法上主要可分為以下四個部份進行,該模式作業流程詳圖 35。

(1) 旅次發生模組

模式中的旅次產生吸引模組是結合類目分析法(Category Analysis)與迴歸分析法(Regression Analysis)推導出各交通分區之旅次產生量、吸引量。

(2) 旅次分佈模組

旅次分佈模組乃應用重力模組(Gravity Model)將交通分區 i 所產生的旅次數分配到各目的地交通分區 j 。

(3) 運具選擇模組

運具選擇模組則採用羅吉特(Logit Model),由效用函數來求算各交通分區間不同運具使用比例。

(4) 交通量指派

採用隨機性使用者均衡指派法(Stochastic User Equilibrium Assignment),將各交通分區間旅次起迄量利用不同道路分類之速率－流量曲線之參數值,求算各旅次之旅行時間,並以最短旅行時間為原則分派至路網。

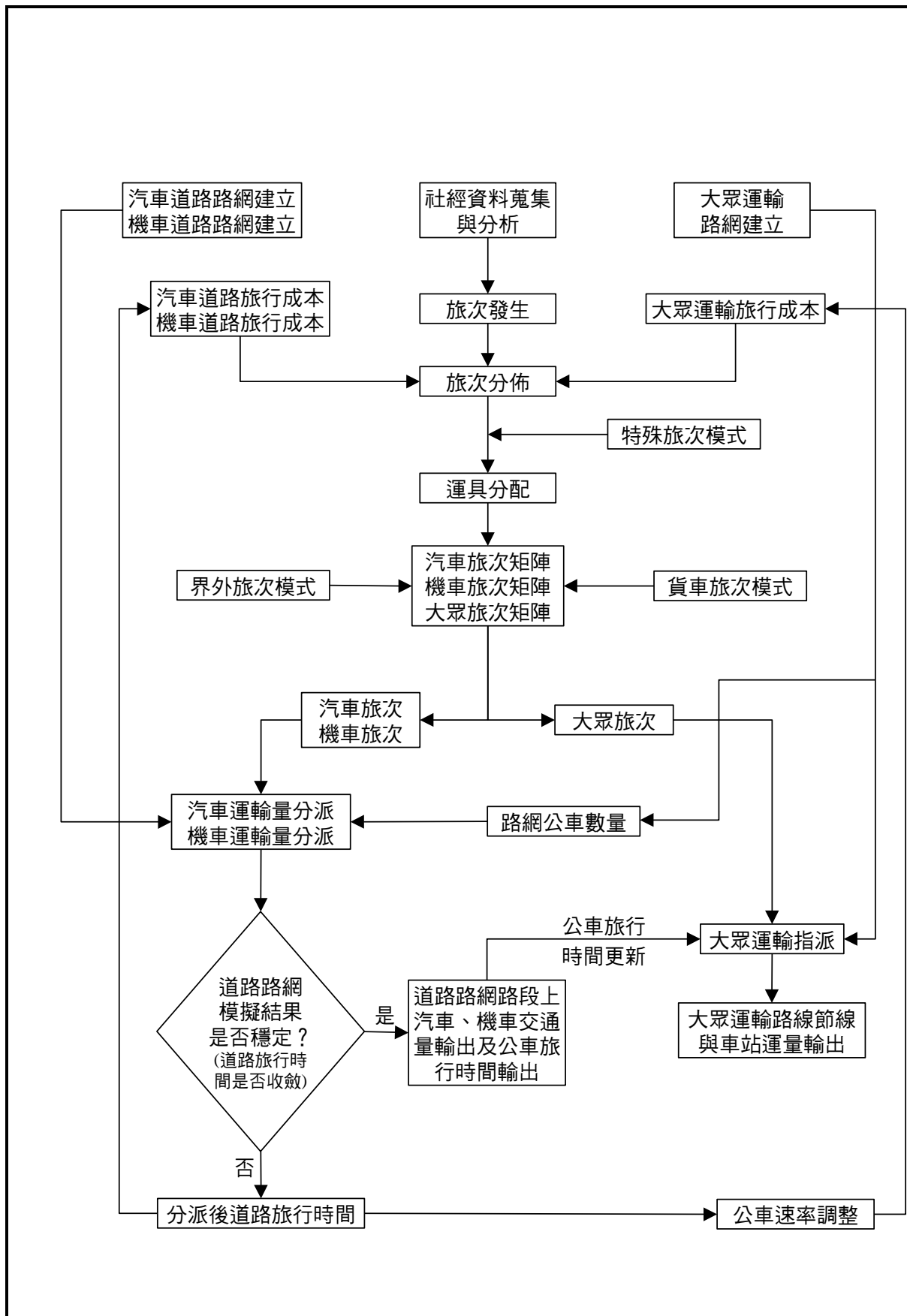


圖 34 桃園模式作業流程圖

2. 衍生旅次推估

(1) 目標年期

目標年則配合桃園模式之目標年，以民國 120 年為分析年期。

(2) 交通分區及分析路網

交通分區為運輸需求模式分析的分區單元，本模式構建之計畫區交通分區除原為桃園模式之交通分區外，另於計畫區內依道路系統及土地使用分區特性，劃分交通分區；計畫區路網則以未來都市計劃道路為主要分析對象。

(3) 分區開發特性與旅次數預測

計畫區產生之旅次數，係依據各交通分區之土地使用強度，依據各類土地使用容積樓地板面積計算引進之活動人口數（包含產業員工數、辦公室員工數、商場員工數），並依據桃園模式目標年（民國 120 年）之旅次率計算本案全區開發後衍生之旅次數。

以本計畫區全區開發情形下；假設商業區容積樓地板中，50%作住宅使用、30%作辦公室使用、20%作商場使用；車站專用區容積樓地板，假設 100%作辦公室使用，則引進人口如下：

- A. 辦公室員工數，以每 20 平方公尺容積樓地板衍生 1 名辦公室員工數假設，約 2,877 人
- B. 商場員工數，以每 93 平方公尺容積樓地板衍生 1 名商場員工數假設，約 159 人。
- C. 居住人口數，參酌本計畫預定之計畫人口，約 7,500 人。

另可估算，全日旅次產生數為 12,450 人旅次/日，尖峰旅次產生數為 1,875 人旅次/日；全日旅次吸引數為 14,395 人旅次/日，尖峰旅次吸引數為 2,167 人旅次/日，如下表 27。

表 28 衍生旅次分析表

居住人口 (人)	全日旅次產生數 (旅次)	尖峰旅次產生數 (旅次)	辦公室員工數 (旅次)	商場員工數 (旅次)	全日旅次吸引數 (旅次)	尖峰旅次吸引數 (旅次)
7,500	12,450	1,875	1,110	159	6,018	906
			1,767	—	8,377	1,261
			—	—	—	—
			—	—	—	—
			—	—	—	—
7,500	12,450	1,875	2,877	159	14,395	2,167

資料來源：本計畫推估。

註 1：桃園都會區全日旅次產生率為 1.66 旅次/居住人口，全日旅次吸引率為 4.74 旅次/產業員工。

註 2：尖峰旅次產生數=全日旅次產生數×15.06%；尖峰旅次吸引數=全日旅次吸引數×15.06%。

3. 衍生交通量推估

(1) 運具使用比例

有關運具使用比例，依據桃園模式運具分配比例計算（民國 120 年），運具使用比例為：小汽車佔 31.4%、機車佔 48.6%、計程車佔 1.00%、公車佔 5.0%、自行車佔 1.0%、步行佔 2.0%、捷運佔 11.0%；運具乘載率部分：小汽車為 1.2 人/車、機車為 1.1 人/車、計程車為 1.2 人/車、公車為 20 人/車、自行車為 1.0 人/車，詳表 29。

表 29 運具使用比例與乘載率表

運具分配比例 (%)									
運具比例	小客車	機車	計程車	公車	貨車	腳踏車	步行	捷運	合計
進入	31.40%	48.60%	1.00%	5.00%	0.00%	1.00%	2.00%	11.00%	100.00%
離開	31.40%	48.60%	1.00%	5.00%	0.00%	1.00%	2.00%	11.00%	100.00%
乘載率 (人/車)									
方向	小客車	機車	計程車	公車	貨車	腳踏車	步行	捷運	合計
進入	1.2	1.1	1.2	20.0	—	1.0	—	—	—
離開	1.2	1.1	1.2	20.0	—	1.0	—	—	—

資料來源：「桃園都會區整體運輸系統分析及需求模式之建立與應用」，桃園市政府，95 年 7 月。

(2) 衍生交通量計算

依據尖峰小時旅次衍生量分別乘上各運具使用比例，即可得本基地住宅類別於晨（昏）峰時段進入及離開之各運具所產生的人旅次，再將所得之人旅次之值分別除以各運具的乘載率，可計算出本基地於晨昏峰時段進入及離開之各運具所產生的車旅次，再依小客車當量值轉換成小客車當量數

(pcu)，本計畫所推估出的人旅次、車旅次及 pcu。本案總衍生之人旅次、車旅次及 pcu 詳表 29。

由表 29 可知本案住宅開發平常日晨峰衍生之人旅次及交通量為：進入 2,167 人旅次、車旅次 883 pcu，離開為 1,920 人旅次、車旅次 783 pcu；昏峰小時衍生之人旅次及交通量分別為：進入 1,397 人旅次、車旅次 569 pcu，離開為 1,561 人旅次、車旅次 636 pcu。

表 30 平常日衍生晨昏峰衍生旅次表

運具別 旅次方向		運具別								合計
		小客車	機車	計程車	公車	貨車	腳踏車	步行	捷運	
晨峰 進入	人旅次	681	1,053	22	108	0	22	43	238	2,167
	車旅次(輛)	567	958	18	5	0	22	0	0	1,570
	pcu	567	287	18	11	0	0	0	0	883
晨峰 離開	人旅次	603	933	19	96	0	19	38	211	1,920
	車旅次(輛)	502	848	16	5	0	19	0	0	1,391
	pcu	502	255	16	10	0	0	0	0	783
昏峰 進入	人旅次	439	679	14	70	0	14	28	154	1,397
	車旅次(輛)	365	617	12	3	0	14	0	0	1,012
	pcu	365	185	12	7	0	0	0	0	569
昏峰 離開	人旅次	490	758	16	78	0	16	31	172	1,561
	車旅次(輛)	408	689	13	4	0	16	0	0	1,130
	pcu	408	207	13	8	0	0	0	0	636

註：小客車之小客車當量值(PCE)為1.0；機車為0.3；計程車為1.0；大眾運輸為2.0。
資料來源：本計畫推估。

(3) 衍生停車需求計算

本案衍生居住人口 7,500 人，依據桃園模式推算民國 120 年汽機車持有率(汽車 406.3 輛/千人、機車 574.1 輛/千人)，約衍生 3,047 輛汽車、4,306 輛機車停車需求，居住人口衍生之停車需求將於建築物附設停車空間滿足。

(二) 道路交通量預測

依據本案土地使用計畫特性，本計畫範圍道路大致可分為三大類：

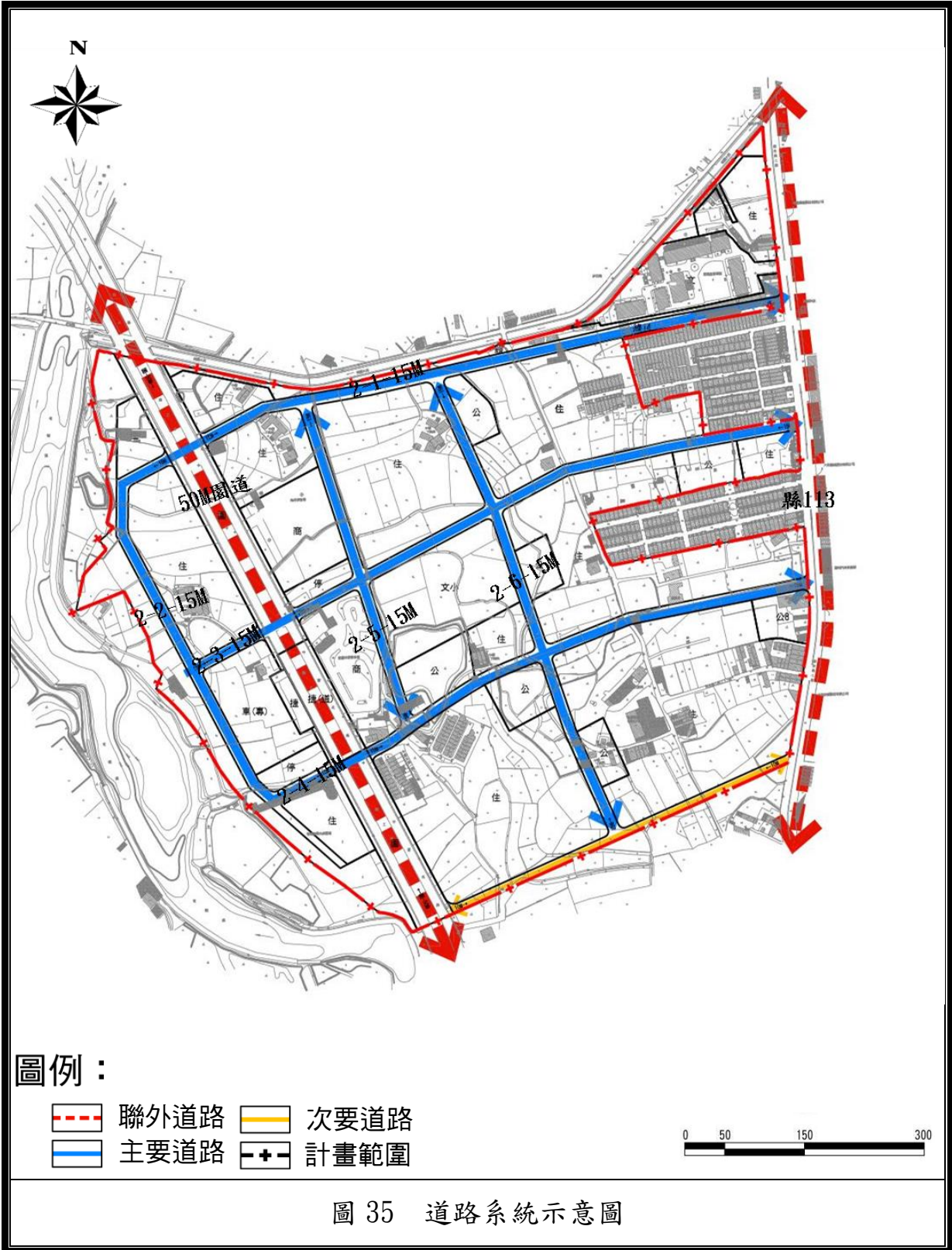
1. 具聯外功能之道路：50M 綠園道。
2. 區內主要道路：15M 道路。
3. 區內次要道路：10M 道路。

上述道路於目標年交通量預測結果請參見表 31，計畫範圍內以 50M 園道交通量最高，尖峰單向約 1,871~2,334CU/小時，單向車道需求數為 3 車道，服務水準為 C 級；15M 道路尖峰單向約 300~750 PCU/小時，單向車道需求數為 1 車道，服務水準為 A~C 級；10M 道路尖峰單向約 100~250 PCU/小時，單向車道需求數為 1 車道，服務水準為 A 級。

表 31 目標年計畫區區內道路交通量預測表

道路名稱	方向	全日交通量 (PCU/小時)	尖峰小時交通量 (PCU/小時)	車道需求數 (單向車道數)	道路容量 (PCU/ 小時)	v/c	服務 水準
50M 園道 (中豐北路)	往北	18,708	1,871	3	3,400	0.55	C
	往南	23,339	2,334	3	3,400	0.69	C
2-1-15M 道路	往東	4,165	416	1	1,100	0.38	B
	往西	5,831	583	1	1,100	0.53	B
2-2-15M 道路	往北	2,999	300	1	1,100	0.27	A
	往南	3,332	333	1	1,100	0.30	A
2-3-15M 道路	往東	6,330	633	1	1,100	0.58	C
	往西	7,496	750	1	1,100	0.68	C
2-4-15M 道路	往東	5,997	600	1	1,100	0.55	C
	往西	6,830	683	1	1,100	0.62	C
2-5-15M 道路	往北	4,331	433	1	1,100	0.39	B
	往南	4,664	466	1	1,100	0.42	B
2-6-15M 道路	往北	5,164	516	1	1,100	0.47	B
	往南	5,831	583	1	1,100	0.53	B
縣 113 (新生路)	往北	16,308	1,631	2	2,250	0.72	D
	往南	19,089	1,909	2	2,250	0.85	D

資料來源：本計畫整理。



五、災害防救計畫

本計畫非屬洪災、土石流等災害潛勢地區，然考量大規模複合性災害對地區可能造成之衝擊，本計畫研提災害防救計畫，檢核區域性的防救災資源並規劃地區性防災設施，包括防災避難據點、避難運輸路線以及火災延燒防止帶，建構完善的防災生活圈。

(一) 區域防災資源

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

1. 消防救災體系

於市府設置桃園市救災救護指揮中心，各行政區則以各公所為核心。全市共設置四大救災救護大隊，其中本計畫區屬於第二大隊責任範圍，其涵蓋中壢區、楊梅區、新屋區。第二大隊中距離本計畫區最近之分隊為興國消防分隊，位於中豐路與元化路交叉口，於 A20 車站半徑 2 公里範圍內。

2. 派出所

距計畫區鄰近之派出所所有桃園市警察局中壢分隊之中壢派出所、興國派出所及中福派出所，與計畫區之距離均在 3 公里以內，其中又以興國派出所最近，與桃園市第二救災救護大隊興國消防分隊同樣位於中豐路與元化路交叉口，於 A20 車站半徑 2 公里範圍內。

3. 醫療服務據點

桃園市計有 12 家桃園區域緊急醫療網所屬急救責任醫院，其中距計畫區半徑 5 公里範圍內共有三處，分別為平鎮區壠新醫院、中壢區天晟醫院及華揚醫院。壠新醫院層級為距離計畫最近之區域醫院，距 A20 車站約 4 公里；天晟醫院屬地區教學醫院，距 A20 車站約 2.4 公里，為最近之急救責任醫院，可作為計畫區緊急醫療主要輸送據點；另有華揚醫院層級為地區醫院，距 A20 車站約 3.4 公里，可作為輔助之緊急醫療輸送據點。

表 32 區域防災分析表

項目	現況	規劃內容
區域防災系統	消防救災體系	桃園市第二救災救護大隊之興國分隊，位於 A20 車站半徑 2 公里範圍內。
	派出所	桃園市警察局中壢分隊興國派出所，位於 A20 車站半徑 2 公里範圍內。
	醫療服務據點	1. 壠新醫院（區域醫院）：距 A20 車站約 4 公里。 2. 天晟醫院（地區教學醫院）：距 A20 車站約 2.4 公里。 3. 華揚醫院（地區醫院）：距 A20 車站約 3.4 公里。 4. 中壢區衛生所：距 A20 車站約 2.4 公里。
		現況均可利用桃園區、中壢區既有防災資源，未來則應視人口發展情形於高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫區設置

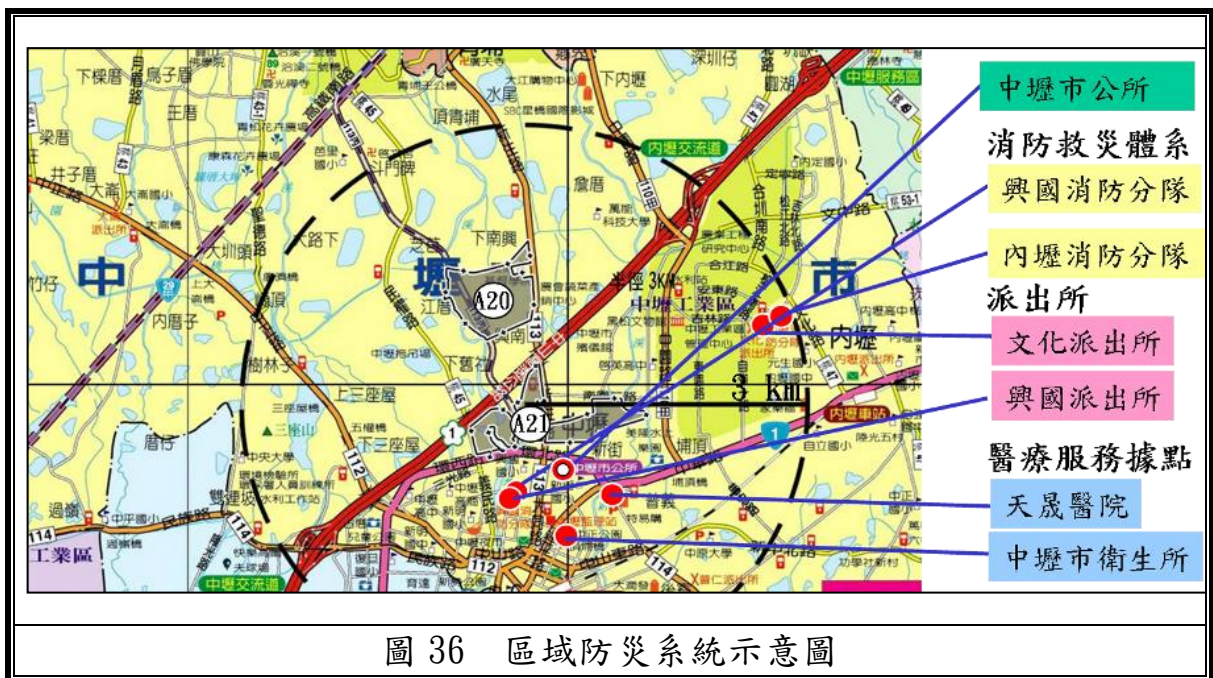


圖 36 區域防災系統示意圖

(二) 地區災害防救計畫

地區性的防災計畫包括災時緊急避難收容之據點，規劃火災延燒防止帶及避難運輸路線，彙整上述元素整合為防災圈之系統，作為地區在災時應變指揮系統之依歸。防災計畫亦應就消防救災路線及據點設施之規劃予以妥適考量，並落實基本的維生系統規劃，以確保災時受到之衝擊可降至最低。

本地區防災圈之規劃，依地區空間特性及土地使用計畫之內涵，佈設主要避難據點於捷運車站周邊之公園、廣場，供商業核心及周邊住宅作臨時避難，並作緊急避難、物資發放、緊急醫療之用；其次依主要、次要道路系統劃設避難運輸道路，連結地區及區域性的防災資源；最後依河川、綠帶、道路劃設火災延燒防止帶，降低火災蔓延之可能性。以下分述之：

1. 防災避難據點

考量整體空間特性，選定交通便利、區位適當且方便車輛進出之公園及停車場用地作為防災避難據點。提供緊急避難、物資發放、醫療救護等機能：

- (1) 緊急避難：作為地區居民緊急避難與收容之用。
- (2) 物資發放：接收外援物資、分配物資至各受災區域之活動場所，提高災害應變時救災之效能，降低災害之損失。
- (3) 醫療救護：重大災害發生後集中地方之醫療救護資源於據點上，作地區受傷居民至醫院救護之中繼站，可提供地區臨時性的醫療照護。
- (4) 中長期收容據點：文小用地、社區活動中心、老人俱樂部等建築，可供做中長期收容據點，提供較完善之設備和庇護場所，作為災後復原重建前基礎的生活空間，提供生活必需設施。惟上述建築整體供給量有限，中長期收容尚需仰賴中壢（平鎮地區）提供避難資源。
- (5) 避難據點：計畫區以鄰近捷運車站之兩處停車場用地作為防災避難據點，其餘 8 處公園用地可作為臨時避難據點，惟緊鄰文小用地旁劃設之埤塘生態公園，則於災害非屬洪災時可提供臨時緊急避難之用。

2. 避難運輸系統

(1) 緊急避難道路

以本計畫區內 50 公尺園道、既有 30 公尺新生路及計畫區內橫向路寬 15 公尺道路為緊急避難道路，亦為第一層之主要防災道路，其可延續通達全市各區域。

(2) 救援輸送道路

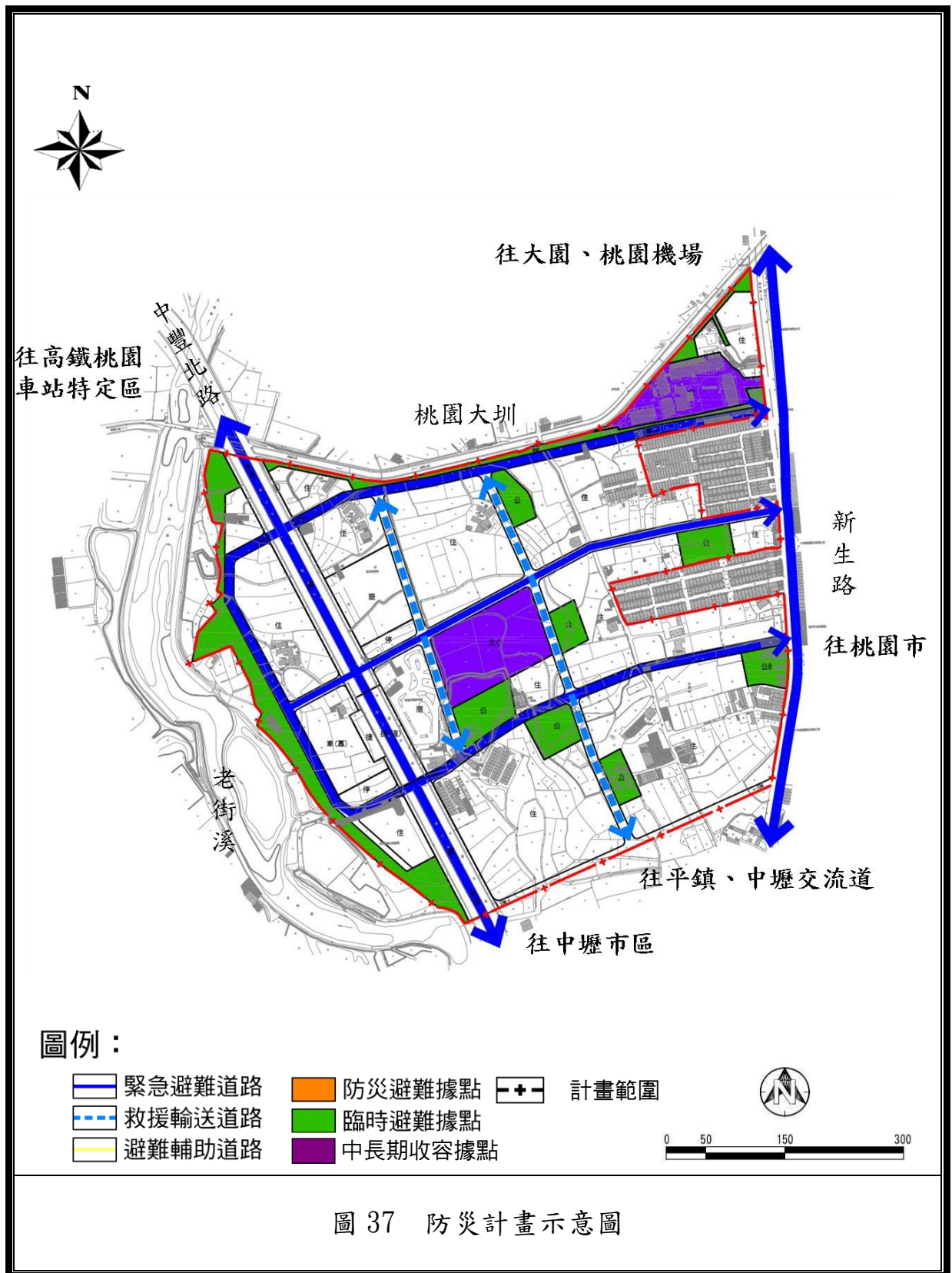
以計畫區內縱向路寬 15 公尺之道路為救援輸送道路，配合主要防災道路建構完整救災路網，此層級道路主要作為消防及車輛運送物資至防災據點之機能，同時亦為避難人員通往避難地區之路徑。

(3) 避難輔助道路

以計畫區 10 公尺道路作為避難輔助道路，供災時居民步行避難、輕型車輛進出之用。

3. 火災延燒防止地帶

指定本計畫區之道路系統、開放空間及各隔離綠帶為火災延燒防止地帶，可避免震災、重大火災之蔓延燃燒釀災。



圖例：

- | | | |
|--|---|--|
|  緊急避難道路 |  防災避難據點 |  計畫範圍 |
|  救援輸送道路 |  臨時避難據點 | |
|  避難輔助道路 |  中長期收容據點 | |

圖 37 防災計畫示意圖

六、城鄉風貌實施計畫

為促進土地之合理利用及維護計畫區內之生活環境品質，並管制土地及建築之使用，以達成實施都市計畫之目標；本計畫另於細部計畫中訂定土地使用分區管制要點、都市設計、再發展地區開發等相關規定，以落實 TOD 理念規劃，避免開發後對周邊自然環境景觀及農業生產環境造成衝擊。相關規範如下：

（一）開發強度

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

（二）獎勵措施

為鼓勵本計畫區內土地大規模開發建設及設置公益性設施，訂定規模獎勵及公益性設施等獎勵。

（三）建築退縮管制

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

（四）都市設計準則

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

（五）埤塘、水圳紋理保存

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

（六）雨水貯留、基地透水面積及滯洪設施

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

七、本案開發之經濟效益

本計畫開發之公益性及必要性已於民國 100 年 6 月 22 日提內政部土地徵收委員會第 261 次會議報告（詳附件一），相關開發效益包括促進捷運發展營運、提升地方生活品質、降低環境衝擊等，茲分述如下：

（一）供給捷運周邊必要之公共設施

本計畫於捷運周邊興闢道路、停車場等公共設施，適度供給停車空間、自行車、人行步道，增加捷運連通之便捷性，並提升整體地區公設之品質。

（二）經由平均地權基金維護公共設施，提升地區環境品質

本計畫開發由縣政府自行籌措費用，土地標售可平衡財務支出，且後續可由平均地權基金挹注開發後公共設施管理維護經費，提升地區生活品質。

（三）挹注政府稅收

計畫區開發後主要作為住宅及商業區，每年可課徵地價稅、房屋稅，挹注地方政府稅收。

（四）創造就業機會

計畫區劃設車站專用區及商業區，推估約可創造地區就業機會，帶動地區經濟發展；另捷運通車後可衍生相關支援服務之就業機會。

（五）促進捷運營運實質效益

本計畫計畫人口為 7,500 人，並於車站周邊適度配置住、商空間，將增加通學通勤之旅次，提升捷運營運之實質效益。

拾、實施進度及經費

一、開發方式及實施進度

(一) 開發方式與主體

本計畫由桃園市政府為開發主體，以「區段徵收」方式辦理開發，為維護區內現住居民之權益，本計畫區內合法密集之聚落將不納入區段徵收範圍，於細部計畫中劃設為「第一種住宅區」方式辦理。

(二) 實施範圍與進度

1. 區段徵收範圍勘選原則

本變更計畫除文教區（包括原計畫劃設及本次變更劃設）、捷運用地、捷運車站用地（兼供道路使用）、部分園道用地、以及「第一種住宅區」（再發展區）外，其餘地區皆納入本計畫區段徵收範圍中。

(1) 「第一種住宅區」（再發展區）劃設原則：

- A. 既有合法社區、聚落，建物密集且面積大於 0.2 公頃以上，並不影響地區景觀且與地區發展相符者，劃設為「第一種住宅區」（再發展區）。
- B. 前述建物密集且面積大於 0.2 公頃以上，得以計畫區範圍外或已發展地區之既有合法社區、聚落合併計算。
- C. 前述既有合法住宅社區、聚落之範圍係以建築使用執照登載之建築基地地籍範圍線，以及出入通路、建築結構安全及區段徵收工程安全距離等必要範圍為界。

(2) 「文教區」變更劃設原則：聖德基督學院現況臨新生路出入口土地（聖德段 37、39 地號）為該校以自然人名義所有，且警衛室係領有合法使用執照；另聖德段 8 地號土地前經取得水利會及國有財產局同意供學校通行使用，上開地號土地變更為文教區，供學校通行，不納入區段徵收。

2. 辦理時程

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

二、經費需求及實施方式

(一) 經費需求

區段徵收開發費用包括地價補償費、土地整理費用、公共工程費用、貸款利息等，合計約 68 億元，詳見區段徵收開發總費用概算表。

表 33 區段徵收開發成本分析表

項次	項目	估算金額 (萬元)
1	地價補償費 ^(註1)	293,131
2	土地整理費用	109,632
3	公共工程費用	165,530
4	貸款利息	116,020
開發總費用合計		684,313

註 1: 本表以領現金地價補償比例 30%，地價補償標準依本府估算市價方式，暫以公告現值之 1.4 倍後再增加 15% 進行推估 (實際應依當時市價檢討)。

註 2: 本表係以假設狀況估算費用，查估市價之地價調查估計程序、方法等，依土地徵收條例及土地徵收補償市價查估辦法等規定辦理；實際區段徵收開發總費用依辦理時之法令規定及實際發生之費用為準。

(二) 土地處分方式

1. 私有地所有權人領回抵價地比例依土地徵收條例第 39 條第 2 項辦理。發還土地所有權人之抵價地以住宅區及商業區為原則。
2. 屬土地徵收條例第 44 條第 1 項第 2 款所列之公共設施無償登記該管縣政府。本計畫公園、停車場用地、綠地、道路、文小、園道等公共設施用地，無償登記為桃園市政府所有。
3. 其餘可供建築土地，則依土地徵收條例第 44 條第 1 項第 5 款規定予以標售。

表 34 區段徵收土地處分方式表

項次	類別	內容	面積 (公頃)
1	發還抵價地土地	住宅區、商業區	12.96
2	無償登記桃園市政府之公共設施用地	公園、停車場用地、綠地、道路、文小、園道	19.98
3	可供標讓售、有償撥用土地	扣除發還抵價地土地後之住宅區、商業區及車站專用區	14.62
合計			47.56

註 1: 依區段徵收抵價地之比例暫以 40% 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。

註 2: 表內面積仍需依區段徵收計畫書報核內容為準。

（三）財務評估

本案經財務分析結果，財務平衡標售價格約 15.48 萬元/坪，考量與周邊客觀條件相同之都市計畫區土地交易價格相仿，整體財務應屬可行。

（四）財源籌措

區段徵收屬自償性計畫，開發所需經費由桃園市政府自行籌措或由桃園市實施平均地權基金先行墊付開發。

（五）開發財務效益

1. 本案開發財務效益方面，整體區段徵收可達財務平衡，並可於後續透過平均地權基金，管理維護開發後公共設施，提升地區生活品質。
2. 本案開發住宅區、商業區以及車站專用區，開發後每年可課徵地價稅、房屋稅，可降低整體財務負擔，挹注市府財政。

三、拆遷安置原則

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

（一）安置街廓規劃

1. 安置街廓（區塊）區位及數量：視合法建物拆遷數量，劃設 5 處安置街廓（區塊）為原則，安置單元所需之實際數量應以區段徵收辦理時為準。
2. 安置單元面積：除街角地之安置單元因退縮建築規定須另行規劃外，其餘每一安置單元之面寬不得小於五公尺。

（二）安置原則：

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



圖 38 開發方式示意圖

附件一、內政部土地徵收審議委員會第261次會議記錄

檔 號：
保存年限：

內政部 函

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

受文者：桃園縣政府

發文日期：中華民國100年7月1日
發文字號：內授中辦地字第1000724878號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：無

主旨：貴府所送「變更高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫(配合桃園國際機場聯外捷運系統A20車站周邊土地開發計畫)案」區段徵收土地之公益性及必要性評估報告乙案，請查照。

說明：

- 一、復貴府100年5月27日府城都字第1000206467號函。
- 二、案經提本部土地徵收審議委員會第261次會議報告，決定如下：
 1. 洽悉。
 2. 桃園縣轄內多處重大建設均擬採區段徵收，有關人口及就業機會預測及分派，應依轄內總量供給詳實評估其需求，並建議將已完成開發地區之發展情形(如人口及產業進駐、建地利用率)及財務償還情形納入評估。
 3. 本案進行區段徵收開發後，是否影響糧食供給及周邊農地利用之完整性，建議由行政院農業委員會出具公文說明。
 4. 既有水圳、埤塘及土地公廟規劃保留，後續管理維護及如



第1頁，共3頁



何永續活化利用，應研擬相關配套措施。

5. 本都市計畫案係為配合機場捷運A20車站之設置，以其周邊土地進行規劃與變更，期透過都市計畫之引導及管制，避免捷運通車後周遭土地失序發展，以區段徵收方式進行開發，尚屬合理，並請縣府加強說明如不進行開發，可能產生之負面影響，以強化開發之必要性。
6. 本計畫規劃之區段徵收開發範圍及面積，建議依據捷運沿線各車站設置之服務機能、發展定位，檢視規劃內容與開發目的之關聯性，並考量縮小開發範圍研擬不同方案（如以捷運車站周邊300公尺），評估不同方案優劣及可行性，以決定最適開發範圍。
7. 查桃園國際機場聯外捷運系統位於桃園縣轄內之A10、A20、A21場站周邊土地未來皆擬以區段徵收方式開發，另鄰近地區相關重大建設如桃園國際機場特定區及中路地區開發計畫，亦將以區段徵收方式開發，為避免同時開發，產生排擠現象，造成土地資源浪費，宜評估開發需求、人力投入、經費編列、市場景氣等，訂定各開發區之優先順序。
8. 開發範圍對於徵收後必須拆遷者之安置計畫，請桃園縣政府考量所有權人實際需求及其他開發區案例，訂定合理標準。另對於從事農業耕作之農民，應加以調查其就業意願，並研擬相關具體輔導措施，以保障其權益。
9. 土地所有權人意願調查回收率約34.41%，為確保民眾已充

份知悉該地區未來將進行區段徵收，並願意參與開發，請縣府針對民眾所陳情地價及建物拆遷等事項，預先妥為規劃，並加強宣導、溝通，以利後續作業進行。

正本：桃園縣政府

副本：本部地政司(中)(區段徵收科)

桃園縣政府
地政司
交 09 規:43 章

裝



訂

線



內政部土地徵收審議委員會第 261 次會議結論處理情形對照表：

項次	結論	處理情形
一	洽悉	-
二	<p>桃園市轄區內多處重大建設均擬採區段徵收，有關人口及就業機會預測及分派，應依轄內總量供給詳實評估其需求，並建議將已完成開發地區之發展情形(如人口及產業進駐、建地利用率)及財務償還情形納入評估。</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 桃園市 33 處都市計畫平均都市發展率已逾 80%。 2. 按人口趨勢推估(加計重大建設、土地容受力檢核、水資源容受力檢核)，推估 110 年桃園市人口為 215 萬人。 3. 都市計畫人口增量(98 年)約 12.6 萬人，依人口分派模式檢核桃園市 33 處都市計畫區都市發展用地面積，110 年計約 12 處都市計畫區都市發展用地供給不足。 4. 中壢區附近適合進駐之產業為：批發及零售業、金融及保險業、不動產及租賃業及專業科學及技術服務業。
三	<p>本案進行區段徵收開發後，是否影響糧食供給及周邊農地利用完整性，建議由行政院農委會出具公文說明。</p>	<p>依行政院農委會 100 年 10 月 19 日農企字第 1000163986 號函表示：倘經都市計畫主管機關認定確屬都市發展儲備之功能定位，且經桃園市政府農業單位審認尚無涉及農業政策推動及不影響周邊農業經營環境等條件，則本會無意見。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 農業單位審認尚無涉及農業政策推動及不影響周邊農業經營環境 <ol style="list-style-type: none"> (1) 依本府農業發展局 100 年 1 月 17 日府農管字第 1000021197 號書函表示：本局同意上開都市計畫農業區土地配合旨揭計畫辦理變更使用，以提供地區環境品質，加速促進本縣繁榮。 (2) 依 100 年 7 月 12 日「桃園市機場捷運 A7、A10、A20 及 A21 車站周邊土地變更(包含 A7 車站周邊土地整體規劃)案辦理區段徵收後農民相關輔導措施研商會會議紀錄」：本府農業發展局表示，本縣目前辦理休

項次	結論	處理情形
		<p>耕面積高達三萬多公頃，本案所涉及農業區面積相對較小(A10、A20及A21車站面積合計約155公頃)，並無涉及影響糧食安全問題。</p> <p>(3) 依本府農業發展局100年9月26日府農管字第1000391694號書函表示：略以…(二)本案土地為配合桃園國際機場聯外捷運系統A20車站周邊土地開發計畫，其界限分隔係參照現有地形、地界辦理開發；尚無影響周邊農業生產完整性…。</p> <p>2. 農業區發展定位-都市發展儲備用地</p> <p>(1) 行政院農委會100.08.09農企字第1000148341號函，本案都市計畫農業區之劃設目的係作為都市發展儲備用地或供農業生產使用為主，其主要功能定位，建請主管機關釐清。</p> <p>(2) 內政部營建署業於100.08.11營署都字第1000050573號函，轉請本府自行審慎研酌。</p> <p>(3) 農業發展局100.01.17府農管字第1000021197號書函表示：「變更高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫(配合桃園國際機場聯外捷運系統A20車站周邊土地開發計畫)案計畫書」，部分土地已供住宅、休閒娛樂、工業等使用，未來配合「桃園國際機場聯外捷運計畫」A20車站設置，因應大眾運輸導向規劃理念，以車站周邊土地整體規劃，藉此提供地區商業、住宅區等發展機能，並規劃必要之公共設施。綜上，本局同意上開都市計畫農業區土地配合旨揭計畫辦理變更使用，以提供地區環境品質，</p>

項次	結論	處理情形
四	既有水圳、埤塘及土地公廟規劃保留，後續管理維護及如何永續活化利用，應研擬相關配套措施。	<p>加速促進本縣繁榮。」</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 既有水圳、埤塘 本案透過與石門農田水利會共同會勘，保留重要灌溉水圳、埤塘。針對水圳部份劃設至少 6m 之綠帶；埤塘部份則作為生態景觀公園，除可保留自然地形，維持地區農業灌溉用水，並可提供地區休憩空間。 2. 整體性開放空間 透過公園之開放空間與文小用地進行大面積開放空間整合，促進地區綠帶活化利用。 3. 創造休憩機能 沿綠帶及開放空間，後續將規劃自行車系統與人行步道系統，發揮靜態觀賞功能與動態休憩機能。 4. 延續地方文化精神 保留福德祠規劃做為公園用地，維持地區文化精神。 5. 管理維護 未來公共設施部分由桃園市政府代為管理維護；保留水圳部分則由石門農田水利會定期檢查水源安全與流量，預防是否具妨礙灌溉排水等相關事宜。
五	本都市計畫案係為配合機場捷運 A20 車站之設置，以其周邊土地進行規劃與變更，期透過都市計畫之引導及管制，避免捷運通車後周遭土地失序發展，以區段徵收方式進行開發，尚屬合理。並請縣府加強說明如不進行開發，可能產生之負面影響，以強化開發之必要性。	<ol style="list-style-type: none"> 1. 現況已有發展 捷運車站周邊已有聚落開發，零星農舍已相繼興設。 2. 點狀式蛙躍發展 本計畫若不進行管制，未來車站興建完成後，土地所有權人後續可依農業用地興建農舍辦法，依法申請農舍。申請農舍最小面積限制為 0.25 公頃，本計畫農業區約 38 公頃，預估可興建 152 棟農舍，造成點狀式蛙躍發展。 3. 無都市發展之配套機制

項次	結論	處理情形
		<p>未來發展時，將無任何都市發展配套機制，且將缺乏相關之公共設施滿足居民所需，相關道路系統亦無法連結其他地區，導致車站周邊失序發展。</p>
六	<p>考量縮小開發範圍研擬不同方案(如以捷運車站周邊300公尺),評估不同方案優劣及可行性,以決定最適開發範圍。</p>	<p>1. 破壞農地完整性 本計畫係依自然地形地勢及道路系統進行範圍劃設，未來若縮減範圍將造成完成農地畸零破碎。</p> <p>2. 破壞灌排系統之完整性 本計畫以考量地區灌排系統之流向與規劃，若縮減計畫範圍，將造成灌排系統無法延續性使用，易遭受毀壞，妨礙後續灌溉作業及桃園大圳水質安全。</p> <p>3. 蛙躍發展，造成都市蔓延 現況東南側農地利用性不佳，已陸續改做建築使用，非作為農業生產使用。故若缺乏計畫管制，將造成蛙躍式聚落發展。</p> <p>4. 道路系統無法對外連結 縮減後屬計畫範圍外地區，未來將無延續性道路系統可供連絡周邊地區。</p> <p>5. 無法提供相關之公共設施 計畫周邊已有生活聚落，若縮減計畫範圍，將造成公共設施開闢困難，影響地區居民生活品質。</p>
七	<p>宜評估 A10、A20、A21 場站周邊土地開發需求、人力投入、經費編列、市場景氣等，訂定各開發區之優先順序。</p>	<p>1. 發展需求 有關整體開發需求部份，詳見結論一回應。</p> <p>2. 人力投入與經費編列 因桃園捷運場站計畫係為桃園市政府重大建設，後續桃園市政府地政局，將依各車站發展順序，編組專門人力資源，並依照年度預算編列充足之徵收經費。</p> <p>3. 市場景氣</p>

項次	結論	處理情形
		<p>住宅需求全縣每年近 16,500 新戶、平均戶量約 3.18 人、每人享用居住面積約 13.13 坪；推估每年住宅需求約 68.9 萬坪。</p> <p>全縣在戶數與住宅存量方面，兩者呈穩定的成長，核發使用執照總樓地板面積於 95 達到最高峰。住宅推案情況以民國 98 年實質增加戶數與可售戶數對照，各鄉鎮市皆呈現供不應求的情形，其中以桃園區、中壢區、八德區需求最大。</p> <p>4. 訂定優先順序</p> <p>桃園市政府捷運車站發展順序為都市計畫車站優先，含 A10 站、A21 站、A20 站；其次為非都市土地 A11、A15 及 A16 站。</p>
八	<p>訂定拆遷者安置計畫合理標準。另對於從事農業耕作之農民，應加以調查其就業意願，並研擬相關具體措施。</p>	<p>依 100 年 7 月 12 日辦理區段徵收後農民相關輔導措施研商會：地政局於區段徵收階段提供輔導就業資訊平台。</p> <p>仍具意願耕作農民之就業輔導：</p> <p>農會於農地銀行提供相關資金貸款及購置農地等資訊，輔導農民未來從事農業耕作。</p> <p>不具耕作意願農民之就業輔導：</p> <p>農會提供第二專長教育訓練及農業產銷班，可提供農民輔導就業。勞動及人力資源局提供就業媒合及就業訓練，可提供農民轉業至二、三級產業之相關就業協助。</p>
九	<p>土地所有權人意願調查回收率約 34.41%，請縣府針對民眾所陳情地價及建物拆遷等事項，預先妥為規劃，並加強宣導、溝通，以利後續作業進行。</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 後續將辦理重新公展，加強對所有權人說明與溝通。 2. 未來召開區段徵收說明會時，將邀請本府農業局及勞動及人力資源局等有關單位加強宣導、溝通，以利後續作業進行。

附件二、農業主管機關同意情形

都計組

行政院農業委員會 函

檔 號：
保存年限：

地址：10014臺北市南海路37號
承辦人：蔡秀婉
電話：(02)2312-5879

受文者：內政部營建署

發文日期：中華民國100年10月19日
發文字號：農企字第1000163986號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關都委會專案小組聽取桃園縣政府簡報「變更高速公路中壢及內歷交流道附近特定區計畫(配合桃園國際機場聯外捷運系統A20車站周邊土地開發計畫)」第6次會議資料，復如說明，請查照。

說明：

- 一、依據 貴署100年9月22日營署都字第1000059512號開會通知單辦理。
- 二、有關旨揭案件涉及都市計畫農業區變更事宜，本會業於100年8月9日以農企字第1000148341號函覆處理原則在案。惟針對第5次會議紀錄三桃園縣政府之意見回應，表示本案變更農業區之面積，相對於該縣休耕面積小，無影響糧食安全一節，考量目前全國糧食自給率僅32%，休耕農地全部恢復耕種且增加複種指數，亦僅能維持國人基本維生熱量，任何農地變更，均涉糧食安全問題；此外，農地資源提供生態系統服務、氣候水文調節、多元景觀等功能，農地變更後難以再回復使用，故對於農地變更使用，皆應審慎考量變更之需求性與必要性，特予澄清。 100.10.19
- 三、針對本案擬變更之農業區，倘經都市計畫主管機關認定確

電子公文

第1頁，共2頁

營建署：署收字 100-0066687

屬都市發展儲備之功能定位，且經桃園縣政府農業單位審
認尚無涉及農業政策推動及不影響週邊農業經營環境等條
件，則本會無意見。

正本：內政部營建署

副本：本會企劃處

2018-10-18
交 12:15 簽

裝

線

檔 號：
保存年限：

桃園縣政府 書函

地址：33001桃園縣桃園市縣府路1號
承辦人：黃志忠
電話：03-3322101#5483
傳真：03-3392038
電子信箱：087051@mail.tycg.gov.tw

受文者：本府城鄉發展局

發文日期：中華民國100年1月17日
發文字號：府農管字第1000021197號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關貴局函詢「變更高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫(配合桃園國際機場聯外捷運系統A20車站周邊土地開發計畫)計畫書」提供意見案，復如說明，請查照。

說明：

- 一、依據本府100年1月6日府城都字第1000007669號函辦理。
- 二、查行政院農業委員會為執行「農業發展條例」第10條規定而據以訂頒之「農業主管機關同意農業用地變更使用審查作業要點」(以下簡稱作業要點)，其目的在於配合區域計畫法、都市計畫法等相關法規之國土管制體系而採行不同標準之管理模式。
- 三、作業要點第10點規定，都市計畫農業區、保護區農業用地，除直轄市或縣(市)主管機關另訂定有限制條件外，經目的事業主管機關核准其事業計畫者，得同意申請變更使用。另第14點規定略以：「符合下列情形之一者，由目的事業主管機關逕依相關作業規定徵詢直轄市或縣(市)政府農業主管機關審核同意，免再依本要點審查規定辦理：
(一)…(三)屬第16點第4款第4目至第7目規定之農業用地



變更者。第16點規定略以：「申請農業用地變更使用徵詢農業主管機關同意程序，依下列規定辦理：(一)…。(四)有下列情形之一且涉及農業用地變更使用者，不論所屬分區性質，一律由直轄市或縣(市)農業主管機關審查同意：1。…。3.興辦公共建設或公用事業所需用地。…。6.因重大公共建設土地被徵收而於自有土地申請變更編定為建築用地者。…。」。一併敘明。

四、旨揭計畫經本府於99年1月4日以府城規字第0990012625號擬定「變更高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫(配合桃園國際機場聯外捷運系統A20車站周邊土地開發計畫)案計畫書」，部分土地已供住宅、休閒娛樂、工業等使用，未來配合「桃園國際機場聯外捷運計畫」A20車站設置，因應大眾運輸導向規劃理念，以車站周邊土地整體規劃，藉此提供地區商業、住宅區等發展機能，並規劃必要之公共設施。

五、綜上，本局同意上開都市計畫農業區土地配合旨揭計畫辦理變更使用，以提升地區環境品質，加速促進本縣繁榮。

正本：本府城鄉發展局

副本：本府農業發展局

2011-01-17
12:46:44

檔 號：
保存年限：

桃園縣政府 書函

地址：330-51桃園縣桃園市縣府路一號
承辦人：吳宗穎
電話：(03)3322101#5485
電子信箱：081012@mail.tycg.gov.tw

受文者：本府城鄉發展局

發文日期：中華民國100年9月26日
發文字號：府農管字第1000391694號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

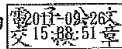
主旨：為辦理「變更高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫
(配合桃園國際機場聯外捷運系統A20車站周邊土地開發計
畫)案」，復如說明，請查照。

說明：

- 一、復貴局100年9月19日府城都字第1000379971號書函。
- 二、本案土地為配合桃園國際機場聯外捷運系統A20車站周邊土地開發計畫，其界限分隔係參照現有地形、地界辦理開發；尚無影響周邊農業生產環境之完整性，建請本計畫設置適當距離之隔離設施並維持灌、排水之暢通，以維護農業生產環境。

正本：本府城鄉發展局

副本：本府農業發展局



附件三、石門農田水利會協調情形

臺灣省石門農田水利會 函

機關地址：324桃園縣中壢市延平路2段68號

承辦人：呂佳玲

電話：03-4927713#128

傳真：03-4929414

電子信箱：chuahnw@sma.gov.tw

33001

桃園市縣府路1號

受文者：桃園縣政府

發文日期：中華民國100年10月17日

發文字號：石農管字第1000010584號

類別：普通件

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：如說明二。

裝

主旨：為貴府辦理「變更高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫（配合桃園國際機場聯外捷運系統A20車站周邊土地開發計畫）案」規劃埤塘及灌排水圳系統，請本會再協助檢視並提供書面意見，請查照。

訂

說明：

- 一、復貴府100年9月27日府城綜字第1000393526號函。
- 二、隨文檢附書面意見表及捷運A20埤塘採生態工法施作建議書各乙份。

線

正本：桃園縣政府

副本：本會中壢工作站、管理組

會長莊玉光

100/10/18 10:51 城壠管理處



1000425114 有附件

第 1 頁，共 1 頁

石門農田水利會關於桃園縣政府辦理「變更高速公路中壢及內壢交流道附近特定計畫
(配合桃園國際機場聯外捷運系統A20車站周邊土地開發計畫)案」規劃埤塘及灌排系統書面意見表

審查意見
一、在此規劃階段，貴府已考量既有水圳、埤塘及灌排系統規劃位置。
二、河川水系具有文化、休閒價值，請於公共工程細部設計階段規劃時與區外原水圳相互連接，且不得排入生活污水，以維周邊農業生產環境安全。
三、該區域水源為老街溪，長期水質遭受污染，建議細部設計時埤塘採生態工法施作。

附件四、改制前桃園縣都市計畫委員會第 15 屆 第 35 次會議紀錄

檔 號：
保存期限：

桃園縣政府 函

機關地址：33001桃園縣桃園市縣府路1號

承辦人：黃立倫

電話：03-3322101#5224

電子信箱：076053@mail.tycg.gov.tw

受文者：本府城鄉發展處城鄉規劃科

發文日期：中華民國98年12月16日

發文字號：府城規字第0980490759號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：會議紀錄（請至<http://file.tycg.gov.tw>下載）

主旨：檢送本縣都市計畫委員會98年12月4日第15屆第35次會議紀錄乙份，請查照。

說明：依本府98年12月2日府城規字第0980469756號開會通知單續辦。

正本：黃主任委員敏恭、郭副主任委員文、許委員育寧、李委員永展、康委員秋桂、古委員沼格、趙委員紹廉、蔡委員宗烈、石委員文龍、王委員大立、廖委員祐君、林委員曉薇、黃委員麗玲、林委員楨家、喻委員肇青、李委員麗雪、胡委員太山、胡委員志平、曾委員榮繼、陳委員永振、交通部高速鐵路工程局（討論第1、2、3案）、國防部軍備局（討論第4案）、國防部總政治作戰局（討論第4案）、交通部臺灣區國道高速公路局（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4案）、臺灣省桃園農田水利會（討論第1、2、3案）、臺灣省石門農田水利會（討論第1、2、3案）、桃園縣蘆竹鄉公所（討論第1案）、桃園縣中壢市公所（討論第2、3案）、桃園縣大溪鎮公所（討論第4案）、桃園縣八德市公所（討論第4案）、本府文化局（全案）、本府地政處（全案）、本府交通處（全案）、本府教育處（全案）、本府工務處（全案）、本府工商發展處（全案）、本府民政處（討論第1、2、3案）、本府水務處（討論第1、2、3案）

副本：桃園縣議會、蘆竹鄉籍縣議員(4人)（討論第1案）、中壢市籍縣議員(11人)（討論第2、3案）、大溪鎮籍縣議員(3人)（討論第4案）、八德市籍縣議員(5人)（討論第4案）、內政部營建署城鄉發展分署（討論第4案）、長豐工程顧問股份有限公司（討論第1、2、3案）、本府城鄉發展處景觀工程科、本府城鄉發展處城鄉規劃科



桃園縣都市計畫委員會第 15 屆第 35 次會議紀錄

一、時間：98 年 12 月 4 日（星期五）上午 9 時整。

二、地點：本府 16 樓 1602 會議室。

三、主持人：郭蔡副主任委員文。

記錄彙整：黃立倫

四、出席委員：（詳會議簽到簿）。

五、列席單位及人員：（詳會議簽到簿）。

六、確認本會第 15 屆第 34 次會議紀錄。

決議：確認。

七、討論事項：

第 1 案：機場捷運 A10 車站周邊土地規劃案。

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

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

第 2 案：機場捷運 A20 車站周邊土地規劃案。

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

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

第 3 案：機場捷運 A21 車站周邊土地規劃案。

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

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

（3）再審議「變更中壢平鎮都市擴大修訂計畫（配合桃園國

際機場聯外捷運系統建設計畫 A21 車站周邊土地開發計畫)案」。

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

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

八、散會時間：下午2時20分。

第2案：機場捷運 A20 車站周邊土地規劃案。

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

說明：

一、辦理緣起：

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

行政院於民國93年3月9日院臺交字第0930011092號函核定之「桃園國際機場聯外捷運系統建設計畫」(以下簡稱桃園機場聯外捷運計畫)係行政院「挑戰2008：國家發展重點計畫」項下之重點工作，路線自台北車站附近經臺灣桃園國際機場二期航站、高鐵桃園車站至中壢中豐路與環北路口，全長約51.47公里，共設22座車站及2處機廠，其中有15座車站及2處機廠屬桃園縣轄區。三重至中壢路段(長約47.4公里)之土木工程及全線機電系統工程由交通部高鐵局辦理，預定102年2月完工，102年6月商業運轉；三重至臺北車站特定專用區路段(長約4.1公里)之土木工程，

則由交通部委託臺北市政府捷運工程局辦理，完成後交由高鐵局接續施作軌道、機電設施及系統測試，預定103年8月完工，103年10月商業運轉。全計畫竣工期限預定為104年10月。

桃園機場聯外捷運計畫A20車站位屬高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫。本計畫係配合A20車站設置，以其周邊土地進行規劃及變更，冀促進車站周邊土地使用發展並落實使用管制，進而活絡地方經濟，都市得以永續發展。

- 二、變更及擬定都市計畫機關：桃園縣政府。
- 三、本案業經桃園縣政府於98年7月2日起公開展覽30日，並於98年7月23日上午10時於中壢市公所地下室大禮堂舉辦說明會。
- 四、計畫性質：變更主要計畫暨擬定細部計畫。
- 五、法令依據：都市計畫法第27條第1項第4款及第17條第1項。
- 六、變更位置：本計畫區位於高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫中段，計畫範圍東以新生路為界，北以桃園大圳為界，西以老街溪河川區域線為界，南至北內環生活圈預定道路，計畫面積為56.95公頃（詳計畫圖示）。
- 七、計畫內容：配合桃園機場聯外捷運A20車站設置，針對其周邊農業區、零星工業區、快速道路用地等辦理變更（詳變更內容明細表）。
- 八、公民或團體所提意見：公開展覽期間公民或團體陳情意見共計55件。
- 九、本案經提2次本縣都市計畫委員會專案小組會議意見如下：
 - （一）98年10月26日專案小組意見如下：
 - 1. 請城鄉處洽交通處，就園道功能、定位、需求等層面整體檢討園道適宜寬度。
 - 2. 計畫區內園道需與區外道路妥適銜接，並於桃園縣區域計畫內整合區內與區外之園道系統。

3. 為落實 TOD 規劃理念，請補充說明各車站周邊人行動線系統與車站之關連，並納入計畫書內容。
4. 請城鄉發展處訂定各計畫區建築基地容積獎勵上限，並納入細部計畫土地使用管制規定。
5. 再發展區之劃設應考量地區環境景觀及地區發展效益，請城鄉發展處檢討本案各車站周邊地區之再發展區劃設原則。
6. A20 車站相關修正意見如下：
 - (1) 維持公展方案 3-5-10M 道路，文小西側 2-6-15M 道路向南延伸連通北內環生活圈預定道路，所增加道路用地面積由公 3 用地面積檢討縮減。
 - (2) 住二(附)北側建築物使用住二土地部分，依區段徵收規定辦理。

(二) 98 年 11 月 30 日專案小組意見如下：

1. 共同性意見：
 - (1) 考量園道交通功能、減少園道兩側合法建物拆遷及園道兩側街廓均須退縮 6 公尺留設公共開放空間，共同形塑園道空間，建議園道寬度可由 60 公尺調整為 50 公尺寬。
 - (2) 高鐵局表示，捷運高架下方路權土地可併同園道整體規劃使用，請於計畫書內補充說明。
 - (3) 有關土地使用管制要點整體修正內容提大會確認。
 - (4) 餘同意城鄉處所提前次專案小組審查意見處理建議。
 - (5) 有關人民陳情意見詳附表一、二、三。
2. A20 車站相關意見如下：R9 街廓住一北側兩處土地無法單獨建築使用，劃設為綠地。

決議：本案修正後通過，修正內容如下：

- 一、園道寬度由 60 公尺寬調整為 50 公尺，以符實際使用需求。
- 二、再發展區劃設原則增列「並不影響地區景觀且與地區發展相符者」之說明。
- 三、本計畫區 15 公尺寬度以上之道路，未來開闢時均須經「桃園縣都市設計審議委員會」審議通過後，始得興闢。
- 四、廣（停）用地調整至公 2 北側；配合埤塘保留，增設公 3 用地 1 處，並請檢討增加公 3 用地面積，以符合本縣埤塘零淨損之原則。
- 五、土地使用分區管制要點表及公民或團體陳情意見綜理表修正內容如附。
- 六、餘同意依專案小組審查意見辦理。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組建議意見	縣都委會決議
1	詹雄	興和段301、687、704地號	惠請准予以上三筆土地原地原配原則辦理。	建議建物持分共有土地，即興和段304地號持分面積集中和上述土地一起分配。	建議不予採納。 理由： 所陳土地原地原配事宜係屬區段徵收執行事項，後續依區段徵收相關法令辦理。	照專案小組意見通過。
2	莊貴、莊明	興和段712地號	五代古厝，就地配置、重建。深厚家族情感，能夠代傳延續。	1. 原地配置。 2. 古厝從優估計。	同編號1案。	照專案小組意見通過。
3	張洲	興和段715地號	原土地位於正路邊，若與一般土地一樣分配，實有不公。整體規劃應配合遠景，正路邊被重新分配，差異太大。	正路邊之土地，請儘量原地重配（或鄰地分配）。容積率偏低，建議提高到250%，較有利地方發展。建蔽率提高到70%，才有發展成商業榮景之機。中豐北路，延旁之農地延伸價值應計至內縮100米方為合理。分配方式應公平、公正，並詳細說明。	建議不予採納。 理由： 1. 所陳土地原地原配之意見同編號1案。 2. 所陳容積率及建蔽率之意見如下： (1) 本計畫已於捷運車站周邊劃設商業區三處，建蔽率80%、容積率350%。 (2) 為塑造捷運車站周邊土地優質住宅環境，本計畫根據桃園市機場沿線都市計畫區農業區變更為第二種住宅區之一制性原則，訂定建蔽率及容積率為50%、180%，爰仍維持公展方案。	照專案小組意見通過。
4	曾偉	興和段331、739地號	為配合捷運A20車站周邊土地開發計畫工程，將會徵收到地主331、739地號之土地，為了城鄉發展亦有配合之意願，但以地易地之方式非能接受。	建議被徵收之土地，仍發放還原地主，以保留祖先所留下的土地，以慰民心。	同編號1案。	照專案小組意見通過。
5	李欽	聖德段921地號	此次捷運A20站周邊農地辦理區段徵收作業，希望此區所有土地之補償務必比照高鐵青埔站之前之標準辦理。新生路之開闢道路用地均採一般徵收方式辦理，對於道路之剩餘土地之公告地價，政府未作出適度與合理之調整。	希望此次區段徵收務必比照青埔高鐵路之標準辦理。以目前市價此區土地目前有7萬之行情。建議內政部土地重劃局以目前之公告地價之開闢道路用地，似乎不在合理範圍之內補償，以示公允。	建議不予採納。 理由： 所陳土地補償與公告地價之意見係屬區段徵收執行事項，後續依區段徵收相關法令辦理。	照專案小組意見通過。
6	賴森	興和段321、322、322-1、323、325地號	此次捷運A20站周邊農地辦理區段徵收作業，希望此區所有房屋與地上物之補償，務必照高鐵路青埔站之前之標準辦理。中豐北路之開闢及車站用地均採一般徵收方式辦理，我們共被徵收1320坪土地，對已被徵收之地主而言已有所犧牲，並作出	希望此次區段徵收務必比照青埔高鐵路之標準辦理。建議將道路兩旁百米內之地價調漲一倍，與其它地段之地價有所區隔，作為先前土地已被徵收作道路與車站用地之地主有些許補償，以示公允。	同編號5案。	照專案小組意見通過。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組建議意見	縣都委會決議
			貢獻，對於車站與道路周邊之剩餘土地，其公告地價政府尚未作出適度合理的調整。			
7	莊貴等80人		<p>此次高鐵聯外道路捷運A20站周邊農地辦理區段徵收，希望所有房舍和地上物之補償務必比照高鐵青埔站之前之標準辦理。中豐北路之開闢採一般徵收之方式辦理，被道路經過之地主已有所犧牲，並作出貢獻，是以本次區段徵收道路兩旁百米內之地價，應與其他地段之地價有所區隔，作為先前土地被徵收做道路之地主有些許之補償以示公允。</p> <p>本區段未來建地之建蔽率應提高至七成以利土地之開發，畢竟A20只是捷運線的一個子站，實不應與青埔站訂同一標準，更不能跟其相提並論。</p> <p>部分農舍蓋在農地上，這種非建地上之農舍將來該如何安置，也請協助解決。區內有房舍或土地向銀行貸款尚未償清者該如何處理？</p> <p>另陳情人等所有土地部分位於本次開發之商業區，因此建議公告土地現值應作合理之調整，以保障土地所有權人等之權益，並建議未來土地分配應盡可能分配於原位置或鄰地，以減少陳情人等所受損失。</p>		同編號5案。	照專案小組意見通過。
8	賴源	興和段321、322、322-1地號	<p>此次捷運A20站周邊農地辦理區段徵收，希望此區所有房舍與地上物之補償，務必比照高鐵青埔站之前之標準辦理。中豐北路之開闢及車站用地均採一般徵收方式辦理，我們共被徵收1320坪土地，對已被徵收之地主而言已有所犧牲，並作出</p>	<p>希望此次區段徵收務必比照青埔高鐵路前標準辦理。建議將道路兩旁百米內之地價調漲一倍，與其他地段之地價有所區隔，作為先前土地已被徵收作道路與車站之地主有些許之補償，以示公允。</p>	同編號5案。	照專案小組意見通過。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組建議意見	縣都委會決議
			貢獻，對於車站與道路周邊之剩餘土地，其公告地價政府尚未作出適度合理的調整。			
9	賴錫妹	興和段 324 地號	此次捷運 A20 站周邊農地辦理區段徵收作業，希望此區所有房舍與地上物之補償，務必照高鐵青埔站之前標準辦理。中豐北路之開闢及車站用地均採一般徵收方式辦理，對於道路周邊之剩餘土地之公告地價，政府並未作出適度與合理之調整。	希望此次區段徵收務必比照青埔高鐵站之前標準辦理。建議將道路兩旁百米內之地價調漲一倍與其他地段之地價有所區隔，作為先前土地已被徵收作道路用地之補償，以示公允。	同編號 5 案。	照專案小組意見通過。
10	許絨	興和段 322-3、322-2 地號	1. 此次捷運 A20 站周邊農地辦理區段徵收作業，希望此區所有房舍與地上物之補償，務必照高鐵青埔站之前標準辦理。 2. 中豐北路之開闢及車站用地均採一般徵收方式辦理，對已被徵收之地主而言已有所犧牲，並作出貢獻，對於道路周邊之剩餘土地，之公告地價，政府尚未作出適度合理的調整。	1. 希望此次區段徵收務必比照青埔高鐵站之前標準辦理。 2. 建議將道路兩旁百米內之地價調漲一倍與其他地段之地價有所區隔，作為先前土地已被徵收作道路、車站之用地有些許之補償，以示公允。	同編號 5 案。	照專案小組意見通過。
11	賴秀昀	興和段 322-3、322-2 地號	1. 此次捷運 A20 站周邊農地辦理區段徵收作業，希望此區所有房舍與地上物之補償，務必照高鐵青埔站之前標準辦理。 2. 中豐北路之開闢及車站用地均採一般徵收方式辦理，對已被徵收之地主而言已有所犧牲，並作出貢獻，對於道路周邊之剩餘土地，之公告地價，政府尚未作出適度合理的調整。	1. 希望此次區段徵收務必比照青埔高鐵站之前標準辦理。 2. 建議將道路兩旁百米內之地價調漲一倍，與其他地段之地價有所區隔，作為先前土地已被徵收作道路、車站之用地有些許之補償，以示公允。	同編號 5 案。	照專案小組意見通過。
12	聖德基督學院	聖德段 7、59、60、75 地號	本院現有校地 1.5 公頃，地目原為田，於民國 75 年核定為文教		建議不予採納。 理由： 1. 依教育部 98.9.15 台	照專案小組意見通過。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組建議意見	縣都委會決議
			<p>區，另為申請立案，陸續於校區周邊購買土地四筆(附件1)，合計約0.8公頃，因地目為田，故以自然人名義登記。本院曾多次函請內政部(附件2)、桃園市政府(附件3)，冀望能以個案方式將此四筆土地變更為文教區，也曾建議於「變更高速公路中壢內壢交流道附近特定區計畫」第三次通盤檢討時，能以個案處理辦理變更，內政部函復錄案供參。</p> <p>民國93年教育部「私立學校法」(附件4)同意開放各宗教學校設立「宗教研修學院」，規定土地面積須2公頃以上(附件5)，本院業於民國97年5月16日向教育部提出申請設立「聖德基督教育研修學院」，教育部97年5月30日台高(四)字第0970088422號函復初審修正意見，本院正修正計畫，擬再報教育部審核中。本院原已符合設立標準之土地面積，將因貴府實施「桃園國際機場聯外捷運系統A20車站周邊土地開發計畫」，需徵收本院土地0.5公頃，致騰於土地1.8公頃已不符合教育部所定之宗教研修學院設立最小面積規定，影響本院依法立案之發展甚巨。</p> <p>鑑於土地面積為本院申請立案之主要關鍵，敬請貴府協助本院於既有校區範圍及周邊劃設2公頃以上之文教區，以供本院未來發展所需，本院亦正積極與緊臨校地之地主洽購4筆土地，屆時本院將有完整校地。</p> <p>陳請貴府能將緊臨本院及水圳邊之土地(住二)規劃為文教區，以利本院校務發</p>		<p>高(四)字第0980158129號函：「…三、…該籌設案尚未獲本部許可籌設，且迄今該法人尚未依本部97年5月30日台高(四)字第0970088422號函送初審意見修正籌設計畫書報部再審，本案依程序宜俟本部許可籌設後，再行辦理用地變更事宜」。</p> <p>2. 依98年9月18日相關單位協調會會議紀錄，有關增加聖德基督學院面積議題，建議聖德基督學院應先行取得教育部籌設許可後，再提本府研處，爰仍維持公展方案。</p>	

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組建議意見	縣都委會決議
			展,如蒙惠准,無任感荷。			
13	黃蓋		本里(1)、三吉公寓4巷底(2)、三吉公寓3巷底(3)、三吉公寓2巷底(4)興泰新村76號巷底,無銜接聯外道路死巷,清潔車在此收取垃圾無法回轉,外來訪客車輛因不知死巷造成很大困擾,懇請縣政府於桃園國際機場聯外捷運系統A20車站周邊土地開發計畫案中,能開闢2-2至2-3道路(如附件)連結8米都市計畫道路。	桃園國際機場聯外捷運系統A20車站周邊土地開發計畫案,建議規劃設計2-2號道路連結至2-3號道路之8米道路開闢,以便連結(1)三吉公寓4巷底(2)、三吉公寓3巷底(3)、三吉公寓2巷底(4)興泰新村76號巷底,以利當地住戶行駛車輛及清潔車收取垃圾回轉方便(如附件)。	建議酌予採納。 理由: 考量發展現況及本次變更範圍內地主權益,不增加道路用地;惟考量地區防災功能,另於土管第八條增訂R20、R31相關退縮規定(鄰既有住宅區退縮4公尺)留設公共開放空間。	照專案小組意見通過。
14	蔡坡	聖德段845地號	按第一案草圖,本房舍是列在住一區內,不受重劃徵收,但第二案(二次)草圖即劃入重劃徵收。本房舍為24號,隔鄰16、18都未徵收,本房舍是邊棟,再過去為空農地,本房舍是否可列為住一區內,不再列為徵收範圍,維持第一案辦理。	本房舍20多年來亦有繳地價稅、房屋稅,一家老少唯一僅有的居所,搬遷確實有困難。懇請貴單位能重新放量規劃,准予劃入與隔鄰16、18號同一住宅區(住一區),而免於徵收拆除本房舍。	建議不予採納。 理由: 所陳情位置之建物鄰側為空地,非屬建物密集之聚落,不符再發展區劃設原則,且若保留後,未來相關建築退縮之規定及容積率之調整,經評估將損及地主之權益,考量現況建物情形、計畫區整體發展意象及規劃原意,爰仍維持公展方案。	照專案小組意見通過。
15	莊倉	聖德段842地號	桃園捷運系統A20車站周邊土地開發案,本人土地於特定區內被徵收(興和段711地號等)一萬五千餘平方公尺。年邁雙親世居於此,驚惶失措,為配合地方建設也是相當無奈。依98年3月公布藍圖(如附件一),好不容易說動地主於原住一區內,98年6月購得聖德段842地號土地一筆,將來配合A20車站拆遷搭建農舍給雙親安居,就近照護(本人居住在住一區內),本98年7月公布藍圖(如附件二)與前次出入極大。	懇請建議,希望維持原98年3月公布計畫藍圖(附件一)徵收,或請徵收至聖德段845地號(新生路2段24號)已現有房舍最末壹棟為止。	同編號14案。	照專案小組意見通過。
16	呂土、許○、顏○、蘇○、美	興和段275-1、275-4、131-2、131-4地號	本社區(官房雅築)於97.10.07完工,共計26戶,已經銷售過半,因為本社區建築用地之地形不甚整齊,建商購買小部份相鄰之農地做綠化,俾使社區較為完整,今因貴	建議將社區圍牆內的農地保留原狀。(地號:131-2、131-4、131-6、131-7、131-8、131-9、131-10、131-11、131-12、131-13、131-16、275-4、275-5等13筆)。	建議不予採納。 理由: 依縣府工務處建管科使照內容(包含中壢區興和段274地號、274-2~274-27地號,共27筆地號土地),該陳情位置非屬前開建築使用執照範圍,不	照專案小組意見通過。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組建議意見	縣都委會決議
			處辦理徵收，社區部分受影響，基於住戶的權益，當請貴處體恤民意，保留完整的社區。	275-1) 及合法申請做道路使用之 276 地號部份土地 (水利溝加蓋) 保留原狀。以上地號，建請貴處能免除徵收。	符合再發展區劃設原則，爰仍維持公展方案。	
17	陳○ 洲等 7 人	興和段 496、497、 498、499、 500 地號	為貴府變更高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫 (配合桃園國際機場外捷運系統 A20 車站周邊土地開發計畫) 暨擬本計畫之細部計畫以本區土地所有權人之公民身份，提出幾點建議事項。 本區興和段 496、497 地號，為福德正神廟，土地開發後如果沒有預留道路，福德正神廟勢必變成沒有出入的路，出入非常不便，但是如果預留出入道路，又變成破壞整體土地的完整性，若是勉強規劃使用，會浪費太多空間，民等建議本福德正神廟，可遷移到適當地點，(例如公園裡，或是本重劃區內，有好幾個丁字路口的路沖之地，民間習俗，廟若建在路沖之地，可避邪招福、趨吉避凶、香火旺盛庇祐工程順利，合境平安。唯需請地方長官、大老，擲筊請示神明同意，才可進行!) 本重劃區內之第一種及第二種住宅區，為原訂建蔽率 50%，容積率分為 120% 及 180%。民等建議建蔽率 50% 屬於中低密度之土地使用，若是容積率只有 120% 及 180%，勢必變成容積太少低度利用之社區，難以繁榮地方，妨礙經濟發展，懇請貴府適度放寬容積率至 220%，以利地方發展，繁榮經濟，是為懇求，至感德便! 本興和段土地 482、483、484、485、486、487、488、489、490、491、492、493、494、495 為零星工業區，已		1. 建議有條件採納。 理由： 有關土地公廟遷移說明如下： (1) 98 年 9 月 18 日相關單位協調會 496、497 地號 (土地公廟所在地號) 土地所有權人表示欲參與區段徵收，惟土地公廟非由地主管理，應再辦理會勘，邀集寺廟管理人員、公所及里長參加。 (2) 考量地主權益，土地公廟所在土地仍維持住二，土地公廟所需土地由興和里里長及寺廟管理委員會提出遷移位置、面積等資料，並出具購置宗教專用區土地之同意書後，再行研處劃設宗教專用區。 2. 建議不予採納。 理由： (1) 所陳容積率及建蔽率之意見如下： a. 為塑造捷運車站周邊土地優質住宅環境，故第二種住宅區之建蔽率及容積率係依機場沿線都市計畫區一制性原則訂定為 50%、180%。 b. 第一種住宅區 (再發展區) 因剔除區段徵收範圍，無需負擔區段徵收地區之公共設施，即可由農業區變更為住宅區，土地價值亦同時提升；考量公平性問題，故目前再發展區之容積率係依全縣一制性原則訂定為 120%。 (2) 所陳第二種住宅區，(附帶條件使用) 之意見如下： 理由： 經查陳情人所述之興和段土地未符合第二種住宅區，(附帶條件使用) 之劃設	照專案小組意見通過。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組建議意見	縣都委會決議
			為貴府列為第二種住宅區，(附帶條件使用)，民等至為感謝貴府之德政，感恩！但是細觀計畫圖面，本地段朝東之方向，原有約 80 米寬，鄰路邊之土地，卻變成只有約 5 米寬之出入口，形成一個瓶口的地形，若使用在規劃上會造成出入之不便與浪費土地，造成民等困擾！今建議民等原有興和段 498、499、500 之建地，為庇鄰零星工業區及朝西禧之計劃道路，民等懇請貴府將上列三筆地號，仍規劃在原地址上及原所有權人，以使民等在出入道路上，在規劃使用上，有較大空間。又一請求，立書人陳啟洲之配偶陳錡玉色，在本住二(附)之庇鄰有田地二筆地號為興和段 478、481 地號，懇請一併列入規劃之中，懇請貴府允民等所請，至為感恩，至感德便！		原則。	
18	曾偉	興和段 352、347 地號	原中豐北路徵收原訂 60 米，後因故改為 40 米，徵收完成後，本社區才以合法申請建照方式完成，今又擴充為 60 米，似有擾民之嫌，且道路擴充 10 米將導致整體社區住屋結構受損，影響住戶權益，且改建工程浩大、住家之搬遷、補償金額高低將與住戶有認知上的差距，造成住戶抗爭，不易協調。	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本路段道路可否擴充至 6 米，應比照官方雅築社區保留其完整性，減少民怨。 2. 道路兩旁之地價應與後段之農地要有所區隔，才足以彌補路邊住戶的土地價值，以示公平。 3. 提高徵收補償金，因結構的變動致使隔局破壞，須做全面內部打除重新隔間，非徵收部分的補償金所能完成工程，故補償金的部份應在加上上述的費用。 4. 房屋面積縮小不敷使用，可否將後院部分申請合理建築，將房屋面積增加使用，以慰民心。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 建議酌予採納部分：依本次專案小組意見本計畫區園道寬度建議檢討調整為 50 公尺。 2. 建議不予採納部分：所陳區段徵收之意見同編號 1 案。 	照專案小組意見通過。
19	曾偉	興和段 352、347 地號	本屋於民國 96 年購入，居住不久即面臨徵收拆除，本屋耗費極大的心力與金錢，	倘若協議後仍必須徵收，建議以屋前 6 米紅磚道予以徵收，保留原屋不拆除。	同編號 18 案。	照專案小組意見通過。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組建議意見	縣都委會決議
			所費不貲。	若 10 米拓寬無法轉圓，懇請暫緩拆除房屋。懇請上級依以下聯絡地址電話給予詳情回函，以便知悉。		
20	何珍	中壢區興和段 347、348 地號	本屋於民國 96 年購入，居住不久即面臨徵收拆除，本屋耗費極大的心力與金錢，所費不貲。	倘若協議後仍必須徵收，建議以屋前 6 米紅磚道予以徵收，保留原屋不拆除。若 10 米拓寬無法轉圓，懇請暫緩拆除房屋。懇請上級依以下聯絡地址電話給予詳情回函，以便知悉。	同編號 18 案。	照專案小組意見通過。
21	何珍	中壢區興和段 347、348 地號	原中豐北路徵收原訂 60 米，後因故改為 40 米，徵收完成後，本社區才以合法申請建照方式完成，今又擴充為 60 米，似有擾民之嫌，且道路擴充 10 米將導致整體社區住屋結構受損，影響住戶權益，且改建工程浩大、住家之搬遷、補償金額高低將與住戶有認知上的差距，造成住戶抗爭，不易協調。	本路段道路可否擴充左右各 6 米，應比照官方雅築社區保留其完整性，減少民怨。	同編號 18 案。	照專案小組意見通過。
22	曾森	興和段 347、350、351 地號	本屋於民國 96 年購入，居住不久即面臨徵收拆除，本屋耗費極大的心力與金錢，所費不貲。	倘若協議後仍必須徵收，建議以屋前 6 米紅磚道予以徵收，保留原屋不拆除。若 10 米拓寬無法轉圓，懇請暫緩拆除房屋。懇請上級依以下聯絡地址電話給予詳情回函，以便知悉。	同編號 18 案。	照專案小組意見通過。
23	曾森	興和段 347、350、351 地號	原中豐北路徵收原訂 60 米，後因故改為 40 米，徵收完成後，本社區才以合法申請建照方式完成，今又擴充為 60 米，似有擾民之嫌，且道路擴充 10 米將導致整體社區住屋結構受損，影響住戶權益，且改建工程浩大、住家之搬遷、補償金額高低將與住戶有認知上的差距，造成的住戶抗爭，不易協調。	本路段道路可否擴充至 6 米，應比照官方雅築社區保留其完整性，減少民怨。道路兩旁之地價應與後段之農地要有所區隔，才足以彌補路邊住戶的土地價值，以示公平。提高徵收補償金，因結構的變動致使隔局破壞，須做全面內部打除重新隔間，非徵收部分的補償金所能完成工程，故補償金的部份在加上上述的費用。房屋面積縮小不敷使用，可否將後院部分申請合理建築，將房屋面積增加使用，以慰民心。	同編號 18 案。	照專案小組意見通過。
24	曾	興和段	原中豐北路徵收原訂	本路段道路可否擴充	同編號 18 案。	照專案小組意見

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組建議意見	縣都委會決議
	岐	347、354地號	60米，後因故改為40米，徵收完成後，本社區才以合法申請建照方式完成，今又擴充為60米，似有擾民之嫌，且道路擴充10米將導致整體社區住戶結構受損，影響住戶權益，且改建工程浩大、住家之搬遷、補償金額高低將與住戶有認知上的差距，造成住戶抗爭，不易協調。	左右方各至6米，應比照官方雅築社區保留其完整性，減少民怨。		見通過。
25	余華	興和段347地號	本屋於民國96年購入，居住不久即面臨徵收拆除，本屋耗費極大的心力與金錢，所費不貲。本屋居住空間正符合大家庭共住，若經徵收拆除後，重建新屋容積率恐不若本屋，成本效益不符使用。	倘若協議後仍必須徵收，建議以屋前6米紅磚道予以徵收，保留原屋不拆除。若10米拓寬無法轉圓，懇請保留部份原屋以供居住。經徵收後之土地產權須有參與抽籤重劃的權利，不因持分大小而權益受損。抽籤分配後之土地坪數必須足以蓋建新屋（至少30坪），本人願以合理地價購入多餘坪數。懇請以下聯絡地址、電話一一回函。	同編號18案。	照專案小組意見通過。
26	余雲	興和段347地號	本屋於民國96年購入，居住不久即面臨徵收拆除，本屋耗費極大的心力與金錢，所費不貲。本屋居住空間正符合大家庭共住，若經徵收拆除後，重建新屋容積率恐不若本屋，成本效益不符使用。	倘若協議後仍必須徵收，建議以屋前6米紅磚道予以徵收，保留原屋不拆除。若10米拓寬無法轉圓，懇請保留部份原屋以供居住。經徵收後之土地建議酌予採納。理由：產權須有參與抽籤重劃的權利，不因持分大小而權益受損。抽籤分配後之土地坪數必須足以蓋建新屋（至少30坪），本人願以合理地價購入多餘坪數。懇請以下聯絡地址、電話一一回函。	同編號18案。	照專案小組意見通過。
27	林慧	興和段347地號	本屋於民國96年購入，居住不久即面臨徵收拆除，本屋耗費極大的心力與金錢，所費不貲。	1. 倘若協議後仍必須徵收，建議以屋前6米紅磚道予以徵收，保留原屋不拆除。 2. 若10米拓寬無法轉圓，懇請暫緩拆除房屋。 3. 懇請以下聯絡地	同編號18案。	照專案小組意見通過。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組建議意見	縣都委會決議
				址、電話一一回函。		
28	何貞	興和段 347 地號	本屋於民國 96 年購入，居住不久即面臨徵收拆除，本屋耗費極大的心力與金錢，所費不貲。	4. 倘若協議後仍必須徵收，建議以屋前 6 米紅磚道予以徵收，保留原屋不拆除。 5. 若 10 米拓寬無法轉圓，懇請暫緩拆除房屋。 6. 懇請以下聯絡地址、電話一一回函。	同編號 18 案。	照專案小組意見通過。
29	林瑟	興和段 347 地號	本屋於民國 96 年購入，居住不久即面臨徵收拆除，本屋耗費極大的心力與金錢，所費不貲。	倘若協議後仍必須徵收，建議以屋前 6 米紅磚道予以徵收，保留原屋不拆除。 若 10 米拓寬無法轉圓，懇請暫緩拆除房屋。 懇請以下聯絡地址、電話一一回函。	同編號 18 案。	照專案小組意見通過。
30	曾言	興和段 347、353 地號	原中豐北路徵收原訂 60 米，後因故改為 40 米，徵收完成後，本社區才以合法申請建照方式完成，今又擴充為 60 米，似有擾民之嫌，且道路擴充 10 米將導致整體社區住屋結構受損，影響住戶權益，且改建工程浩大、住家之搬遷、補償金額高低將與住戶有認知上的差距，造成住戶抗爭，不易協調。	本路段道路可否擴充至左右 6 米，應比照官房雅築社區保留其完整性，減少民怨。	同編號 18 案。	照專案小組意見通過。
31	陳鑫	中壢區聖德段 74、85 地號	本人持有房地係股東投資購置，在原址土地已規劃使用，為創造當地經濟繁榮，以增進就業機會，預定興建開發。 本案土地位於住宅區與文教區，當地文風淳樸與社區寧靜，不適宜機場捷運線整體開發，而破壞原有城鄉之風貌。	本案變更高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫（配合桃園國際機場聯外捷運系統 A20 車站周邊土地開發計畫），經過住宅區與文教區域，應考量當地住戶生活與學生學習之品質。	建議不予採納。 理由： 為維持捷運車站周邊整體環境品質，促進整體開發利用，以符合計畫區整體發展意象，位於必要性公共設施之土地納入區段徵收範圍（經查陳情位置聖德段 74 地號位於本計畫區主要東西向道路上；聖德段 85 地號位於本計畫區綠地用地）。	照專案小組意見通過。
32	朱雲	聖德段 448 地號	依圖示公 3 綠地計畫，於東南邊角會將本人現居方正之房屋切成三角形，且完全無通路由新生路進出（現進出方向只有新生路，別無它處）。 本人現居（新生路二段 323 號），沿新生路小段路邊以北有建地及房屋為本人之兄長及其妻小所居，若照原圖小規劃，屆時施工之臨時安置處理，將會造	公 3 綠地為一長方形公園，在東南角多切一很大斜角往外，意義也不大，若類似公 2 綠地，臨路部分切成小圓角，應也理想。 希望能變更規劃，保留本人現居房屋之完整，不但可解決本人妻小及兄長妻小於施工期間之不便，亦可節省拆遷補償等工程經費，小單位能夠體察民意，謝	建議不予採納。 理由： 1. 經查陳情人所述之聖德段土地僅部分符合第二種住宅區（附帶條件使用）之劃設原則。 2. 所陳區段徵收事宜同編號 1 案。	照專案小組意見通過。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組建議意見	縣都委會決議
			成全家人莫大的困擾(本人現居旁,沿新地生路路邊以北,建地及房屋已規劃徵收)。	謝。		
33	葉英	聖德段 885 地號	我是住在中壢區興和段 23 號的住戶(羅福),我的住家是農舍 43 坪,因為要被徵收房子與土地,坪數又少,造成一家七口無歸,買這房子雖然不是很好的房子,但是這是我們夫妻一輩子的辛苦所剩下的財產與孩子長大、結婚,現在要徵收房子、土地農舍坪數又變少,家裡人數多,又沒錢買房子,讓人很頭痛,也讓人坐立不安,上班的地方也要徵收,中翼 26 號,有家變無家,有工作變沒工作,以後的日子想都不敢想變化會怎樣,苦的心聲,變更時住租處是否有補貼,農舍變更後 43 坪剩下幾坪,不夠平數蓋房子,三代要住的房子是否價錢低一點買回坪數蓋房子,一坪多少錢,住家農舍是預訂道路,那可以原地蓋房子嗎?誰能幫幫我們一家人度過難關。		建議不予採納。 理由: 為維持捷運車站周邊整體環境品質,促進整體開發利用,以符合計畫區整體發展意象,位於必要性公共設施之土地納入區段徵收範圍(經查陳情位置位於計畫區之南北向必要道路上)。	照專案小組意見通過。
34	余芬、余春妹、余均、余怡、余香	興和段 740、743、744、745、747 地號	為機場捷運線 A20 車站周邊土地開發計畫細部計畫土地疑義提出陳情由。 鈞府有關機場捷運線 A20 車站周邊土地土地開發細部計畫圖,經由民等當地里長轉發該等計畫中發現部分土地中壢區興和段 0747 號等五筆顯有被遺漏在外之疑義,懇請鈞府惠予察明回覆。 民等土地分別為中壢區興和段 0740、0743、0744、0745 及 0747 等五筆土地,位居機場捷運線路邊之土地(詳見附件地籍圖)茲獲悉里長轉發之計畫彩圖顯示,竟祇將該五筆土地鄰大馬路		建議不予採納。 理由: 本計畫區西側範圍係依民國 98 年 6 月 11 日公告老街溪之河川區域線所劃設,其所陳部分範圍位於前開河川區域限範圍,悉依水利法相關規定辦理,不納入本計畫範圍。	照專案小組意見通過。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組建議意見	縣都委會決議
			<p>部分納入徵收，而大部分遺漏在外，又查遺漏部分土地另一端面臨中壠河川，無路可行（若在區段徵收前本為臨捷運路邊整筆土地）而今該遺漏在外剩餘土地顯然是變成無外路可通知土地而致造成極大之損失。民等以為鈞府舉辦此等徵收細部計畫本為地方著想，應為感謝之至，但若因此案將上述民等五筆土地切割遺漏在外，而致造成極大之損失，則非但無法感受到為民德政，反而予民至大遺憾，因此時值初次召開說明會之初，特提出疑義，請俯察民意，能將該遺漏部份納入徵收範圍，否則就請鈞府考慮是否將該等五筆土地剔除徵收範圍外，保全原有五筆土地完整，以舒民困。</p> <p>茲隨文檢呈 0740 等五筆土地地籍圖、土地謄本及鈞府計畫彩圖各乙份，懇請俯察民意予處理示復為禱。</p>			
35	楊松	聖德段 45 地號	<p>本家與鄰家一排計畫為綠地，如此勢必拆除徵收，陳情可否予以保留。</p> <p>位於新生路邊，作為綠地，似有可惜，道路轉變後僅有一小段，也有不公平之處。</p> <p>拆除路邊土地，徵收公帑較鉅。</p>		<p>建議不予採納。</p> <p>理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 所陳土地位於本計畫新生路與文教區間，基地狹小，不適宜作住宅區使用，故劃設為綠地，提供公共開放空間。 2. 本案將依區段徵收相關規定，辦理相關補償事宜。 	
36	江榮	興和段 92 地號	申請保留農舍。	保留現有建物。	<p>建議不予採納。</p> <p>理由：</p> <p>所陳土地位於計畫區之文小用地、道路用地及第二種住宅區，未能符合劃設為住一之原則，需納入整體開發地區。</p>	照專案小組意見通過。
37	沈榮	興和段 275 地號	<p>依前公布草案，住一地區為保留目前建物，陳情位置與其中一住一地區相鄰，為方便現有住戶可否比照住一區域，保留現有建物。</p>	<p>保留現有建物。</p> <p>因外地並無任何置產，建議拆遷能否在重劃分配並依地住抽籤位置興建完成後，再行原建物拆除動作。</p>	<p>建議不予採納。</p> <p>理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 陳情範圍不符再發展區劃設原則，仍維持公展方案。 2. 所陳區段徵收之意見同編號 1 案。 	照專案小組意見通過。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組建議意見	縣都委會決議
38	賴義	興和段 318、319、320 地號	此三筆農地與本人父親名下 326 地號共四筆，已由本人父親耕種多年，今劃分為商業區，耕種多年之心血已一夕之間消失，未來本人父親何去何從，尚無定論，於情、於理、於法皆應有更妥善之處置。	土地分配如何分配，分配時間點為何，分配方式。如何分配土地位置及分配執行單位為何，請逐一說明，並以公文形式告知，且要求需有更為妥善之處置。	同編號 1 案。	照專案小組意見通過。
39	賴義	興和段 326 地號	此農地與已移轉至我兒名下，中壢區興和段 319、320、318 共四筆，已耕種多年，今劃為商業區，耕種多年之心血已一夕之間消失，未來本人何去何從，尚無定論，論情、論理、論法皆應有更妥善之處置。	土地配如何分配，分配時間點為何，分配方式。如何分配土地位置，分配執行單位為何，請逐一說明，並以公文形式告知。	同編號 1 案。	照專案小組意見通過。
40	李星	興和段 329 地號	概要：配合重劃需拆除陳情位置建物，該建物內有之登記設立公司，若拆遷恐衍生下列問題： 說明： 1. 公司遷移設備、校正、損壞等相關費用衍生。 2. 原已申請動力電安裝使用遷移後須重新申請之費用。 3. 公司生產所有設備油、水、電等相關配置，遷移後需重新安裝費用。 4. 生產單位廠房建物建築費用。 5. 二間公司拆遷過程中公司正常營運損失費用。 6. 公司遷新址後人才流失，重新徵人、教育訓練相關衍生費用。 7. 拆遷時各項生產設備搬移運費等相關衍生費用。	煩請針對上列問題回覆，並派專人至陳情位置進行估價等相關工作。	同編號 1 案。	照專案小組意見通過。
41	賴義	中壢區興和里 6 鄰下興南 13-62 號	此建物已建成 26 年，今因配合捷運建設及都市計畫更新劃分為商業區使用，但家中長者已在此土地居住將近七十個年頭，卻面臨搬遷之命運，附近所居住者皆為在此土地上土生土長之	是否可就地安置，以自居之原住所進行建設。若無法就地安置，其安置費用如何計算，安置土地如何分配，安置時間何時開始，執行安置單位為何，安置地在哪，補償費用何時開始發放，發放之期限，頻	同編號 1 案。	照專案小組意見通過。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組建議意見	縣都委會決議
			人，如今卻無法確知未來動向，而不知何去何從，於情、於理、於法都應妥善安置，為國家奮鬥過如今為外界所言之老農。	率又是如何，皆需逐一說明，並以公文形式告知。 此建物一半以被劃分為道路用地，且被劃分為商業用地，其補償及配地應為較優惠。 有農舍登記之補償及未有農舍登記之補償又該如何處理。		
42	劉翔		桃園市政府入口網站，捷運系統 A20 公展資料中，計畫案及計畫圖中（包含細部計畫部份），檔案可以下載但無法解壓縮，有部分檔案有遺失，是否可以修復後重新將檔案上傳，供全體縣民運用。	將檔案修復後，重新上傳供全體縣民下載用。	未涉本計畫內容，請城鄉處提供相關協助。	照專案小組意見通過。
43	彭竣	興南段 109-2 到 109-144 地號（興和段 146 到 252 號）	商業區土地應抽商業區土地，規劃後之商業土地顧及所有權人之權利。		同編號 1 案。	照專案小組意見通過。
44	彭奇	興南段 109-2 到 109-144 地號（興和段 146 到 252 號）	本人土地規劃為商業區，理應同樣分配規劃後之商業區土地。	應禁建、禁止搶建損害其他土地所有人之利益。 應顧及土地所有人之權益，商業區徵收地理應分配原有之商業區土地。	同編號 1 案。	照專案小組意見通過。
45	吳宸	中壢區興和里 5 鄰 26-25 號	農舍建地是否可比照 66 快速道路條例，依現有土地在規劃區外持有土地變更成建地建築住宅。		同編號 1 案。	
46	莊貴、莊明	中壢區興和里 6 鄰 13 號	原地、原住戶權益公平	原住戶之用地，住宅配置住（二）1、2、3、4、5、6、7、8 等處發回建地可以細部分割獨立權狀。	同編號 1 案。	照專案小組意見通過。
47	余灝、余璫、余鵬	興和段 707、708 地號	該區 40 米大道旁，民擁有部份土地，因怕徵收權益受損，以作說明。	民有靠近路邊土地，政府已準備辦理區段徵收相關作業，未知地價高低如何評鑑。 大道邊界 100 米之內與 100 米之外，地價相比差距甚遠，特請加倍差價辦理徵收，因該路旁內與外買賣行情確實相差參倍以上，亦可詳查。 民依高鐵青埔段新生路兩側差價做說明。 懇請上級給予詳情回函，以便知悉。	同編號 1 案。	照專案小組意見通過。
48	詹	興和段興	本人和全家族所居住	三合院的房舍其補償	同編號 1 案。	照專案小組意見通過。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組建議意見	縣都委會決議
	練	和 小 段 304 地 號 (中 壩 區 興 和 路 6 鄰 14-1 號)	的三合院，乃吾族數人絕對不能低於一般建築，希望考慮其稀有性，應有更高的補償。地應保留，老農津貼是農民晚年生活的依靠。農地被徵收，農具亦應給予收購補償。中豐北路兩邊之農地公告現值提高100公尺範圍內的地主已在開路，如被徵收一次，現今有必要些許補償。			見通過。
逾 1	羅○	聖 德 段 886 地 號 (中 壩 區 興 和 里 下 興 南 5 鄰 26 之 23 號)(聖 德 段 886 地 號)	1. 我是住在中壩區興和里下南5鄰26之23號的住戶，我是農家子弟住在農舍40幾坪，合法農舍土地房子要被徵收農舍變成住宅區，坪數本來就很少了能不能住農舍少坪數的農民一坪換一坪蓋回房子住。 2. 養孩子、賣房子一點一滴所存的錢，現在要被徵收叫我們怎麼辦？當年買農舍，孩子又小到處借錢付學費、付房貸，好不容易現在有自己房子孩子大了，工作比較難找，孩子也不景氣，孩子結婚要資金的沒有多餘的錢買房子，一輩子為了孩子房子受盡了勞力與月、煩惱。 3. 希望相關人員能夠照顧到農家子弟，以前的農民也沒錢讀書就是耕田，孩子生了10個、8個教育		同編號1案。	照專案小組意見通過。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組建議意見	縣都委會決議
			<p>度又很低也只能靠勞力賺錢，想賺更多，幾乎不可能，相對的，生活費也更多，真的一輩子想存錢買房子買地真的很困難！</p> <p>4. 希望縣長、市長、代表能夠為農家子弟的住戶多爭取農民權益。</p>			
逾2	王榮、吳○誠	興和段364地號	<p>1. 中豐北路臨路之土地公告現值太低，應予調整。</p> <p>2. 臨路土地深度計算不可太淺太短。</p> <p>3. 徵收時應以原地原配為宜。</p> <p>4. 容積率與建蔽率極不合理，應予調整。</p>	<p>1. 中豐北路臨路之土地公告現值太低，低於新生路且與非臨路之土地公告現值差距太小，極不合理，以市價比較應高出非臨路之土地3-4倍以上。</p> <p>2. 臨路土地深度計算應以100米以上為基準。</p> <p>3. 徵收時應以原地原配為主，如用抽籤應分A、B、C三區，A區（林中豐北路臨路持有者）B區（中間土地持有者）C區（新生路土地持有者）較為公平。</p> <p>4. 容積率應調整至250，建蔽率希望調整為60%以上。</p>	<p>建議不予採納。</p> <p>理由： 1. 所陳公告現值之意見係屬區段徵收事宜同編號1案。 2. 所陳容積率及建蔽率之意見如下： (1) 為塑造捷運車站周邊土地優質住宅環境，故第二種住宅區之建蔽率及容積率係依機場沿線都市計畫區一制性原則訂定為50%、180%。 (2) 第一種住宅區（再發展區）因剔除區段徵收範圍，無需負擔區段徵收地區之公共設施，即可由農業區變更為住宅區，土地價值亦同時提升；考量公平性問題，故目前再發展區之容積率係依全縣一制性原則訂定為120%，爰仍維持公展方案。</p>	照專案小組意見通過。
逾3	財團中人壠教會所	興和段279、280、281地號	<p>本所位於（貴府辦理桃園國際機場聯外捷運系統A20車站周邊土地開發計畫）案內，中壠區興和段279、280、281地號三筆土地，面積1639.31平方公尺，原依照本所信徒大會之決議興建教會使用，但目前該地目尚屬農業用地，無法辦理宗教用地之申請。</p>	<p>現因貴府辦理A20車站周邊土地開發計畫之時機，建議貴府准予本所上開之土地予以保留，不參與貴府辦理A20車站周邊土地開發計畫並懇請貴府協助本所辦理土地變更為宗教區。</p> <p>檢覆土地所有權狀影本三份及土地位置圖一份（紅色筆標示），並請函覆。</p>	<p>建議不予採納。</p> <p>理由： 依縣府社會處表示，陳情人之核可函已逾期無效（依「私立兒童及少年福利機構設立許可及管理辦法」第五條），爰仍維持公展方案。</p>	照專案小組意見通過。
逾4	財團中人壠教會所(趙○有)	興南段興南小段136-3、136-7、136-41、136-42、136-50、136-58、	<p>本所位於（貴府辦理桃園國際機場聯外捷運系統A20車站周邊土地開發計畫）案內，興南段興南小段136-3、136-7、136-41、136-42、136-50、136-58、</p>	<p>建議貴府准予本所上開土地予以保留，不參與貴府所辦之開發計畫並懇請協助本所將上開之土地變更為文教區。</p> <p>檢附貴府核准之申請書一份，並由紅筆標示</p>	<p>同編號逾3案。</p>	照專案小組意見通過。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組建議意見	縣都委會決議
		136-60 地號	筆土地面積 2108 平方公尺，已於貴府 94 年 6 月 10 日府社婦字 0940157156 號函核准土地使用；籌設托兒所及克後托育中心在案。 本所已委託建築師設計、規劃，進行建造之相關事宜，預計近期興建，現因貴府辦理 A20 車站周邊土地開發計畫案而與本所上開土地興建計畫發生衝突。 本所上開土地購置之款項，均為教會 600 多位信徒多年奉獻之捐款所完成之心願，近期本所召開全體信徒大會，全體信徒一致支持照本所原定計畫使用上開之土地。	土地位置，請函覆。		
逾 5	財團法人中壢教會聚所(趙○有)	興南段興南小段 136-3、136-7、136-41、136-42、136-50、136-58、136-60 地號	補建議事項。	本案若蒙貴府同意變更土地使用，本所希望變更為宗教區為優先考量，文教區為次之。	同編號逾 3 案。	照專案小組意見通過。
逾 6	莊貴○	興南段興南小段 139-1 地號(興和段 701 地號)	主旨：河川地補償說明：本河川地已有四代人經營，早期均人工開採，一石一鏟完成，賴以為生，今無償徵收，地主等人均非常難接受。	應有合理補償。	同編號 1 案。	照專案小組意見通過。
逾 7	張發○	興南段興南小段 106-5、106-6、106-10 三地號(中壢區興和里 5 鄰下興南 26 之 8 號)(興和段 477、479、480)	本人之土地若依原圖一之規劃會被部分徵收，部份保留，106-5、106-6、106-6、106-10 三地號係屬同一人持有，且為新建之建築物，若被部分徵收破壞其原有之完整性，本人之地上物勢必難以運用。	勞請發展局承辦人員，是否將圖面依圖二紅筆部份稍做修正，讓本人之土地房屋保有期完整性，實屬感激。	建議不予採納。 理由： 所陳土地部分位於住宅區及零星工業區，依修正計畫內容，原零星工業區皆劃設為第二種住宅區，爰所陳土地皆位於第二種住宅區，其建物如為合法，可依區段徵收相關規定申請保留。	照專案小組意見通過。

附件五、內政部都市計畫委員會第 782 次會議紀錄

內政部都市計畫委員會第 782 次會議紀錄

一、時間：中華民國 101 年 6 月 19 日（星期二）上午 9 時 30 分。

二、地點：本部營建署 601 會議室。

三、主席：李主任委員鴻源 簡副主任委員太郎 代

（依各級都市計畫委員會組織規程第 7 條規定，主任委員不克出席會議時，由副主任委員代理主持；副主任委員主持第 1 案時因另有要公離席，由出席委員互推許委員文龍代理主持。）

紀錄彙整：陳政均

四、出席委員：（詳會議簽到簿）。

五、列席單位及人員：（詳會議簽到簿）。

六、確認本會第 781 次會議紀錄。

決 定：確定。

七、核定案件：

第 1 案：基隆市政府函為「變更基隆市（七堵暖暖地區）主要計畫（部分倉儲區為商務園區、戶外景觀活動專用區、保護區及公園用地）案」。

第 2 案：基隆市政府函為「變更基隆市（中山、安樂及八斗子地區）都市計畫（郵政事業土地專案通盤檢討）」案。

第 3 案：桃園縣政府函為「變更高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫（配合桃園國際機場聯外捷運系統A20車站周邊土地開發計畫）案」。

第 4 案：新竹市政府函為「變更新竹科學園區特定區主要計畫（配合實驗中學北側計畫道路調整）案」。

第 5 案：臺中市政府函為「變更豐原都市計畫（部分道路用地為農業區）案」。

第 6 案：臺中市政府函為「變更大里（草湖地區）都市計畫（不包括擴大都市計畫地區）（第三次通盤檢討）」案。

第 7 案：雲林縣政府函為「變更高速鐵路雲林車站特定區計畫（第一次通盤檢討）主要計畫案」。

- 第 8 案：高雄市政府函為「變更高雄市旗山都市計畫（原河濱專用區及廣場用地）開發案」。
- 第 9 案：高雄市政府函為「變更高雄市主要計畫前鎮區部分機關用地（機三）為住宅區、公園用地（配合五甲公園）案」。
- 第 10 案：原高雄縣政府函為「擴大及變更美濃鎮中正湖風景特定區計畫（第二次通盤檢討）」案。
- 第 11 案：原臺南縣政府函為「擴大及變更虎頭埤特定區計畫（第二次通盤檢討）案」再提會討論案。
- 第 12 案：苗栗縣政府函為「變更高速公路頭份交流道附近特定區計畫（第四次通盤檢討）案」。
- 第 13 案：苗栗縣政府函為「變更竹南頭份都市計畫（部分甲種工業區（工一）為商業區、廣場兼停車場用地、道路用地）案」。
- 第 14 案：彰化縣政府函為「變更彰化市都市計畫（部分農業區（西門口段428等10筆地號）為住宅區）案」。

第 3 案：桃園縣政府函為「變更高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫（配合桃園國際機場聯外捷運系統A20車站周邊土地開發計畫）案」。

說明：

- 一、本案業經桃園縣第 15 屆都市計畫委員會 98 年 9 月 16 日第 31 次會議及 98 年 12 月 4 日第 35 次會議審決修正通過，並准桃園縣政府 98 年 12 月 29 日府城規字第 09900126251 號函檢附計畫書、圖報請核定等由到部。
- 二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。
- 三、變更計畫範圍：詳計畫書示意圖。
- 四、變更計畫內容及理由：詳計畫書。
- 五、公民或團體所提意見：詳人民團體陳情意見綜理表。
- 六、本案因案情複雜，經簽奉核可，由本會馮委員正民（召集人）、林前委員秋綿、張前委員金鶚、李委員正庸、劉委員小蘭、黃前委員德治（交通部運輸研究所代表）、羅前委員光宗（地政司代表）等 7 位委員組成專案小組（張前委員金鶚擔任委員任期於 99 年 12 月 31 日屆滿後，由金委員家禾接續擔任專案小組成員），已分別於 99 年 2 月 25 日、99 年 6 月 10 日、99 年 10 月 15 日、100 年 2 月 17 日、100 年 7 月 15 日、100 年 10 月 24 日、101 年 1 月 3 日共召開 7 次會議聽取簡報完竣，獲致具體初步建議意見，並經桃園縣政府 101 年 2 月 17 日府城綜字第 1010039654 號函送修正計畫書及處理情形對照表到部，經提本會第 775 次會議，決議：「

一、據桃園縣政府列席代表說明，本案計畫範圍經該府再檢討後，建議將本會專案小組第 7 次會議同意剔除於變更範圍外之北側農業區及文教區土地，再予納入變更範圍乙節，經委員充分討論後，本會原則同意，惟有關土地使用配置與區段徵收財務評估作業等詳細計畫內容，請桃園縣政府再行檢具相關資料報部，由本會專案小組聽取該府簡報並獲致具體建議意見後，再行提會討論。

二、本案業提 100 年 6 月 22 日本部土地徵收審議委員會第 261 次會議報告，請桃園縣政府將決定事項之處理情形對照表補充納入計畫書，以資妥適。」

七、依上開會議決議，桃園縣政府以 101 年 4 月 6 日府城綜字第 1010083650 號函送補充資料到部，由本會專案小組於 101 年 5 月 2 日召開第 8 次專案小組會議聽取簡報完竣，獲致具體初步建議意見，並經桃園縣政府 101 年 5 月 30 日府城綜字第 1010125183 號函送修正計畫書及處理情形對照表到部，爰提會討論。

決議：本案除下列各點外，其餘准照桃園縣政府 101 年 5 月 30 日府城綜字第 1010125183 號函送修正計畫內容通過，並退請該府依照修正計畫書後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

一、請依本案本會專案小組第 8 次會議初步建議意見補辦公開展覽，公開展覽期間無任何公民或團體陳情意見，或陳情意見與變更案無直接關係者，則報由內政

部逕予核定，免再提會審議；公開展覽期間公民或團體提出陳情意見與本變更案有直接關係者，則再提會討論。

二、本案應依下列各點辦理，以配合區段徵收整體開發之期程，並確保計畫具體可行。

(一) 請桃園縣政府另依土地徵收條例第 4 條規定，先行辦理區段徵收，於桃園縣都委會審定細部計畫及符合土地徵收條例第 20 條第 1 項、第 3 項但書規定後，再檢具變更主要計畫書、圖報由本部逕予核定後實施；如無法於委員會審議通過紀錄文到 3 年內完成者，請桃園縣政府於期限屆滿前敘明理由，重新提會審議延長上開開發期程。

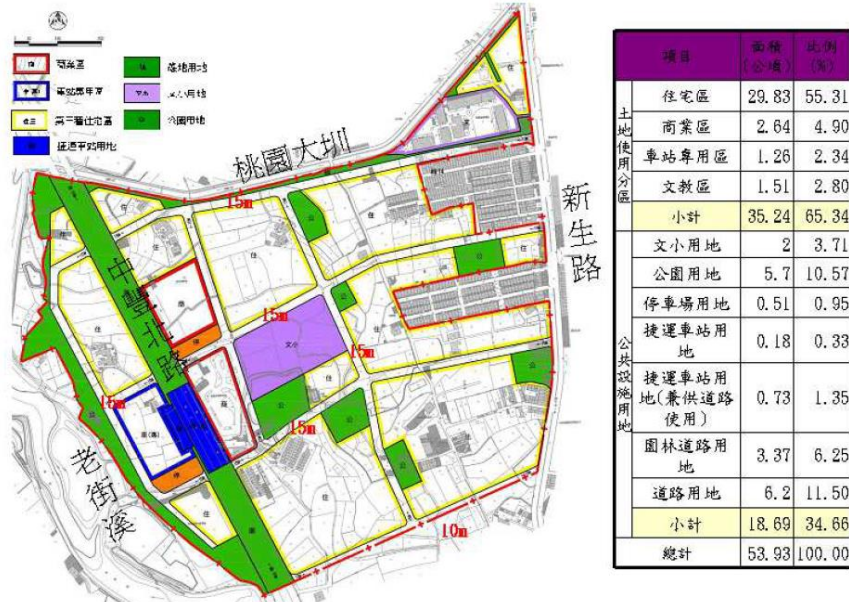
(二) 委員會審議通過紀錄文到 3 年內未能依照前項意見辦理者，仍應維持原土地使用分區或公共設施用地，惟如有繼續開發之必要，應重新依都市計畫法定程序辦理檢討變更。

【附錄】本會專案小組初步建議意見

本案請桃園縣政府依下列各點辦理，並檢送修正後計畫書 30 份（修正部分請劃線）、歷次專案小組會議意見及本部 775 次會議決議處理情形對照表（註明修正頁次及摘要說明）到署後，提請本部都委會審議。

(一) 本案變更範圍經提本部都委會第 775 次會議，原則同意將本會專案小組第 7 次會議同意剔除於變更範圍外之北側農業區及文教區土地，再予納入變更範圍。依桃園縣政府於本次會議所提之變更方案，變更範圍面積為 53.93 公頃（變更後土地使用配置示意圖如下），經小組委員充分討論，除有關北側

農業區變更為住宅區部分為避免於區段徵收配地作業後產生畸零不適合建築之土地，建議請桃園縣政府酌予調整土地使用配置外，其餘建議照該府本次會議所提之變更方案通過。



- (二) 本案如經大會審決通過，因土地使用配置經小組委員討論及桃園縣政府修正後，與原公開展覽草案差異甚大，建議請桃園縣政府依本會專案小組第7次會議建議意見：「依都市計畫法第19條規定重新補辦公開展覽，並依本部100年4月20日發布「都市計畫草案以區段徵收方式辦理開發應行注意事項」規定通知以區段徵收方式辦理開發範圍內之土地所有權人，並於公開展覽說明會說明區段徵收作業相關事項，以資妥適。」辦理。
- (三) 逕向本部陳情意見：依桃園縣政府列席代表說明，經該府詳加檢視，本案土地使用規劃方案調整後，原縣府研析意見無需調整變更，爰除逕21至23案屬新增人民陳情案件部分，建議依照縣府研析意見通過外，其餘依本會專案小組100年10月24日第6次會議之初步建議意見（如下表）辦理。

附件六、內政部都市計畫委員會第九次專案小組會議紀錄

檔 號：
保存年限：

內政部營建署 函

地址：10556臺北市八德路2段342號
聯絡人：陳政均
聯絡電話：(02)8771-2607
電子郵件：ginny970109@cpami.gov.tw
傳真：(02)8771-2624



受文者：桃園縣政府

發文日期：中華民國102年1月15日
發文字號：營署都字第1022900896號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如主旨（請至<http://edoc.cpami.gov.tw>下載）

主旨：檢送本部都市計畫委員會專案小組於101年12月27日聽取桃園縣政府簡報「變更高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫（配合桃園國際機場聯外捷運系統A20車站周邊土地開發計畫）案」第9次會議紀錄乙份，並請桃園縣政府依出席委員初步建議意見辦理，不另行文，請查照。

說明：

- 一、依據本署101年12月17日營署都字第1010077606號開會通知單續辦。
- 二、按各級都市計畫委員會組織規程第12條規定「都市計畫委員會得推派委員或調派業務有關人員就都市計畫有關事項實地調查，並研擬意見，提供會議討論及審議之參考。前項實地調查及意見之研擬，必要時，得由主任委員於會議前，分請有關委員或調派業務有關人員為之，並得聘請其他專家參與。」，上開規定之作法，多年來在實務上均以「專案小組」稱之。
- 三、依照本部都市計畫委員會專案小組多年來研擬意見之處理慣例，並參照本部89年8月24日台內營字第8985792號函釋



A060100_綜合編製科102/01/15



1020014386 無附件



裝

意旨，專案小組之功能係為強化都市計畫委員會審議決議之效率與品質，提供專業性建議意見，俟獲致初步建議意見經召集人確認後，依行政程序交由地方政府再補送資料或納入初審意見，提供都市計畫委員會討論及審議之參考；且專案小組會議均邀集相關機關或團體、地方政府簡報或提供意見，該專案小組審查會議紀錄係屬行政通知，非屬對外作成決議，自無出席委員人數應過半之相關問題。

四、正本分送專案小組各委員；出席或未出席委員對於地方政府所提計畫草案及初步建議意見，如有補充意見，請於文到7日內送回本署彙整處理，以資周延。

正本：馮委員正民、金委員家禾、劉委員小蘭、林委員志明、蕭委員輔導、桃園縣政府
副本：行政院環境保護署、行政院農業委員會、交通部高速鐵路工程局、臺灣省石門農田水利會、內政部營建署中部辦公室、都市計畫組（以上均含附件）



訂



線

本部都委會專案小組聽取桃園縣政府簡報「變更高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫（配合桃園國際機場聯外捷運系統 A20 車站周邊土地開發計畫）案」第 9 次會議紀錄

一、時間：101 年 12 月 27 日（星期四）下午 2 時

二、地點：本署 B1 第三會議室

三、主持人：馮委員正民 記錄：陳政均

四、出席專案小組委員：（詳會議簽到簿）

五、出（列）席單位與人員：（詳會議簽到簿）

六、初步建議意見：


本案前經本會第 782 次會議審決通過，並經桃園縣政府於 101 年 8 月 8 日補辦公開展覽，補辦公開展覽期間計有 26 件陳情意見，建議請桃園縣政府依下列各點辦理，並檢送處理情形對照表及修正後計畫書 30 份（修正部分請劃線）到署後，提請委員會審議。

- （一）本案補辦公開展覽後陳情意見眾多，桃園縣政府初步區分為涉及主要計畫及涉及細部計畫等 2 部分，仍有區分不清楚之情形，建議請桃園縣政府依陳情內容類型分類整理，並重新檢視是否涉及主要計畫之調整變更。
- （二）據桃園縣政府列席代表說明，本案報請本部核定時，變更內容明細表漏列計畫區南側部分零星工業區變更為住宅區案，建議請桃園縣政府確認變更範圍及面積，增列變更案件，並修正計畫圖後，提報大會審議。
- （三）本案前經本會第 782 次會議審決，除再提本會審議後決議修正之內容外，其餘應依前開會議審決之計畫內容辦理，請桃園縣政府重新將開發方式示意圖納入計畫書敘明，以資妥適。

(四) 補辦公開展覽公民或團體陳情意見綜理表 (依編號排列) :

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	縣府研析意見	本會專案小組初步建議意見
再1	聖德基督學院	聖德段 61、7、59、60、75 地號	本院所有土地(中壢市聖德段 61 地號)早於民國 75 年通盤檢討時已經劃定為文教區，後本院另增購中壢市聖德段 7 號、59 號、60 號、75 號等四筆地，均位於機場捷運 A20 車站區段內，因土地為田，故當時係以自然人姓名登記。本院曾多次函內政部及貴府，希冀能以個案方式將此四筆土地變更為文教區，也曾建議於中壢市計畫第三次通盤檢討時，能以個案方式辦理變更，經內政部函覆錄案供參。	因目前大專院校數量已趨飽和，學生入學人數日減，私立大專院校經營尤其困難，本院為求永續經營，維持創辦宏願，近期計畫開辦中學部，但受機場捷運 A20 車站區段征收範圍限制，本院南側校地，現有籃球場、停車場等設施完全無法保留，造成本院運動場地不足，未來難以通過教育主管機關審查，勢必嚴重影響本院未來發展。為保全本院校地完整性，懇請貴府體諒本院迫切需求，以靠近本院週邊新生路之零星土地更換本院南側校地，以維持本院用地面積，保留本院師生運動場地，俾能符合縣民及本校共同利益。	建議不予採納。 理由： 1. 本案於聖德基督學院南側劃設東西向 15 公尺寬計畫道路(2-1-15M)，係為提供中豐北路與新生路作為連通，並作為緊急避難道路，為整體道路系統之重要性與必要性，故建議不予採納。 2. 本府已於 101 年 10 月 26 日請聖德基督學院至本府，說明其相關陳情情形。	建議准照縣府研析意見通過。
再2	廖○茹	聖德段 863 地號	1. 土地狹長歪斜不易利用，房屋老舊，實有極高意願加以改善。 2. 本土地位於再發展區邊緣，納入區段徵收不影響再發展區之完整性	聖德小段 863 地號納入區段徵收範圍	建議予以採納。 理由： 考量所陳土地建物現況老舊，且位於再發展區邊緣，不影響其他再發展區居民權益，建議參採陳情意見，變更為第二種住宅區，納入區段徵收範圍。	本件陳情內容計及變更，建議請桃園縣政府處理。
再3	徐○芬 范○清	興和段 131-9 地號	有關本 A20 車站周邊開發計畫案中，規劃將上開興和段 131-9 之土地 52.67 平方公尺(狀似二小塊不規則三角形農地，合計僅	1. 惠請同意興和段 131-9 土地剔除於 A20 計畫區段徵收範圍內，不予徵收。 2. 就地買回；若無法依陳情人所請，敬請同	建議部分採納。 理由： 本府已於 101 年 10 月 26 日邀集陳情人、水利會、	1. 建議請桃園縣政府將本案調整為再發展區，增列為再發展區劃

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	縣府研析意見	本會專案小組初步建議意見
			<p>約 15.94 坪)納入區段徵收範圍內，將造成本人住家土地之困境，影響日常生活甚鉅，請同意所屬土地排除於區段徵收外，詳如下說明，敬請查照。</p> <p>本 A20 計畫目前欲將陳情人所屬上開農地徵收做為住三之建地。唯此舉將造成本戶生活空間零碎且呈不規則銳角形狀，實難以利用，請詳下附圖，並做說明如下：</p> <p>1. 面對建物右側(1)農地： 坐落於屬陳情人所擁建地中間三角形地帶，若被徵收勢必影響土地的完整性(將一塊土地一切為三塊零碎地)，影響陳情人活動空機的完整性)，阻礙日常出入，嚴重地影響陳情人日常生活及最基本的隱私權；他人若分配到此三角地也難以充分利用。</p> <p>2. 建築物的後側(2)的農地： 現有綠化植物於上，且有社區圍牆於上。其所佔面積很小，實不足為政府區段徵收之標的，且排除於區段徵收外對整個計畫亦不會有任何影響，惠請同意將陳情人所屬農地排除於區段徵收外。</p>	<p>意陳情人就地優先買回。依據徵收條例，農地可望轉變為住間之建地，二者之價格的基準。</p>	<p>國產局及本府地政處召開本陳情案再商會議，再會商本案原則、需求、安全、工程、距離等，建議調整再發展區範圍如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 社區現有出入道路土地(興和段 275-1、275-4 及 276 地號)部分土地，社區前已取得水會及國產局同意通行)，劃設為再發展區。 2. 為維護社區安全，社區建築或位工程區段徵收範圍部分(含地下室)，以保持 3 公尺寬距離為原則，適度擴大再發展區範圍。 3. 其餘陳情土地範圍仍維持住宅區，納入區段徵收範圍。 	<p>設原則，補充區段徵收範圍中選明。</p> <p>2. 本件陳情內容涉及計畫執行，請縣政府本會專案小組於內部細查之，桃園於本會專案小組初步建議意見。</p>

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	縣府研析意見	本會專案小組初步建議意見
			<p>陳情人所擁有的農地土地面積僅 52.67 平方公尺(僅約 15.94 坪),對於辦理區段徵收實在沒有任何影響,但對於身為土地所有權人而言,卻是非常的重要,因為他不僅能讓我們擁有土地的完整性而且享有出入方便、安居樂業的生活及隱私權不被侵犯最基本權益。</p>			
再 4	廖 ○ 賀 等 人	興和段 112、113 地號	<p>區段徵收是政府規劃構想,希望考量新都市計畫整體美觀,對以後整體建設,才有發展空間:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 於 98 年 7 月 23 日公開展覽計畫圖建設,非常圓滿對地方上發展是非常優越。 2. 公園 98 年 7 月 23 日公展公園比較符合居民需求。 3. 土地使用管制要點請調整容積率。 4. 調高還抵價地比例。 	<p>說明: 1. 101 年 8 月 20 日本次重新公展細部圖,細部圖問題重重,規劃設計請為區段徵收街道的新都市。 2. 埤塘存續是否能重新設計理想地點設置。 3. 水圳(原有排水溝)一定要重新規劃水路排水(因原有水溝彎彎曲曲)逢大雨會堵塞,水溝尾段高度 3 公尺以上高度深溝,是非常不理想的水溝。 4. 101 年 8 月 20 日公展公園太多太小面積,對地方發展及管理不良製造擾亂,請規劃現代化的公園硬體設施齊全,對居民百姓身心健康有益。 5. 土地使用管制要點調整容積率,第二種住宅區 160 調整為 180,第三種住宅區 180 調整為 200。 6. 發還抵價比例依公設 58%,地主配抵價 42%比較合理。</p>	<p>建議部分採納。 理由: 1. 經依陳情意見再檢討,考量部分街廓保留既有切割,略為零不易利用,且有取直彈性,建議參採陳意見,酌予調整部分道路與水圳線型及公園配置。 2. 計畫區內劃設 8 處公園用地,係考量老年人逐漸增加,均衡佈設本計畫區公園用地,以利住宅區就近使用,各公園面積約 3,000~25,000 平方公尺,並無面積太小情形。 3. 本計畫係在整體開發總量限制下,依循 TOD 與緊密城市的</p>	<p>1. 有關道路、水圳調整部分,建議准照縣府研析意見通過,並請補充敘明是否仍維持尊重既有水圳及道路紋理之精神。 2. 有關公園用地調整部分,建議除臨新生路之公園用地不予調整區位外,其餘准照桃園縣政府調整方案通過,並請補充說明區位調整之合理性、公益性及可及性,以及調整後方案與本會第 782 次會議審決方案之公園面積差異性。 【調整方案】 3. 本件陳情內</p> 

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	縣府研析意見	本會專案小組初步建議意見
					<p>永續發展規劃理念，以車站為核心，向外容延伸遞減，訂定不同使用強度。</p> <p>4. 有關整地排水工程事宜屬區段徵收執行事項，後續依區段徵收相關規定辦理。本府地政局已於101年9月12日函復陳情人說明。</p>	容涉及細部計畫書部分，建議請桃園縣政府卓處。
再5	朱○雲	聖德段450、448地號	98年計畫圖示，450、448地號，有部分為公3綠地計畫內，現101年圖示3不再緊鄰新生路，而臨路部份已重新規劃為住二，且有安置街廓。	既已不再是綠地計畫，希望能優先保留原屋主之權益，讓本人房屋及住所，能夠維持方正格局不要被切割成斜角，感謝上級長官考量。	建議不予採納。 理由： 經查所陳保留建物及其坐落土地，非屬本案計畫範圍，並無建物切割情形。	本件陳情內容計涉及主要計畫變更，建議請桃園縣政府卓處。
再6	朱○正	聖德段420、425-1、426-1地號	因本人所有房屋住址為中壢市興和里新生路2段331號，希望能分配靠近此屋之土地，且能臨新生路之土地。 1. 住二容積率太少較不合理 2. 4、6分太少其中豐北路40米道路、新生路20米路，少掉不少路面與工程費用。	1. 應與住三容積率相同。 2. 應與4.5或5.5才合理。	建議不予採納。 理由： 1. 本計畫係在整體開發總量限制下，依循TOD與緊密城市發展規劃永續發展理念，以車站為核心，向外容延伸遞減，訂定不同使用強度。 2. 有關土地分配事宜屬區段徵收執行事項，後續依區段徵收相關規定辦理。本府地政局已於101年9月12日函復陳情人說明。	本件陳情內容計涉及主要計畫變更，建議請桃園縣政府卓處。
再7	朱○	聖德段428地號	1. 原98年A20站規劃公3綠地為緊臨新	懇請上級長官，讓本人之建地能夠保留在現址	建議不予採納。	本件陳情內容計不涉及主要計

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	縣府研析意見	本會專案小組初步建議意見
	城		<p>生路，現 101 年圖示已往內退縮，臨新生路邊現為住二。</p> <p>2. 依 98 年規劃方式，小民配合政府法令，參與捷運之整體開發，並無異議。</p> <p>3. 但目前計劃已更改，且公 3 旁緊臨新生路之住二區域有就近安置計劃。</p>	住二 448 地號旁，由長條形，重新規劃方正，可供建築，讓小民在地址之住所可以就近安置，並興建一遮風避雨之住所。	理由： 有關土地分配事宜屬區段徵收執行事項，後續依區段徵收相關規定辦理。本府地政局已於 101 年 9 月 12 日函復陳情人說明。	畫之變更，建議請桃園縣政府處。 府本於權責處。
再 8	李呂○妹	聖德段 352、387、353、385 地號	興和里 11 鄰新生路二段 373、393 巷底有條橫路，是私人土地，有地主收回，會造成當地的居民、車子、垃圾車無法迴轉，造成不方便。	希望藉此機會，一併徵收，解決當地的居民的困擾。	建議不予採納。 理由： 1. 經查所陳情聖德段 352、353、385 及 387 地號土地現況為道路，其中 352 及 385 地號土地為住宅區，未在本計畫範圍內；353 及 387 地號土地位於本計畫範圍，原為農業區。 2. 本案 353 及 387 地號土地，建議依本案再發展區劃設原則，劃設為再發展區，供既有社區進出。	本件陳情內容不涉主要計畫變更，建議請桃園縣政府處。 府本於權責處。
再 9	劉○桶等 100 人	-	有關配合桃園國際機場聯絡捷運系統 A20 車站(興南段)周邊土地開發案內的全體地主及住戶的共同意見與提案陳情如下，敬請受文之府、院、署、會、處、官審慎研議。	1. 區段徵收領回抵償地面積比例要求為百分之五十，已符合憲法上之比例妥適公平原則(參照釋字第 436、471、487、507、510、514、523 號)，讓人民享有憲法上財產權保障之權利。重新評估調降公設比例，兼顧土地所有權人要求提高領回抵償地比例之要求。	建議不予採納 理由： 1. 經依陳情意見再檢討，考量部分街廓既有保留既有的零不易利用，且部分道路尚有取直彈性，建議參酌	併再 4 案。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	縣府研析意見	本會專案小組初步建議意見
				<p>2. 地價補償標準要求依市價現值作補償。本開發區內的土地，近十年來公告地價未能充分反映現況，故要求縣府依市價現值作補償，始符合憲法上之誠信與平等原則。</p> <p>3. 土地開發案內第二種住宅區之容積率由160%提高至180%，建蔽率為50%。或區內原設計為第二種住宅區全部變更為第三種住宅區。</p> <p>4. 土地開發案內之道路設計開發以直線為原則，以利將來土地規劃開發之完整性。</p>	<p>整部分道路與水圳線型及公園配置。</p> <p>2. 本計畫係在整體開發下，依循 TOD 緊密城市發展規劃理念，以車站為核心，向外延伸，訂定不同使用強度。</p> <p>3. 有關土地分配事宜屬區段徵收執行事項，徵收後依區段徵收相關規定辦理。本府地政局已於101年9月13日函復陳情人說明。</p>	
再10	李○星	興和段327地號	<p>中豐北路 A20 旁福德祠土地公未規劃於區內，目前此祠為興和里一重要基礎信仰中心，該祠坐落於此，民國92年由地方長共集資興建，目前捷運 A20 收身立命之處，實屬全案之作法。</p>	<p>1. 保留現況位置，不做更動。</p> <p>2. 重新規劃於徵收區內，且針對福德祠仍提出拆遷補償，且未來規劃福德祠面積至少與現今規模相當。</p>	<p>建議部分採納</p> <p>理由：本福德祠部分位於商業區，無法適度保存人文特色，建議於計畫書內載明既有寺廟得就近安置於公園區內，並於工程期間，配合辦理安置事宜。</p>	<p>本件陳情內容涉及變更桃園縣政府不盡詳請於本府處。</p>
再11	李○星	興和段275地號	<p>本案民宅為坐落於官房雅筑社區旁，計畫於上階段公佈細部計畫圖中，此計畫圖重新中卻原規劃一遷移之影響，目前</p>	<p>建議重新評估該條道路是否可稍作調整，避開該民宅，該民宅既已規劃為別除區，又為何需拆除部分房舍，影響不便，還請審慎評估。</p>	<p>建議予以採納。</p> <p>理由：陳情建築物大體已發展區內，再發展區內建築物，建議再發陳情意見，酌予調整道路</p>	<p>建議除下列各點外，其餘准照縣府研析意見通過。</p> <p>1. 請補充說明本件陳情內容是否符合發展區之劃設原則。</p> <p>2. 本案道路線</p>

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	縣府研析意見	本會專案小組初步建議意見
			舍若需部分拆除恐對生活造成某種程度上影響。		型，維持建築物結構之完整。	型係因採納再4、再9、再12及再14案之部分陳情意見，而酌予檢討調整，請縣府修正採納本件陳情內容之理由。
再12	莊○財	興和段312地號	1. 內部道路規劃歪斜不通，沒有方正。 2. 住三抵價地有40%嗎？ 3. 依公告地價臨路和不臨路差距太大。	1. 恢復 A20 98.7.23，公開展覽說明會細部計畫之公告圖示。 2. 依青埔重劃區段徵收要辦理。 3. 住三抵價地應有40%以上。	建議部分採納 理由：同再9案	併再4案。
再13	邱○成等人	聖德段815地號	因有住戶，道路必須經過243-1、243-2、243-7前		建議予以採納。 理由： 經再發展區劃設原則檢討，為因應本再發展區北側，以聖德段815地籍線為原則，劃設4-5尺寬出入道路，適度擴大再發展區。	建議准照縣府研析意見通過，其中涉及園地調整部分，請桃園縣政府補充說明調整後方案，與本會第782次會議審決面積差異性。
再14	賴○義	-	貴處於中華民國101年8月20日公開展示之規劃，已不同於民國98年7月23日之公開展示，其8月20日之公開展示，敝人認為此次新規劃已將原先方正之土地切割出犄角，未來領回抵價地時，勢必會因規劃不方正而多出許多畸零地而無法利用，因此期待維持98年公開展示之方正規劃，因此次規劃過於偏斜，未來恐無法有效利用。		建議部分採納。 理由：同再9案。	併再4案。
再15	邱○	-	配合徵收綠地使用401~409住戶願意配	強烈要求配置目前新生路2段323-351新生路	建議部分採納。	本件陳情內容不涉及主要計

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	縣府研析意見	本會專案小組初步建議意見												
	雪等人	5	合，相對的要有同等質住戶商店面還於我們。因現有 401-409 是新生路 20 米道路商店住戶。要求下述地點，新生路 20 米道路旁商店住戶。	20 米商店住家。	理由 1. 本案細部計畫已於新生路側劃設安置街廓，以供新生路側合法建物拆遷安置。 2. 有關土地分配事宜屬區段徵收執行事項，後續依區段徵收相關規定辦理。本府地政局已於 101 年 9 月 13 日函復陳情人說明。	畫之變更，建議請本府於桃園縣政府處。												
再 16	邱○松	聖德段 872、873、848...等共 13 筆地號	1. 開發後之建蔽率及容積率太低，嚴重影響地主權益。 2. 「預計抵價地」之比例 40% 亦偏低，亦嚴重影響地主權益。 3. R37 區之道路規劃為彎路，對該區交通不方便。	1. 開發後之建蔽率，及容積率建議如下： <table border="1" data-bbox="794 952 1045 1070"><thead><tr><th></th><th>建蔽率</th><th>容積率</th></tr></thead><tbody><tr><td>住二區</td><td>60%</td><td>180%</td></tr><tr><td>住三區</td><td>60%</td><td>200%</td></tr><tr><td>商業區</td><td>80%</td><td>300%</td></tr></tbody></table> 2. 預計抵價地之比例應提高至約 45%。 3. R37 區之彎曲路想變直延伸至與新生路連接。		建蔽率	容積率	住二區	60%	180%	住三區	60%	200%	商業區	80%	300%	建議部分採納 理由 1. 本計畫係在整體開發總量限制下，依循 TOD 與緊密城市發展理念為核心，向外延伸遞減使用強度。 2. 陳情 3-7-10M 道路向東延伸至新生路一節，經考量該道路延伸至新生路，可避免形成 L 型道於街廓編號 R37 住宅區區段徵收配地，建議同意延伸至新生路，並於細部計畫劃設。 3. 有關土地分配事宜屬區段徵收執行事項，後續依區段徵收相關規定辦理。本府地政	本件陳情內容不涉及變更桃園縣政府處。
	建蔽率	容積率																
住二區	60%	180%																
住三區	60%	200%																
商業區	80%	300%																

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	縣府研析意見	本會專案小組初步建議意見
					局已於 101 年 9 月 13 日函復陳情人說明。	
再 17	余○炫等人 4	興和段 312、705 地號	1. 發還比率偏低，應高於 45%。 2. 建地容積率偏低。	徵收區內應將中豐北路與新生路納入整體面積依比例重新計算發還比率，應在 45% 以上；發還之建地應比照青埔高鐵站周邊之建築容積率，以提振地方經濟。	建議不予採納。 理由 1. 本計畫係在整體開發總量限制下，依循 TOD 與緊密城市永續發展理念，以車站為核心，向外延伸遞減不同使用強度。 2. 有關土地分配事宜屬區段徵收執行事項，後續依區段徵收相關規定辦理。本府地政局已於 101 年 9 月 13 日函復陳情人說明。	本件陳情內容不涉主要計畫之變更，建議請桃園縣政府處。
再 18	余○境等人 3	興和段 362、458 地號	1. 發還比率偏低，應高於 45%。 2. 建地容積率應比照青埔高鐵周邊。		建議不予採納。 理由：同再 17 案。	本件陳情內容不涉主要計畫之變更，建議請桃園縣政府處。
再 19	詹○楠等 12 人	-	1. 住二容積率太少，不合理。 2. 4、6 分太少，因有中豐北路 40 米路及新生路 20 米路，少掉多少路及工程費用。	1. 應與住三同樣。 2. 45、55 才合理	建議不予採納。 理由：同再 17 案。	本件陳情內容不涉主要計畫之變更，建議請桃園縣政府處。
再 20	余○政余○鵬	-	住二容積率太少，不合理。	應與住三同樣。	建議不予採納。 理由：同再 17 案。	本件陳情內容不涉主要計畫之變更，建議請桃園縣政府處。
再 21	李○輝等 3	聖德段 352、353、385、387	興和里 11 鄰新生路巷尾有 1 條橫路為私人土地，原長期提供當地居民	為了鄰居的方便性及和睦相處，盼政府將此路段納入徵收範圍內。	建議不予採納。 理由：同再 18 案。	本件陳情內容不涉主要計畫之變更，建議請桃園縣政府處。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	縣府研析意見	本會專案小組初步建議意見
	人	地號	做道路通行，如果收回土地，將造成死巷，地方居民及垃圾車無法通行，造成不便，無法迴轉。			府本於權責卓處。
再22	官房雅筑管理委員會	興和段地號：131-2、131-4、131-6、131-7、131-8、131-9、131-10、131-11、131-12、131-13、131-16、131-20、275-4、275-5	重申本「官房雅筑社區」全體住戶(土地所有權人)一致同意：不參加 A20 土地開發之區段徵收，請將上述陳情位置 14 筆土地別除於區段徵收範圍外，以保持所有權人土地之完整性，維護所有住戶之生命安樂，實與生活全、生計安心與生活安樂，實現本計畫「田園住宅」的規劃宗旨。(詳細理由與陳情人連署書，請參附件)	1. 請規劃單位將位於本社區之上開 14 筆土地，原計畫先以區段徵收後再行分配其他開發商作為住宅使用者，惠予同意優先併同原土地所有權人原持有相鄰土地範圍一併變更為「住一」，仍作為住宅使用。 2. 請重新規劃「綠 7」接壤本社區大門出入口配置，以利社區行車出入動線順暢不受阻撓，維護社區出入車輛及其他用路人安全。	建議部分採納。 理由：同再 3 案。	併再 3 案。
再23	詹○圳	興和段 513 地號	因 A20 南側道路原規劃為 30M，此次修正為 10M 道路，造成有 70 平方公尺的畸零農地未能列入徵收範圍，因面積過小無法耕作。	呈請將該畸零農地一併列入此次的區段徵收。	建議不予採納 理由 1. 所陳土地非屬本案計畫範圍。 2. 有畸零農地一併徵收事宜執行事項，後續依區段徵收相關規定辦理。本府地政局已於 101 年 9 月 13 日函復陳情人說明。	本件陳情內容計建政卓不涉及變更桃園縣權責處。請本府核辦。
再24	聖德基督學院	聖德段 37、39、41 地號	1. 旨揭土地(中壢市聖德段 37、39、41 地號)係屬本院所有，目前係為本院出入大門及警衛室使用。經本次公展發現除聖德段 41 地號列入文教區以外，	建請 貴府同意按照本院現況保留既有校門及道路(即保留聖德段 37、39、41 地號為文教區)，以維校園安全。	建議予以採納。 理由： 本府已於 101 年 10 月 26 日邀集陳情人、水利會、地政局召開本	1. 建議准照縣府研析意見，並請府將本案徵收範圍充

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	縣府研析意見	本會專案小組初步建議意見
			其餘 37、39 均被劃入徵收範圍。 2. 因本院校門緊鄰中壢市新生路，該路段日夜來往車流大，定區校門通相，但仍有車禍保留校門緊鄰住宅區線受師生進出危險經常活動出迴轉保留將產生困難。		案研商會議，建議如下： 1. 聖德基督學院出入口土地（聖德段 37、39 地號）為該校義室係領有執照使用，另聖德段 8 號得水利會及財學局供用，建議農業區變更為學區，供不徵收。 2. 依本縣相關案例，參照「都市計畫變更規範」第 33、34 點精神，以申請更範圍 5% 之積（代用地），以繳納代當教區現值之回饋金，折開回饋金與縣府簽訂協議書，公告前，一次繳納完竣回饋予縣府。	徵收範圍酌選原則中敘明。 2. 依縣府研析意見，本件內容如經大會審決通過，申請人（聖德基督學院）於主要計畫核定前，應檢附其他土地所有權人同意書或證明文件，與縣府簽訂協議書，依規定辦理，並納入都市計畫執行。
再 25	陳宏	興和段地號 478、481~490、491~495、498~500	中翼機電股份有限公司持有工廠，配合政策已被政府限制發展 10 多年，公司遵循法規卻扼殺	1. 第三種住宅區建蔽率 50% 容積率 180%，種種限制難以讓人願意再次投資建設地方，希望能比照商	建議不予採納。 理由： 1. 經依陳情意見再檢討，考量	本件陳情內容不涉及主要計畫之變更，請桃園縣政府本

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	縣府研析意見	本會專案小組初步建議意見
			<p>業發展讓在地人的工 作機會喪失已屬可 惜，又目前土地被規 劃成第三種住宅區， 按此規劃工廠勢必 無法存續。必須遷移 合法覓址，但是龐大 支出及人事資遣、交 通設施投資機具安頓 再花一筆費用支出！</p>	<p>業區放寬建蔽率 80% 及容積率 280%，強 化各方投資及開發 意願。 2. 本地段地號所有權人 皆希望能夠現地保 留，不參與公開抽籤。 因建築物為一般農 工業廠房，非一併希 望保留使用。 3. 望規劃回歸 98.7.23 公開展覽說明會細部 計畫示意，規劃方正 使土地未來建物興建 時減少零星地產生， 道路規劃希望以直線 棋盤式規劃，取消不 必要彎曲。</p>	<p>部街廓確因 保留既有水圳 切割，易略為 且直彈性的 有取直參陳情 建議意見，酌 意整部道型 水圳線。及 園配置。公 本計畫係在 體開發總量 制下，依循 與密城市的 永續發展規 為核以車外 延伸透容 積，訂定不 使用強度。 3. 所陳土地現 為零星工廠，況 內坐落於偏區 區中央，如保 置工廠使使 做與週邊劃 第三種住宅 不相容，亦 本計畫「區 生態發展且 不整體發，地 符於 101 年 人於 10 月 25 同意納入區 徵收(詳再逾 陳情案)；為 護計畫區居 環境品質，避 免不相容，建 用情形，設 維持劃設為 三種住宅區 納入區徵收 範圍。</p>	<p>處。 因圳時，尚 情調與公 整限 TOD 的 站外容 同 況區量畫位 仍，設區與 園之 位 情 年 情 段 1 維 住 避 使 議 第 ， 收</p>
再	陳	興和段地	101 年 9 月 17 號已收	1. 地號 478、481、	建議不予採納。	本件陳情內容

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	縣府研析意見	本會專案小組初步建議意見
逾1	○宏	號 478、481~490、491~495、498~500	到桃園縣政府地政局回函，中翼機電股份有限公司及土地所有權人多次開會後，決議讓中翼機電股份有限公司搬離現址另起爐灶，因多筆土地希望整合成相連之地地，特此陳情。	482、483、484、485、486、487、488、489、490、491、492、493、494、495、498、499、500 以上共 19 筆地號，所有權人希望整合成一快相連土地，不希望抽籤後變成零散土地。 2. 整合抽籤後土地若不工整四方，是否我們可以優先承購週邊土地，以求土地工整減少畸零地產生。	理由： 有關土地分配事宜，宜屬區段徵收執行事項，後續依區段徵收相關規定辦理。本府地政局已於 101 年 10 月 31 日函復陳情人說明。	不涉及主要計畫之變更，建議桃園縣政府於本會專案小組處。

七、散會：下午 3 時 30 分。

附件七、內政部都市計畫委員會第 802 次會議紀錄

內政部都市計畫委員會第 802 次會議紀錄

一、時間：中華民國 102 年 4 月 30 日（星期二）上午 9 時 30 分。

二、地點：本部營建署 601 會議室。

三、主席：李主任委員鴻源 許委員文龍 代

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

紀錄彙整：陳政均

四、出席委員：（詳會議簽到簿）。

五、列席單位及人員：（詳會議簽到簿）。

六、確認本會第 801 次會議紀錄。

決 定：確定。

審議案件一覽表：

七、核定案件：

第 1 案：臺北市政府函為「修訂臺北市北投區第 13 號道路及兩側道路用地（配合社子大橋新建工程）主要計畫案」。

第 2 案：桃園縣政府函為「變更高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫（配合桃園國際機場聯外捷運系統 A20 車站周邊土地開發計畫）案」。

第 3 案：內政部為「變更林口特定區計畫（部分中心商業區）細部計畫（中商三十六南側大型街廓土地使用分區管制調整）」案。

第 4 案：彰化縣政府函為「變更高速公路彰化交流道附近特定區計畫（部分農業區為自來水事業用地）」案。

第 5 案：苗栗縣政府函為「變更高速鐵路苗栗車站特定區計畫（機關用地【供設置消防訓練教育中心及派出所使用】為機關用地【供苗栗縣政府環境保護局使用】）（配合苗栗縣政府環境保護局遷建計畫）案」。

第 6 案：新竹市政府函為「變更新竹（含香山）都市計畫（部分住宅區為保存區）」案。

第 7 案：高雄市政府函為「變更澄清湖定區計畫（部分農業區為道路用地、廣場用地、綠地；部分道路用地變更為綠地、住宅區暨計畫範圍線調整）（配合後港巷道路拓寬工程）案」再提會討論案。

第 8 案：高雄市政府函為「變更美濃都市計畫（第二次通盤檢討）（第一階段）」案。

第 9 案：高雄市政府函為「變更高雄市主要計畫南星計畫區部分綠地用地、停車場（貨櫃停車場）用地為特定倉儲轉運專用區及綠地用地（配合南星自由貿易港區）案」。

八、臨時動議核定案件：

第 1 案：內政部為「變更淡海新市鎮特定區主要計畫（第二次通盤檢討）案」及「變更淡海新市鎮特定區第一期細部計畫（配合主要計畫第二次通盤檢討）案」。

第 2 案：楊委員重信臨時提案：新北市政府所提大漢溪北、溪南都市計畫整併案，有關後續整併後都市計畫名稱、都市空間發展策略、都市計畫書圖整併作業法定程序、主要計畫及細部計畫通盤檢討、分區管制(容受容積總量管制與重疊績效分區管制)、以及土地使用分區管制移轉誘因機制等事宜，請新北市政府補充資料後再報部提會討論。

第 2 案：桃園縣政府函為「變更高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫（配合桃園國際機場聯外捷運系統A20車站周邊土地開發計畫）案」。

說 明：

一、本案前經本會 101 年 6 月 19 日第 782 次會議審決略以：「請依本案本會專案小組第 8 次會議初步建議意見補辦公開展覽，公开展覽期間無任何公民或團體陳情意見，或陳情意見與變更案無直接關係者，則報由內政部逕予核定，免再提會審議；公开展覽期間公民或團體提出陳情意見與本變更案有直接關係者，則再提會討論。」有案。

二、桃園縣政府依前開決議事項於 101 年 8 月 8 日補辦公开展覽，補辦公开展覽期間計有 26 件陳情意見，經該府 101 年 11 月 26 日府城綜字第 1010293149 號函檢附公民或團體陳情意見綜理表到部，由本會馮委員正民（召集人）、金委員家禾、劉委員小蘭、林委員志明及蕭前委員輔導於 101 年 12 月 27 日召開專案小組會議聽取簡報完竣，獲致具體初步建議意見，案准桃園縣政府 102 年 3 月 15 日府城綜字第 1020058451 號函送修正計畫書、圖及處理情形對照表到部，爰再提會討論。

決 議：本案除下列各點外，其餘准照本會專案小組初步建議意見及桃園縣政府 102 年 3 月 15 日府城綜字第 1020058451 號函送修正計畫內容通過，並退請該府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

一、計畫書審核摘要表漏列本案補辦公开展覽之相關資訊，請補正。

- 二、再 24 案陳情內容（聖德基督學院申請變更為文教區）之附帶條件規定部分（…與桃園縣政府簽訂協議書…），請補充納入變更內容明細表，以資妥適。
- 三、有關本案報請本部核定时，變更明細表漏列計畫書南側部分零星工業區變更案乙節，同意依桃園縣政府 102 年 3 月 15 日函送之補正內容通過（變更零星工業區 0.54 公頃為住宅區 0.53 公頃及公園用地 0.01 公頃，並納入區段徵收範圍）。
- 四、本案涉及大面積農業區變更，因計畫區內尚有水圳、埤塘等灌溉水路及自然環境資源，請補充本案之細部計畫指導原則，以確保本案依 TOD 理念規劃，避免後續開發對周邊自然環境景觀及農業生產環境造成衝擊。
- 五、查本案係配合「桃園國際機場聯外捷運建設計畫」A20 車站設置，因應大眾運輸導向規劃理念，辦理車站周邊地區整體規劃，並以區段徵收方式開發，應可適用行政院 101 年 7 月 24 日核定之「跨域加值公共建設財務規劃方案」，如經桃園縣政府評估為挹注捷運建設財務而有變更都市計畫之需求時，建請桃園縣政府儘速另案辦理。

附件八、內政部都市計畫委員會第 882 次會議紀錄

檔 號：
保存年限：

內政部 函

地址：10556 臺北市八德路2段342號(營建署)

聯絡人：陳政均
聯絡電話：02-87712607
電子郵件：ginny970109@cpami.gov.tw
傳真：02-87712624

受文者：桃園市政府

發文日期：中華民國105年10月11日
發文字號：內授營都字第1050814182號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如主旨(882no. 9A20延長期限.pdf)

主旨：為「變更高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫（配合桃園國際機場聯外捷運系統A20車站周邊土地開發計畫）案」一案，檢送本部都市計畫委員會第882次會議紀錄1份，請迅依決議辦理後再行報核，請查照。

說明：

- 一、依據本部營建署案陳貴府105年5月12日府都綜字第1050111858號函辦理。
- 二、案經本部都市計畫委員會105年9月6日第882次會議審決（詳會議紀錄核定案件第9案）在卷。

正本：桃園市政府

副本：本部營建署（都市計畫組）（含附件）



裝

訂

線

A060100_綜合規劃科105/10/11



1050250748 有附件

內政部都市計畫委員會第 882 次會議紀錄

一、時間：中華民國 105 年 9 月 6 日（星期二）上午 9 時 30 分。

二、地點：本部營建署 601 會議室。

三、主席：葉兼主任委員俊榮 花兼副主任委員敬群 代

（依各級都市計畫委員會組織規程第 7 條規定，主任委員不克出席會議時，由副主任委員代理主持；惟因副主任委員另有要公，先由委員互推許委員文龍代理主持至第 3 案，再由副主任委員接續主持。）

紀錄彙整：陳政均

四、出席委員：（詳會議簽到簿）。

五、列席單位及人員：（詳會議簽到簿）。

六、確認本會第 881 次會議紀錄。

決 定：確定。

審議案件一覽表：

七、核定案件：

第 1 案：新竹縣政府函為「變更竹北（含斗崙地區）都市計畫（第四次通盤檢討）（縣都委會審竣編號 2-29 案及縣都委會審竣編號 1-1 案）再提會討論案」。

第 2 案：南投縣政府函為「變更南投（含南崗地區）都市計畫（合併通盤檢討）（第二階段）案」。

第 3 案：南投縣政府函為「變更八卦山脈風景特定區計畫（文山及橫山地區）（部分住宅區、農業區為道路用地、部分道路用地為住宅區）案」。

第 4 案：臺南市政府函為「變更臺南市主要計畫（部分農業區為道路用地、河川區為河川區兼供道路使用及河道用地為河道用地兼供道路使用）（配合北外環道路第二、三期新建工程）案」。

第 5 案：臺南市政府函為「變更高速公路永康交流道附近特定區

- 計畫（部分農業區、甲種工業區及公園用地為道路用地）（配合北外環道路第二、三期新建工程）案」。
- 第 6 案：臺南市政府函為「變更鹽水都市計畫（部分公園用地為道路用地）（配合南 80 道路延伸新建工程）案」。
- 第 7 案：臺南市政府函為「變更高速公路新營交流道附近特定區計畫（部分農業區為道路用地、部分水溝用地為道路用地兼供水溝使用）（配合南 80 道路延伸新建工程）案」。
- 第 8 案：基隆市政府函為「變更基隆市主要計畫（部分保護區為住宅區）案－（擴大暨變更案變更編號：東 40 案）」。
- 第 9 案：桃園市政府函為「變更高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫（配合桃園國際機場聯外捷運系統 A20 車站周邊土地開發計畫）案」再提會討論案。
- 第 10 案：桃園市政府函為「變更巴陵達觀山風景特定區計畫(機關或公共建築用地為機關用地供巴陵綜合行政中心使用)案」。
- 第 11 案：臺中市政府函為「變更臺中市都市計畫主要計畫（不包括大坑風景區）（計畫範圍專案通盤檢討）案」、「變更太平都市計畫（計畫範圍專案通盤檢討）案」及「變更烏日都市計畫（計畫範圍專案通盤檢討）案」。

第 9 案：桃園市政府函為「變更高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫（配合桃園國際機場聯外捷運系統 A20 車站周邊土地開發計畫）案」再提會討論案。

說明：

- 一、查本案前提本會 101 年 6 月 19 日第 782 次會議決議略以：「……一、請依本案本會專案小組第 8 次會議初步建議意見補辦公開展覽，公开展覽期間無任何公民或團體陳情意見，或陳情意見與變更案無直接關係者，則報由內政部逕予核定，免再提會審議；公开展覽期間公民或團體提出陳情意見與本變更案有直接關係者，則再提會討論。二、……請桃園縣政府另依土地徵收條例第 4 條規定，先行辦理區段徵收，於桃園縣都委會審定細部計畫及符合土地徵收條例第 20 條第 1 項、第 3 項但書規定後，再檢具變更主要計畫書、圖報由本部逕予核定後實施；如無法於委員會審議通過紀錄文到 3 年內完成者，請桃園縣政府於期限屆滿前敘明理由，重新提會審議延長上開開發期程。」有案，經桃園市政府依上開決議事項補辦公开展覽，補辦公开展覽期間計有 26 件陳情意見，再提本會 102 年 4 月 30 日第 802 次會議審決，本部於 102 年 5 月 15 日將紀錄文函送該府在案。
- 二、案經桃園市政府 105 年 5 月 12 日府都綜字第 1050111858 號函敘明未能於本會審議通過紀錄文到 3 年內完成之理由，並檢附申請展延開發期限書面資料到部，擬申請延長開發期限 3 年，俾續完成區段徵收計畫審議及土地開發作業，因涉及前開本會第 782 次會議決議事項，爰再提會討論。

決議：有關桃園市政府擬延長區段徵收開發期程 3 年乙節，原則同意依照辦理；惟為兼顧本會審議相關案件之一致性原則，有關本會第 782 次會議決議有關以區段徵收方式開發部分，修正為「請桃園市政府另依土地徵收條例第 4 條規定，先行辦理區段徵收，於桃園市都委會審定細部計畫及符合土地徵收條例第 20 條第 1 項、第 3 項但書規定後，再檢具變更主要計畫書、圖報由本部逕予核定後實施；如無法於本會 102 年 4 月 30 日第 802 次會議通過紀錄文到 6 年內完成者，仍應維持原土地使用分區或公共設施用地，惟如有繼續開發之必要，應重新依都市計畫法定程序辦理檢討變更。」。

附件九、財團法人桃園縣基督教聖經教會申請變更 農業區為文教區（聖德段 8、37、39 地號等 3 筆土 地）案協議書

中華民國 108 年 4 月 02 日 發文
府都綜字第 1080068235 號

副本

「財團法人桃園縣基督教聖經教會申請「變更高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫（配合桃園國際機場聯外捷運系統 A20 車站周邊土地開發計畫）」變更農業區為文教區（聖德段 8、37、39 地號等 3 筆土地）」案

協議書

甲方：桃園市政府

乙方：財團法人桃園縣基督教聖經教會

財團法人桃園縣基督教聖經教會申請「變更高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫（配合桃園國際機場聯外捷運系統 A20 車站周邊土地開發計畫）」變更農業區為文教區（聖德段 8、37、39 地號等 3 筆土地）案協議書

立協議書人桃園市政府（以下簡稱甲方）與財團法人桃園縣基督教聖經教會（以下簡稱乙方），茲經雙方同意簽訂本協議書，協議條款如下：

第一條、協議書簽訂之目的及依據

本協議書之簽訂目的在落實都市計畫之執行，並依據 102 年 4 月 30 日內政部都市計畫委員會第 802 次會議決議通過之核定第 2 案「變更高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫（配合桃園國際機場聯外捷運系統 A20 車站周邊土地開發計畫）案」，為配合聖德基督書院現況出入通路及既有大門與警衛室等合法使用範圍（聖德段 8、37、39 地號等 3 筆土地），變更農業區為文教區。

第二條、申請變更標的及用途

- 一、 乙方以坐落中壢區聖德段 8、37、39 地號土地，共 3 筆地號，面積合計 311.49 平方公尺，變更農業區為文教區，實際面積應以文教區釘樁分割後為準。
- 二、 本文教區應依都市計畫規定做文教相關設施使用。

第三條、變更條件

- 一、 乙方同意依上開內政部都市計畫委員會決議，以變更範圍 5% 之面積，乘以當年度土地公告現值或毗鄰現行劃設文教區當年度土地公告現值（擇較高者）之 1.4 倍，折算回饋代金繳交予甲方，並一次繳納完竣，否則維持原計畫。
- 二、 檢附非屬申請人所有之其他土地所有權人土地變更使用同意書或證明文件。
- 三、 與桃園市政府簽訂協議書據以辦理。

第四條、代金計算與繳納方式

- 一、 由乙方暫予依核准變更範圍土地面積 5%乘以本(108)年度估算前開範圍由農業區變更為文教區後土地公告現值之 1.4 倍計算，繳納新臺幣 903,104 元整予甲方，乙方並應於本案都市計畫公告實施前、簽訂協議書 1 個月內，一次預繳予甲方完訖。
- 二、 本變更計畫公告實施後，以變更後第一次公告土地現值換算實際乙方應繳納代金，扣除乙方已預繳金額，如有不足，乙方應於變更後之第一次公告土地現值日起 60 日內繳清差額予甲方；如有溢繳，甲方應於變更後之第一次公告土地現值日起 120 日內將溢繳金額無息退還乙方。

第五條、回復原分區變更費用之預繳

乙方應於都市計畫變更公告實施前、簽訂協議書 1 個月內繳交保證金新臺幣 10 萬元整予甲方，以作為如須回復為原分區之都市計畫變更費用。甲方查明乙方確實依協議書之相關規定執行完畢後，無息退還上述之保證金。

第六條、違約處理

乙方違反本協議書之事項時，甲方應將違反事由書面通知乙方，乙方於限期內未改善者，甲方得逕為下列之處置，乙方不得要求任何損害賠償：

- 一、 依法檢討變更回復為原計畫之使用分區。
- 二、 已繳納之代金及預繳回復原分區變更費用之保證金不予發還。
- 三、 廢止本案都市計畫公告實施後甲方核發之建築執照，乙方並應自行回復原狀。

第七條、協議書之補充規定

協議書如有未盡事宜，雙方得另以換文方式商訂之。

第八條、協議書生效及作成書面

本協議書自雙方簽訂日起生效，並作成正本 2 份、副本 6 份，由甲乙雙方各執正本 1 份，副本 3 份。

第九條、協議書之附件

- 一、 土地清冊及代金計算表（附件 1）。
- 二、 土地登記謄本（附件 2）。
- 三、 地籍圖謄本（附件 3）。
- 四、 變更土地使用分區位置圖（附件 4）。
- 五、 非屬乙方所有之其他土地所有權人土地變更使用同意書或證明文件（附件 5）。

立協議書人



甲 方：桃園市政府
法定代理人：市長 鄭文燦
地 址：33001 桃園市桃園區縣府路1號

乙 方：財團法人桃園縣基督教聖經教會

法定代理人：李惠慈

統 一 編 號：95920267

地 址：桃園市中壢區新生路一段 421 號



中 華 民 國 1 0 8 年 4 月 2 日

附件 1、土地清冊及代金計算表

編號	行政區	地段	地號	土地面積 (m ²)	A.申請核准 變更面積 (m ²)	B.估算變更後之 108 年公告現值 (元/m ²)	回饋代金 (元) (A×0.05×B×1.4)	備註
1	中壢區	聖德段	8	104.34	104.34	17,944	131,059	
2			37	103.66	103.66	52,199	378,766	
3			39	103.49	103.49	54,288	393,279	
合 計					311.49	—	903,104	

- 註：1. 表內面積應依核定圖實地分割測量面積為準。
 2. 有關「估算變更後之 108 年公告現值」係以本市中壢地政事務所 108 年 2 月 27 日中地價字第 1080003328 號函提供估算值作為計算依據。

桃園市中壢地政事務所 函

檔 號：
保存年限：

地址：32046桃園市中壢區中央西路2段
30號3至5樓
承辦人：彭恩穎
電話：03-4917647#306
電子信箱：1119.b@mail.tyland.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2月27日
發文字號：中地價字第1080003328號
送別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關估算「變更高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫(配合桃園國際機場聯外捷運系統A20車站周邊土地開發計畫)」案內中壢區聖德段8地號等3筆土地之108年公告土地現值一案，請查照。

說明：

- 一、依桃園市政府地政局108年2月25日桃地價字第1080009021號函轉鈞局108年2月21日桃都綜字第1080004444號函辦理。
- 二、經估算旨揭案內中壢區聖德段8、37、39地號土地變更為文教區後，公告土地現值分別為每平方公尺17944元、52199元、54288元。

正本：桃園市政府都市發展局
副本：桃園市政府地政局、本所地價課

土地登記第二類謄本(地號全部)
中壢區聖德段0008-0000地號

列印時間:民國108年03月08日11時27分

頁次:000001

中壢地政事務所 主任:劉瑞德

本案係依照分層負責規定授權承辦人員核發

摺謄字第008190號

列印人員:黃怡敏

資料管轄機關:桃園市中壢地政事務所

謄本核發機關:桃園市中壢地政事務所

土地標示部

登記日期:民國107年10月17日

登記原因:逕為分割

面積:***104.34平方公尺

使用分區:(空白)

使用地類別:(空白)

民國108年01月 公告土地現值:***20,864元/平方公尺

其他登記事項:(一般註記事項)95年度地籍重測區

重測前:興南段興南小段0019-0008地號

因分割增加地號:8-1地號

因分割增加地號:0008-0002、0008-0003地號

因分割增加地號:0008-0004地號

土地所有權部

(0001)登記次序:0001

登記日期:民國078年05月01日

登記原因:第一次登記

原因發生日期:民國078年03月07日

所有權人:中華民國

統一編號:0000000158

住址:(空白)

管理者:財政部國有財產署

統一編號:03732401

住址:台北市光復南路148號

權利範圍:全部*****1分之1*****

權狀字號:(空白)

當期申報地價:107年01月 ***3,694.8元/平方公尺

前次移轉現值或原規定地價

076年08月 ***1,261.0元/平方公尺

歷次取得權利範圍:全部*****1分之1*****

其他登記事項:申請免繕發權利書狀:辦理公有土地權利登記

(本謄本列印完畢)

※注意:一、本謄本之處理及利用,申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。

二、前次移轉現值資料,於課徵土地增值稅時,仍應以稅捐稽徵機關核算者為依據。

與正本相符

桃園市中壢地政事務所 主任 劉瑞德



本案依分層負責表授權承辦人員核發

桃園市中壢地政事務所

107.6.276,000張

土地登記第二類謄本(地號全部)
中壢區聖德段0037-0000地號

列印時間:民國108年03月08日11時27分

頁次:000001

中壢地政事務所 主任:劉瑞德

本案係依照分層負責規定授權承辦人員核發

壙謄字第008190號

列印人員:黃怡敏

資料管轄機關:桃園市中壢地政事務所

謄本核發機關:桃園市中壢地政事務所

土地標示部

登記日期:民國095年11月24日

登記原因:地籍圖重測

面積:***103.66平方公尺

使用分區:(空白)

使用地類別:(空白)

民國108年01月 公告土地現值:***53,477元/平方公尺

其他登記事項:(一般註記事項)95年度地籍重測區

重測前:興南段興南小段0005-0026地號

(權狀註記事項)中壢市聖德段9-1建號之建築基地地號:中壢市聖德段

37、39、41地號

土地所有權部

(0001)登記次序:0003

登記日期:民國089年10月02日

登記原因:買賣

原因發生日期:民國089年08月12日

所有權人:財團法人桃園縣基督教聖經教會

統一編號:95920267

住址:桃園縣中壢市新生路二段421號

權利範圍:全部*****1分之1*****

權狀字號:096壙地電字第002550號

當期申報地價:107年01月 ****8,622.0元/平方公尺

前次移轉現值或原規定地價

089年08月 ***16,500.0元/平方公尺

歷次取得權利範圍:全部*****1分之1*****

其他登記事項:(空白)

(本謄本列印完畢)

※注意:一、本謄本之處理及利用,申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。

二、前次移轉現值資料,於課徵土地增值稅時,仍應以稅捐稽徵機關核算者為依據。

與正本相符

桃園市中壢地政事務所 主任 劉瑞德



本案依分層負責表授權承辦人員核發

桃園市中壢地政事務所

107.6.276.000張

土地登記第二類謄本(地號全部)
中壢區聖德段0039-0000地號

列印時間:民國108年03月08日11時27分

頁次:00001

中壢地政事務所 主任:劉瑞德

本案係依照分層負責規定授權承辦人員核發

謄本字號008190號

列印人員:黃怡敏

資料管轄機關:桃園市中壢地政事務所

謄本核發機關:桃園市中壢地政事務所

土地標示部

登記日期:民國095年11月24日

登記原因:地籍圖重測

面積:***103.49平方公尺

使用地類別:(空白)

使用分區:(空白)

民國108年01月 公告土地現值:***54,406元/平方公尺

地上建物建號:聖德段00009-001

其他登記事項:(一般註記事項)95年度地籍重測區

重測前:興南段興南小段0005-0097地號

(權狀註記事項)中壢市聖德段9-1建號之建築基地地號:中壢市聖德段

37、39、41地號

土地所有權部

(0001)登記次序:0003

登記日期:民國089年10月02日

登記原因:買賣

原因發生日期:民國089年08月12日

所有權人:財團法人桃園縣基督教聖經教會

統一編號:95920267

住址:桃園縣中壢市新生路二段421號

權利範圍:全部*****1分之1*****

權狀字號:096壢地電字第002551號

當期申報地價:107年01月 ****8,765.0元/平方公尺

前次移轉現值或原規定地價

089年08月 ***16,500.0元/平方公尺

歷次取得權利範圍:全部*****1分之1*****

其他登記事項:(空白)

(本謄本列印完畢)

※注意:一、本謄本之處理及利用,申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。

二、前次移轉現值資料,於課徵土地增值稅時,仍應以稅捐稽徵機關核算者為依據。

與正本相符

桃園市中壢地政事務所 主任 劉瑞德



本案依分層負責表授權承辦人員核發

桃園市中壢地政事務所

107.6.276.000張

地籍圖謄本

土地坐落：桃園市中壢區聖德段8, 37, 39地號共3筆

壠謄字第008190號

本謄本與地籍圖所載相符（實地界址以複丈鑑界結果為準）



資料管轄機關：桃園市中壢地政事務所

本謄本核發機關：桃園市中壢地政事務所

主任：劉瑞德

中華民國 108年03月08日

真正本相符

本案依分層負責規定授權承辦人員黃怡敏核發



比例尺：1/500

桃園市中壢地政事務所 主任 劉瑞發

本案依分層負責表授權承辦人員核發



附件 4、變更土地使用分區位置圖



變更範圍示意圖

正本

財政部國有財產署北區分署桃園辦事處 函

機關地址：桃園市桃園區三元街152號4F

聯絡方式：江宗展 03-3379156#212

320

桃園市中壢區新生路二段421號

受文者：聖德基督學院

發文日期：中華民國107年8月8日

發文字號：台財產北桃二字第10708061490號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：有關所請出具貴學院租用桃園市中壢區聖德段8地號
國有土地內部分土地之租用證明乙案，經查所請通
行前述國有土地，本處前以106年5月31日台財產北
桃二字第10636014900號函（公文諒達，該函附已用
印之切結書及通行位置圖）同意在案，請查照

說明：依貴學院107年8月1日聖文字第1070801號函辦理。

正本：聖德基督學院

副本：

主任 蔡輝明

