

變更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
細部計畫案計畫書

擬定機關：桃園市政府

中華民國 104 年 10 月

桃園市擬定都市計畫審核摘要表

項 目	說 明	
都市計畫名稱	變更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	
擬定都市計畫法令依據	都市計畫法第 17、22 條	
擬定都市計畫機關	桃園市政府	
擬定都市計畫之機關名稱或土地權利關係人姓名	桃園市政府	
本案公開展覽起訖日期	公 開 展 覽	
	公 開 說 明 會	
公民或團體對本案之反映意見		
本案提交各級都市計畫委員會審核結果	市 級	

目 錄

壹、計畫緣起.....	1
貳、法令依據.....	1
參、主要計畫與細部計畫關係.....	3
肆、細部計畫範圍及面積.....	6
伍、發展現況分析.....	8
陸、發展願景及計畫目標、構想.....	32
柒、實質發展計畫.....	37
一、計畫年期及人口	37
二、土地使用計畫	37
三、公共設施計畫	37
四、道路系統計畫	40
五、災害防救計畫	43
六、土地使用分區管制要點	47
捌、事業及財務計畫.....	56
附錄一 市地重劃可行性評估.....	附 1-1

圖目錄

圖 1	計畫區位置示意圖	2
圖 2	主要計畫內容示意圖	5
圖 3	細部計畫範圍示意圖	7
圖 4	計畫區地震斷層帶示意圖	11
圖 5	計畫區淹水潛勢地圖(模擬 24 小時累積雨量 350mm).....	12
圖 6	計畫區坡地災害潛勢地區示意圖	13
圖 7	計畫區土地使用現況示意圖	28
圖 8	計畫區建物結構現況示意圖	29
圖 9	計畫區建物樓層現況示意圖	30
圖 10	計畫區現有埤塘水路分布示意圖	31
圖 11	計畫區整體空間規劃構想示意圖	35
圖 12	計畫區埤塘水路保留構想示意圖	36
圖 13	細部計畫內容示意圖	39
圖 14	道路系統示意圖	42
圖 15	區域防災據點示意圖	45
圖 16	都市防災計畫示意圖	46
圖 17	建築基地最小開發規模示意圖	53
圖 18	退縮建築留設帶狀空間示意圖	54
圖 19	自行車道及人行步道系統示意圖	55

表 目 錄

表 1	本案主要計畫土地使用計畫面積表	4
表 2	近來受颱風豪雨淹水災情一覽表	10
表 3	桃園市工商及服務業普查統計表	17
表 4	桃園市各行政區工商及服務業場所單位數及從業員工人數增減情形	18
表 5	桃園市各行政區工商及服務業場所單位數	18
表 6	桃園市各行政區工商及服務業場所單位從業員工數	19
表 7	桃園市、中壢區、平鎮區歷年人口數與成長率一覽表	22
表 8	中壢區、平鎮區與計畫區人口成長一覽表	23
表 9	高速公路中壢及內壢交流道附近特定區現有人口分布概況	23
表 10	中壢區、平鎮區歷年戶數戶量與性比例統計表	24
表 11	中壢區、平鎮區歷年人口年齡組成統計表	25
表 12	土地使用現況面積表	26
表 13	細部計畫土地使用面積表	38
表 14	細部計畫公共設施用地明細表	38
表 15	細部計畫公共設施用地面積檢討分析表	40
表 16	計畫區道路系統一覽表	41
表 17	事業及財務計畫表	56

壹、計畫緣起

「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 月公告實施，其中為配合高速公路快速運輸及轉運功能之需求，於中壢交流道西側劃設 1 處貨物轉運中心，作為快速與一般貨物運輸、轉運集散分配保管作業場地，面積約 32.60 公頃。但因貨物轉運中心之使用內容、性質及權責單位等皆不明確，且無細部計畫內容，以致土地閒置未能開發利用。

原桃園縣政府為加速貨物轉運中心之開發建設，依前臺灣省政府 85.12.2(85)建四字第 654325 號函擬定細部計畫，並於民國 91 年 9 月公告實施「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」，開發方式採市地重劃開發，並以桃園縣政府辦理為原則。惟自細部計畫公告迄今已逾 10 餘年，長期未能辦理重劃開發，該地區等同禁建，已嚴重影響民眾權益。

本案貨物轉運中心區自民國 68 年劃設迄今逾 35 年，土地仍閒置未開發利用，隨著時空環境之變遷及政府重大建設陸續之推動(如自由貿易港區、台北港、桃園航空城等)，應重新檢討貨物轉運中心之功能定位，以因應都市環境快速發展需求；另為促使都市土地資源合理有效利用，需檢討貨物轉運中心適宜規模，研擬具體可行方案，加速重劃整體開發，以解決長期土地禁建問題，確保民眾權益，爰依都市計畫法第 17 條規定辦理細部計畫之擬定，以加速地區之開發建設，並作為主要計畫執行開發及管制之依據。

貳、法令依據

都市計畫法第 17、22 條。

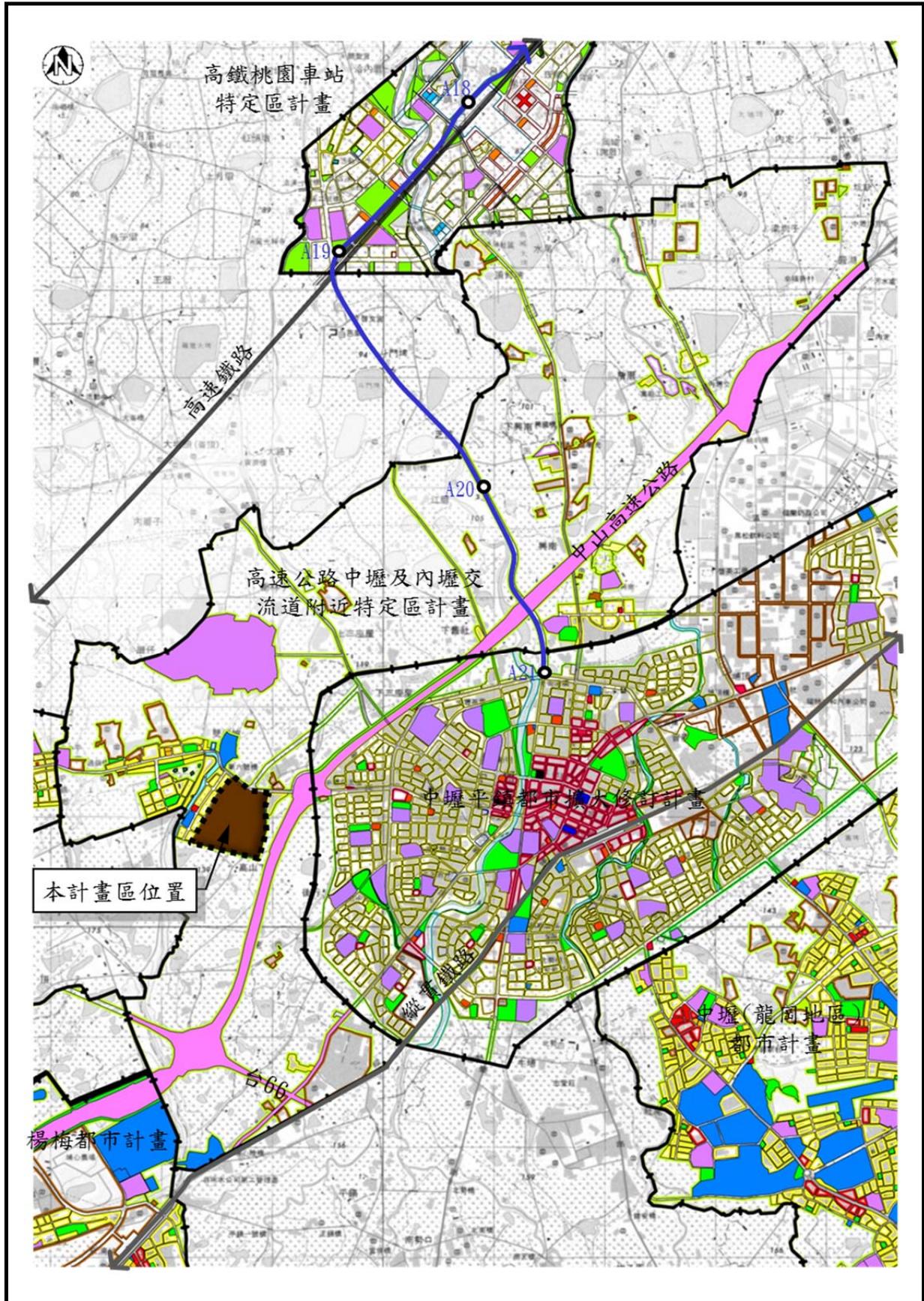


圖 1 計畫區位置示意圖

參、主要計畫與細部計畫關係

本細部計畫係依據「變更高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫(配合貨物轉運中心檢討)案」主要計畫內容據以實施，說明如下：

一、計畫範圍與面積

本計畫區位於中壢交流道西側，民族路以南、長安路以西、高雙路以東地區，面積約 32.60 公頃。

二、計畫年期

以民國 115 年為目標年。

三、土地使用及公共設施計畫

(一)土地使用計畫

劃設物流生活區及住宅區等土地使用分區，合計面積約 22.54 公頃。(詳表 1、圖 2)

(二)公共設施計畫

劃設公園、停車場、綠地及道路用地等公共設施用地，合計面積約 10.06 公頃。(詳表 1、圖 2)

四、開發方式

本案採市地重劃方式整體開發。

表 1 本案主要計畫土地使用計畫面積表

項目		計畫面積 (公頃)	占計畫區面積 百分比
土地使 用分區	物流生活區	10.55	32.34%
	住宅區	11.99	36.79%
	小計	22.54	74.96%
公共設 施用地	公園用地	5.20	15.95%
	停車場用地	0.38	1.17%
	綠地用地	0.15	0.46%
	道路用地	4.33	13.28%
	小計	10.06	30.87%
合 計		32.60	100.00%

註：表內所載面積應以核定計畫圖實地分割面積為準。

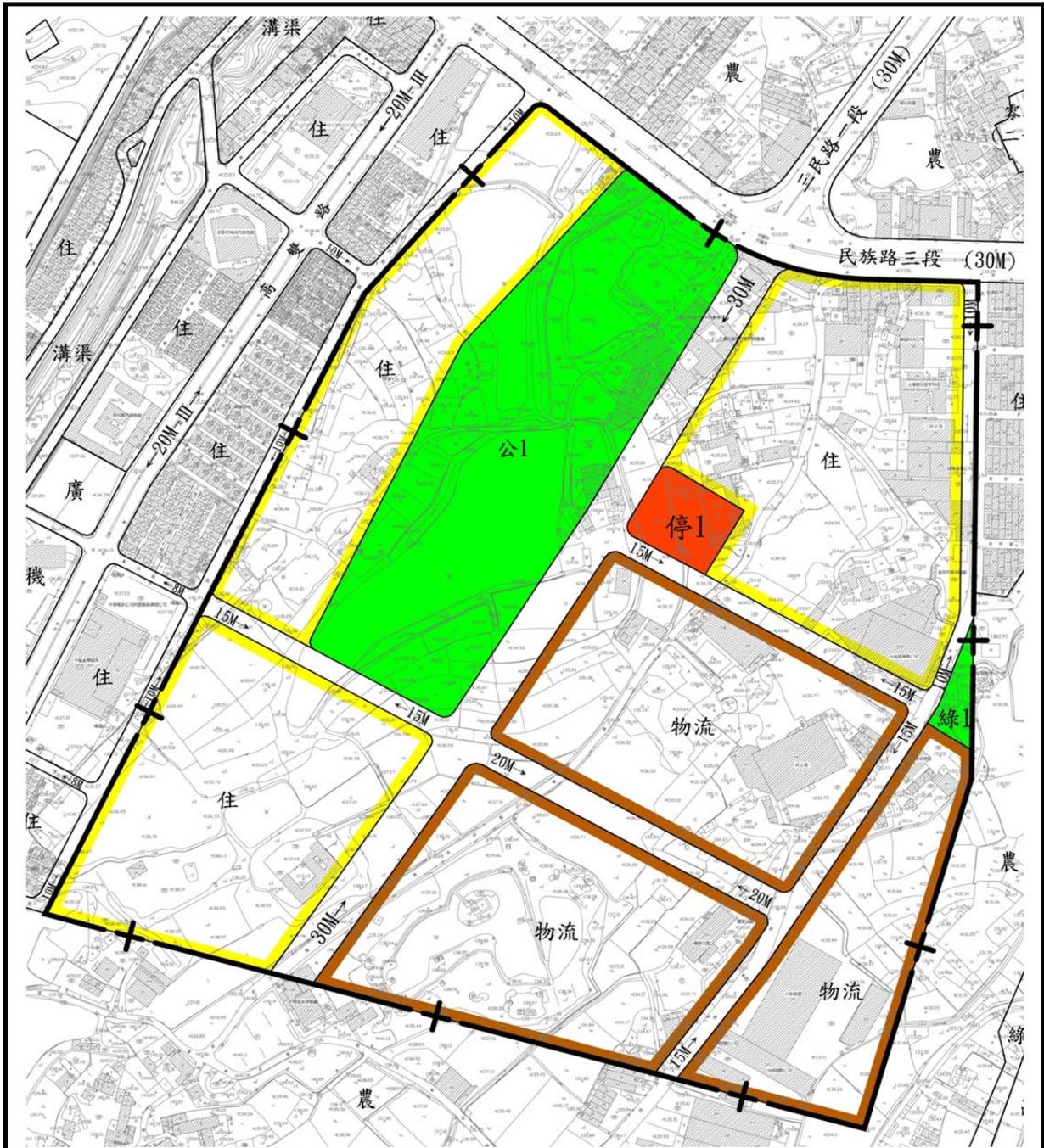


圖 例

- | | | | |
|---|-------|---|---------|
|  | 住宅區 |  | 綠地用地 |
|  | 物流生活區 |  | 道路用地 |
|  | 停車場用地 |  | 主要計畫範圍線 |
|  | 公園用地 | | |



圖 2 主要計畫內容示意圖

肆、細部計畫範圍及面積

本細部計畫區位於中壢交流道西側，民族路以南、長安路以西、高雙路以東地區，東西寬約 500 公尺，南北長約 700 公尺。本案細部計畫範圍依本府 100 年 12 月完成都市計畫區數值地形測量及現況數值地形圖資料建置成果，經電腦量測後計畫面積約 32.67 公頃。

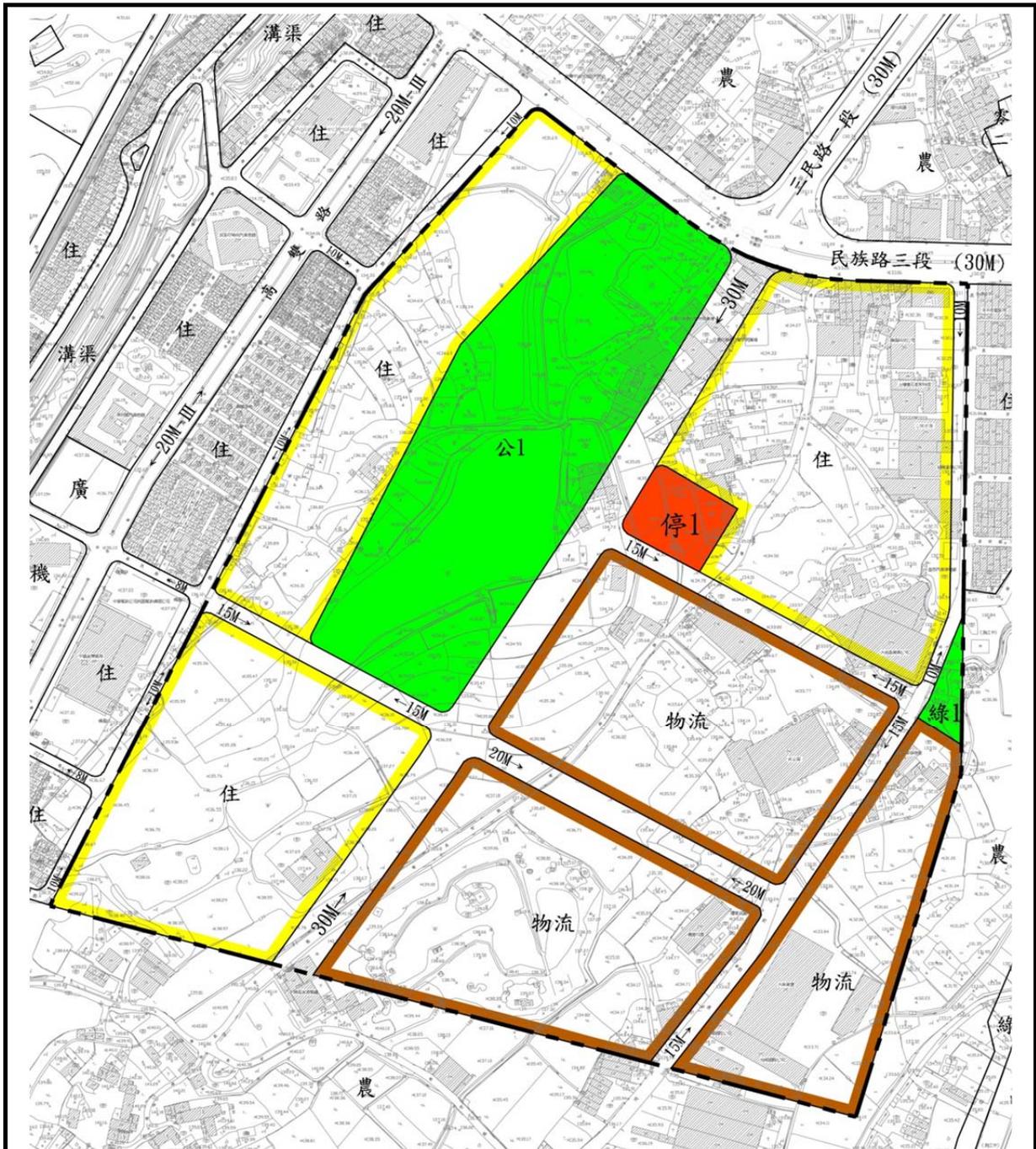


圖 例

- | | | | |
|---|-------|---|---------|
|  | 住宅區 |  | 綠地用地 |
|  | 物流生活區 |  | 道路用地 |
|  | 停車場用地 |  | 細部計畫範圍線 |
|  | 公園用地 | | |



圖 3 細部計畫範圍示意圖

伍、發展現況分析

一、自然環境

(一)地形地勢

桃園市中壢區海拔高在 120~140 公尺之間，屬於桃園、中壢台地之一部份，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。平鎮區位於桃園五陵台地的中段，皆為平緩之斜坡台地，東、南、西三面地勢微高，其中以山仔頂台地、高山頂台地較為明顯，其餘則有眾多台地零星分布於轄區之中央。

(二)地質

本計畫區大部分屬於更新世之中壢層臺地礫石層紅土質土壤，地質狀況穩定。

(三)河川

1. 新街溪：屬縣管區域排水，舊名「石頭溪」，全長約 29 公里，源自平鎮區金雞湖，往北流經中壢、青埔，至大園出海，與老街溪並列為中壢區的二大河川。
2. 老街溪：本水系主流為長條形河川，發源地為桃園市龍潭區，流經平鎮區、中壢區、大園區，最後由大園區潮音出海，主流長約 36.7 公里，流域面積約 81.59 平方公里。
3. 洽溪：屬老街溪之最大支流田心河流域，源出平鎮區宋屋一帶，經雙連埤北入中壢區五權里至芝芭里和洽溪仔之間，下游與老街溪本流平行入大園區。

(四)埤塘、水圳

桃園市因受台地地形、土壤、降雨及河川限制，無法有效留住水源，早期移墾者為灌溉農田，便興築埤塘蓄水，造就了桃園市「埤塘」特殊水域景緻，多分布於中壢、龍潭一帶。

二、天然災害潛勢

(一)地震斷層帶

依據本府消防局之地震斷層潛勢圖顯示(詳圖 4)，計畫區外南側有一東西向之「湖口斷層」通過，而本計畫區因距離較遠，相對受地震災害之影響較低，惟仍須加強地震災害之防範措施。

(二)淹水潛勢地區

依據國家災害防救科技中心之淹水潛勢地圖顯示(詳圖 5)，本計畫區非屬淹水潛勢區。

(三)坡地災害潛勢地區

坡地災害潛勢包括土地流災害潛勢及崩塌災害潛勢兩類，依據國家災害防救科技中心之桃園縣坡地災害潛勢地圖顯示(詳圖 6)，本計畫非屬坡地災害潛勢地區。

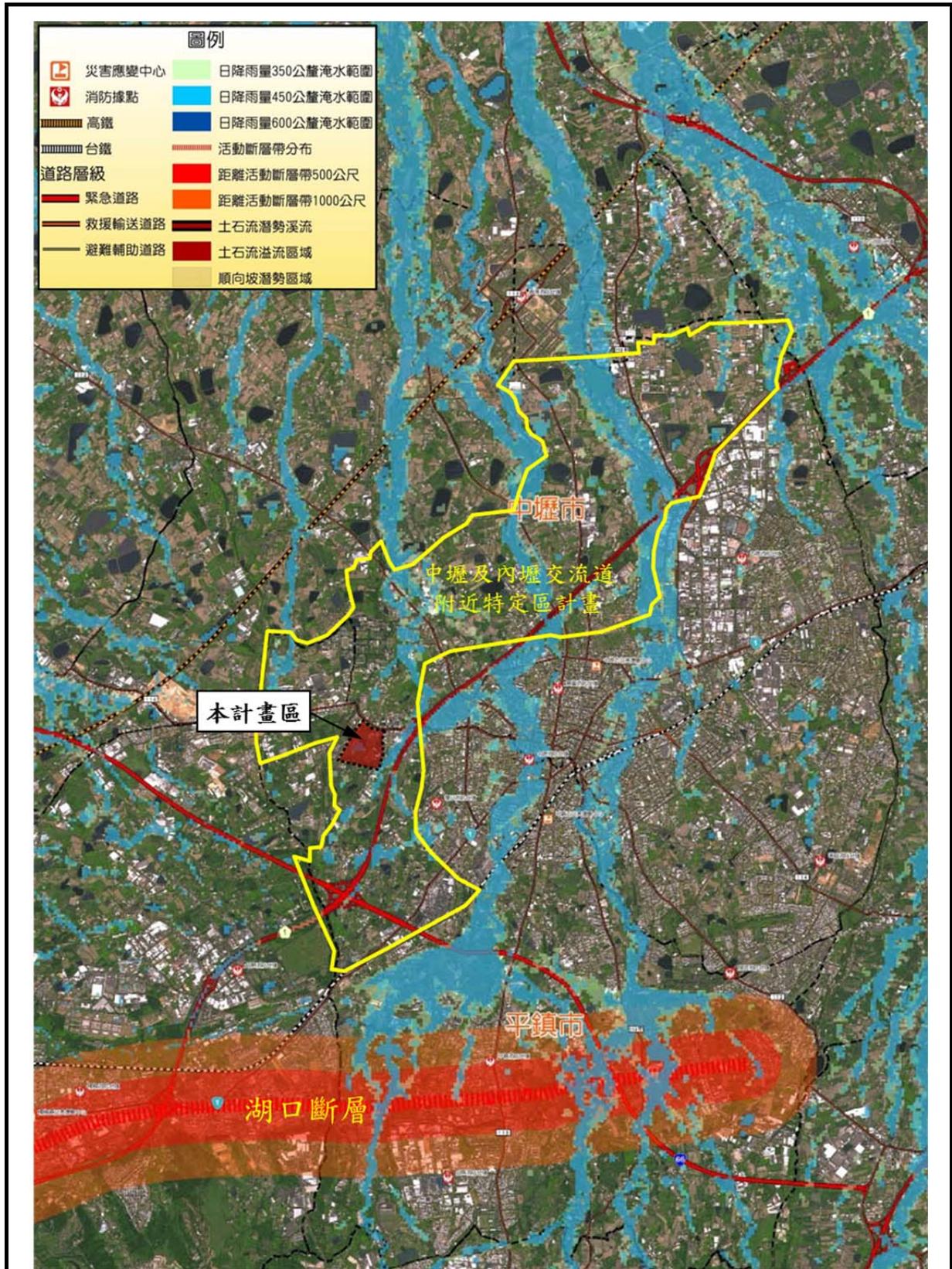
(四)災害歷史及特性

依據本府編訂之「桃園市地區災害防救計畫」，本計畫區所在之中壢區及平鎮區主要災害類型為風災與水災，近年受颱風豪雨淹水災情區域如下：(詳表 2)

表 2 近來受颱風豪雨淹水災情一覽表

年度	日期	名稱	降雨量(公厘)	主要淹水地區	原因
85年	7月31日至8月1日	賀伯颱風 (強烈)	最大時雨量：23(林口站) 最大日雨量：143(林口站) 連續24小時最大降雨量：153(林口站) 總降雨量：165(林口站)	中壢區、大園區、觀音區、平鎮區、楊梅區	排水不良
87年	10月15日至10月16日	瑞伯颱風 (中度)	最大時雨量：24(桃園站) 最大日雨量：127(桃園站) 連續24小時最大降雨量：153(桃園站) 總降雨量：280(桃園站)	桃園區 桃鶯路、龜山區迴龍地區、平鎮區	排水不良
90年	9月16日至9月18日	納莉颱風 (中度)	最大時雨量：35(桃園站) 最大日雨量：209(桃園站) 連續24小時最大降雨量：295(桃園站) 總降雨量：767(桃園站)	桃園區、八德區、龜山區、平鎮區、龍潭區、中壢區、大園區、蘆竹區	排水不良、雨量過大
93年	6月28日至7月2日	敏督利颱風 (中度)	最大時雨量：53(八德站) 最大日雨量：138(八德站) 連續24小時最大降雨量：138(八德站) 總降雨量：276(八德站)	桃園區、八德區、平鎮區、龍潭區	排水不良、雨量過大
93年	8月23日至8月25日	艾利颱風 (中度)	最大時雨量：50(大溪站) 最大日雨量：327(大溪站) 連續24小時最大降雨量：327(大溪站) 總降雨量：588(大溪站)	桃園區、八德區、龜山區、平鎮區、龍潭區、中壢區、大園區、蘆竹區	排水不良、雨量過大
96年	10月4日至10月7日	柯羅莎颱風 (強烈)	最大時雨量：63(復興站) 最大日雨量：282(復興站) 連續24小時最大降雨量：365(復興站) 總降雨量：711(復興站)	大溪區、平鎮區、龍潭區、中壢區	排水不良、雨量過大

資料來源：桃園市地區災害防救計畫(96.12)。



桃園市政府消防局、國立中央大學(100年2月製作)



圖 4 計畫區地震斷層帶示意圖

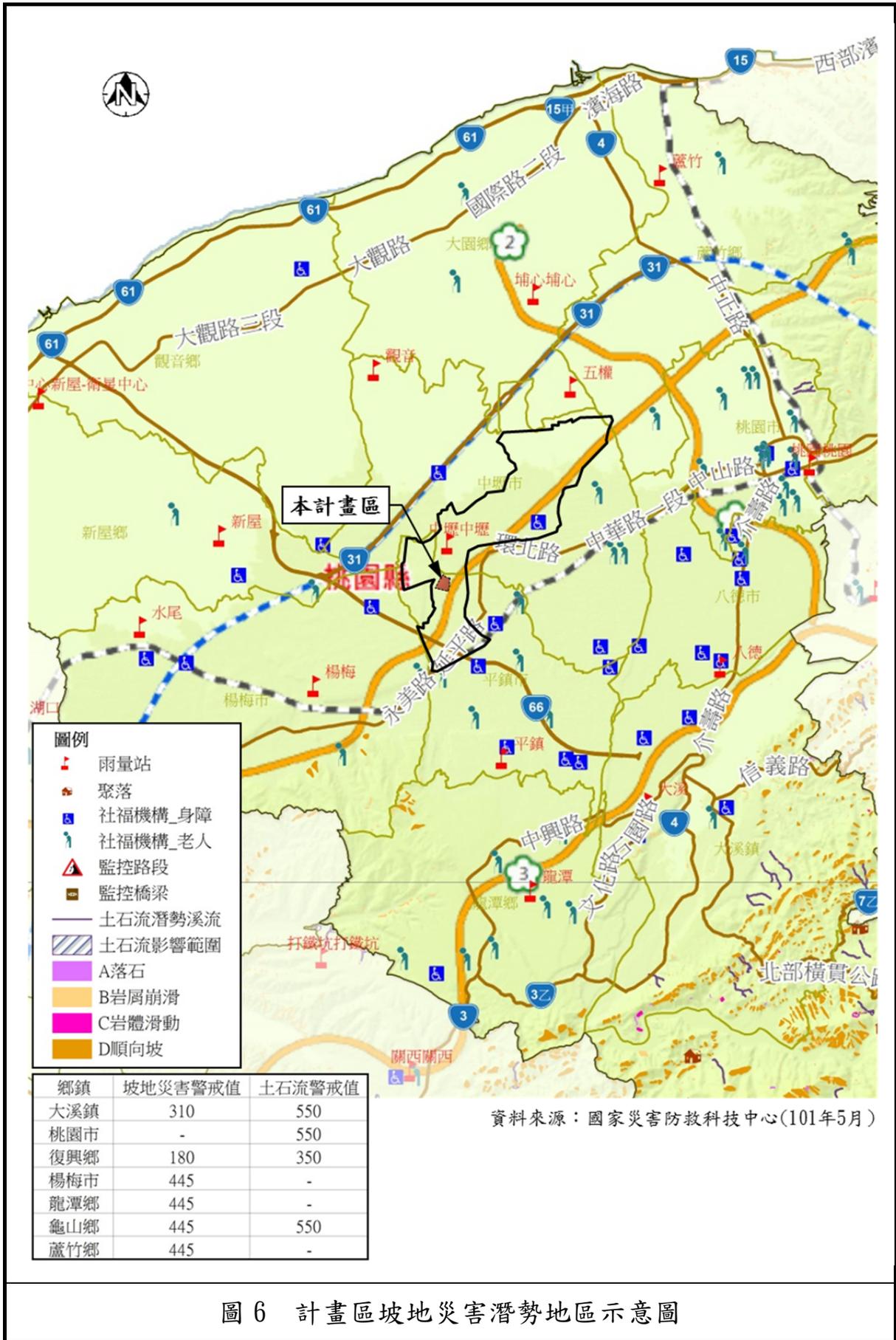


圖 6 計畫區坡地災害潛勢地區示意圖

三、經濟產業

(一)總體產業概況

民國 100 年底桃園市工商及服務業場所單位數 9 萬 6,874 家，與民國 95 年底比較，增加 12.89%(增加 1 萬 1,064 家)。若就部門別觀察，工業部門為 2 萬 3,338 家，5 年間增加 10.19%，其中以製造業 1 萬 4,881 家(占 63.76%)最多；服務業部門為 7 萬 3,536 家，同期間增加 13.78%，其中以批發及零售業 4 萬 92 家(占 54.52%)居冠，住宿及餐飲業增加 32.46%最快。5 年間服務業部門場所單位數增幅高於工業部門，致服務業部門所占比率提升為 75.91%，工業部門比率降為 24.09%。

民國 100 年底桃園市工商及服務業場所單位從業員工人數 82 萬 8,228 人，5 年間增加 10.12%(增加 7 萬 6,121 人)。若就部門別觀察，工業部門 47 萬 734 人(占 56.84%)，5 年間增加 3.66%，其中以製造業 42 萬 4,759 人(占 90.23%)居冠；服務業部門為 35 萬 7,494 人(占 43.16%)，較 95 年底增加 19.97%，其中以批發及零售業 14 萬 7,908 人居首，5 年間增加 1 萬 4,020 人亦最多，支援服務業增加 83.05%最快。

(二)產業發展分析

1. 電子零組件、電腦、電子產品及光學製品、汽車及其零件、石油及煤製品、化學材料、基本金屬等製造業，為本市產業發展重心。

(1)電子零組件製造業：生產總額 6,113 億元居首位，5 年間增加 551 億元；從業員工 12 萬 7,105 人，較 95 年增加 7,929 人。以龜山區、蘆竹區及中壢區為主要生產地。

(2)電腦、電子產品及光學製品製造業：生產總額 4,932 億元居次，5 年間增加 2,733 億元；從業員工 4 萬 4,988 人，較 95 年增加 7,418 人。以桃園區為最大產地。

(3)汽車及其零件製造業：生產總額 2,299 億元居第 3 位，5 年間增加 882 億元；從業員工 2 萬 8,207 人，較 95 年增加 2,217 人。以中壢區為主要生產地。

- (4)石油及煤製品製造業：生產總額 1,657 億元居第 4 位，5 年間增加 704 億元；從業員工 1,391 人，較 95 年增加 135 人。以龜山區為主要生產中心。
- (5)化學材料製造業：生產總額 1,643 億元居第 5 位，5 年間增加 46 億元；從業員工 8,879 人，較 95 年減少 208 人。以龜山區及觀音區為主要產地。
2. 紡織業、化學製品製造業、產業用機械設備維修及安裝業與倉儲業生產總額，居全國首位。
- (1)化學製品製造業：生產總額 564 億元，占全國該業之 23.96%，居全國首位，以觀音區為主要產地。
- (2)產業用機械設備維修及安裝業：生產總額 307 億元，占全國該業之 23.33%，居全國首位，以蘆竹區為主要產地。
- (3)紡織業：生產總額 918 億元，占全國該業之 21.93%，居各縣市首位，以大園區為主要產地。
- (4)倉儲業及航空運輸業：本市境內因有桃園國際機場，生產總額分占全國該業之 28.90%及 36.46%，分居各縣市第 1 及第 2 位，其中近國際機場之大園區及蘆竹區為營運據點。
3. 人力仲介及供應業、餐飲業及批發業、電子零組件製造業與電腦、電子產品及光學製品製造業，新增就業機會最多。
- (1)人力仲介及供應業：5 年間從業員工增加 1 萬 1,349 人，貢獻本市從業員工增加數之 14.91%居首
- (2)餐飲業及批發業：隨觀光產業熱絡，餐飲業及批發業從業員工分別增加 8,973 人及 8,907 人，居本市第 2 及第 3 位。
- (3)電子零組件製造業：5 年間從業員工分別增加 7,929 人，居本市第 4。
- (4)電腦、電子產品及光學製品製造業：5 年間從業員工分別增加 7,418 人，居本市第 5 位。

(三)區域發展

民國 100 年底本市 3 個行政區之工商及服務業發展狀況觀察，場所單位數前 5 大行政區依序為桃園區、中壢區、平鎮區、龜山

區及八德區，發展情形如下：

1. 桃園區：場所單位 2 萬 3,134 家，從業員工 15 萬 9,872 人，均居本市之冠；創造生產總額 6,508 億元，居本市第 2 位。以電腦、電子產品及光學製品製造業、電子零組件製造業為主要發展產業。
2. 中壢區：場所單位 1 萬 9,328 家，從業員工 14 萬 2,133 人，均居本市第 2 位；創造生產總額 5,083 億元，居本市第 3 位。以汽車及其零件製造業、電子零組件製造業為主要發展產業。
3. 平鎮區：場所單位 8,720 家，居本市第 3 位；從業員工 5 萬 5,285 人，居本市第 6 位；創造生產總額 1,527 億元。以電子零組件製造業與電腦、電子產品及光學製品製造業為主力發展產業。
4. 龜山區：場所單位 8,099 家居，居本市第 4 位；從業員工 10 萬 2,901 人，居本市第 3 位；創造生產總額 6,574 億元，居本市之冠。以石油及煤製品製造業、電子零組件製造業與電腦、電子產品及光學製品製造業為主力產業。
5. 八德區：場所單位 7,286 家，居本市第 5 位；從業員工 4 萬 7,974，居本市第 7 位；創造生產總額 1,546 億元。以電子零組件製造業及機械設備製造業為主要發展產業。
6. 蘆竹區：生產總額為 4,420 億元，居本市第 4 位，以電子零組件製造業與航空運輸業為主。
7. 觀音區：生產總額為 2,542 億元，居本市第 5 位，以化學材料製造業及電子零組件製造業為主。
8. 楊梅區：汽車零件製造業及汽車製造業，分居全國各鄉鎮市區第 1 及第 3 位
9. 大園區：因境內有國際機場，航空運輸輔助業及倉儲業均居全國各鄉鎮市區第 1 位。

表 3 桃園市工商及服務業普查統計表

項 目		民國 95 年底		民國 100 年底		增減比例(%)	
		場所單位(家)	從業員工數(人)	場所單位(家)	從業員工數(人)	場所單位(家)	從業員工數(人)
工業部門	礦業及土石採取	17	121	14	126	-17.65%	4.13%
	製造業	14,094	412,590	14,881	424,759	5.58%	2.95%
	電力及燃氣供應業	30	1,250	31	1,533	3.33%	22.64%
	用水供應及污染整治業	443	3,310	615	3,798	38.83%	14.74%
	營造業	6,596	36,852	7,797	40,518	18.21%	9.95%
	小計	21,180	454,123	23,338	470,734	10.19%	3.66%
服務業部門	批發及零售業	36,753	133,888	40,092	147,908	9.08%	10.47%
	運輸及倉儲業	3,914	36,133	3,795	40,568	-3.04%	12.27%
	住宿及餐飲業	6,260	22,932	8,292	32,859	32.46%	43.29%
	資訊及通訊傳播業	599	5,530	671	6,201	12.02%	12.13%
	金融及保險業、強制性社會安全	1,220	15,145	1,538	18,209	26.07%	20.23%
	不動產業	1,392	6,498	1,781	8,678	27.95%	33.55%
	專業、科學及技術服務業	2,813	11,202	3,212	12,251	14.18%	9.36%
	支援服務業	1,824	17,503	2,032	32,040	11.40%	83.05%
	教育服務業	1,054	5,834	1,345	7,092	27.61%	21.56%
	醫療保健及社會工作服務業	1,869	26,962	2,179	31,727	16.59%	17.67%
	藝術、娛樂及休閒服務業	1,348	5,176	1,376	6,212	2.08%	20.02%
	其他服務業	5,584	11,181	7,223	13,749	29.35%	22.97%
	小計	64,630	297,984	73,536	357,494	13.78%	19.97%
總 計		85,810	752,107	96,874	828,228	12.89%	10.12%

資料來源：民國 95、100 年台閩地區工商及服務業普查報告。

表 4 桃園市各行政區工商及服務業場所單位數及從業員工人數增減情形

鄉鎮市	年底場所單位數(家)			年底從業員工人數(人)		
	95 年	100 年	增減比較	95 年	100 年	增減比較
桃園區	21,441	23,134	7.90%	131,994	159,872	21.12%
中壢區	16,372	19,328	18.06%	122,384	142,133	16.14%
平鎮區	7,456	8,720	16.95%	58,684	55,285	-5.79%
大溪區	3,563	3,884	9.01%	21,626	22,347	3.33%
楊梅區	5,380	6,023	11.95%	54,790	56,388	2.92%
蘆竹區	6,213	7,255	16.77%	95,892	96,899	1.05%
大園區	3,554	4,047	13.87%	45,026	51,987	15.46%
龜山區	7,124	8,099	13.69%	95,785	102,901	7.43%
八德區	6,547	7,286	11.29%	41,908	47,974	14.47%
龍潭區	4,285	4,783	11.62%	38,363	39,578	3.17%
新屋區	1,656	1,763	6.46%	14,618	14,879	1.79%
觀音區	1,887	2,236	18.49%	30,373	37,263	22.68%
復興區	332	316	-4.82%	664	722	8.73%
總計	85,810	96,874	12.89%	752,107	828,228	10.12%

資料來源：民國 95、100 年台閩地區工商及服務業普查報告。

表 5 桃園市各行政區工商及服務業場所單位數

鄉鎮市	礦業及 土石採 取	製造業	電力及 燃氣供 應業	用水供 應及污 染整治 業	營造業	批發及 零售業	運輸及 倉儲業	住宿及 餐飲業	資訊及 通訊傳 播業
桃園區	3	2,030	3	104	1,718	10,586	759	1,781	195
中壢區	-	1,787	2	103	1,257	8,692	585	1,936	184
大溪區	3	549	2	17	409	1,623	180	396	10
楊梅區	-	1,185	1	53	555	2,205	263	547	26
蘆竹區	-	2,153	5	50	487	2,405	250	553	43
大園區	1	681	2	52	371	1,581	334	322	18
龜山區	-	2,016	7	40	565	3,040	384	694	49
八德區	1	1,541	1	54	730	2,854	347	431	44
龍潭區	1	781	2	33	433	1,826	164	572	32
平鎮區	1	1,177	2	64	887	3,693	371	620	57
新屋區	2	409	2	21	114	687	60	132	5
觀音區	2	571	2	24	257	776	87	198	7
復興區	-	1	-	-	14	124	11	110	1
總計	14	14,881	31	615	7,797	40,092	3,795	8,292	671

資料來源：民國 100 年台閩地區工商及服務業普查報告。

(續)表5 桃園市各行政區工商及服務業場所單位數

鄉鎮市	金融及保險業、強制性社會安全	不動產業	專業、科學及技術服務業	支援服務業	教育服務業	醫療保健及社會工作服務業	藝術、娛樂及休閒服務業	其他服務業	合計
桃園區	506	605	1,272	557	384	605	377	1,649	23,134
中壢區	365	401	708	470	271	490	306	1,771	19,328
大溪區	40	33	84	51	48	92	45	302	3,884
楊梅區	88	84	135	129	98	125	79	450	6,023
蘆竹區	111	158	174	122	103	149	81	411	7,255
大園區	46	63	65	67	40	79	57	268	4,047
龜山區	90	126	180	157	69	140	93	449	8,099
八德區	82	96	154	141	73	143	86	508	7,286
龍潭區	55	52	93	76	78	118	76	391	4,783
平鎮區	124	133	284	194	142	150	111	710	8,720
新屋區	18	10	32	29	16	32	24	170	1,763
觀音區	10	18	31	34	23	41	28	127	2,236
復興區	3	2	-	5	-	15	13	17	316
總計	1,538	1,781	3,212	2,032	1,345	2,179	1,376	7,223	96,874

資料來源：民國100年台閩地區工商及服務業普查報告。

表6 桃園市各行政區工商及服務業場所單位從業員工數

鄉鎮市	礦業及土石採取	製造業	電力及燃氣供應業	用水供應及污染整治業	營造業	批發及零售業	運輸及倉儲業	住宿及餐飲業	資訊及通訊傳播業
桃園區	(D)	50,423	(D)	420	10,449	38,672	6,023	7,368	2,241
中壢區	-	65,042	(D)	529	6,071	30,620	4,195	7,724	(D)
大溪區	(D)	11,625	(D)	67	1,767	4,391	1,242	1,042	34
楊梅區	-	33,752	(D)	276	3,253	6,825	2,999	1,507	(D)
蘆竹區	-	61,281	75	283	3,427	10,621	9,582	3,732	214
大園區	(D)	24,949	(D)	441	1,952	9,299	9,117	2,317	63
龜山區	-	64,379	86	248	2,677	14,720	2,290	2,808	190
八德區	(D)	24,774	(D)	198	3,441	10,385	1,052	1,926	128
龍潭區	(D)	24,078	(D)	294	1,979	4,981	514	1,571	315
平鎮區	(D)	23,560	(D)	489	3,742	12,776	2,694	1,928	483
新屋區	(D)	(D)	(D)	140	410	1,875	167	296	11
觀音區	(D)	30,161	(D)	413	1,303	2,517	682	360	25
復興區	-	(D)	-	-	47	226	11	280	(D)
總計	126	424,759	1,533	3,798	40,518	147,908	40,568	32,859	6,201

註：(D)表示不陳示數值以保護個別資料

資料來源：民國100年台閩地區工商及服務業普查報告。

(續)表 6 桃園市各行政區工商及服務業場所單位從業員工數

鄉鎮市	金融及保險業、強制性社會安全	不動產業	專業、科學及技術服務業	支援服務業	教育服務業	醫療保健及社會工作服務業	藝術、娛樂及休閒服務業	其他服務業	合計
桃園區	7,030	3,120	4,621	13,258	2,601	7,881	1,314	3,695	159,872
中壢區	5,103	2,333	2,296	6,864	1,540	4,263	1,228	3,433	142,133
大溪區	318	124	145	250	155	589	144	402	22,347
楊梅區	623	280	359	1,129	389	1,758	759	787	56,388
蘆竹區	1,108	766	652	2,235	505	990	503	925	96,899
大園區	616	327	273	870	170	629	134	722	51,987
龜山區	795	468	1,983	1,599	343	9,162	320	833	102,901
八德區	835	446	567	1,423	311	1,341	188	946	47,974
龍潭區	557	238	240	1,006	301	1,736	1,148	551	39,578
平鎮區	931	505	821	2,776	618	2,609	285	1,042	55,285
新屋區	169	(D)	77	218	62	376	49	224	14,879
觀音區	(D)	36	217	396	97	347	77	172	37,263
復興區	(D)	(D)	-	16	-	46	63	17	722
總計	18,209	8,678	12,251	32,040	7,092	31,727	6,212	13,749	828,228

註：(D)表示不陳示數值以保護個別資料

資料來源：民國 100 年台閩地區工商及服務業普查報告。

四、人口分析

(一)人口成長概況

民國 102 年底桃園市總人口數為 2,044,023 人，近 20 年間(民國 81~102 年)，年平均人口成長率約 1.77%。(詳表 7)

高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫範圍涵蓋中壢區、平鎮區二個行政區域，目前各行政區域及計畫區之人口發展現況說明如下：(詳表 8 及表 9)

1. 中壢區人口現況

民國 102 年底中壢區總人口數為 378,918 人(約占全市人口數 18.54%)，成長率為 0.72%，高於同年全市之成長率 0.68%。

2. 平鎮區人口現況

民國 102 年底平鎮區總人口數為 211,146 人(約占全市人口數 10.33%)，成長率為 0.76%，高於同年全市之成長率 0.68%。

3. 高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫人口現況

民國 102 年底計畫區現有居住人口約 35,985 人，其中屬中壢區之居住人口約 23,295 人(約占全區人口 6.15%)，屬平鎮區之居住人口約 12,690 人(約占全區人口 6.02%)，已超出計畫人口(30,000 人)達 5,985 人，人口發展率約 120%。

(二)人口組成

依中壢區、平鎮區近年人口結構顯示(詳表 10 及表 11)，戶數穩定增長，戶量卻減少，已逐漸走向小家庭特性。另依歷年人口組成變遷顯示，幼年人口比例逐年下滑，約占總人口 17%，老年人口有微幅攀升之現況，約占總人口 8%，至於青壯年人口則呈現穩定上升趨勢，約占總人口 75%，已逐年轉變成較具生產活力之人口結構。

表 7 桃園市、中壢區、平鎮區歷年人口數與成長率一覽表

年度 (民國)	桃園市		中壢區		平鎮區	
	人口數(人)	成長率	人口數(人)	成長率	人口數(人)	成長率
81	1,415,546	2.17%	282,643	2.06%	154,585	2.54%
82	1,448,186	2.30%	289,054	2.24%	158,621	2.58%
83	1,483,955	2.42%	295,735	2.32%	163,549	3.06%
84	1,524,127	2.67%	301,287	1.83%	170,038	3.89%
85	1,570,456	2.99%	306,473	1.71%	175,363	3.08%
86	1,614,471	2.76%	310,723	1.38%	179,830	2.52%
87	1,650,984	2.24%	313,837	1.05%	183,905	2.24%
88	1,691,292	2.41%	318,649	1.46%	188,344	2.38%
89	1,732,617	2.41%	324,931	1.95%	191,948	1.90%
90	1,762,963	1.74%	329,913	1.52%	194,521	1.33%
91	1,792,603	1.67%	334,683	1.44%	196,408	0.97%
92	1,822,075	1.63%	339,586	1.45%	198,273	0.95%
93	1,853,029	1.68%	346,144	1.91%	198,353	0.04%
94	1,880,316	1.46%	350,981	1.39%	198,375	0.01%
95	1,911,161	1.63%	355,707	1.34%	200,331	0.98%
96	1,934,968	1.24%	358,656	0.83%	202,680	1.17%
97	1,958,686	1.22%	362,129	0.96%	205,266	1.27%
98	1,978,782	1.02%	365,109	0.82%	206,471	0.59%
99	2,002,060	1.17%	369,770	1.27%	207,457	0.48%
100	2,013,305	0.56%	372,429	0.72%	208,561	0.53%
101	2,030,161	0.83%	376,217	1.01%	209,552	0.47%
102	2,044,023	0.68%	378,918	0.72%	211,146	0.76%
平均	-	1.77%	-	1.43%	-	1.53%

資料來源：桃園市統計要覽及中壢區、平鎮區戶政事務所。

表 8 中壢區、平鎮區與計畫區人口成長一覽表

民國 (年)	中壢區		平鎮區		高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫	
	人口數(人)	成長率	人口數(人)	成長率	人口數(人)	成長率
81	282,643	2.06%	154,585	2.54%	23,478	4.82%
82	289,054	2.24%	158,621	2.58%	23,937	1.92%
83	295,735	2.32%	163,549	3.06%	24,323	1.59%
84	301,287	1.83%	170,038	3.89%	24,945	2.49%
85	306,473	1.71%	175,363	3.08%	25,737	3.08%
86	310,723	1.38%	179,830	2.52%	26,348	2.32%
87	313,837	1.05%	183,905	2.24%	30,746	14.30%
88	318,649	1.46%	188,344	2.38%	31,734	3.11%
89	324,931	1.95%	191,948	1.90%	29,747	-6.68%
90	329,913	1.52%	194,521	1.33%	29,382	-1.24%
91	334,683	1.44%	196,408	0.97%	29,486	0.35%
92	339,586	1.45%	198,273	0.95%	30,002	1.72%
93	346,144	1.91%	198,353	0.04%	30,585	1.91%
94	350,981	1.39%	198,375	0.01%	34,639	11.70%
95	355,707	1.34%	200,331	0.98%	35,076	1.25%
96	358,656	0.83%	202,680	1.17%	35,563	1.37%
97	362,129	0.96%	205,266	1.27%	35,957	1.10%
98	365,109	0.82%	206,471	0.59%	36,381	1.17%
99	369,770	1.27%	207,457	0.48%	34,914	-4.20%
100	372,429	0.72%	208,561	0.53%	35,140	0.65%
101	376,217	1.01%	209,552	0.47%	35,574	1.22%
102	378,918	0.72%	211,146	0.76%	35,985	1.14%
平均	--	1.43%	--	1.53%	--	2.05%

資料來源：桃園市統計要覽及中壢區、平鎮區戶政事務所。

表 9 高速公路中壢及內壢交流道附近特定區人口分布概況

行政轄區	民國102年底 人口數(人)	占該市總人口 百分比	現行計畫 人口(人)	人口 發展率
中壢區	23,295	6.15%	30,000	119.95%
平鎮區	12,690	6.02%		
合計	35,985	--		

資料來源：本計畫整理。

表 10 中壢區、平鎮區歷年戶數戶量與性比例統計表

民國 (年)	戶數 (戶)	中壢區人口數(人)			戶量 (人/戶)	性比例 (男/女*100)
		合計	男性	女性		
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%
100	129,975	372,429	185,683	186,746	2.87	99.43%
101	133,288	376,217	187,410	188,807	2.82	99.26%
102	136,030	378,918	188,475	190,443	2.79	98.97%
民國 (年)	戶數 (戶)	平鎮區人口數(人)			戶量 (人/戶)	性比例 (男/女*100)
		合計	男性	女性		
90	55,278	194,521	99,308	95,213	3.52	104.30%
91	56,397	196,408	100,164	96,244	3.48	104.07%
92	57,591	198,273	100,987	97,286	3.44	103.80%
93	58,251	198,353	100,874	97,479	3.41	103.48%
94	59,007	198,375	100,817	97,558	3.36	103.34%
95	60,188	200,331	101,652	98,679	3.33	103.01%
96	61,569	201,223	102,544	98,679	3.27	103.92%
97	63,387	202,680	102,544	100,136	3.20	102.40%
98	65,022	206,471	104,064	102,407	3.18	101.62%
99	66,723	207,457	104,445	103,012	3.11	101.39%
100	67,998	208,561	104,912	103,649	3.07	101.22%
101	69,270	209,552	105,330	104,222	3.03	101.06%
102	70,874	211,146	105,878	105,268	2.98	100.58%

資料來源：中壢區、平鎮區戶政事務所。

表 11 中壢區、平鎮區歷年人口年齡組成統計表

民國 (年)	中壢區 人口數 (人)	幼年人口 (14歲以下)		成年人口 (15-64歲)		老年人口 (65歲以上)		扶養率
		人數(人)	百分比	人數(人)	百分比	人數(人)	百分比	
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	69.92%	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%
100	372,429	63,361	17.01%	276,672	74.29%	32,396	8.70%	34.61%
101	376,217	61,855	16.44%	280,834	74.65%	33,528	8.91%	33.96%
102	378,918	60,677	16.01%	283,266	74.76%	34,975	9.23%	33.77%
民國 (年)	平鎮區 人口數 (人)	幼年人口 (14歲以下)		成年人口 (15-64歲)		老年人口 (65歲以上)		扶養率
		人數(人)	百分比	人數(人)	百分比	人數(人)	百分比	
90	194,521	46,910	24.12%	134,234	69.01%	13,377	6.88%	44.91%
91	196,408	46,639	23.75%	136,079	69.28%	13,690	6.97%	44.33%
92	198,273	45,856	23.13%	138,509	69.86%	13,908	7.01%	43.15%
93	198,353	44,863	22.62%	140,055	70.61%	13,435	6.77%	41.63%
94	198,375	43,426	21.89%	141,562	71.36%	13,387	6.75%	40.13%
95	200,331	42,340	21.14%	144,207	71.98%	13,784	6.88%	38.92%
96	202,680	41,461	20.46%	147,087	72.57%	14,132	6.97%	37.80%
97	205,266	40,650	19.80%	150,118	73.13%	14,498	7.06%	36.74%
98	206,471	39,262	19.02%	152,213	73.72%	14,996	7.26%	35.65%
99	207,457	37,518	18.08%	154,631	74.54%	15,308	7.38%	34.16%
100	208,561	36,096	17.31%	156,692	75.13%	15,773	7.56%	33.10%
101	209,552	35,064	16.73%	158,163	75.48%	16,325	7.79%	32.49%
102	211,146	34,425	16.30%	159,554	75.57%	17,167	8.13%	32.34%

資料來源：中壢區、平鎮區戶政事務所。

五、實質環境分析

(一) 土地使用現況

本計畫區尚未依規定完成重劃開發，故計畫道路及公共設施用地皆未開闢。目前區內現況以零星住宅、貨運物流業、小型工廠、景觀餐廳、埤塘及農地使用為主(詳表 12 及圖 7)。

表 12 土地使用現況面積表

類別	面積(公頃)	百分比
住宅使用	0.69	2.11%
餐飲使用	2.44	7.47%
產業使用	0.09	0.28%
埤塘使用	2.21	6.76%
道路使用	1.15	3.52%
農業使用	26.09	79.86%
合計	32.67	100.00%

資料來源：本計畫整理。

(二) 建築使用現況

計畫區內建物多以鐵皮建築為主，包括工廠、餐飲業及汽車修護業等使用型態，約占計畫區建物總數 70.42%；鋼筋混凝土則以新建住宅為主，約占 15.85%；磚造或加強磚造之建物則以農舍為主，約占 13.73%。建物樓層主要以 2 層樓以下為主，約占 95%，3 層樓以上之建築僅占 5%。

(三) 道路系統現況

1. 民族路三段

本計畫區北側之橫向道路，往東可通往中壢、平鎮地區及中壢交流道，往西則可通往觀音、新屋及省道台 15 線，計畫寬度 30 公尺。

2. 三民路一段

本計畫區北側之縱向道路，往北可銜接縣道 112 進入中壢市區，計畫寬度 30 公尺。

(四) 埤塘水路分布現況

本計畫區內計有 1 口埤塘(14 號池)及 5 條水路(樹林子分渠 12-3-2、14-1-0、13-1-2、13-3-1、13-3-3 等小給)，其管理權責單位為臺灣石門農田水利會。(詳圖 10)

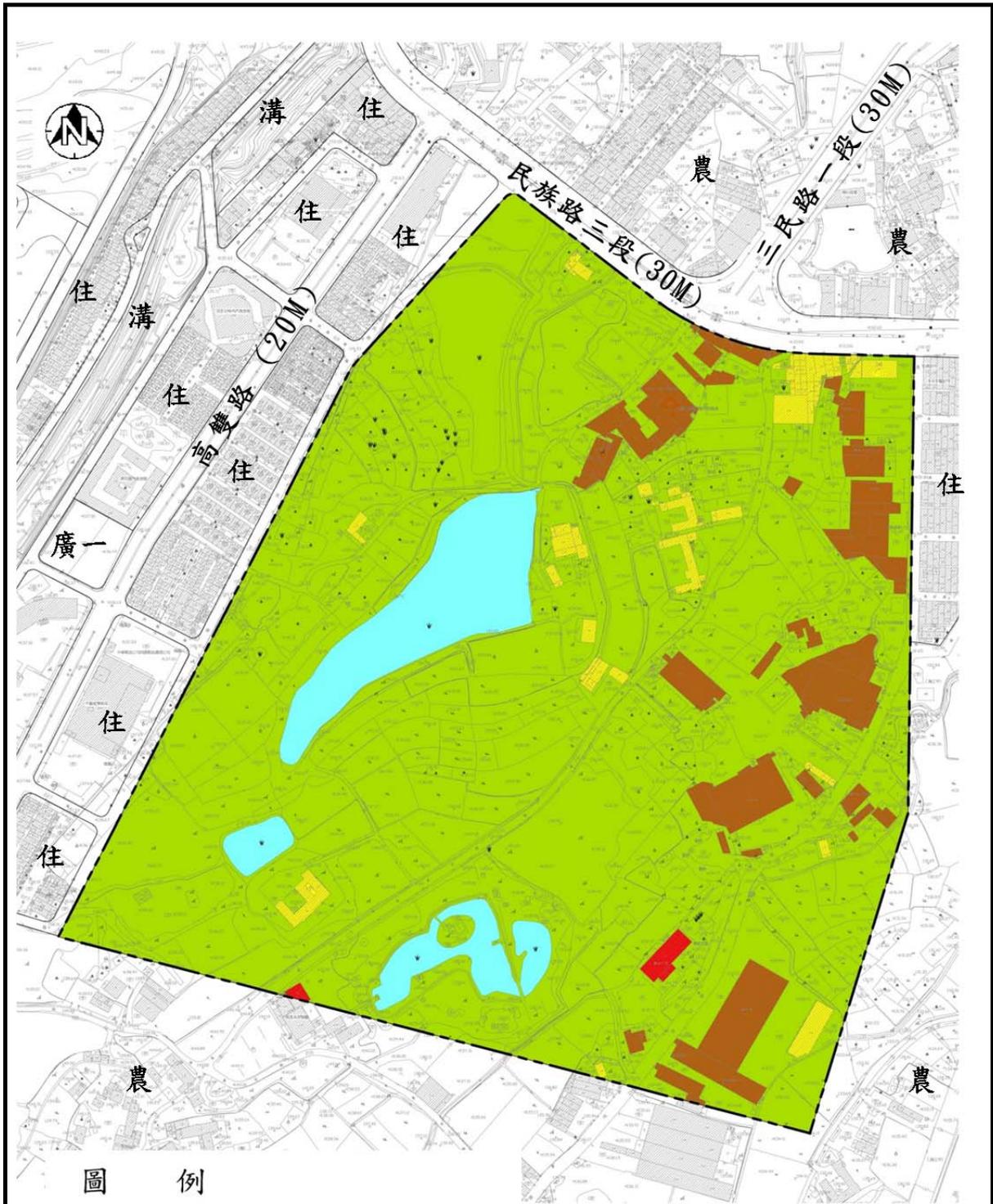


圖 7 本計畫區土地使用現況示意圖

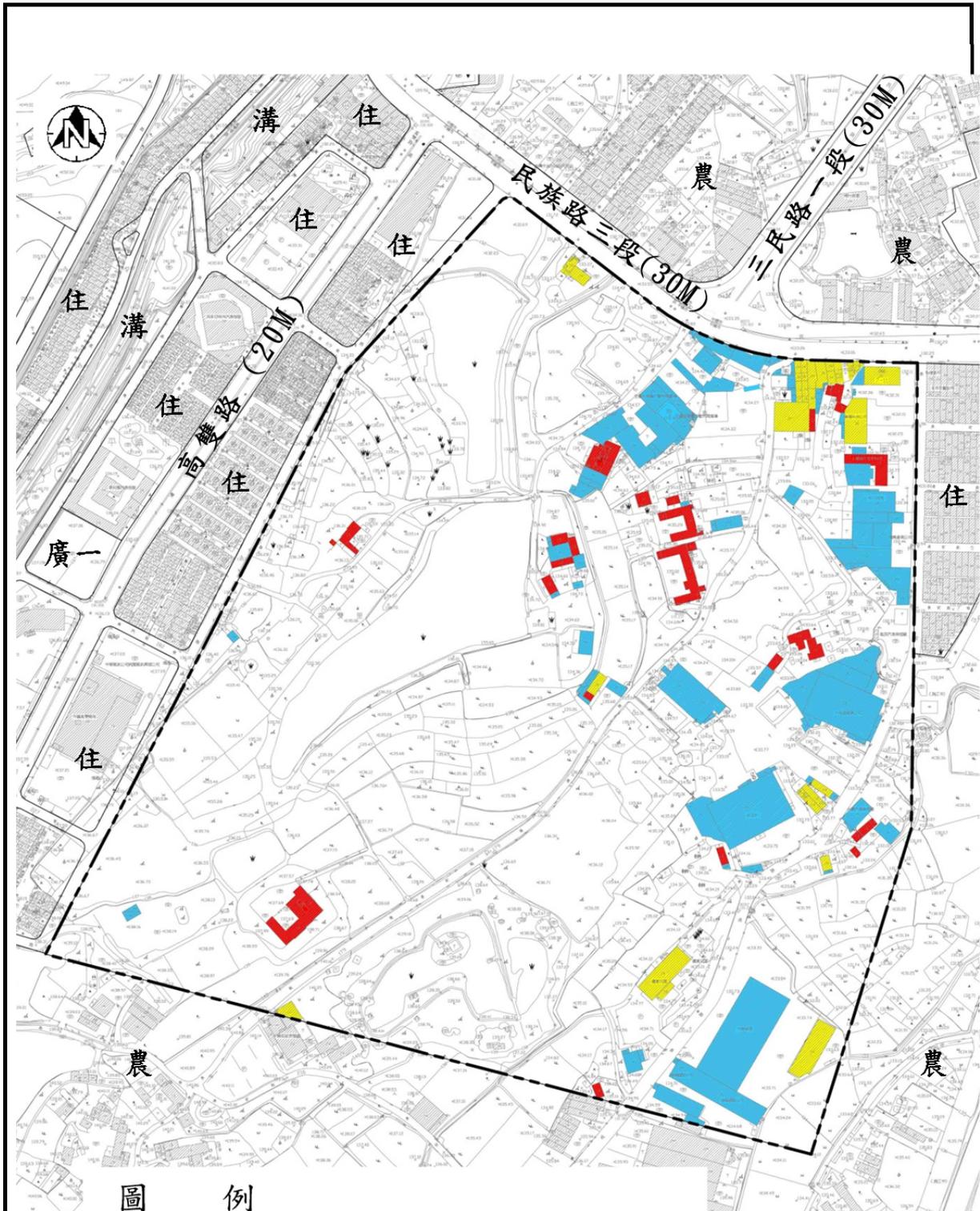
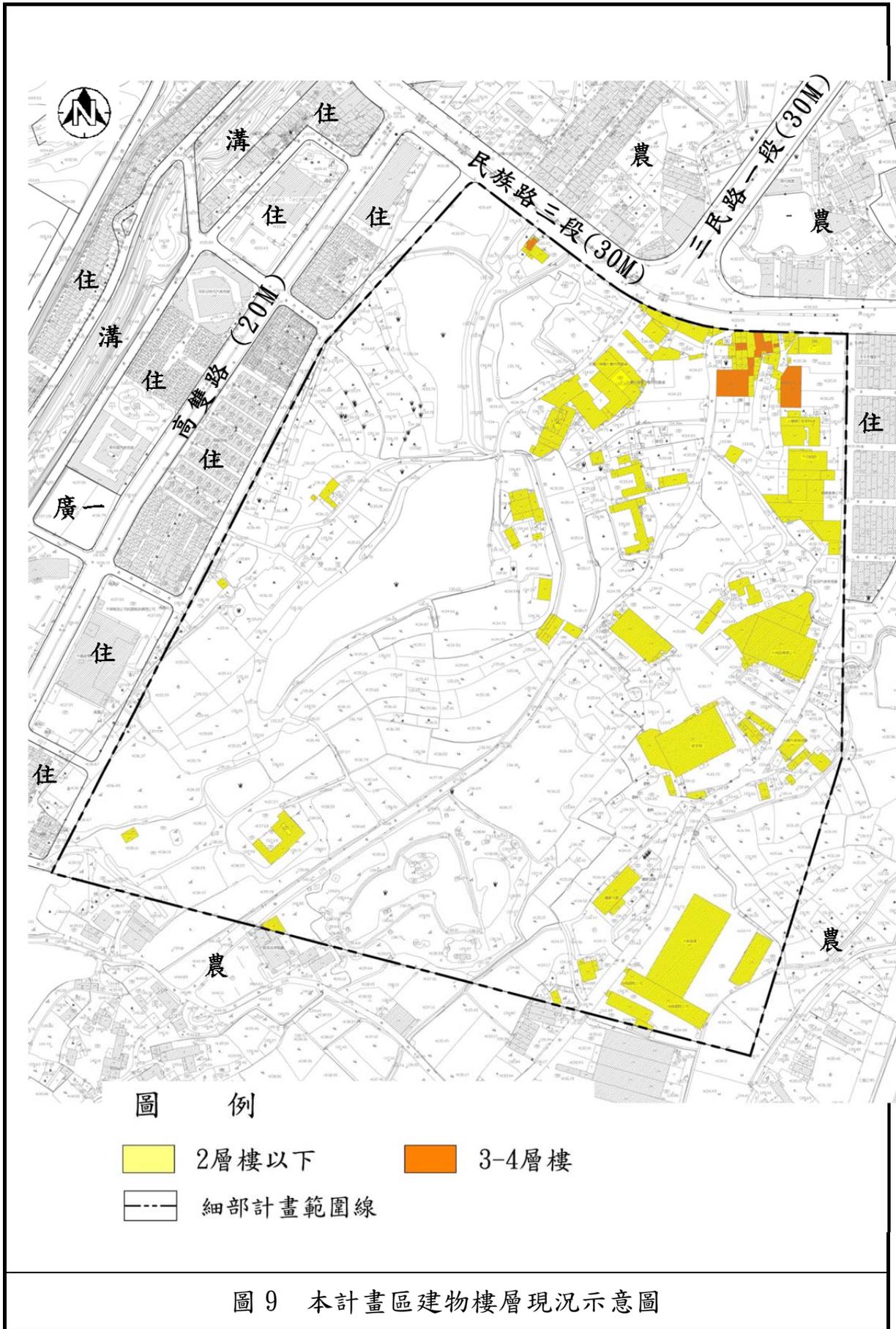
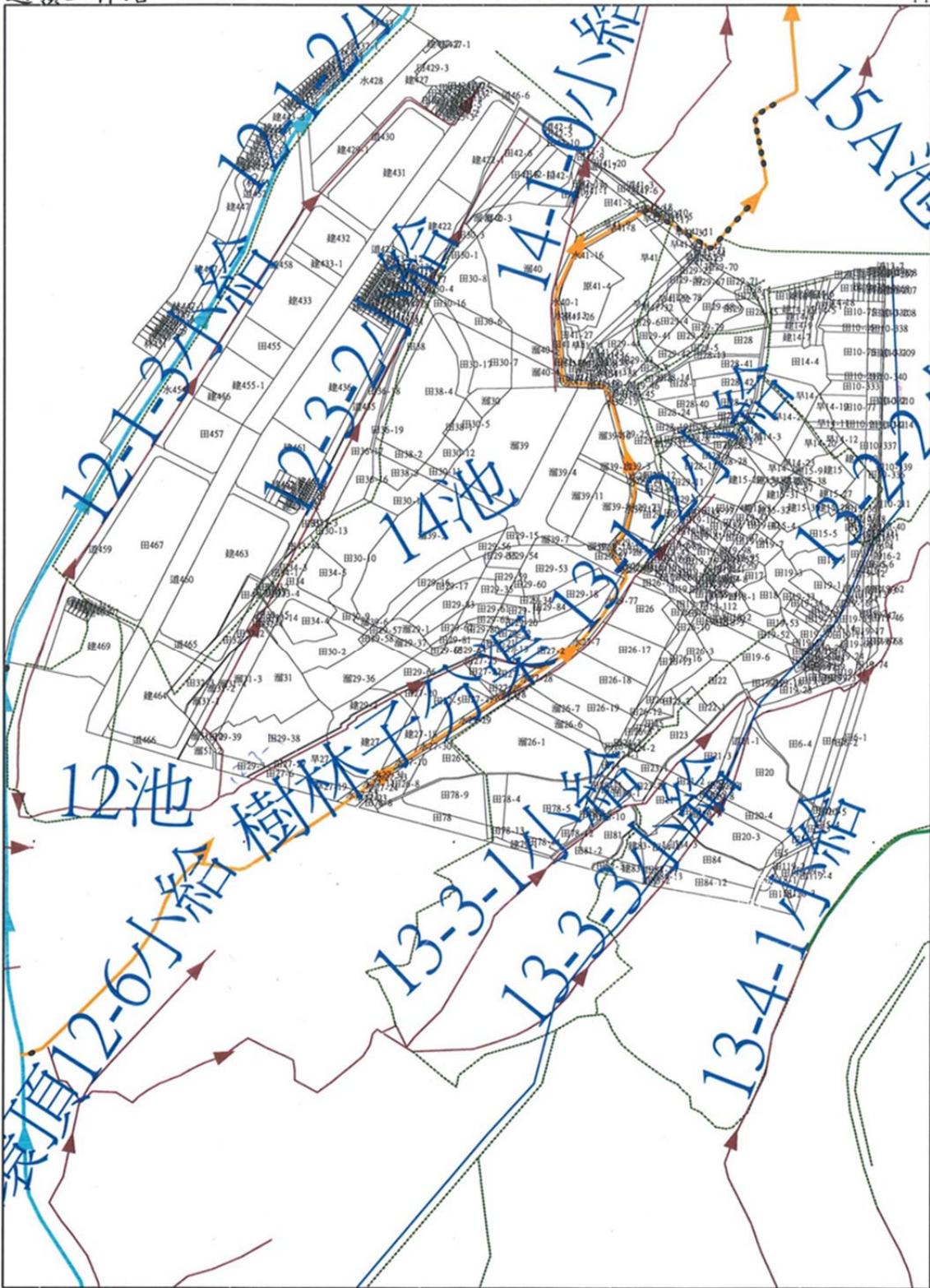


圖 例

- | | |
|---|--|
| 金屬(鐵皮) | 鋼筋混凝土 |
| 磚造或加強磚造 | 細部計畫範圍線 |

圖 8 本計畫區建物結構現況示意圖





資料來源：臺灣石門農田水利會

圖 10 本計畫區埤塘水路分布示意圖

陸、發展願景及計畫目標、構想

一、發展願景

本計畫區鄰近中壢交流道位居交通要地，具發展物流轉運中心之潛力，且擁有埤塘資源與良好田園景觀特色，故本案將以「貨暢其流、樂活宜居」為發展願景。

二、計畫目標

(一)建構南桃園地區物流轉運中心

本市具有完整之物流體系，物流產業亦為本市主軸產業，本計畫區鄰近中壢交流道，極具交通優勢，可作為快速與一般貨物運輸、轉運、集散、分配、保管作業場地，具發展物流轉運中心之潛力，故並定位為南桃園地區物流轉運中心。

(二)形塑田園住宅社區環境

本計畫區具有豐富埤塘資源，應妥善保存，以維護生物多樣性，確保生態永續發展。計畫區內之埤塘除應依「桃園縣埤塘水圳保存及獎勵新生利用自治條例」辦理外，未來可藉由都市綠帶系統之規劃及串聯，維護埤圳藍綠景觀生態，改善都市微氣候，降低都市熱島效應。

故計畫區部分地區宜朝向田園住宅社區發展，並規劃鄰里性公共設施，形塑優質田園住宅社區環境。

(三)創造多元產業活動空間

依計畫區地理條件及現有發展趨勢，可規劃創造多元之產業活動如下：

1. 物流倉儲產業

緊鄰高速公路交流道，具備交通便捷性與區位優勢，宜發展物流倉儲產業。

2. 休閒景觀餐飲產業

計畫區保有田園景觀特色，區內已有 2 家田園餐廳營運使用，未來可結合埤塘景觀資源，發展休閒景觀餐飲業。

三、整體規劃構想

(一) 土地使用規劃構想

1. 物流生活區規劃

(1) 設置區位

計畫區東南側已有貨運業及餐飲業營運使用，且未緊鄰住宅社區，宜規劃為物流生活區，以降低對現有產業活動及居住環境之衝擊。

(2) 設置規模

本案依據桃園市汽車貨運貨物流動運量推估物流生活區所需之面積規模約 10 公頃。

2. 住宅區規劃

(1) 依據發展定位及未來人口成長趨勢，劃設住宅鄰里單元及引入適當之活動機能。

(2) 維持周邊住宅社區聚落發展紋理，於計畫區東、西二側劃設住宅區，提供居住活動空間使用。

(二) 公共設施用地規劃構想

1. 公園用地

為落實生態都市理念，計畫區西北側配合埤塘，規劃為地區性公園；東側劃設 1 處鄰里公園，供日常休憩使用。

2. 停車場用地

為滿足地區停車空間需求，於計畫區東、西二側劃設停車場用地，除滿足停車需求外，並作隔離緩衝空間使用。

3. 綠地用地

於計畫區東側規劃二處綠地，作隔離緩衝空間使用，以降低物流生活區對住宅居住環境衝擊。

(三) 道路系統規劃構想

1. 計畫區中央延續北側三民路一段，規劃 30 公尺道路用地，南側可與既有農路銜接，維持計畫區南側農業區之聯外進出。

2. 為提升計畫區東西橫向交通聯繫功能，中央 30 公尺道路以西之住宅區路段，規劃 15 公尺寬計畫道路；以東之物流生活區路

段，規劃 20 公尺寬計畫道路。

3. 配合計畫區外已劃設之 10 公尺寬計畫道路，於計畫區西側退縮規劃 5 公尺寬計畫道路，使其計畫道路寬度達 15 公尺，提供計畫區聯外進出使用。
4. 為提供各街廓單元聯外需求，住宅區道路系統規劃以 8、10 公尺寬為主，物流生活區道路系統則規劃 15 公尺寬計畫道路。

(四)都市藍綠景觀規劃構想

1. 為維持計畫區西南側水路通行，藉由中央 30 公尺道路留設明渠方式，並導入公園用地內既有埤塘，以確保未來上下水路銜接，另配合整體景觀綠化，營造都市藍綠帶系統。

(1)將 12-3-2 小給水路併入樹林子分渠 13-1-2 小給水路，並改道至計畫區中央 30 公尺計畫道路，並藉由設置明渠方式，將水路導入公園用地內之埤塘與原排水路系統銜接。

(2)將 13-3-1 小給併入 13-3-3 小給水路，並改道至計畫區東側 15 公尺計畫道路，並藉由設置暗渠方式，將水路導入綠地用地與原排水路系統銜接。

2. 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. 地區防災應利用主要幹道、公園及綠地，規劃防災隔離帶。

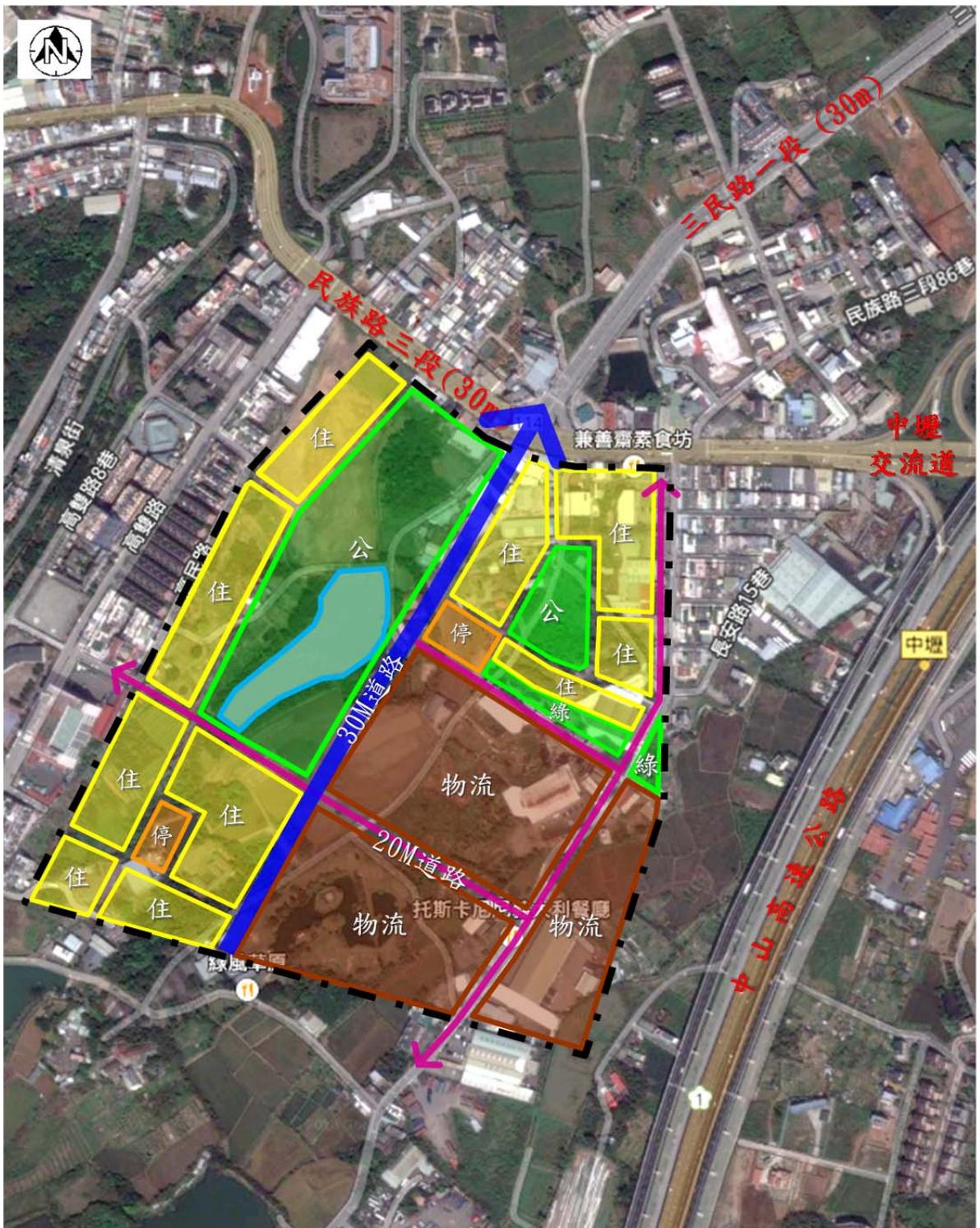


圖 11 計畫區整體空間規劃構想示意圖

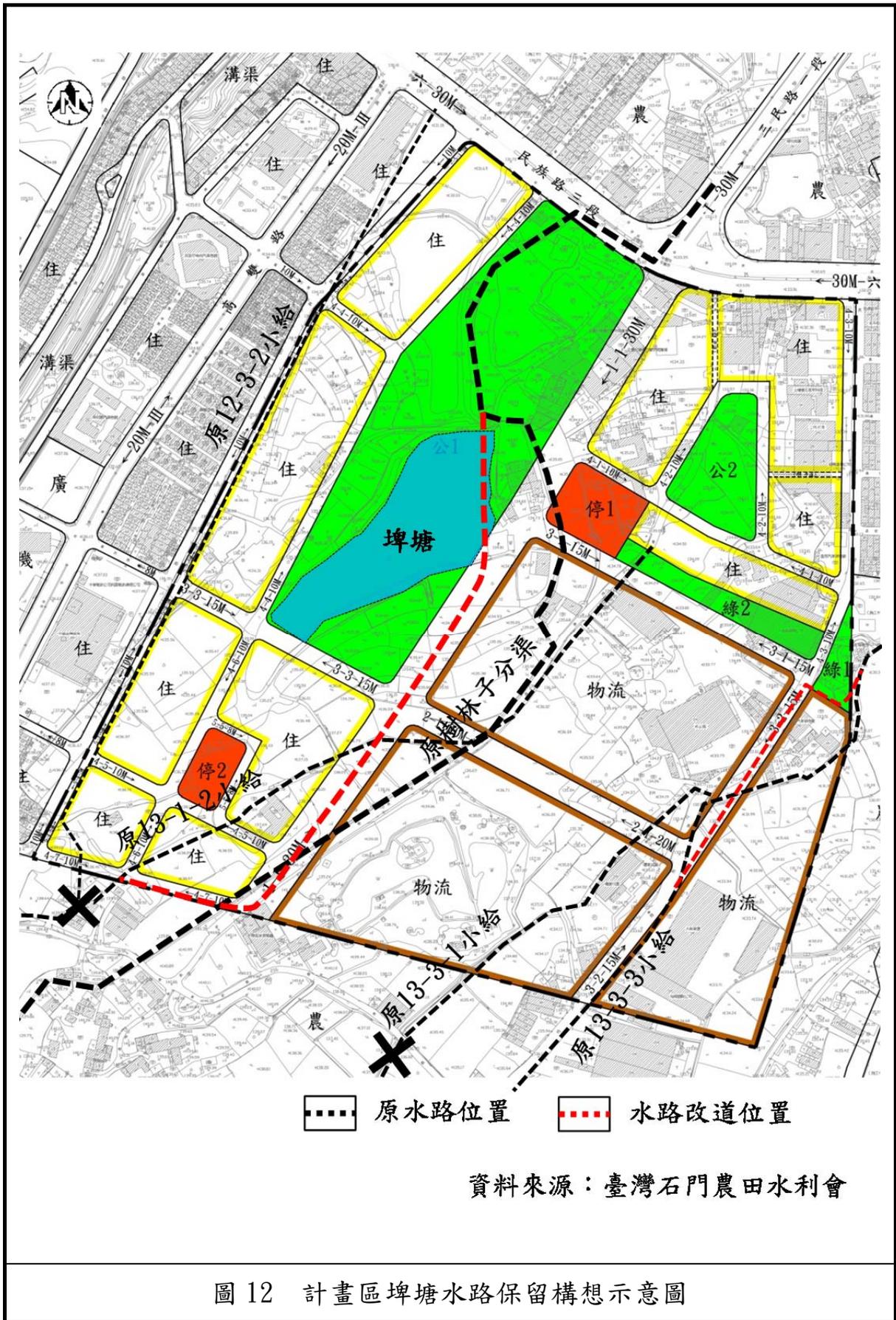


圖 12 計畫區埤塘水路保留構想示意圖

柒、實質發展計畫

一、計畫年期及人口

(一)計畫年期

以民國 115 年為計畫目標年。

(二)計畫人口及密度

本計畫區劃設住宅區面積為 8.95 公頃，可供居住總容積樓地板面積為 178,944 m²，依每人平均居住樓地板面積 50 m²計算，可容納總人數為 3,579 人，故計畫人口訂為 3,600 人，居住淨密度每公頃約 400 人。

二、土地使用計畫

(一)物流生活區

於計畫區東南側劃設物流生活區，提供貨物運輸、物流倉儲等相關服務設施使用，計畫面積為 10.86 公頃。

(二)住宅區

配合使用現況及都市發展趨勢，於計畫區東西二側劃設住宅區，計畫面積為 8.95 公頃。

三、公共設施計畫

(一)公園用地

為落實生態都市理念，計畫區西北側配合埤塘劃設 1 處公園用地，面積 5.20 公頃；計畫區東側劃設 1 處公園用地，供日常休憩使用，面積 0.60 公頃。合計公園用地面積為 5.80 公頃。

(二)綠地用地

於計畫區東側劃設 2 處綠地用地，作為物流生活區與住宅區間之隔離緩衝空間，合計綠地面積為 0.53 公頃。

(三)停車場用地

於計畫區東、西兩側各劃設 1 處停車場用地，合計停車場用地面積為 0.60 公頃，除提供地區所需之停車空間使用外，並作為物流生活區與住宅區間之隔離緩衝空間。

(四)道路用地

配合計畫區既有道路及未來區內交通系統規劃，劃設道路用地面積合計 5.94 公頃。

表 13 細部計畫土地使用面積表

項目		計畫面積 (公頃)	占計畫區面積 百分比
土地使用 分區	物流生活區	10.86	33.24%
	住宅區	8.95	27.39%
	小計	19.81	60.63%
公共設 施用地	公園用地	5.80	17.74%
	綠地用地	0.53	1.61%
	停車場用地	0.60	1.85%
	道路用地	5.94	18.17%
	小計	12.86	39.37%
合 計		32.67	100.00%

註：實際面積應以核定後地籍實地分割面積為準。

表 14 細部計畫公共設施用地明細表

項 目	編 號	面積 (公頃)	位 置	備 註
公園用地	公1	5.20	位於停1用地西側	
	公2	0.60	位於停1用地東北側	
	小計	5.80		
綠地用地	綠1	0.15	位於綠2東側	
	綠2	0.38	位於停1用地東側	
	小計	0.53		
停車場用地	停1	0.38	位於公1用地東側	
	停2	0.22	位於公1用地南側	
	小計	0.60		
道路用地	--	5.94		
合 計		12.86		

註：實際面積應以核定後地籍實地分割面積為準。

表 15 細部計畫公共設施用地面積檢討分析表

(單位：公頃)

設施類別	檢討標準	計畫人口：3,600人			備註
		用地需求面積	計畫面積	超過或不足面積	
公園用地	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	5.80	+4.60	依集居規模劃設2個住宅鄰里單元
兒童遊樂場用地	按閭鄰單位設置，每處最小面積不得小於0.1公頃為原則。	0.2	-		
綠地	按自然地形或設置目的檢討之。	-	0.53	-	
停車場用地	不低於計畫區內車輛預估數之20%。	0.51	0.60	+0.09	汽車持有率以281輛/千人、停車空間以25m ² /車計算。
公園、兒童遊樂場、綠地、廣場、體育場	應劃設不低於計畫區面積10%。	3.27	6.33	+3.06	

資料來源：本計畫整理。

四、道路系統計畫

本計畫依周邊道路之路網分布情形，規劃計畫區聯外、主要、次要及出入道路等系統(詳圖 14)，說明如下：

(一)聯外道路

配合計畫區北側 30 公尺之民族路及三民路一段作為地區之聯外道路。

(二)主要道路

於計畫區中央劃設南北向寬度 30 公尺計畫道路，作為連繫民族路及三民路一段之主要道路。

(三)次要道路

劃設寬度 15 及 20 公尺計畫道路，作為收集出入道路及串連主要道路，並提升計畫區東西向交通系統功能。

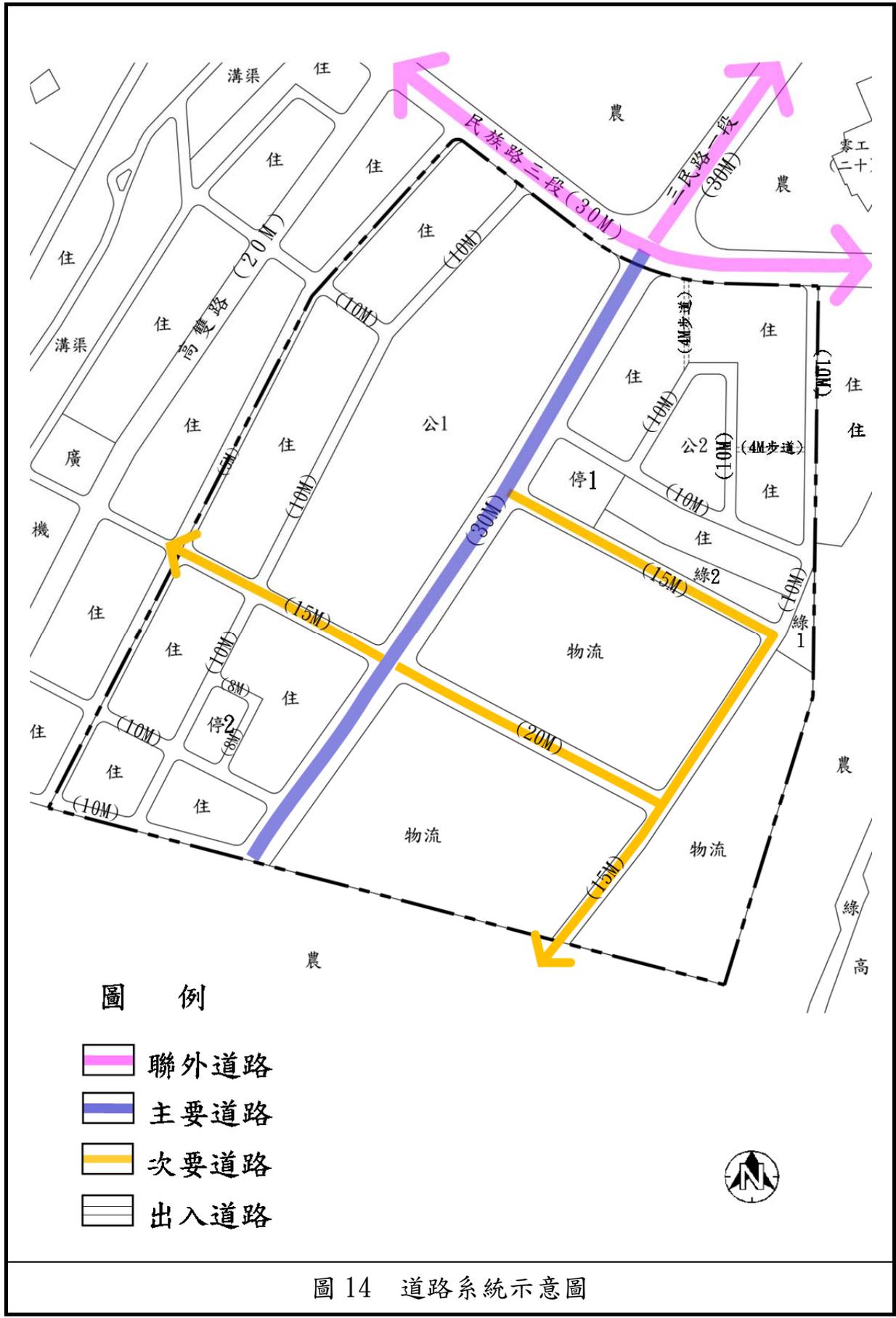
(四) 出入道路

劃設寬度 10 公尺以下計畫道路，作為各住宅鄰里單元間之進出使用。

表 16 計畫區道路系統一覽表

分類	道路編號(名稱)	計畫寬度(公尺)	長度(公尺)	起訖點
聯外道路	民族路	30	—	明德路～中山東路
	三民路一段	30	—	民族路～中正路
主要道路	1-1-30M道路	30	625	民族路～計畫範圍界
次要道路	2-1-20M道路	20	270	1-1-30M道路～3-2-15M道路
	3-1-15M道路	15	275	1-1-30M道路～4-3-10M道路
	3-2-15M道路	15	335	3-1-15M道路～計畫範圍界
	3-3-15M道路	15	210	計畫範圍界～1-1-30M道路
出入道路	4-1-10M道路	10	260	1-1-30M道路～4-3-10M道路
	4-2-10M道路	10	280	4-1-10M道路～4-1-10M道路
	4-3-10M道路	10	320	計畫範圍界～3-1-15M道路
	4-4-10M道路	10	505	計畫範圍界～3-3-15M道路
	4-5-10M道路	10	190	計畫範圍界～1-1-30M道路
	4-6-10M道路	10	235	3-3-15M道路～4-7-10M道路
	4-7-10M道路	10	185	計畫範圍界～1-1-30M道路
	5-1-5M道路	5	170	計畫範圍界～4-4-10M道路
	5-2-5M道路	5	265	4-4-10M道路～3-3-15M道路
	5-3-5M道路	5	145	3-3-15M道路～4-5-10M道路
	5-4-5M道路	5	90	4-5-10M道路～4-7-10M道路
5-5-8M道路	8	115	4-6-10M道路～4-5-10M道路	

註：表內道路長度僅供參考，應依據實際分割測量長度、面積為準。



五、災害防救計畫

本計畫區依循「桃園市地區災害防救計畫」之指導，研擬都市防災計畫如下：

(一)區域防災系統

1. 消防救災體系

於本府設置桃園市救災救護指揮中心，各行政區則以各區公所為核心。全市共設置四大救災救護大隊，計畫區北側計有第三救護大隊之大竹消防分隊及第二救護大隊之內壠、興國消防分隊；另計畫區南側則有第二救護大隊之中壠、復旦消防分隊。

2. 警察據點

計畫區北側計有文化、中福、內壠、青埔等 4 處派出所；另計畫區南側則有中壠、北勢、宋屋、興國、大崙等 5 處派出所。

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，其中計畫區南側計有壠新醫院(屬區域型醫院)、天晟醫院(屬地區教學醫院)。

(二)防(救)災動線系統

1. 緊急疏散道路

以計畫區寬度 20 公尺以上計畫道路為緊急疏散道路，亦為第一層之主要防災道路，可延續通達並串聯各區域，在災害發生時必須優先保持暢通且於救災時能進行交通管制。

2. 救援輸送道路

以計畫區寬度 15 公尺計畫道路為救援輸送道路，此層級道路主要作為消防及擔負便利車輛運送物資至各防災據點之機能為主，亦為避難人員通往避難地區路徑之用。

3. 避難輔助道路

以計畫區內街廓間 10 公尺以下計畫道路為避難輔助道路，使道路層級主要作為各指定避難場所、防災據點之設施

無法臨主要、次要防救災道路之路網時，必須藉由輔助性質的路進連結其他避難空間、據點或連通緊急道路、救援輸送道路之路網。

4. 火災延燒防止地帶

以計畫區 20 公尺以上計畫道路及開放空間系統等為火災延燒防止地帶，以避免火災的蔓延，降低災害程度。

(三) 防災避難場所

1. 臨時避難場所

臨時避難場所之劃設，係考量因空間阻隔或緊急事故，供作暫時避難空間使用；指定本計畫區之公園、綠地及停車場等為臨時避難場所，其周邊應保持暢通、減少設置永久性障礙物，並維持其開放性。

2. 中長期收容場所

中長期收容場所之劃設，除因應前項空間阻隔或緊急事故，供作暫時避難空間使用外，並提供較完善之設備和庇護場所，收容場主要為提供災後都市復建完成前，避難生活所需設施，並且為當地避難人員獲得各種資訊的場所，須提供較完善的設施及可供蔽護的場所；指定本計畫區左側機關用地。

(四) 防(救)災指揮中心

以本計畫區左側高連社區活動中心作為防(救)災指揮中心。

(五) 都市滯洪空間

計畫區公園用地內留設生態滯洪池，作為都市之滯洪防災及蓄水防旱之緊急備用資源。

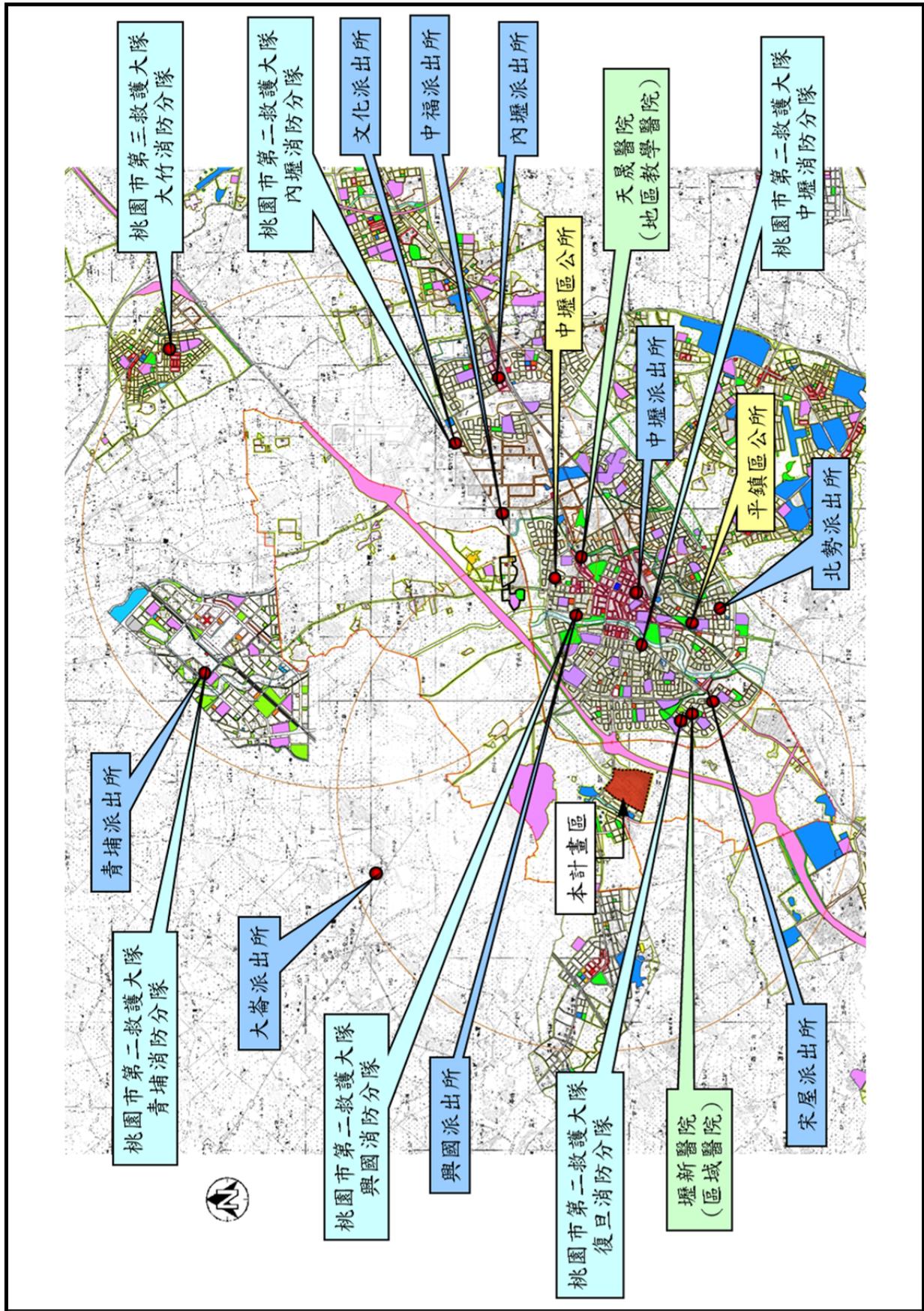
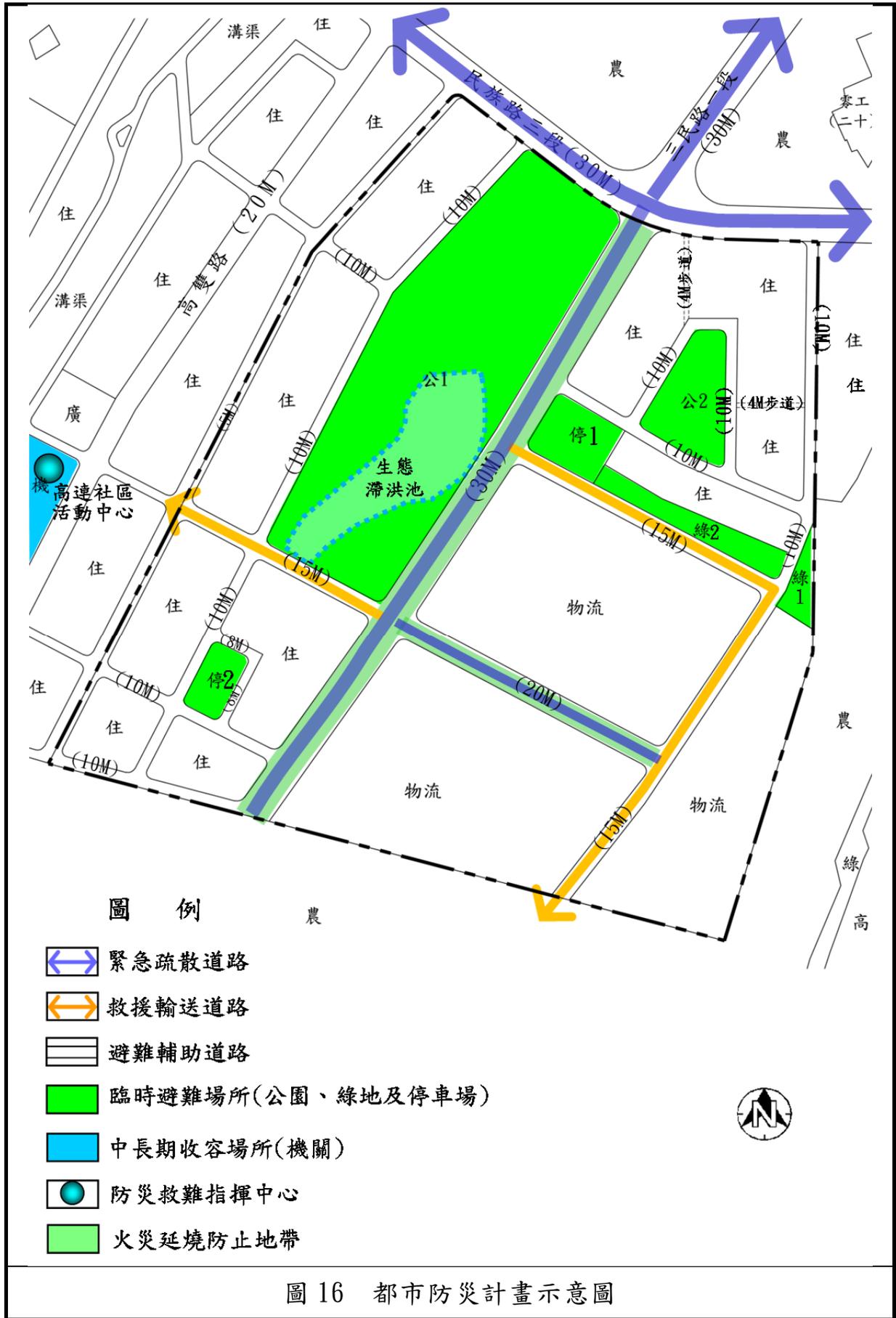


圖 15 區域防災據點示意圖



六、土地使用分區管制要點

- (一)為促進土地之合理利用及維護計畫區內之生活環境品質，依都市計畫法之規定，特訂定本要點。
- (二)本要點依都市計畫法第 22 條及都市計畫法臺灣省施行細則第 35 條之規定訂定之。
- (三)住宅區以建築住宅為主，其土地及建築物使用應依下列之規定：
 1. 住宅區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 200%。
 2. 住宅區建築基地面積超過 1,500 m²以上者，地下開挖率不得超過 70%；未達 1,500 m²者，地下開挖率不得超過 80%。
- (四)物流生活區之建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 210%。其土地及建築物之容許使用項目如下：
 1. 貨運公司、場站及相關設施。
 2. 貨運之集散場、庫房及營運性停車空間。
 3. 報關、托運行辦事處及貨物提存場所。
 4. 倉庫(一般、冷凍、通棧倉庫)儲存業。
 5. 從事商品之加工、處理、倉儲、批發、分類、配送等作業者。
 6. 超級市場。
 7. 零售業。
 8. 餐飲業。
 9. 旅館。
 10. 金融業。
 11. 汽車修理業。
 12. 必要性公共服務設施及公用事業設施：變電所、加油站、電信機房、廢棄物及廢(污)水處理設施或焚化爐、郵局。
前項第 6~10 款之使用，其各項設施可申請設置面積以不超過基地面積乘以 5%為限；其中第 9 款應以使用整棟建築物為限。

(五)本計畫區各項公共設施用地之建蔽率及容積率不得大於下列之規定：

公共設施 用地種類		最大 建蔽率	最大 容積率	備 註
公 園	公 1	10%	30%	綠覆率不得低於70%。
	公 2	15%	45%	
綠 地		—	—	
停車場	平面	10%	20%	
	立體	70%	350%	

(六)為避免過於細分之建築規模造成都市意象混亂，並促進整體開發，指定建築基地之最小開發規模，規定如下表(詳圖 17)。

任一建築基地申請開發，如造成鄰地因未達前述規定無法開發之情況，應加以合併共同開發。

街廓編號		建築基地最小開發規模
1	街廓編號 D1~D3 等建築基地	建築基地最小開發規模應 $\geq 8,000 \text{ m}^2$ 。
2	街廓編號 R6、R7 等建築基地	建築基地最小開發規模應 $\geq 1,000 \text{ m}^2$ 。
3	街廓編號 R1~R5、R8~R10 等建築基地	依建築法規相關規定辦理。

(七)退縮建築留設帶狀空間

1. 為形塑良好都市風貌，創造舒適之人行環境，各街廓建築基地應依下表(詳圖 18 及圖 19)規定退縮建築及留設人行步道。退縮建築部分得計入法定空地，且不得設置圍牆或其他屏障物，除留設人行步道外，其餘應植栽綠化。但基地情形特殊經都市設計審議通過者，從其規定。
2. 前述人行步道應配合面臨計畫道路及相鄰建築基地人行道之鋪面形式、色彩、材質及紋理，以創造開放空間整體延續性。
3. 建築基地鄰接綠地者，退縮建築空間應配合該開放空間予以設計。

4. 上述建築基地依規定退縮之開放空間，其建築物之建築垂直投影，不得突出於該退縮空間。

項 目		退縮建築規定	帶狀開放空間留設說明
1	面臨 30 公尺計畫道路之建築基地	面臨 30 公尺計畫道路部分應退縮至少 6 公尺建築。	自計畫道路境界線起至少留設 3 公尺寬人行步道，其餘部分不得設置圍牆或其他屏障物，並應植栽綠化。
2	面臨 15 公尺以下計畫道路之建築基地	1. 物流生活區面臨計畫道路部分應退縮至少 6 公尺建築。 2. 住宅區面臨計畫道路部分應退縮至少 5 公尺建築。	自計畫道路境界線起至少留設 2 公尺寬人行步道，其餘部分不得設置圍牆或其他屏障物，並應植栽綠化。
3	鄰接公共設施用地之建築基地	鄰接綠地部分應退縮至少 4 公尺建築。	自分區界線起算至少留設 2 公尺寬人行步道，其餘部分不得設置圍牆或其他屏障物，並應植栽綠化。
4	公共設施用地	除面臨 30 公尺計畫道路部分應退縮至少 10 公尺建築，其餘面臨計畫道路部分應退縮至少 5 公尺建築。	自計畫道路境界線起至少留設 3 公尺寬人行步道，其餘部分應植栽綠化（不得設置停車位）。

(八) 建築物附屬停車空間設置規定

- 住宅區之建築物總樓地板面積在 250 m²(含)以下者，應留設 1 部汽車停車空間及 1 部機車停車空間，超過部分每 150 m²應增設 1 部汽車停車空間及 1 部機車停車空間，並至少滿足 1 戶 1 部汽車停車空間及 1 部機車停車空間。另建築基地面積達 2,500 m²者，其停車空間應予以室內化或地下化，並不得設於法定空地。
- 物流生活區及公共設施用地應留設之停車空間，依建築技術規則相關規定辦理。
- 建築基地停車空間之車道出入口以設置 1 處為原則，且不得設

置於道路交叉口或丁字路口等經交通主管機關認定有礙交通安全之道路路段。

(九)本計畫區物流生活區內之建築物新建、改建、變更用途或增建部分，應依下表規定設置離街裝卸場。

總樓地板面積	應附設裝卸位數	備註
未達 2,000 m ² 者	免設	1. 每滿 10 個裝卸位應於其中設置 1 個大貨車裝卸位。 2. 最小裝卸空間尺寸：
2,000 m ² (含)以上未達 5,000 m ² 者	1	(1) 小貨車裝卸位長 6 公尺，寬 2.5 公尺，淨高 2.7 公尺。
5,000 m ² (含)以上未達 10,000 m ² 者	2	(2) 大貨車裝卸位長 13 公尺，寬 4 公尺，淨高 4.2 公尺。
10,000 m ² (含)以上未達 20,000 m ² 者	3	3. 前述最小空間不包括車道、操作空間及裝卸平台等空間。
20,000 m ² (含)以上者	每增加 20,000 m ² 增設 1 個。	4. 裝卸車位設置於室內者得不計入容積；設置於室外者得計入法定空地。

(十)建築基地內之法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木，其植栽種類以原生植物為原則。

(十一)自行車道及人行步道系統

1. 自行車道系統

(1)自行車道視實際需要規劃於道路範圍內，寬度 30 公尺以上計畫道路以雙側各 1.5 公尺寬設計。

(2)都市計畫公共設施應配合規劃自行車休憩停留區，並設置適量之自行車停放架。

2. 人行步道系統

(1)退縮建築空間留設之人行步道，需配合面臨計畫道路及相鄰建築基地人行道之鋪面形式、色彩、材質及紋理，以創造開放空間整體延續性。

(2)建築基地面臨或鄰接綠地者，退縮建築空間應配合該開放

空間予以設計。

- (3)都市計畫公共設施應配合周邊人行步道系統規劃留設人行步道。
- (4)人行步道為無遮簷方式，供公眾通行，並應保持行走之安全、順暢，且不得設置圍牆及任何障礙物。
- (5)退縮建築空間所留設之人行步道應與相鄰建築基地之人行步道地坪高程齊平。人行步道與所臨接之開放空間或人行步道高程不同時應以坡道相連接，且坡度不得小於12:1。
- (6)退縮建築空間所留設之人行步道應為連續鋪面，車道穿越時，其鋪面仍應連續。
- (7)步道鋪面材質與施工以連鎖磚鋪面、基層鋪砂為宜，以維持基地保水性能。

(十二)建築物設計

1. 建築物屋頂突出物之造型、材料應與建築物相調和，附設之水箱、空調、視訊、機械等設施物，以及其管線設置，應加以隱藏或包覆，不得外露，且應配合建築物造型予以景觀美化處理。
2. 住宅區五層樓以下之建築物頂層及屋頂突出物應採用斜屋頂，其設置面積以不小於頂層樓地板面積之50%為原則；惟六層樓以上之建築物頂層及屋頂突出物應採用斜屋頂或綠屋頂，其設置面積不得小於頂層樓地板面積之50%。但建築採大面積或完整街廓開發，其建築設計經都市設計審議通過者，不在此限。

(十三)公共設施用地之規劃設計，應配合綠地、親水性設施等開放空間構想，於親水性系統及整體綠化系統之端點或鄰接部分，配合留設開放性之綠化空間。

(十四)本計畫區建築基地面臨計畫道路、人行步道與開放空間部分設置圍牆或綠籬者，其總高度不得大於1.5公尺，圍牆透空率不得小於70%，牆基高度不得大於45公分且得不納入透空率檢討

範圍；圍牆以綠籬代替者不受透空率之限制。

(十五)寬度達 15 公尺以上計畫道路設置街道傢俱時，應於鄰近車道側之人行道寬度 1/2 以內範圍設置為原則，並應考量都市景觀與行人安全，整體設置於街道傢俱設施帶範圍。街道傢俱主要設置原則如下：

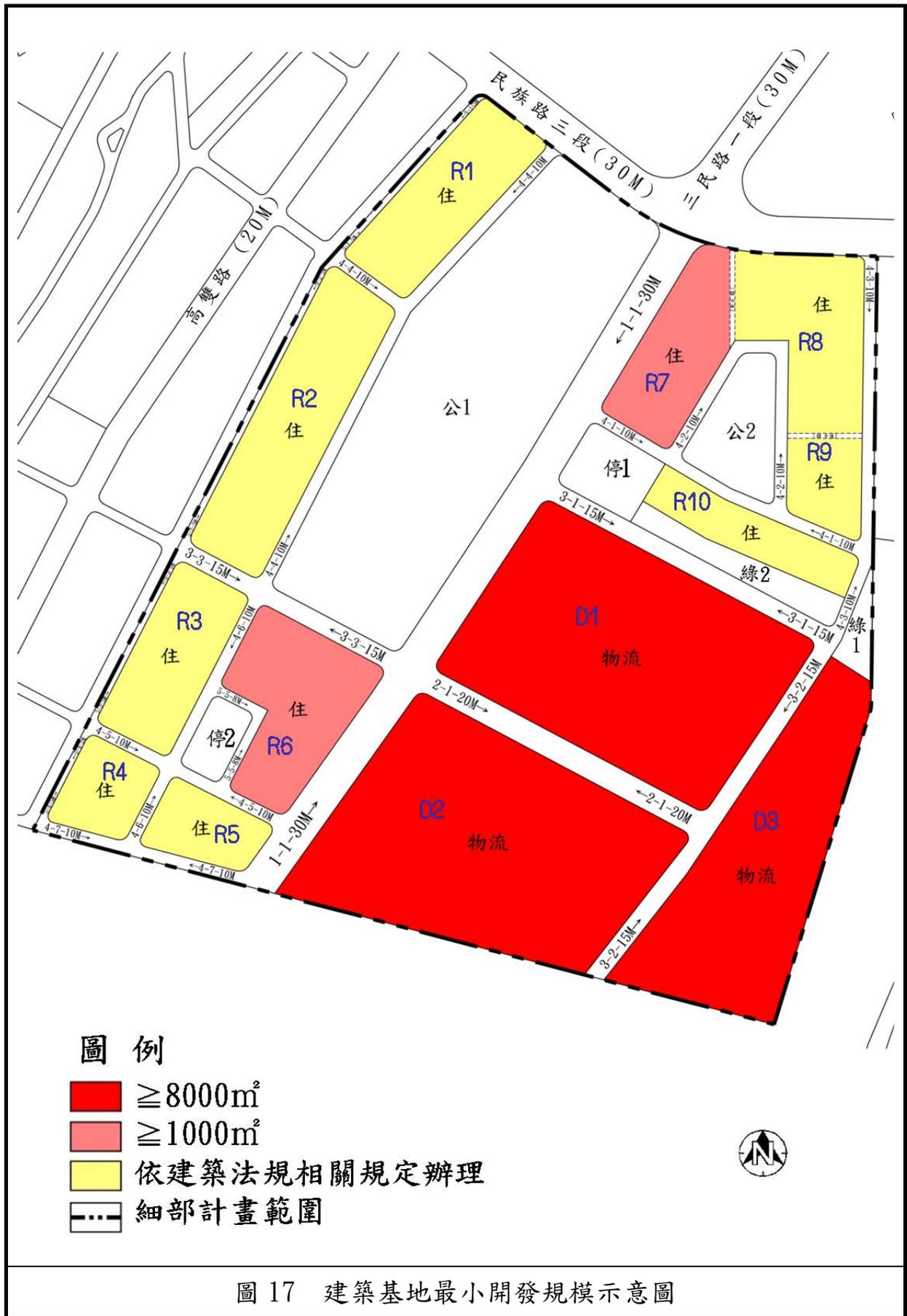
1. 街道傢俱設置應配合整體環境景觀，且不得妨礙人行動線之連續性及緊急救護之通行。
2. 除為維護公共安全之公用設備(如交通號誌、消防栓等)外，其餘傢俱設置應與鄰近街廓、開放空間系統之設計相互協調，且應經都市設計審議通過。

(十六)本計畫區下水道系統應為分流式下水道。

(十七)本計畫區建築基地面積達 1,500 m²以上申請開發建築，應於發照前經都市設計審議通過後，始得核發建造執照。變更建造執照時亦同，但未變更外觀、建物配置及建築面積者，不在此限。

(十八)桃園市都市設計審議委員會應依本要點對於建築開發進行審議，必要時得另訂更詳確之都市設計補充規定，以為審議時之依據。

(十九)本要點未規定事項，適用其他法令之規定。







捌、事業及財務計畫

一、開發方式及用地取得

本案採市地重劃方式開發。

二、實施進度

預計於本案都市計畫公告實施後三年內完成市地重劃開發；
惟實際進度主管機關得視實際狀況酌予調整之。

三、經費來源

依市地重劃實施辦法向平均地權基金、公營行庫貸款籌措或由
自辦重劃單位自行籌措。

表 17 事業及財務計畫表

公共設施		面積 (公頃)	土地取得方式	開闢經費(萬元)		預定 完成 期限	經費 來源
種類	編號		市地 重劃	地上物拆 遷補償費	工程費		
公園用地	公 1	5.20	✓	19,375	7,800	本案公告 實施後三 年內完成 開發	依市地重劃 實施辦法向 平均地權基 金、公營行 庫貸款籌措 或由自辦重 劃單位自行 籌措。
	公 2	0.60	✓		900		
停車場用地	停 1	0.38	✓		570		
	停 2	0.22	✓		330		
綠地用地	綠 1	0.15	✓		225		
	綠 2	0.38	✓		570		
道路用地		5.94	✓		19,094		

註：1. 表內面積應以核定圖實際測量分割為準。

2. 表內經費及預定完成期限以實際完成為準。

附 錄 一

市地重劃可行性評估

附錄一 市地重劃可行性評估

一、重劃範圍與面積

位於中壢交流道西側、民族路南側土地，總計面積為 32.67 公頃。

二、計畫內容：如下表所示。

附表 1 重劃範圍土地使用計畫面積表

項目		面積 (公頃)	百分比
土地使用分區	住宅區	8.95	27.39%
	物流生活區	10.86	33.24%
	小計	19.81	60.63%
公共設施用地	公園用地	5.80	17.74%
	綠地用地	0.53	1.61%
	停車場用地	0.60	1.85%
	道路用地	5.94	18.17%
	小計	12.86	39.37%
合計		32.67	100.00%

三、土地權屬分析：如下表所示。

附表 2 重劃範圍土地權屬一覽表

類別	所有權人/管理機關	面積(公頃)	百分比
公有地	財政部國有財產署	0.10	0.29%
	桃園市政府工務局	(3 平方公尺)	0.00%
	臺北市政府財政局	0.01	0.03%
	未登錄地	0.90	2.76%
	小計	1.01	3.08%
私有地		31.66	96.92%
合計		32.67	100.00%

四、公共設施用地平均負擔比率

- (一)列入共同負擔之公共設施用地項目及面積：公園用地5.80公頃、綠地用地0.53公頃、停車場用地0.60公頃、道路用地5.94公頃，合計12.86公頃。
- (二)土地所有權人負擔公共設施用地面積＝共同負擔之公共設施用地總面積－重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地等土地抵充面積＝12.86－1.01＝11.85公頃。
- (三)公共設施用地平均負擔比率＝(公共設施用地負擔總面積－重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積)/(重劃區總面積－重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積)×100%＝(12.86－1.01)/(32.67－1.01)×100%＝37.45%。

五、費用平均負擔比率

- (一)重劃總費用包括重劃費用、工程費用、貸款利息等，合計新台幣86,137萬元，詳如附表3所示。
- (二)費用負擔平均負擔比率＝(重劃費用總額＋工程費用總額＋貸款利息總額)/重劃後平均地價×(重劃區總面積－原公有道路、溝渠、河川及未登記地抵充面積)×100%＝86,137/36,800×31.66×100%＝7.39%。

六、重劃總平均負擔比率

即公共設施用地平均負擔比率＋費用負擔平均負擔比率＝37.45%＋7.39%＝44.84%。

附表 3 重劃總費用概估表

項 目		單 位	數 量	單 價 (萬元)	複 價 (萬元)	備 註
重劃 費用	重劃業務費	公頃	32.67	100	3,267	含樁位測釘費、行政 作業費、地籍整理費 等
	地上物拆遷補償 (農作)	公頃	7.10	80	568	以農業使用面積計算
	地上物拆遷補償 (建物)	式	1	19,375	19,375	
	小 計				23,210	
工程 費用	整地工程	公頃	32.67	80	2,614	
	道路工程	公尺	4,243	4.5	19,094	以道路總長度計算
	雨水工程	公尺	4,243	2.0	8,486	以道路總長度計算
	污水工程	公尺	4,243	0.8	3,394	以道路總長度計算
	路燈工程	盞	85	3.0	255	以道路二側每 50M 設 置一盞計算
	公園、綠地	公頃	6.32	1500	9,484	
	電力管線	公尺	2,122	0.8	1,697	
	電信管線	公尺	1,414	0.5	707	
	自來水管線	公尺	4,243	0.3	1,273	以道路總長度計算
	交通工程	公尺	4,243	0.8	3,394	以道路總長度計算
	工程設計及 監造費	式	1	2,520	2,520	按工程費 5%計算
	工程管理費	式	1	4,032	4,032	按工程費 8%計算
小 計				56,950		
貸 款 利 息	重劃作業及 補償費利息	式	1	1,731	1,731	貸款期間 30 個月，以 年利率 2.88%計算(五 大銀行平均基準利 率)。
	工程費利息	式	1	4,246	4,246	
	小 計				5,977	
總 計					86,137	

註：本表估算費用僅供參考，所需開發費用應以實際支出為準。

變更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
細部計畫案計畫書

桃 園 市 政 府

中華民國 104 年 10 月編訂