

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）案計畫書

桃 園 市 政 府

中 華 民 國 1 0 4 年 1 0 月

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 (配合貨物轉運中心檢討)案	
擬定都市計畫 法令依據	都市計畫法第27條第1項第4款	
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	
	內政部	

目 錄

壹、計畫緣起.....	1
貳、法令依據.....	1
參、計畫範圍及面積.....	2
肆、上位及相關計畫.....	5
伍、現行都市計畫.....	13
陸、發展現況分析.....	24
柒、發展需求預測.....	48
捌、課題分析與對策.....	54
玖、發展定位及計畫目標、構想.....	56
拾、變更理由及內容.....	60
拾壹、變更後計畫內容.....	63
拾貳、實施進度及經費.....	71

圖目錄

圖 1	計畫區地理位置示意圖	3
圖 2	計畫範圍示意圖	4
圖 3	桃園市四大都心發展定位示意圖	9
圖 4	中壢地區污水下水道系統示意圖	12
圖 5	現行都市計畫示意圖	17
圖 6	本府另案辦理都市計畫整體開發地區位置示意圖	21
圖 7	機場捷運 A20 車站周邊土地開發計畫內容示意圖	22
圖 8	機場捷運 A21 車站周邊土地開發計畫內容示意圖	23
圖 9	計畫區地震斷層帶示意圖	27
圖 10	計畫區淹水潛勢地圖(模擬 24 小時累積雨量 350mm).....	28
圖 11	計畫區坡地災害潛勢地區示意圖	29
圖 12	計畫區土地使用現況示意圖	44
圖 13	計畫區建物結構現況示意圖	45
圖 14	計畫區建物樓層現況示意圖	46
圖 15	計畫區現有埤塘水路分布示意圖	47
圖 16	計畫區整體空間規劃構想示意圖	59
圖 17	變更內容示意圖	61
圖 18	計畫區道路系統計畫示意圖	65
圖 19	區域防災資源示意圖	68
圖 20	都市防災計畫示意圖	69

表 目 錄

表 1	國土空間結構表	5
表 2	桃園市四大都心發展策略	8
表 3	歷次個案變更一覽表	14
表 4	現行都市計畫土地使用計畫面積表	15
表 5	近來受颱風豪雨淹水災情一覽表	26
表 6	桃園市工商及服務業普查統計	33
表 7	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	34
表 8	桃園市各行政區工商及服務業場所單位數	34
表 9	桃園市各行政區工商及服務業場所單位從業員工	35
表 10	桃園市、中壢區、平鎮區歷年人口數與成長率一覽表	38
表 11	中壢區、平鎮區與計畫區人口成長一覽表	39
表 12	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	39
表 13	中壢區、平鎮區歷年戶數戶量與性比例統計表	40
表 14	中壢區、平鎮區歷年人口年齡組成統計表	41
表 15	土地使用現況面積表	42
表 16	民國 115 年之人口分派表	48
表 17	民國 115 年之人口預測數學模式推估表	49
表 18	民國 102 年汽車貨運貨物流動運量縣市排名	51
表 19	民國 102 年汽車貨運國產內銷貨運量前 5 名縣市	51
表 20	桃園市自用貨車及營業貨車之貨物流動運量	52
表 21	桃園市各交通分區之汽車貨運貨物流動運量	52
表 22	桃園市日常生活消費品之汽車貨運貨物流動運量	52
表 23	交通分區 10 各行政區之運輸及倉儲業統計表	53
表 24	變更內容明細表	60
表 25	變更前後土地使用面積對照表	62
表 26	變更後主要計畫土地使用面積表	64
表 27	實施進度及經費表	71

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。

本案經本府認定為本市重大建設計畫，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。

貳、法令依據

都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。

參、計畫範圍及面積

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西側、中壢交流道西側，東西寬約 500 公尺，南北長約 700 公尺，行政轄區隸屬平鎮區高雙里地區，計畫面積約 32.60 公頃。(如圖 1、2 所示)

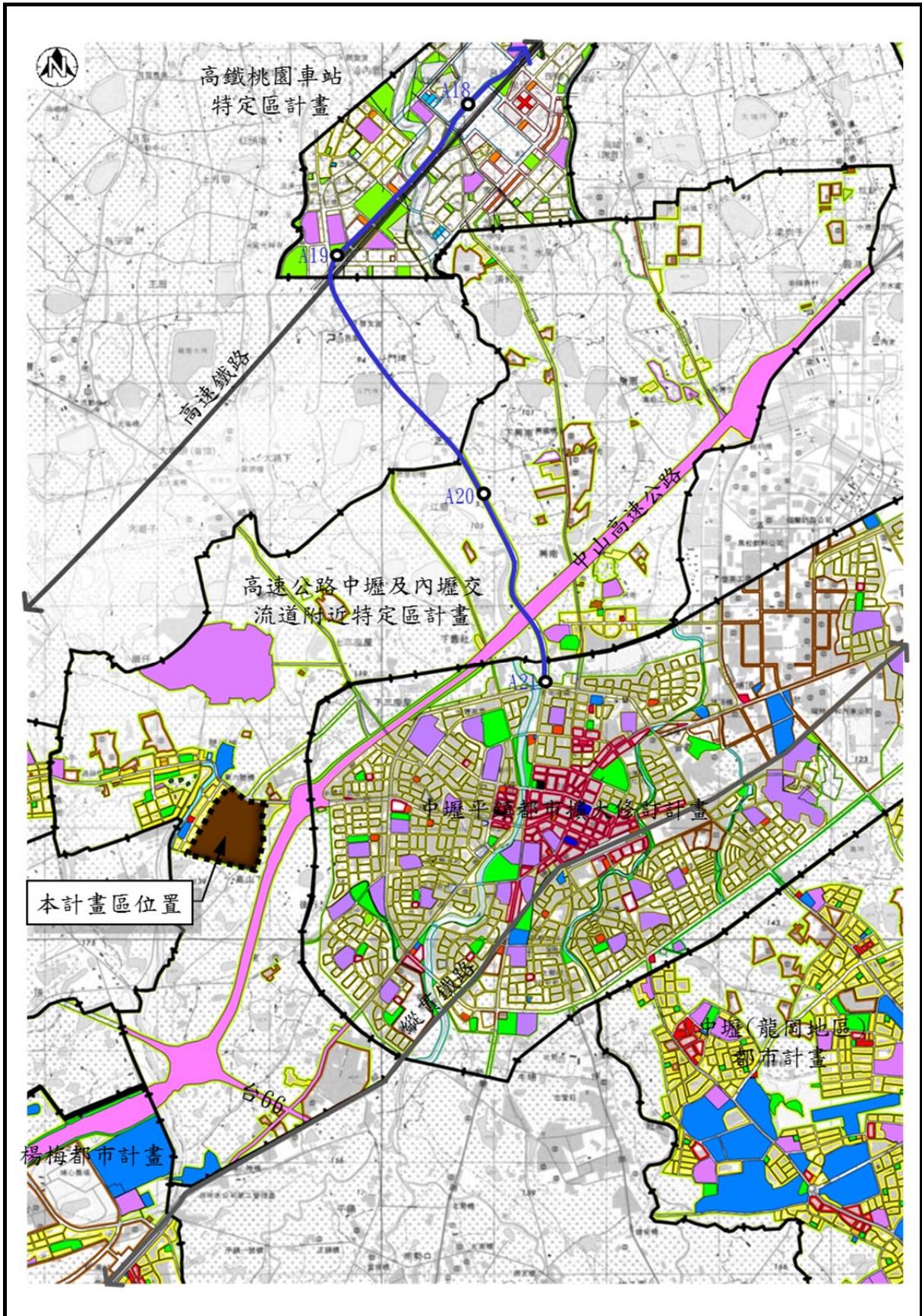


圖 1 計畫區地理位置示意圖



圖 2 計畫範圍示意圖

肆、上位及相關計畫

一、國土空間發展策略計畫(行政院，民國 99 年 2 月)

行政院 99 年 2 月 22 日院臺建字第 0990002926 號函核定行政院經濟建設委員會提出「國土空間發展策略計畫」，基於對國土計畫之檢討，並考量國土情勢之轉變及國土空間結構之發展，以「塑造創新環境，建構永續社會」作為國土空間發展的核心總目標，提出安全自然生態、優質生活健康、知識經濟國際運籌、節能減碳省水四大國土發展願景，並以一點多心網絡佈局模式發展，建構中央山脈保育軸、西部創新發展軸、東部優質生活產業軸、離島生態觀光區及海洋環帶，依此建立北、中、南部等城市與東部等區域，以及 7 個區域生活圈(詳如表 1)。

表 1 國土空間結構表

階層	定位	內涵
國際階層	世界網絡關鍵節點	在世界網絡中，臺灣在 ICT 研發製造、科技創新、農業技術、華人文化、觀光、亞太運籌門戶區為等領域佔有重要關鍵節點地位(node)。
全國階層	三軸、海環、離島	中央山脈保育軸、西部創新發展軸、東部優質生活產業軸、海洋環帶、離島生態觀光區。
區域階層	三大城市區域及東部區域	北部城市區域、中部城市區域、南部城市區域、東部區域。
地方階層	七個區域生活圈	北北基宜、桃竹苗、中彰投、雲嘉南、高屏、花東、澎金馬。
	縣市合作區域	跨域平臺之縣市合作區域。

資料來源：國土空間發展策略計畫，行政院經建會，民國 99 年 2 月。

依據上述國土空間結構，提出國土保育與永續資源管理、創新與產業經濟成長、城鄉永續發展、交通通訊基礎建設等面向的政策綱領與發展策略，以及強化跨域、跨部門及多功能整合發展的空間治理策略，作為政府推動重大計畫之空間依據。

二、全國區域計畫(內政部，民國 102 年 10 月)

近年來國土面臨氣候變遷、國土保育、糧食安全、人口結構、產業發展等方面之重大變革，國土空間規劃及土地使用有配合檢討之必要性；再者，依據國土計畫法草案架構，未來空間計畫體系將調整為「全國國土計畫」及「直轄市、縣(市)國土計畫」等二層級計畫，為因應該調整方向，內政部除推動直轄市、縣(市)政府擬定區域計畫作業，俾未來轉換為直轄市、縣(市)國土計畫外，並整合現行臺灣北、中、南、東部區域計畫(以下簡稱原計畫)，辦理本案全國區域計畫，除將前開原計畫、一通及變更一通等區域計畫內容仍將繼續執行部分，延續納入本計畫內，以據為後續執行管制依據外，並因應當前空間發展重要議題，研擬因應策略及措施，以符合未來保育及發展需求。

本計畫主要規範內容為土地利用基本原則，係屬政策計畫性質，直轄市、縣(市)區域計畫應依據本計畫之指導，進行實質土地規劃，係屬實質計畫性質，該二層級計畫具有上、下位指導關係。為因應都會區域發展及特定區域(如河川流域、水庫集水區或原住民族土地等地區)之發展或保育需求，考量大多具有跨直轄市或縣(市)轄區特性，屬本計畫範疇之一，以指導各該範圍內直轄市、縣(市)區域計畫。後續應視實際需要，整合相關目的事業主管機關計畫及其資源，研擬都會區域或特定區域計畫內容，以指導土地有秩序發展。

(一)計畫範圍：民國 115 年。

(二)計畫重點

1. 因應全球氣候變遷趨勢，研訂土地使用調整策略。
2. 依據全國糧食安全需求，訂定農地需求總量及檢討使用管制規定。
3. 建立計畫指導使用機制及簡化審議流程。
4. 研訂專案輔導合法化原則，並依據行政院政策指示，協助未登記工廠土地合理及合法使用。
5. 刪除水庫集水區公有土地出租、讓售限制相關規定。

(三)計畫目標

1. 賡續劃設環境敏感地區，落實國土保育與管理。
2. 確保農地總量，並維護糧食生產環境。
3. 配合流域綜合治理計畫，進行土地使用規劃與檢討。
4. 加強海岸地區管理，因應氣候變遷與防災。
5. 整合產業發展需求，提升產業發展競爭力。
6. 檢討各級土地使用計畫，促使產業土地活化與再發展。
7. 落實集約城市理念，促進城鄉永續發展。
8. 擬定都會區域及特定區域計畫，促進跨域資源整合。

三、桃園縣區域計畫(草案)(原桃園縣政府，101年)

為兼顧保育與發展之區域計畫，將「生態城鄉」納入發展基礎考量，整合全縣地理、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。桃園縣區域計畫對本市之發展指導如下：

- (一)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。
- (二)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。
- (三)建置捷運線及改善既有軌道系統，強化大眾運輸效能。
- (四)落實交通建設網絡佈局，促進城鄉均衡發展。

表 2 桃園市四大都心發展策略

四大都心		發展定位	發展策略
北	桃園區 八德區 龜山區	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，強化與台北都會區之聯通。 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	中壢區 平鎮區 楊梅區	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台鐵共構，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	大溪區 龍潭區 復興區	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，101年。

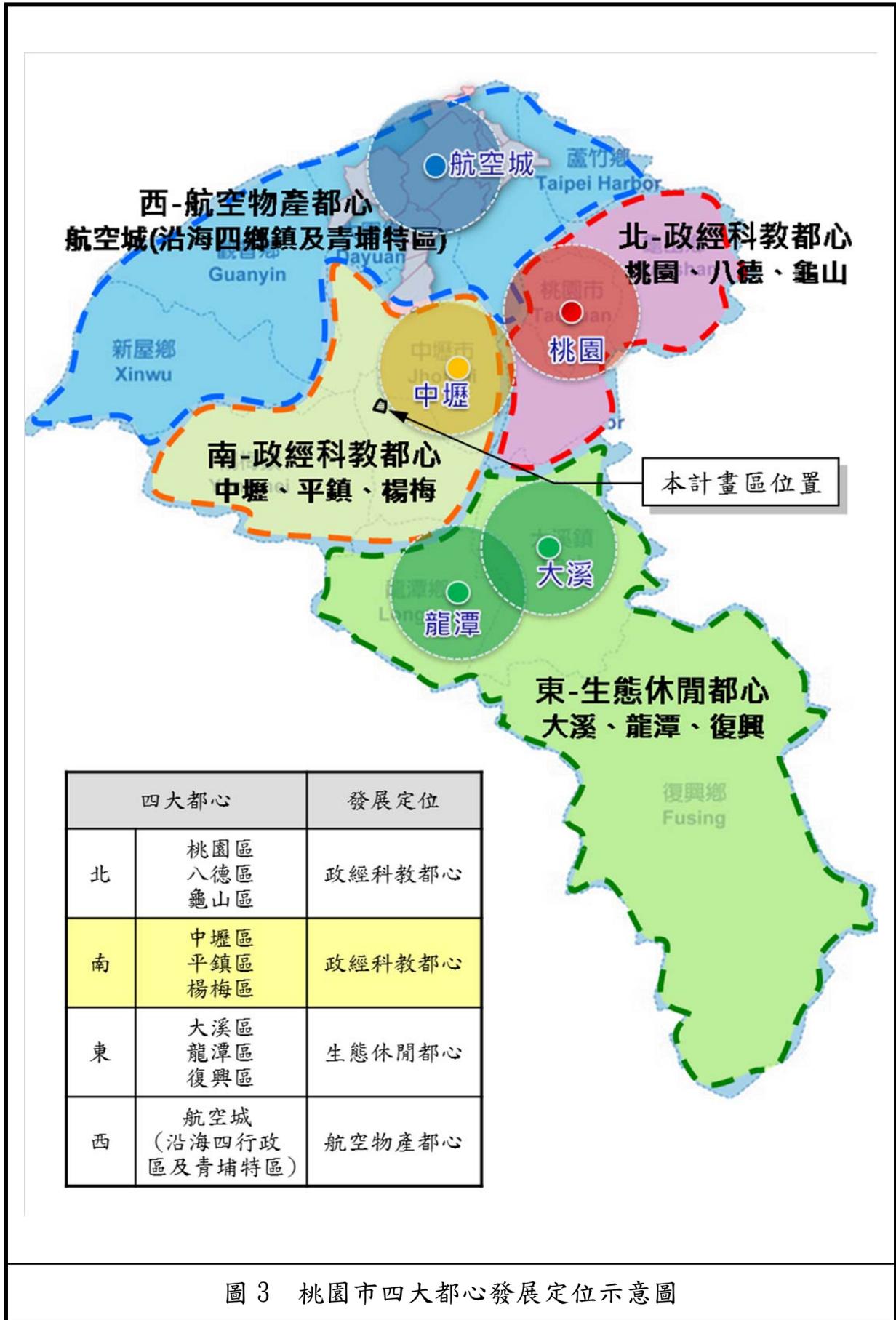


圖 3 桃園市四大都心發展定位示意圖

四、桃園國際機場聯外捷運建設計畫(交通部，民國 93 年)

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 處機場屬桃園市轄區。三重至中壢路段(長約 47.4 公里)預定 102 年 10 月完工通車；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，預定 103 年 10 月完工通車。

另機場聯外捷運系統延伸至中壢火車站案，將銜接 A21 站(中豐路與環北路口)，穿越中壢市中心，並設有 A22(永興公園)站 A23(中壢火車站) 站，預定至民國 107 年 6 月完工通車。

五、東西向快速公路建設計畫(觀音-大溪)

本路線西起西部濱海快速公路觀音南方大潭附近，向東經 115、114 縣道後，與中山高速公路以系統交流道相交跨台一線，經 113、113 甲線至第二高速公路大溪交流道止，全長 27.2 公里，路寬 25 公尺，中間設一般交流道 5 處，全線已於 92 年 10 月通車。

平鎮系統交流道以西路段(觀音-平鎮)計畫辦理立體化工程改善，已納入「東西向快速公路健全改善計畫」辦理，預計 105 年底完工後將消除平交路口，提升快速公路車速及行車安全性。

六、中山高五股楊梅高架拓寬案(交通部，民國 94 年)

由於中山高速公路桃園路段因交流道密集、容量不足、缺乏短程替代性道路，造成經常性壅塞；高公局計畫將以平面及高架方式拓寬五股至楊梅段，總長約 40 公里，以中山高兩側高架興建，中壢戰備道以北雙向各 3 車道，以南則雙向各 2 車道，本案業於 102 年 4 月 20 日全線通車。

七、桃園-中壢生活圈道路系統路網檢討規劃(原桃園縣政府，民國 96 年 10 月)

為健全既有路網結構，建構棋盤式高快速路網，配合既有國省道系統，構成十二縱十二橫快速路網，以改善生活圈各走廊間缺乏橫縱向快速路網聯繫問題。

(一) 整體路網構想

1. 新七縱高快速道路：包括台 15 新線，桃 5、桃 40、桃 84 拓寬延伸，高鐵橋下道路(台 31)，二號道路延伸，五號道路(北桃快延伸)，六號道路，大漢溪沿岸道路。
2. 新五橫高快速道路：包括縣 108 新線，台 4 平行線，客運園區聯外道，一號道路延伸，新梅龍快道。

(二) 短中程路網構想

1. 三縱二橫高架快速道路：三縱為台 61、國道 1 號、國道 3 號；二橫為台 66、國道 2 號。
2. 雙核心內環道系統：二號道路(北內環)、五號道路(南內環)、一號道路(中內環)。
3. 外環道系統：桃 5、桃 43 與桃 84(西外環)、台 31(中外環)、六號道路(南外環)、大漢溪沿岸道路(東外環)。

八、促進民間參與桃園縣中壢地區污水下水道系統建設之興建、營運、移轉(BOT)計畫(原桃園縣政府，民國 97 年 12 月)

本府於民國 97 年 12 月完成「促進民間參與桃園縣中壢地區污水下水道系統建設之興建、營運、移轉(BOT)計畫」之先期計畫書，期藉由該計畫之推動，有效引進民間資金、技術及效率參與污水下水道系統之建設，預計可提升桃園市公共污水下水道普及率約 32.36%，進而達到改善居住環境衛生、防止水域污染及提昇生活環境品質之目的。

中壢地區污水下水道系統收集範圍(如圖 4)包含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，面積合計約 5,527 公頃；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。

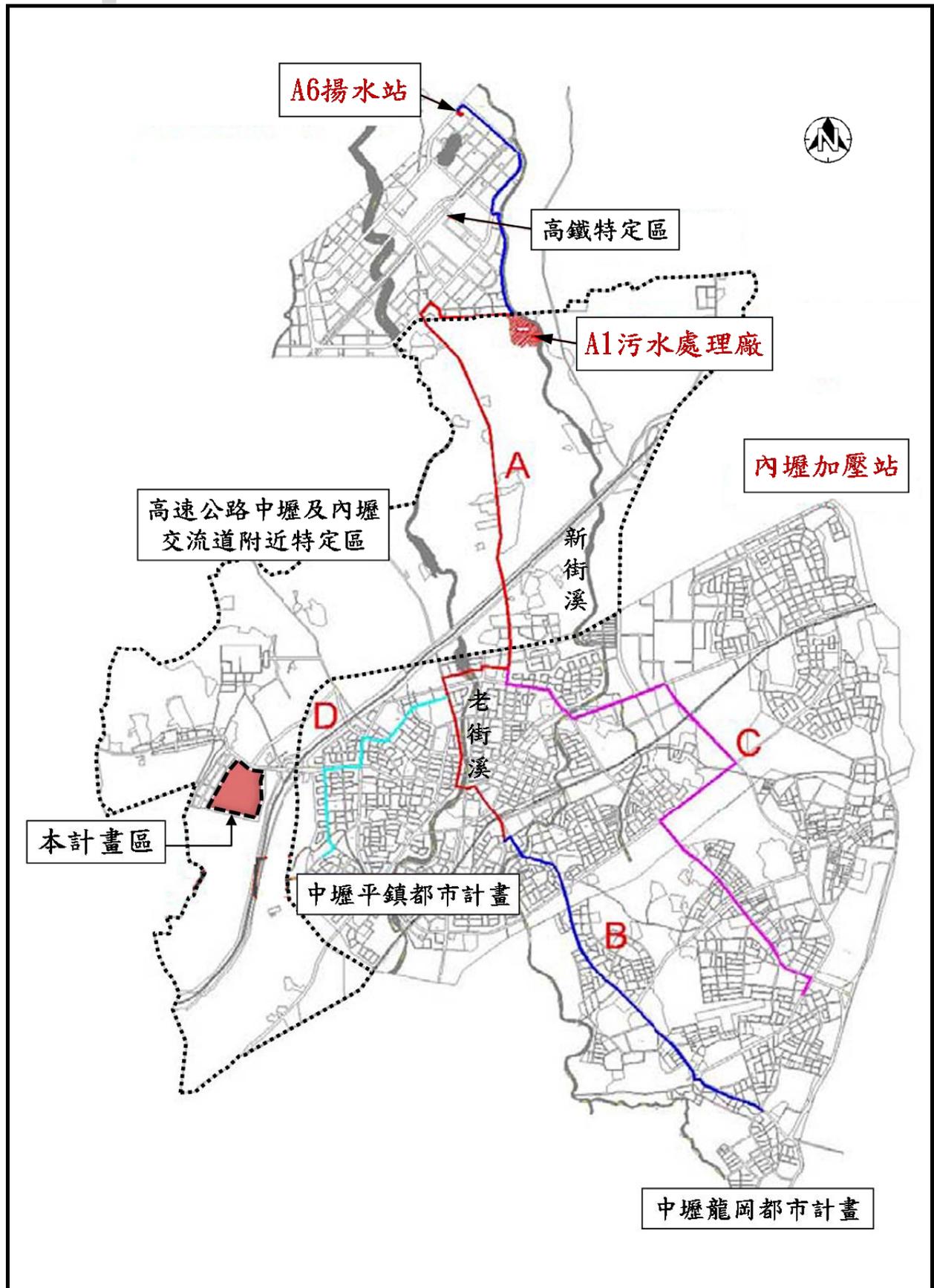


圖 4 中壢地區污水下水道系統示意圖

伍、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，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。本計畫區自第三次通盤檢討後曾辦理 8 次專案變更、3 次細部計畫擬定、1 次管制要點修訂，歷次變更及發布實施日期詳如表 1。

二、計畫年期

計畫年期為民國 100 年。

三、計畫人口與密度

計畫人口為 30,000 人，住宅區淨密度約為每公頃 400 人。

四、土地使用計畫

現行計畫劃設住宅區、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等，面積合計 1,923.90 公頃。

五、公共設施計畫

現行計畫劃設機關用地、學校用地、社教用地、鄰里公園用地、兒童遊樂場用地、綠地、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、殯儀館用地、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，面積合計 272.40 公頃。

表 3 歷次個案變更一覽表

編號	計畫案名	發布日期及文號	備註
1	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	95.6.23.府城鄉字第0950175656號	通盤檢討
2	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	96.1.8.府城鄉字第0960024184號	專案變更
3	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	96.1.10.府城鄉字第09600076121號	專案變更
4	擬定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)(變更第六案-中壢殯儀館附近)細部計畫	97.2.27.府城鄉字第0970051413號	細部計畫
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、零星工業區為道路用地)	97.5.8.府城規字第0970140824號	專案變更
6	變更高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫(部分農業區為污水處理廠用地)案	97.7.1.府城規字第0970205120號	專案變更
7	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	98.6.10.府城規字第0980215284號	專案變更
8	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	98.9.24.府城規字第0980343356號	專案變更
9	擬定高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫(部份乙種工業區為工商綜合專用區、生態綠地)案細部計畫	98.11.20.府城規字第0980452254號	細部計畫
10	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	99.1.15.府城規字第0990010228號	管制要點
11	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	101.5.25.府城都字第1010120793號	專案變更
12	變更高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫(部分農業區為殯葬設施專用區、停車場用地及綠地用地)案	101.6.8.府城都字第1010130414號	專案變更
13	擬定高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫(殯葬設施專用區)細部計畫案	101.6.25.府城都字第101044515號	細部計畫

表 4 現行都市計畫土地使用計畫面積表

項目	檢討前計畫面積(公頃)	檢討變更面積(公頃)	第三次通盤檢討後			備註
			面積(公頃)	估計畫面積百分比	佔都市發展面積百分比	
土地 使用 分區	住宅區	56.19	-	56.19	2.56%	11.92%
	工商綜合專用區	5.33	-	5.33	0.24%	1.13%
	乙種工業區	65.53	-	65.53	2.98%	13.90%
	零星工業區	32.02	-2.14	29.88	1.36%	6.34%
	貨物轉運中心	32.60	-	32.60	1.48%	6.91%
	行政區	0.27	-	0.27	0.01%	0.06%
	文教區	7.34	-	7.32	0.33%	1.55%
	保存區	0.50	-0.50	0.00	0.00%	0.00%
	宗教專用區	0.00	+0.50	0.50	0.02%	0.11%
	殯葬設施專用區	0.00	+1.54	1.54	0.07%	0.33%
	農業區	1,735.96	-11.22	1,724.74	78.53%	--
	小計	1,935.72	-11.82	1,923.90	87.60%	42.23%
	公共 設施 用地	機關用地	10.59	-	10.59	0.48%
學校用地		64.70	+1.10	65.80	3.00%	13.95%
社教用地		0.26	-	0.26	0.01%	0.06%
鄰里公園用地		5.41	+2.68	8.09	0.37%	1.72%
兒童遊樂場用地		0.61	-	0.61	0.03%	0.13%
綠地		18.38	-	18.38	0.84%	3.90%
生態綠地		2.98	-	2.98	0.14%	0.63%
零售市場用地		1.13	-	1.13	0.05%	0.24%
停車場用地		1.05	+2.34	3.39	0.15%	0.72%
廣場用地		0.54	-	0.54	0.02%	0.11%
變電所用地		0.80	-	0.80	0.04%	0.17%
電路鐵塔用地		0.02	-	0.02	--	--
殯儀館用地		1.10	-0.04	1.06	0.05%	0.22%
火葬場用地		0.60	-	0.60	0.03%	0.13%
墓地用地		3.70	-0.17	3.53	0.16%	0.75%
溝渠用地		3.18	-	3.18	0.14%	0.67%
垃圾場用地		0.00	+4.16	4.16	0.19%	0.88%
高速公路用地		72.71	-	72.71	3.31%	15.42%
快速道路用地	29.09	-	29.09	1.32%	6.17%	
道路用地	43.74	+1.75	45.48	2.07%	9.64%	
小計	260.58	+11.82	272.40	12.40%	57.77%	
合計	計畫面積	2,196.30	-	2,196.30	100.00%	--
	都市發展用地面積	460.34	+11.22	471.56	--	100.00%

註：表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。

六、交通系統計畫

(一)高速公路

為現有中山高速公路，北往桃園、南至楊梅。

(二)快速道路

劃設快速道路 2 條，1 條位於計畫區南側，即觀音-大溪線，東往大溪，西至觀音之東西向快速道路(快道一)；另 1 條則位於計畫區北側，即通往高速鐵路桃園站區之(青埔-中壢)南北向快速道路(快道二)。

(三)捷運車站

配合「臺灣桃園國際機場聯外捷運建設計畫」，於計畫區北側設置捷運 A20 車站，並劃設捷運車站用地與捷運車站用地(兼供道路使用)。

(四)一般道路

劃設聯外道路 6 條，分別通往大園、大溪、觀音、新屋、新竹；另配設區內主、次要道路及出入道路。

七、土地使用分區管制要點

原計畫已訂定土地使用分區管制要點，另為推動國道 1 號五股至楊梅拓寬工程需要，配合增(修)訂土地使用分區管制要點部分條文，並於民國 99 年 1 月 15 日公告實施。

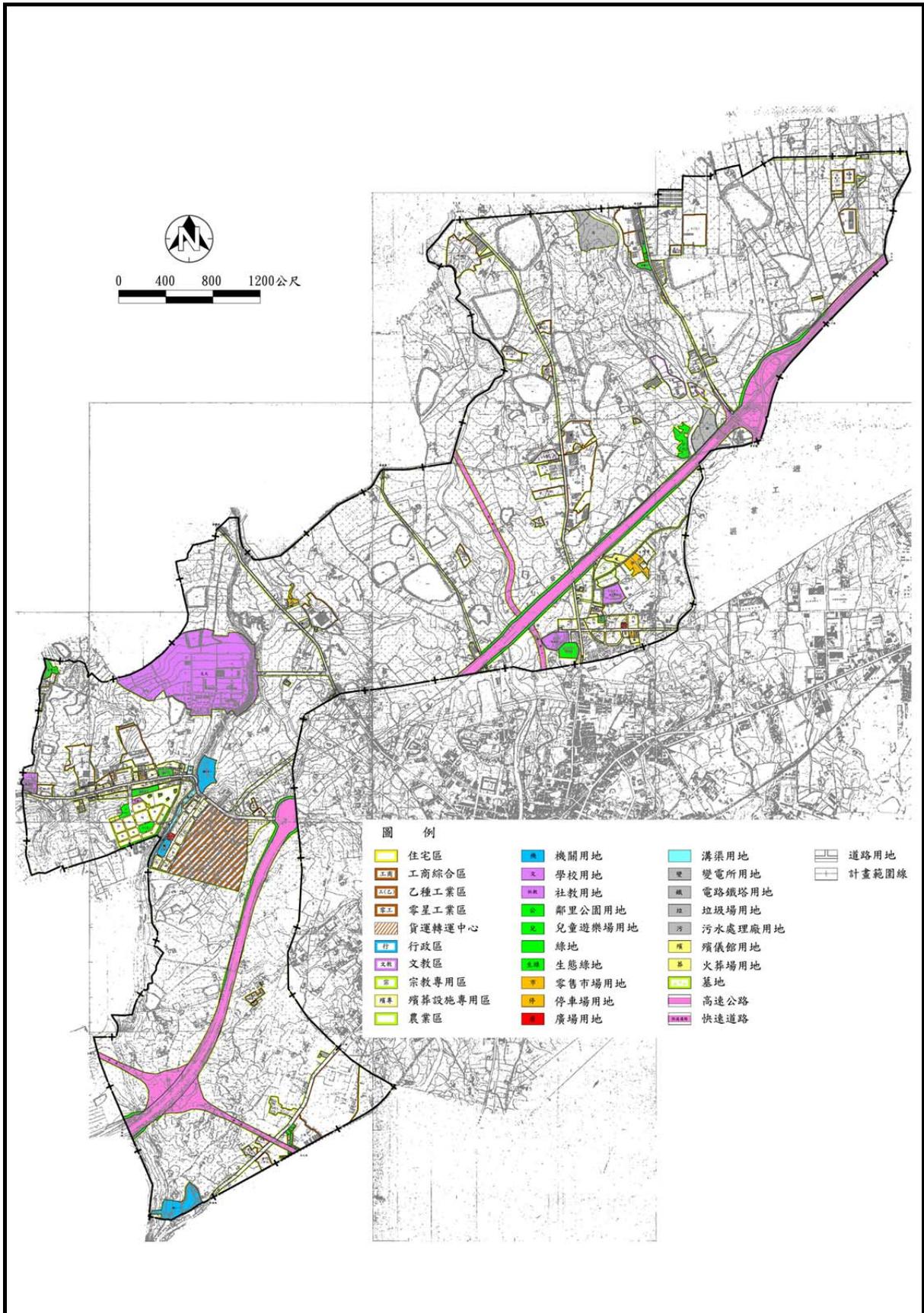


圖 5 現行都市計畫示意圖

八、本府另案辦理都市計畫整體開發地區

計畫區內刻正辦理之「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 車站週邊土地開發計畫)案」及「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 車站週邊土地開發計畫)案」，皆屬本府重大開發計畫案(如圖 6)，相關內容摘要如下：

(一)「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 車站週邊土地開發計畫)案」(101.8.8.重新公展內容)

1. 計畫範圍及面積

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，變更計畫面積為 53.93 公頃。

2. 變更內容及面積：(如圖 7)

使用分區及 公共設施用地	變更前		變更後		增減 面積 (公頃)
	面積 (公頃)	百分比	面積 (公頃)	百分比	
住宅區	--	--	28.92	53.63%	+28.92
商業區	--	--	2.64	4.90%	+2.64
車站專用區	--	--	1.26	2.34%	+1.26
文教區	1.51	2.80%	1.51	2.80%	--
農業區	48.23	89.43%	--	--	-48.23
文小用地	--	--	2.09	3.88%	+2.09
公園用地	--	--	5.36	9.94%	+5.36
綠地	--	--	0.92	1.71%	+0.92
停車場用地	--	--	0.51	0.95%	+0.51
捷運車站用地	0.10	0.19%	0.10	0.19%	--
捷運車站用地 (兼供道路使用)	0.44	0.82%	0.72	1.34%	+0.28
園林道路用地	--	--	3.37	6.25%	+3.37
快速道路用地	3.65	6.77%	--	--	-3.65
道路用地	--	--	6.53	12.11%	+6.53
合計	53.93	100.00%	53.93	100.00%	--

註：表內面積應依據核定圖實地分割測量面積為準。

3. 細部計畫內容及面積：(如圖 7)

項目		面積(公頃)	百分比	備註
土地 使用 分區	第一種住宅區	1.31	2.43%	再發展區
	第二種住宅區	7.72	14.31%	
	第三種住宅區	16.09	29.83%	
	商業區	2.64	4.90%	
	車站專用區	1.26	2.34%	
	文教區	1.51	2.80%	
	小計	30.53	56.61%	
公共 設施 用地	文小用地	2.00	3.71%	
	公園用地	5.36	9.94%	
	綠地	2.05	3.80%	
	停車場用地	0.51	0.95%	
	捷運車站用地	0.18	0.33%	
	捷運車站用地 (兼供道路使用)	0.72	1.34%	
	園林道路用地	3.37	6.25%	
	道路用地	9.21	17.08%	
	小計	23.40	43.39%	
	合計	53.93	100.00%	

註：表內面積應依據核定圖實地分割測量面積為準。

(二)「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 車站週邊土地開發計畫)案」(102.6.14.重新公展內容)

1. 計畫範圍及面積

計畫範圍西以民權路為界、東以新生路為界、南以高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫邊界線為界，北以高速公路綠地用地為界，變更計畫面積為 21.17 公頃。

2. 變更內容及面積：(如圖 8)

使用分區及 公共設施用地	變更前		變更後		增減 面積 (公頃)
	面積 (公頃)	百分比	面積 (公頃)	百分比	
住宅區	1.33	6.28%	10.51	49.64%	+9.18
商業區	--	--	0.81	3.83%	+0.81
河川區	--	--	2.39	11.29%	+2.39
農業區	15.78	74.54%	0.003	0.01%	-15.78
學校(文小)用地	1.38	6.52%	--	--	-1.38
公園用地	2.04	9.64%	4.66	22.01%	+2.62
綠地	0.01	0.05%	1.03	4.86%	+1.02
綠地兼道路用地	--	--	0.01	0.05%	+0.01
道路用地	0.63	2.98%	1.76	8.31%	+1.13
合 計	21.17	100.00%	21.17	100.00%	--

註：表內面積應依據核定圖實地分割測量面積為準。

3. 細部計畫內容及面積：(如圖 8)

項目		面積(公頃)	百分比	備 註
土地 使用 分區	第一種住宅區	0.87	4.13%	再發展區
	第二種住宅區	1.74	8.27%	
	第三種住宅區	5.60	26.62%	
	第四種住宅區	1.28	6.08%	
	商業區	0.81	3.85%	
	河川區	2.39	11.36%	
	小 計	12.69	60.31%	
公共 設施 用地	公園用地	4.52	21.48%	
	綠地	1.02	4.85%	
	綠地(兼供道路 使用)	0.01	0.05%	
	道路用地	2.80	13.31%	
	小 計	8.35	39.69%	
合 計		21.04	100.00%	

註：表內面積應依據核定圖實地分割測量面積為準。

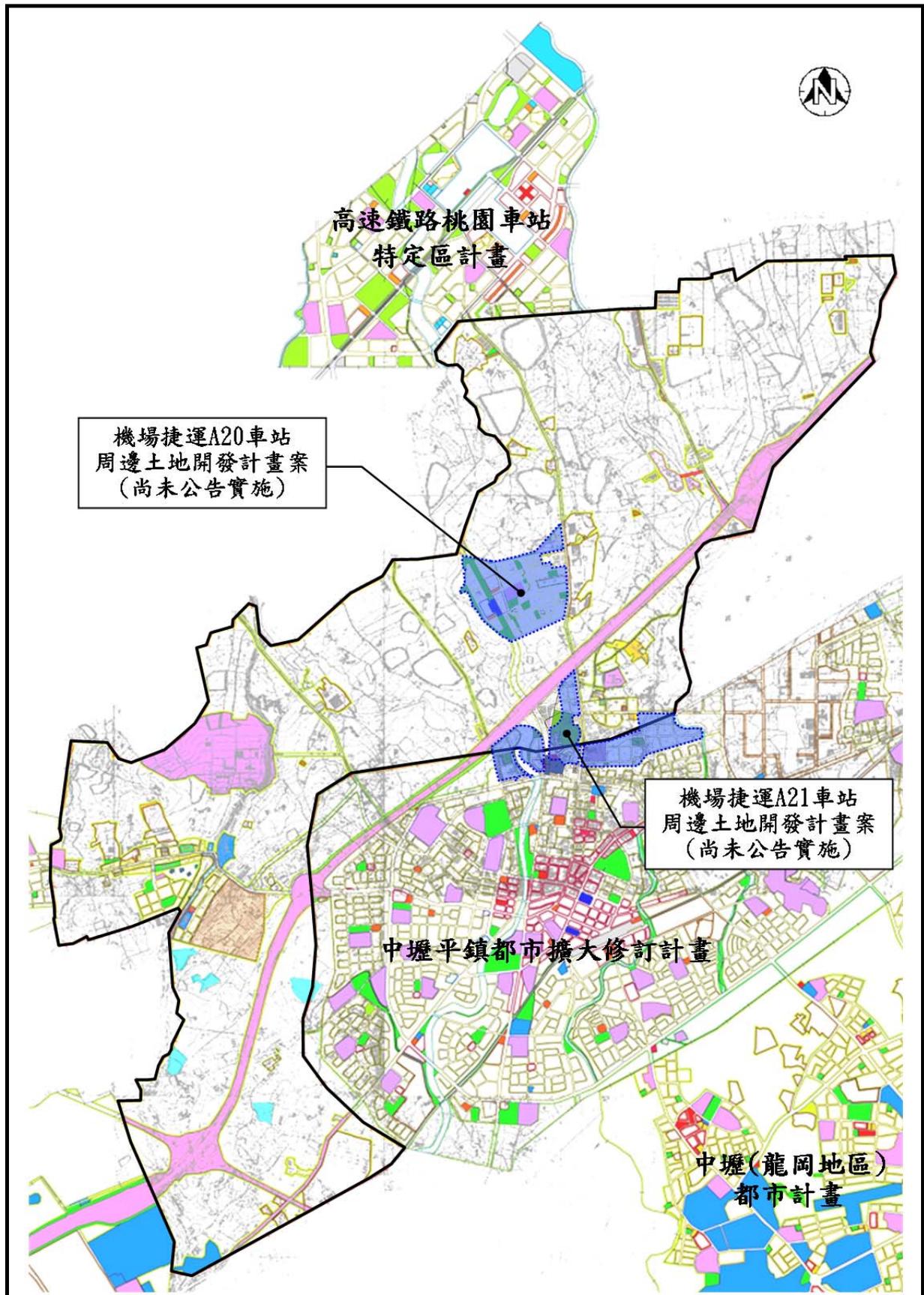


圖 6 本府另案辦理都市計畫整體開發地區位置示意圖

主要計畫變更內容(101.8.重新公展草案)
(尚未公告實施)



細部計畫內容(101.8.重新公展草案)
(尚未公告實施)



圖 7 機場捷運 A20 車站周邊土地開發計畫內容示意圖

主要計畫變更內容(102.6.重新公展草案) (尚未公告實施)



細部計畫內容(102.6.重新公展草案) (尚未公告實施)

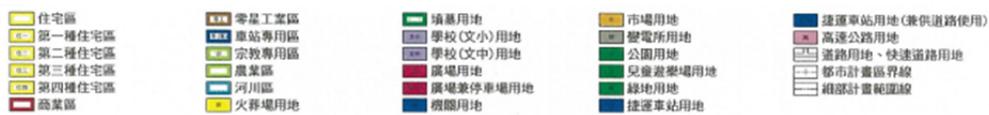


圖 8 機場捷運 A21 車站周邊土地開發計畫內容示意圖

陸、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，桃園台地占全縣總面積約 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

本計畫區內，絕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 9)，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 10)，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市坡地災害潛勢地圖顯示(詳圖 11)，本計畫非屬坡地災害潛勢地區。

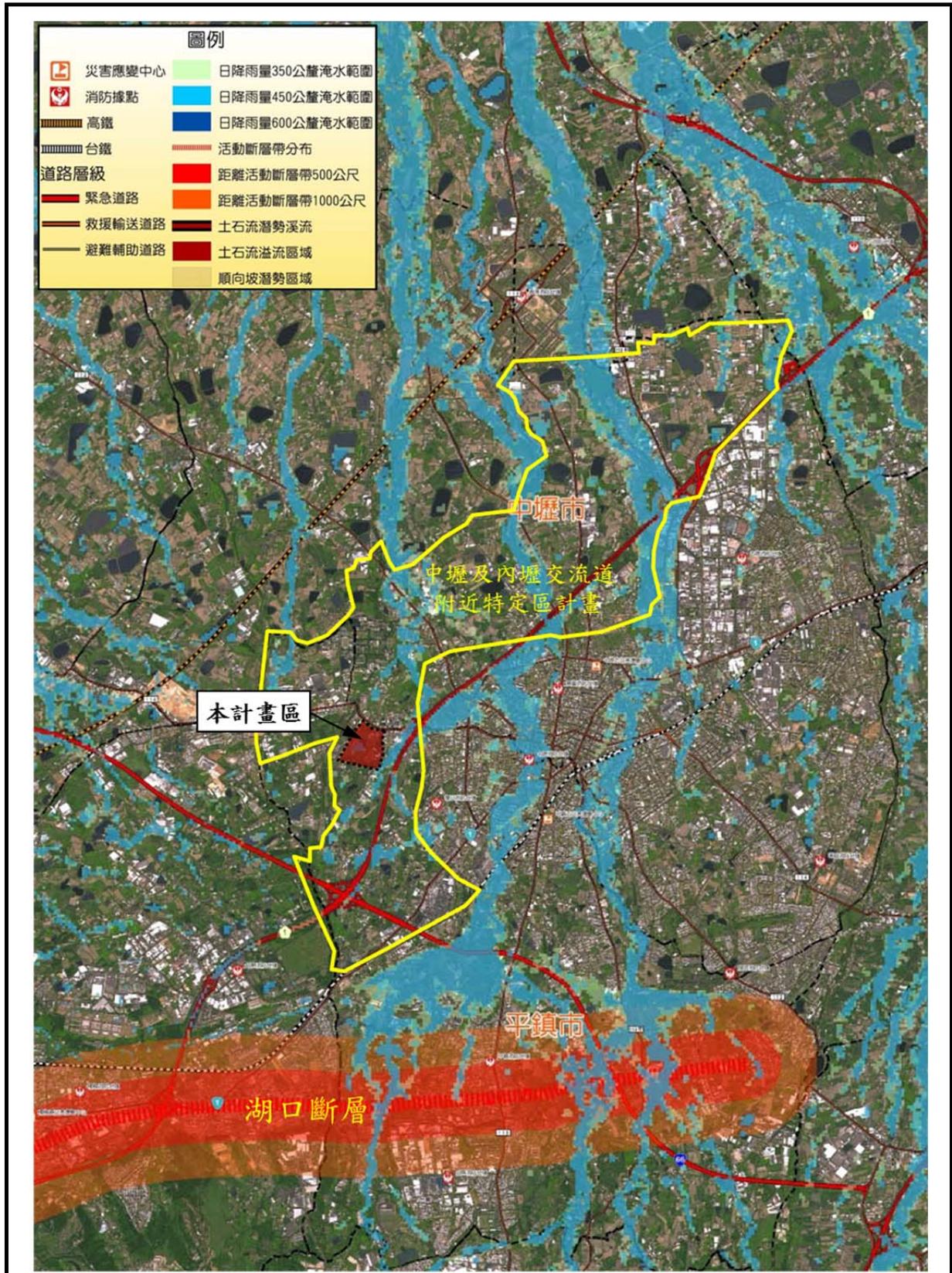
(四)災害歷史及特性

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 5)

表 5 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

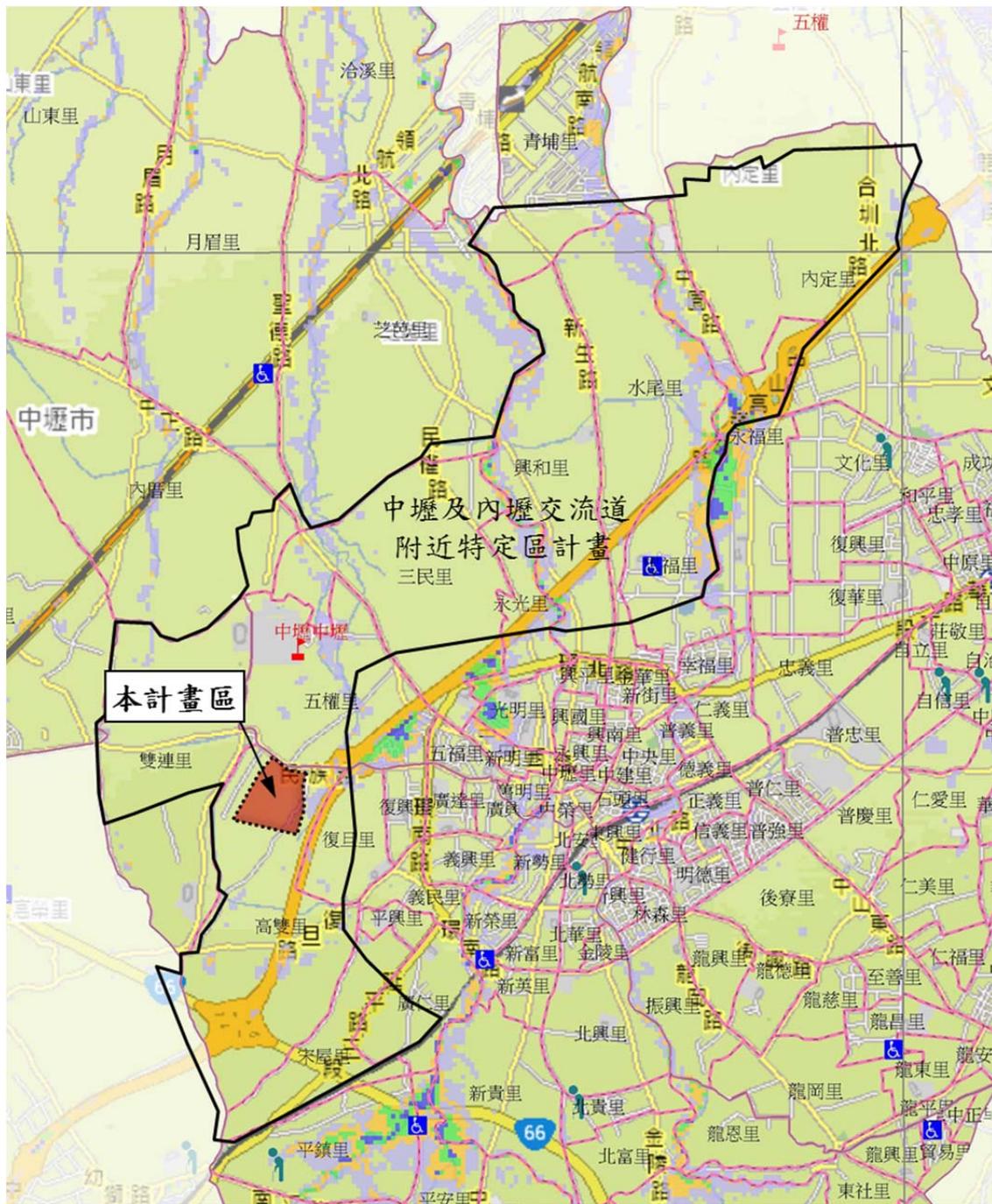
資料來源：桃園市地區災害防救計畫(96.12)。



桃園市政府消防局、國立中央大學(100年2月製作)



圖 9 計畫區地震斷層帶示意圖



圖例

- | | |
|---------|---------------|
| 雨量站 | 淹水深度等級 |
| 水位站 | (0.5~1)公尺 |
| 社福機構_老人 | (1~2)公尺 |
| 社福機構_身障 | (2~3)公尺 |
| 重點監控橋梁 | (>3)公尺 |
| 重點監控路段 | |

資料來源：國家災害防救科技中心(101年5月)



圖 10 計畫區淹水潛勢地圖(模擬 24 小時累積雨量 350mm)

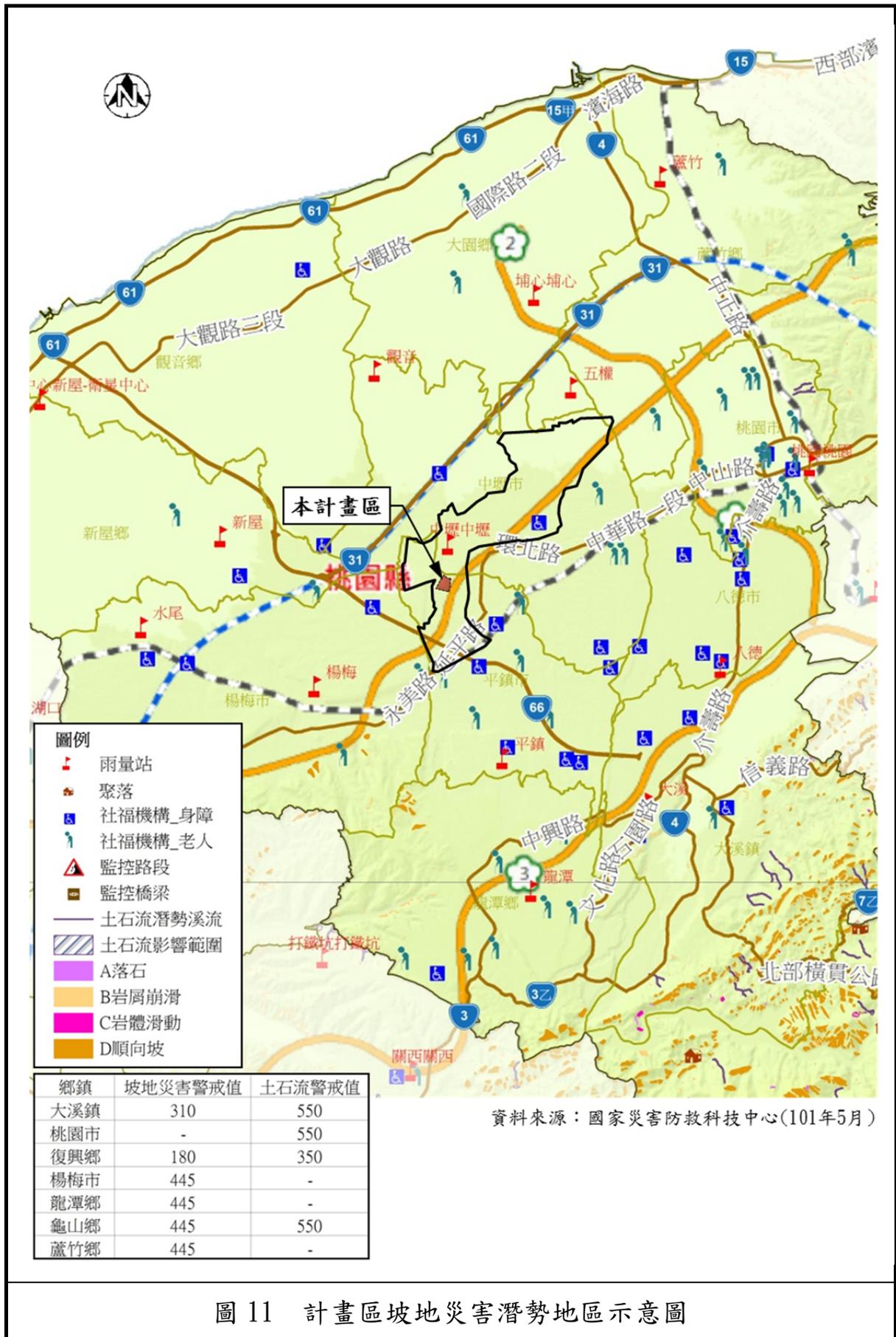


圖 11 計畫區坡地災害潛勢地區示意圖

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 6 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 7 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 8 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 8 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 9 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 9 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%。(詳見表 10)

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，目前各行政區域及特定區計畫之人口發展現況說明如下：(詳見表 11 及表 12)

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 13 及表 14)，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 10 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 11 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 12 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 13 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 14 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 15 及圖 12)。

表 15 土地使用現況面積表

類別	面積(公頃)	百分比
住宅使用	0.69	2.12%
餐飲使用	2.44	7.49%
產業使用	0.09	0.28%
埤塘使用	2.21	6.78%
道路使用	1.15	3.53%
農業使用	26.02	79.80%
合計	32.60	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

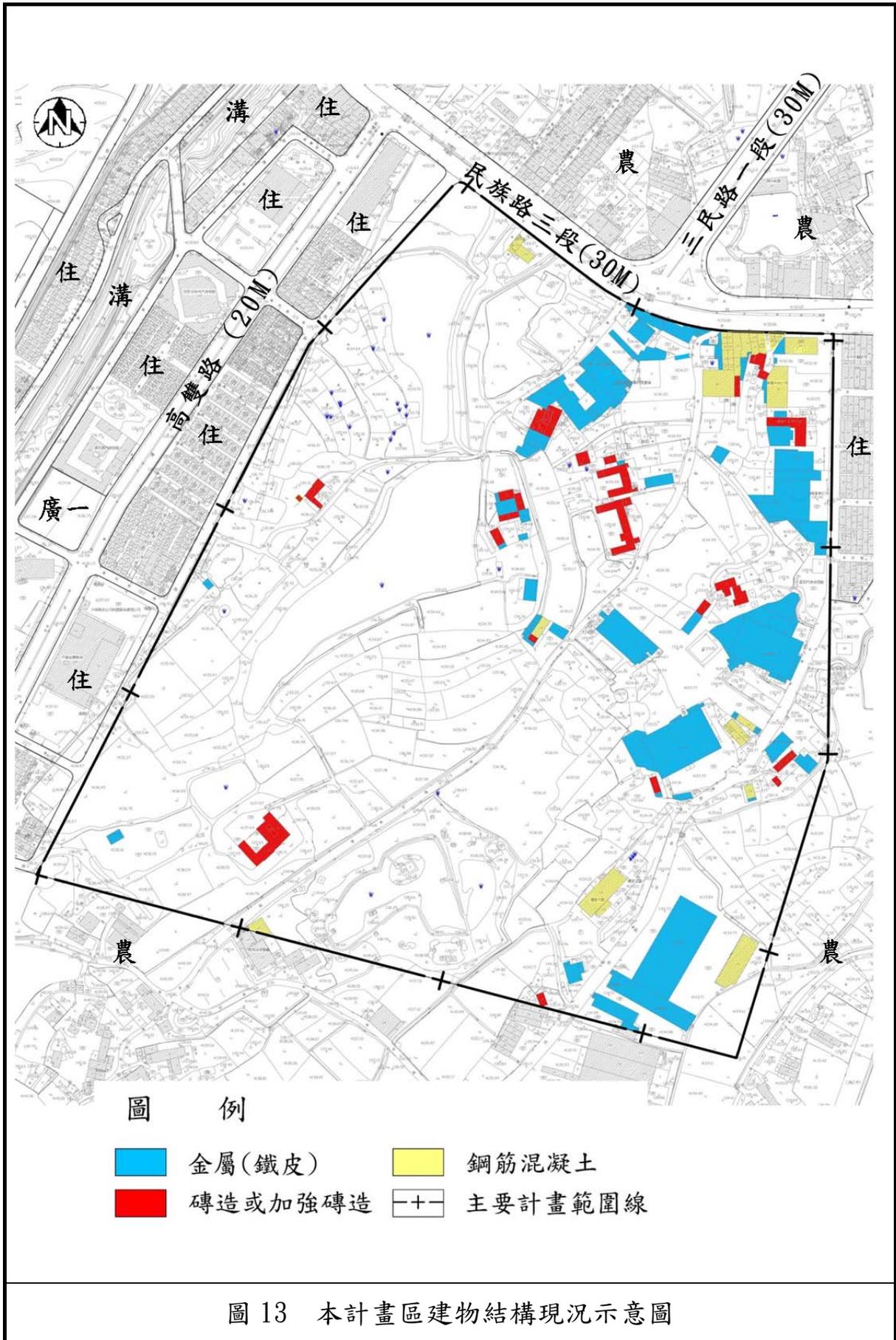
本計畫區北側之縱向道路，往北可銜接縣道 112 進入中壢市區，計畫寬度 30 公尺。

(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 15)



圖 12 本計畫區土地使用現況示意圖



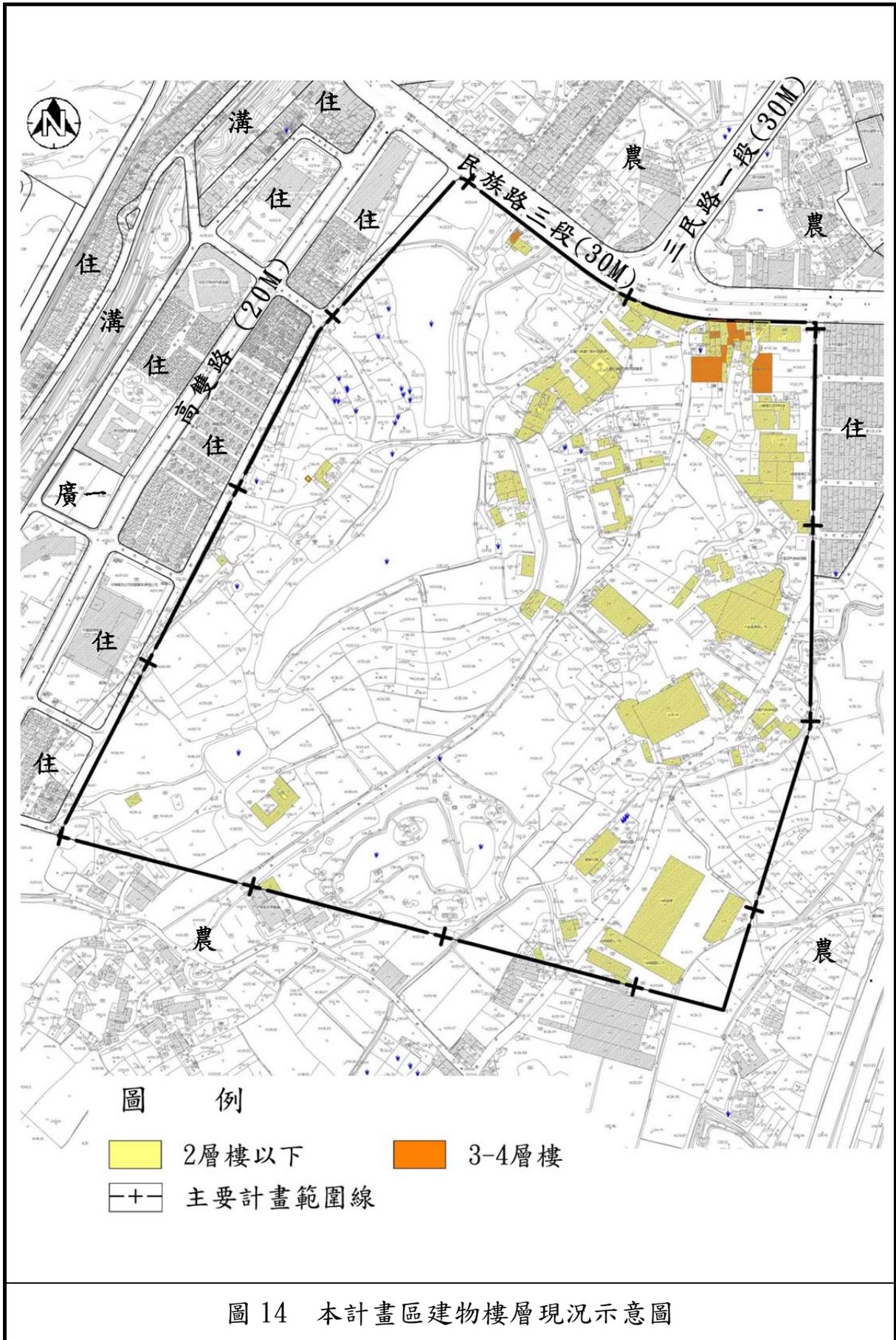
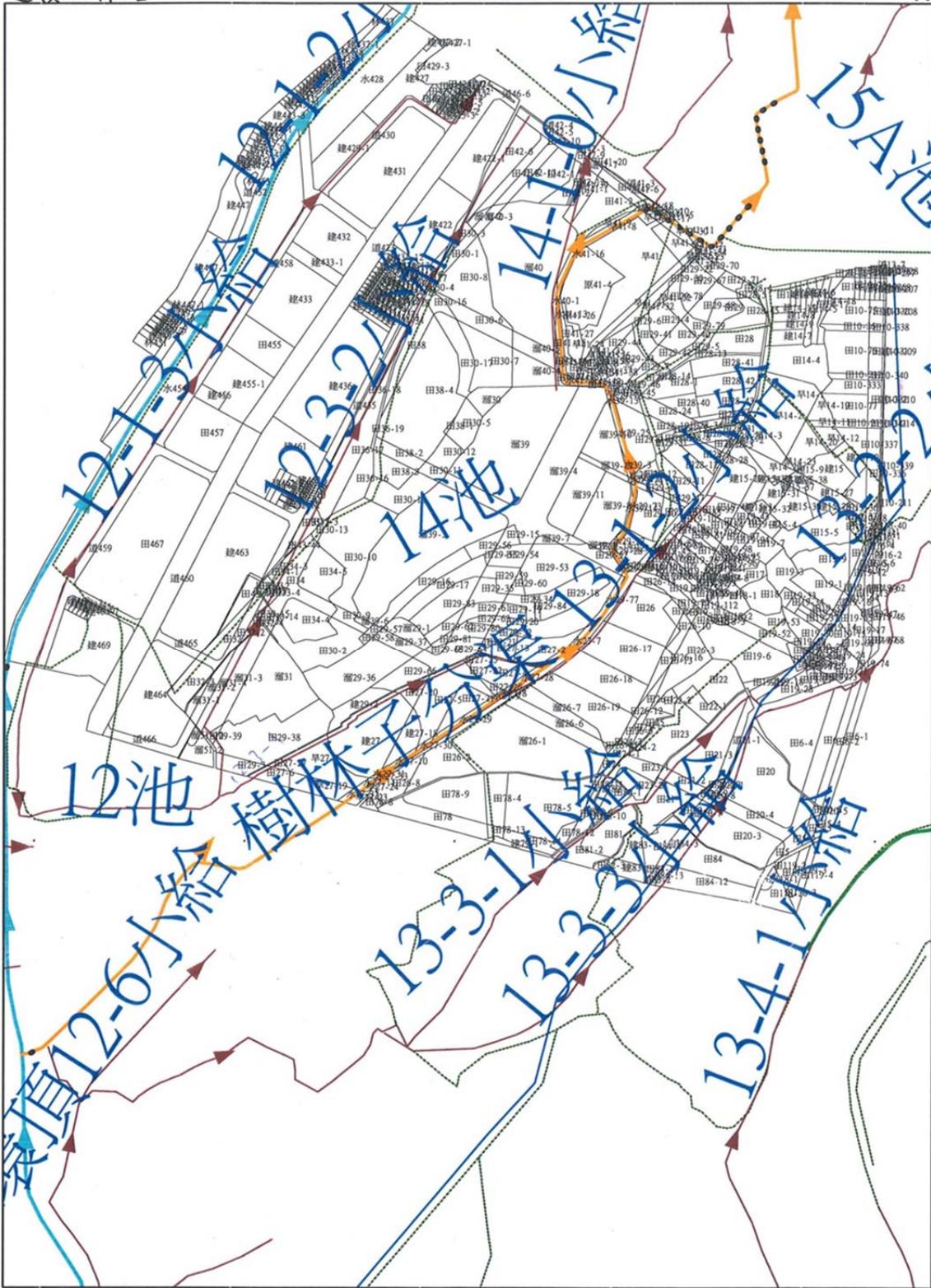


圖 14 本計畫區建物樓層現況示意圖

過嶺工作站

宋屋-高山下段

1-1



資料來源：臺灣石門農田水利會

圖 15 本計畫區埤塘水路分布示意圖

柒、發展需求預測

一、人口成長推估

(一)人口預測

1. 依全國區域計畫之人口分派

民國 102 年 10 月內政部公告之「全國區域計畫」，計畫目標年(民國 115 年)人口總量為 2,365 萬人，並以各直轄市或縣(市)之現況人口、住宅吸引、交通成本、產業發展狀態等，設定國內總量人口分派模型，以推估直轄市、縣(市)人口總量之發展趨勢，其中桃園市分派總人口數為 221 萬人。

高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫範圍涵跨之行政轄區以中壢區及平鎮區為主，故以二行政區近 10 年(民國 93~102 年)總人口占全市人口比例之平均值(18.54%、10.45%)，及本特定區近 10 年總人口數占二行政區人口比例之平均值(6.31%、6.04%)進行人口分派，推估民國 115 年高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫之人口數約 39,800 人。

表 16 民國 115 年之人口分派表

行政區		總人口數 (萬人)	備註
桃園市		221.00	
中壢區		40.97	近 10 年總人口占全市人口比例之平均值為 18.54%。
平鎮區		23.09	近 10 年總人口占全市人口比例之平均值為 10.45%。
本特定區計畫	中壢區部分	2.59	近 10 年人口數占全區人口比例之平均值為 6.31%。
	平鎮區部分	1.39	近 10 年人口數占全區人口比例之平均值為 6.04%。
	合計	3.98	

資料來源：本計畫整理。

2. 數學模式推估

依高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫之歷年(民國 79~102 年)人口統計資料推估，並以指數、線性、多項式、乘冪及對數等多種數學模式演算，經顯示線性、對數及乘冪預測模式較符合未來人口成長趨勢，故採三者之平均值，推估民國 115 年之人口數約 41,100 人(詳見表 17)。

表 17 民國 115 年之人口預測數學模式推估表

預測模式	預測公式(X：年；Y：人口數)	民國115年 預測人口(人)
指數	$Y=22,0854 e^{0.0236X}$	52,900
線性	$Y=684.48 X + 21,551$	46,900
多項式	$Y=-18.114 X^2 + 1137.3 X + 19,588$	36,900
乘冪	$Y=18,719 X^{0.2018}$	38,800
對數	$Y=5,691.2 \ln(X) + 17,116$	37,700
平均(採線性、對數及乘冪模式之預測值)		41,100

(二)可容納人口總量推估

1. 現行中壢及內壢交流道附近特定區劃設住宅區面積為 62.26 公頃，以該基準容積率 200%計算可供居住總樓地板面積，並以平均每人居住樓地板面積 50 平方公尺計算，可容納人口約 24,900 人。
2. 配合桃園國際機場聯外捷運系統建設計畫，於本特定區內設置二捷運車站，並辦理週邊土地整體開發，預計可容納居住人口數捷運 A20 車站為 7,500 人、捷運 A21 車站數為 3,580 人，合計為 11,080 人。
3. 綜上，目前中壢及內壢交流道附近特定區可供居住土地之可容納人口總量約 35,980 人。

二、貨物轉運中心需求推估

(一)貨運量供需分析

依據交通部統計處 103 年 6 月「中華民國台灣地區汽車貨運調查報告(資料時間 102 年 1 月~12 月)」之汽車貨運貨物流動運量統計，桃園市汽車貨運貨物流動運量位居全台各縣市第 3 位，運量為 10,413 萬公噸/年。其中就國產內銷貨物流動運量統計，桃園市裝貨量位居全台第 1 位(8,062 萬公噸/年)，卸貨量則位居全台第 2 位(6,942 萬公噸/年)，為國內產銷之重鎮。(詳表 18)

依前開報告統計，日常生活消費品(包括食品、紙製品、塑膠製品、紡織品、橡膠製品、電子產品、醫療藥品、家用電器等)是利用貨物轉運中心進行集散作業的主要商品。而本計畫區所在之交通分區 10(包含中壢區、平鎮區、楊梅區、觀音區、新屋區等 5 行政區)其日常生活消費品之汽車貨運貨物流動運量約 17,496 公噸/日，若以路線貨運平均每車次運載 2.84 公噸計算，可換算出交通分區 10 之每日貨運行車數約 6,161 車次。

依前開調查報告可知，桃園市汽車貨運貨物流動運量中有 69.20%係由營業貨車運送，30.80%則由自用貨車運送，若本案僅考量營業貨車使用貨物轉運中心，則可推算交通分區 10 每日營業貨車之行車數約為 4,263 車次。

表 18 民國 102 年汽車貨運貨物流動運量縣市排名

排名	縣市	運量 (萬公噸)	排名	縣市	運量 (萬公噸)
1	高雄市	14,578	11	南投縣	2,173
2	臺中市	12,907	12	苗栗縣	2,152
3	桃園市	10,413	13	宜蘭縣	2,144
4	新北市	7,894	14	新竹縣	1,994
5	臺南市	6,971	15	基隆市	1,874
6	彰化縣	3,763	16	臺北市	1,736
7	花蓮縣	3,547	17	新竹市	904
8	雲林縣	3,419	18	臺東縣	376
9	屏東縣	3,213	19	嘉義市	364
10	嘉義縣	2,353	20	澎湖縣	145
總計					82,918

資料來源：「中華民國台灣地區汽車貨運調查報告」，交通部統計處(103年6月)及本計畫整理。

表 19 民國 102 年汽車貨運國產內銷貨運量前 5 名縣市

單位：萬公噸

排名	總計				營業貨車				自用貨車			
	裝貨		卸貨		裝貨		卸貨		裝貨		卸貨	
	縣市	運量										
總計	57,250		57,250		28,896		28,896		28,354		28,354	
1	桃園市	8,062	高雄市	8,229	桃園市	4,912	高雄市	3,996	臺中市	4,478	高雄市	4,233
2	高雄市	7,673	桃園市	6,942	高雄市	3,388	桃園市	3,925	高雄市	4,285	臺中市	4,208
3	臺中市	7,133	臺中市	6,934	新北市	2,965	新北市	3,234	新北市	3,401	新北市	3,243
4	新北市	6,366	新北市	6,476	臺中市	2,655	臺中市	2,727	桃園市	3,149	桃園市	3,017
5	臺南市	4,600	臺南市	4,383	臺南市	2,463	彰化縣	2,087	臺南市	2,138	臺南市	2,310

資料來源：「中華民國台灣地區汽車貨運調查報告」，交通部統計處(103年6月)。

表 20 桃園市自用貨車及營業貨車之貨物流動運量

車種別	運量(萬公噸)	百分比
自用貨車	3,207	30.80%
營業貨車	7,206	69.20%
總計	10,413	100.00%

資料來源：「中華民國台灣地區汽車貨運調查報告」，交通部統計處(103年6月)及本計畫整理。

表 21 桃園市各交通分區之汽車貨運貨物流動運量

交通分區	運量(萬公噸)	百分比	範圍(行政區)
交通分區 9	4,613	44.30%	桃園區、龜山區、蘆竹區、八德區、大園區
交通分區 10	4,790	46.00%	中壢區、平鎮區、楊梅區、觀音區、新屋區
交通分區 11	1,010	9.70%	大溪區、復興區、龍潭區
總計	10,413	100.00%	

資料來源：「中華民國台灣地區汽車貨運調查報告」，交通部統計處(103年6月)及本計畫整理。

表 22 桃園市日常生活消費品之汽車貨運貨物流動運量

商品別		運量(萬公噸)	百分比
日常生活消費品	食品	666	6.39%
	紡織品	148	1.42%
	紙製品	191	1.83%
	醫療藥品	41	0.39%
	橡膠製品	78	0.75%
	塑膠製品	176	1.69%
	電子產品	74	0.71%
	家用電器	16	0.15%
	合計	1,388	13.33%
其他商品		9,025	86.67%
總計		10,413	100.00%

資料來源：「中華民國台灣地區汽車貨運調查報告」，交通部統計處(103年6月)及本計畫整理。

(二)貨物轉運中心用地需求推估

依據交通部運輸研究所 88 年 5 月「公共(聯合)貨物轉運中心開發及經營管理之研究」之日本設置貨物轉運中心案例可知，貨物轉運中心平均每車次所需之基地面積約 0.0034 公頃，故可推估交通分區 10 需設置貨物轉運中心之面積約 14.37 公頃。

本案貨物轉運中心位於中壢區及平鎮區交界處，且鄰近中壢交流道，未來提供使用之服務範圍將以中壢區及平鎮區為主。故本案依「民國 100 年台閩地區工商及服務業普查報告」之中壢區及平鎮區二行政區運輸及倉儲業家數占交通分區 10 之比例 70% 推算，本案貨物轉運中心所需之規模面積約 10.06 公頃。

表 23 交通分區 10 各鄉鎮市之運輸及倉儲業統計表

行政區		運輸及倉儲業	
		家數(家)	百分比
交通分區 10	中壢區	585	42.83%
	平鎮區	371	27.16%
	楊梅區	263	19.25%
	觀音區	87	6.37%
	新屋區	60	4.39%
	合計	1,366	100.00%

資料來源：「民國 100 年台閩地區工商及服務業普查報告」及本計畫整理。

捌、課題分析與對策

課題一：貨物轉運中心長期未能辦理整體開發，造成土地資源閒置，且影響民眾之權益。

說明：

- (一)「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。
- (二)為執行貨物轉運中心開發，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方式開發，並以桃園縣政府辦理為原則。惟該細部計畫公告迄今已逾 10 年，長期未能執行重劃作業，該地區等同禁建，嚴重影響民眾權益。

對 策：

- (一)配合桃園市整體空間發展之指導，重新定位貨物轉運中心之功能，並重新檢討貨物轉運中心之規模及內容。
- (二)全面清查土地權屬及辦理地主意願調查，並參酌陳情內容及周邊土地使用分區，變更為適宜之分區。

課題二：需檢討土地使用規劃合理性，以達最適效益。

說明：

- (一)隨著時空環境之變遷及台北港、桃園航空城等重大建設陸續推動，大面積之貨物轉運中心是否仍有保留之必要，需再予檢討。
- (二)計畫區內保有埤塘景觀資源，惟原細部計畫規劃並無妥為保留；另規劃之計畫道路亦未與周邊道路系統妥為銜接。
- (三)原細部計畫劃設之加油站、電信設施、變電所、環保設施等公共設施用地，非屬市地重劃規定之十項共同負擔項目，將造成該公共設施用地分配回原地主，恐衍生地主抗爭情形。
- (四)計畫區內分布有住宅、工廠、餐飲業及貨運業等使用，應妥為考量

規劃。

對 策：

- (一)依貨物轉運中心實際需求，留設所需之面積規模；其餘配合使用現況規劃適宜之土地使用分區，並將建物拆遷影響減至最少。
- (二)保存埤塘景觀特色，結合公園綠地設施，建構都市水與綠生態網絡，維持生物多樣性之自然環境。
- (三)建構計畫區內完整道路系統，並確保與計畫區外周邊之道路系統串接。
- (四)取消非重劃共同負擔之公共設施用地，透過增訂允許使用項目之管制規定，予以內部化方式自行留設。

課題三：因應「生態永續都市」概念，修訂土地使用分區管制規定。

說明：原細部計畫之土地使用分區管制要點，無法因應現今「生態永續都市」之都市發展需求，需重新檢討修訂。

對 策：

- (一)建築基地透水面積、雨水貯留設施、退縮建築留設步道等管制內容，納入土地使用分區管制要點。
- (二)訂定都市設計準則，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。

玖、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。
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。

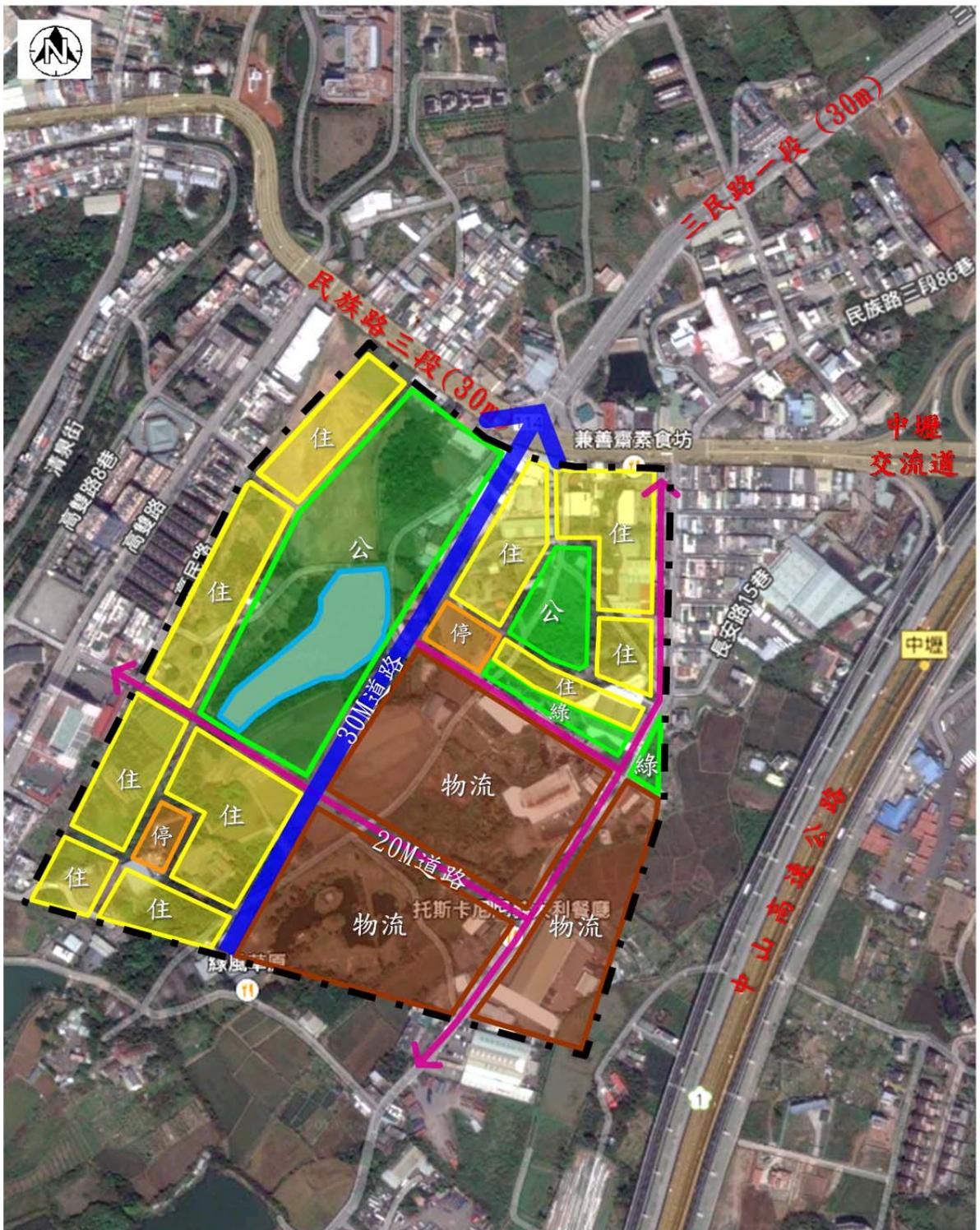


圖 16 計畫區整體空間規劃構想示意圖

拾、變更理由及內容

本案貨物轉運中心自民國 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，並加速重劃開發，解決長期土地禁建問題，確保民眾權益。

表 24 變更內容明細表

位置	變更內容		變更理由
	原計畫(公頃)	新計畫(公頃)	
中壢交流道以西、民族路以南地區	貨物轉運中心 (32.60)	物流生活區(10.55) 住宅區(11.99) 公園用地(5.20) 停車場用地(0.38) 綠地用地(0.15) 道路用地(4.33)	1. 本案貨物轉運中心自民國 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，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。 2. 本市具有完整之物流體系，物流產業亦為本市之主軸產業，本計畫區鄰近中壢交流道位居交通要地，經本府重新檢討未來宜朝向物流轉運中心發展，經推估所需之規模面積約 10 公頃，並調整使用分區為物流生活區；餘配合使用現況及都市發展趨勢，劃設住宅街廓及必要性之公共設施用地，並加速重劃開發，解決長期土地禁建問題，確保民眾權益。
	開發方式： 採市地重劃方式開發，並以縣政府辦理為原則。	開發方式： 採市地重劃方式整體開發。	

註：表內所載面積應以核定計畫圖實地分割面積為準。



圖 17 變更內容示意圖

表 25 變更前後土地使用面積對照表

項目	變更前 計畫面積 (公頃)	本次變 更面積 (公頃)	本次變更後			備註	
			計畫面積 (公頃)	估計畫面 積百分比	佔都市發展 面積百分比		
土地 使用 分區	住宅區	56.19	+11.99	68.19	3.10%	14.46%	
	工商綜合專用區	5.33	-	5.33	0.24%	1.13%	
	乙種工業區	65.53	-	65.53	2.98%	13.90%	
	零星工業區	29.88	-	29.88	1.36%	6.34%	
	貨物轉運中心	32.60	-32.60	0	0.00%	0.00%	
	物流生活區	0	+10.55	10.55	0.48%	2.24%	
	行政區	0.27	-	0.27	0.01%	0.06%	
	文教區	7.32	-	7.32	0.33%	1.55%	
	宗教專用區	0.50	-	0.50	0.02%	0.11%	
	殯葬設施專用區	1.54	-	1.54	0.07%	0.33%	
	農業區	1,724.74	-	1724.74	78.53%	-	
	小計	1,923.90	-10.06	1913.84	87.14%	40.10%	
公共 設施 用地	機關用地	10.59	-	10.59	0.48%	2.25%	
	學校用地	65.80	-	65.8	3.00%	13.95%	
	社教用地	0.26	-	0.25	0.01%	0.06%	
	鄰里公園用地	8.09	+5.20	13.29	0.61%	2.82%	
	兒童遊樂場用地	0.61	-	0.61	0.03%	0.13%	
	綠地用地	18.38	+0.15	18.53	0.84%	3.93%	
	生態綠地	2.98	-	2.98	0.14%	0.63%	
	零售市場用地	1.13	-	1.13	0.05%	0.24%	
	停車場用地	3.39	+0.38	3.77	0.17%	0.80%	
	廣場用地	0.54	-	0.54	0.02%	0.11%	
	變電所用地	0.80	-	0.80	0.04%	0.17%	
	電路鐵塔用地	0.02	-	0.02	0.00%	0.00%	
	殯儀館用地	1.06	-	1.06	0.05%	0.22%	
	火葬場用地	0.60	-	0.60	0.03%	0.13%	
	墓地用地	3.53	-	3.53	0.16%	0.75%	
	溝渠用地	3.18	-	3.18	0.14%	0.67%	
	垃圾場用地	4.16	-	4.16	0.19%	0.88%	
	高速公路用地	72.71	-	72.71	3.31%	15.42%	
快速道路用地	29.09	-	29.09	1.32%	6.17%		
道路用地	45.48	+4.33	49.81	2.27%	10.56%		
小計	272.40	+10.06	282.46	12.86%	59.90%		
計畫面積	2196.30	-	2,196.30	100.00%	-	-	
都市發展用地面積	471.56	-	471.56	-	100.00%		

註：表內所載面積應以核定計畫圖實地分割面積為準。

拾壹、變更後計畫內容

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 10.55 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 11.99 公頃。

四、公共設施計畫

(一)公園用地

為落實生態都市理念及保存埤塘景觀，於計畫區西北側劃設 1 處公園用地，面積為 5.20 公頃。

(二)綠地用地

於計畫區東側劃設 1 處綠地用地，面積為 0.15 公頃。

(三)停車場用地

於計畫區東側劃設 1 處停車場用地，面積為 0.38 公頃。

(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為 4.33 公頃。

表 26 變更後主要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	10.55	32.34%
	住宅區	11.99	36.79%
	小計	22.54	69.13%
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。

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 18)，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(部分於細部計畫劃設)，作為各住宅鄰里單元間之進出使用。

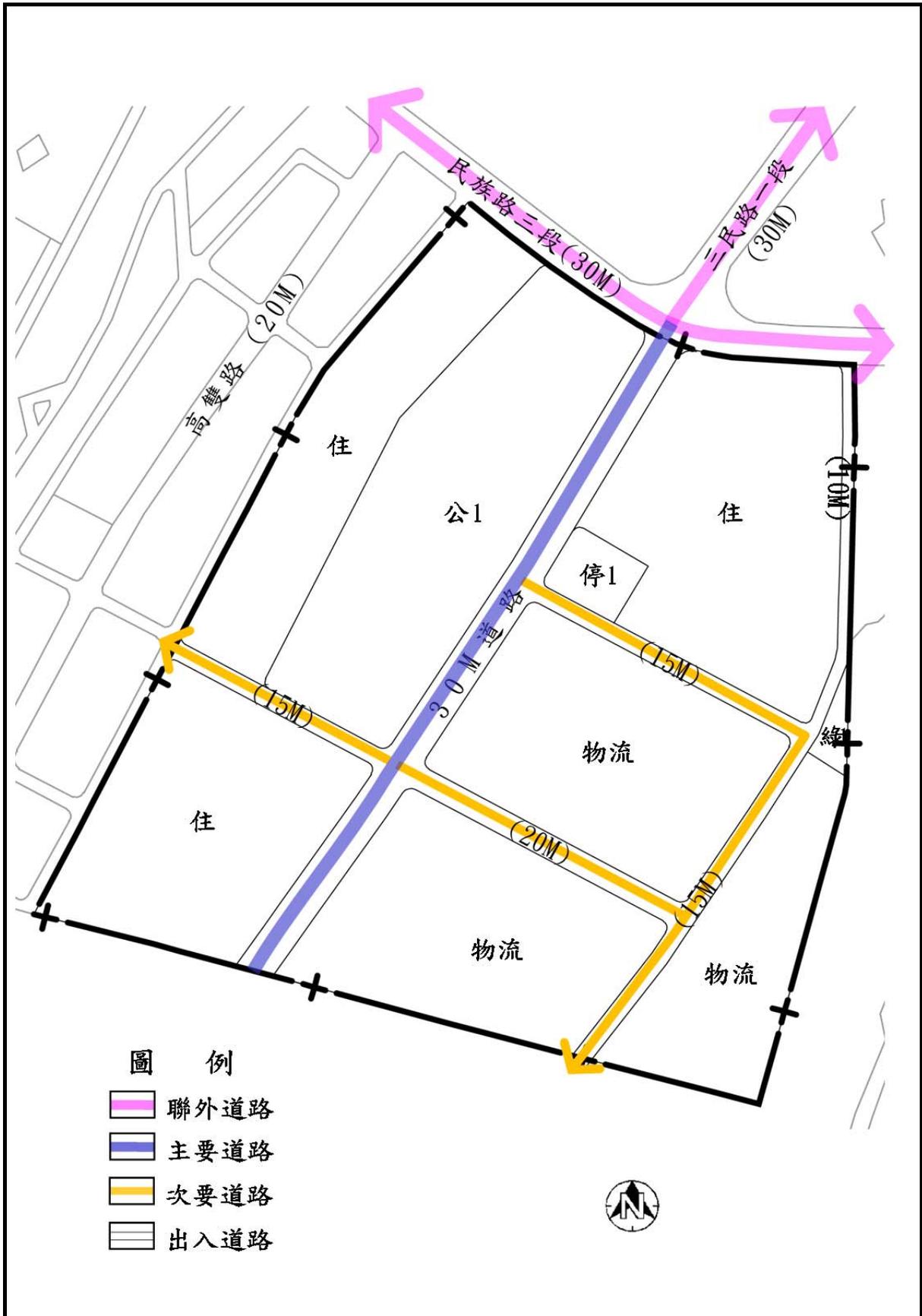


圖 18 計畫區道路系統計畫示意圖

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。

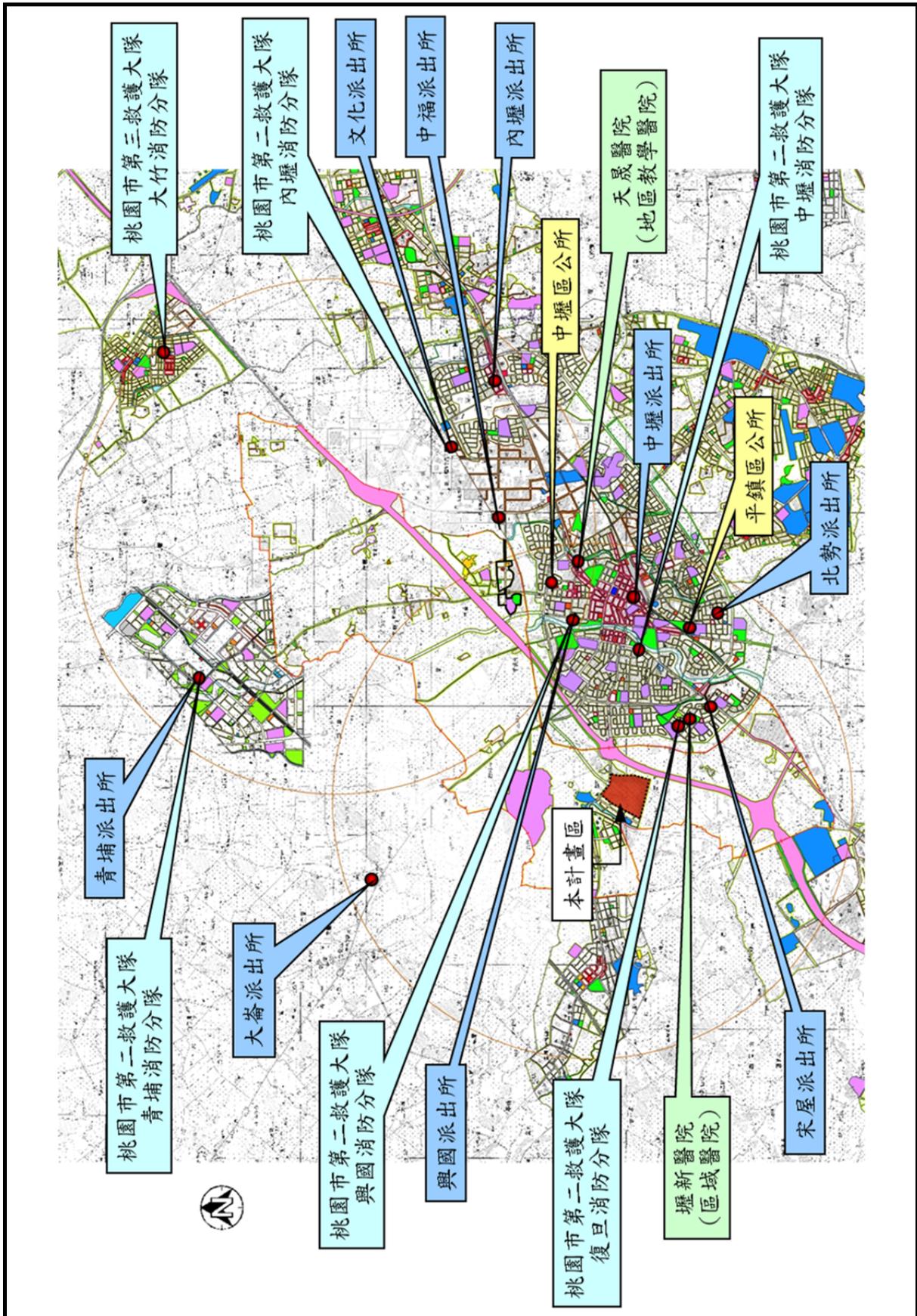


圖 19 區域防災資源示意圖



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。相關規範如下：

(一)建築最小開發規模管制

為避免過於細分之建築規模造成都市意象混亂，指定大型公園及園道周邊建築基地之最小開發規模。

(二)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。

(三)獎勵措施

為鼓勵本計畫區內土地整體開發建設，訂定開發時程、開發規模、生態城市及防災機能等相關獎勵。

(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)維持水路通行

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。
2. 都市藍綠帶之設計應兼具生態、滯洪、休憩等機能，於細部計畫訂定融合綠色生態與休閒遊憩之設計原則。

拾貳、實施進度及經費

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 27 實施進度及經費表

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。
停車場用地	停 1	0.38	✓		570		
綠地用地	綠 1	0.15	✓		225		
道路用地		4.33	✓		9,110		

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。

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)案計畫書

桃 園 市 政 府

中華民國 104 年 10 月編訂