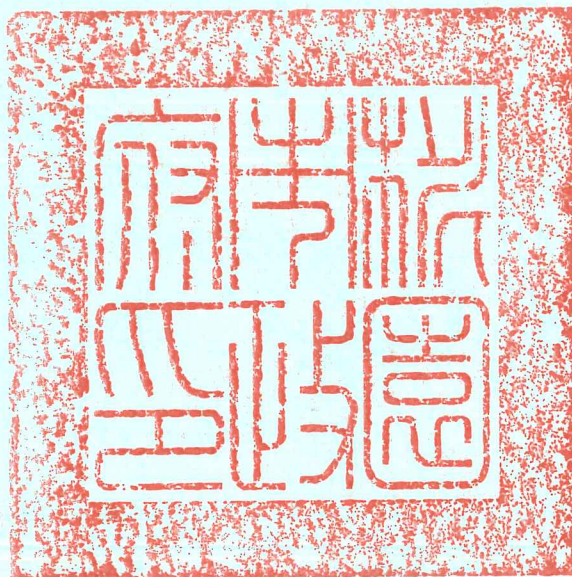


公告實施

中華民國 109 年 10 月 13 日 發文

府都綜字第 1090230829 號

變更中壢（龍岡地區）都市計畫
（配合運動公園生活園區整體開發計畫）案
計畫書



變更機關：桃園市政府

中華民國 109 年 7 月

中華民國 109 年 7 月 20 日 發文

府都綜字第 1090170993 號

變更中壢（龍岡地區）都市計畫
（配合運動公園生活園區整體開發計畫）案
計畫書

變更機關：桃園市政府

中華民國 109 年 7 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)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	
變更都市計畫之機 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	第 1 次：自民國 95 年 12 月 6 日起公告 30 日，刊登 95 年 12 月 6、7、8 日自由時報。 第 2 次：自民國 102 年 4 月 3 日起公告 30 日，刊登 102 年 4 月 3、4、5 日中國時報。
	公 開 說 明 會	第 1 次：民國 95 年 12 月 20 日上午 10 時假改制前中壢市公所大禮堂舉辦。 第 2 次：民國 102 年 4 月 16 日下午 2 時 30 分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 97 年 10 月 3 日第 19 次會議 98 年 3 月 6 日第 25 次會議
	內 政 部	內政部都市計畫委員會 102 年 1 月 29 日第 797 次會議 102 年 11 月 12 日第 815 次會議 106 年 6 月 13 日第 901 次會議 109 年 4 月 28 日第 967 次會議

目 錄

壹、計畫緣起.....	1
貳、法令依據.....	1
參、計畫範圍及面積.....	1
肆、上位及相關計畫.....	4
伍、現行都市計畫.....	14
陸、發展現況分析.....	24
一、自然環境分析.....	24
二、社經環境分析.....	30
三、實質環境分析.....	39
柒、都市發展模式分析.....	46
一、桃園市整體發展架構.....	46
二、桃園市空間佈局.....	46
三、桃園市都市發展概況.....	50
四、桃園市大型運動場所概況.....	51
五、桃園市相關重大開發計畫.....	54
六、桃園市整體農地資源情形.....	55
捌、發展需求預測.....	58
一、人口成長推估分派.....	58
二、中壢平鎮及中壢龍岡都市計畫之住宅需求分析.....	59
三、本計畫人口推估.....	60
四、中壢平鎮及中壢龍岡都市計畫之公共設施用地檢討.....	60
玖、課題分析與對策.....	62
拾、發展定位及計畫目標、構想.....	65
一、發展定位.....	65
二、計畫目標.....	65
三、整體規劃構想.....	65
拾壹、變更理由及內容.....	71

拾貳、變更後計畫內容.....	74
一、計畫年期及人口.....	74
二、土地使用計畫.....	74
三、公共設施計畫.....	74
四、公共設施用地檢討.....	78
五、交通系統計畫.....	81
六、體育場用地空間規劃構想.....	87
七、緊急防災應變計畫.....	89
八、排水滯洪規劃.....	93
九、城鄉風貌實施計畫.....	94
拾參、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.....	95
三、拆遷安置原則.....	98
四、土地所有權人意願調查.....	98

附 件 目 錄

附件一	本案完成土地徵收條例第 20 條第 1 項、第 3 項但書規定 (101 年修法後為第 2 項)之文件.....	附-1
附件二	本府水利主管機關意見函.....	附-3
附件三	石門農田水利會意見函.....	附-5
附件四	本府教育主管機關意見函.....	附-7
附件五	本府農業主管機關意見函.....	附-9
附件六	內政部都市計畫委員會第 797、815、901、967 次會議紀錄...	附-10
附件七	改制前桃園縣都市計畫委員會第 15 屆第 19、25 次會議紀錄...	附-57

圖 目 錄

圖 1	地理位置示意圖.....	2
圖 2	計畫範圍示意圖.....	3
圖 3	桃園市宜維護農地區位示意圖.....	8
圖 4	桃園市集約發展地區住商用地供給區位分布示意圖.....	9
圖 5	桃園市住宅部門發展區位示意圖.....	10
圖 6	中壢平鎮主要計畫示意圖.....	20
圖 7	中壢(龍岡地區)都市計畫示意圖.....	23
圖 8	埤塘及灌排水路分布示意圖.....	25
圖 9	活動斷層分布示意圖.....	27
圖 10	淹水潛勢地圖(模擬 24 小時累積雨量 350mm).....	28
圖 11	坡地災害潛勢地區示意圖.....	29
圖 12	土地使用現況示意圖.....	40
圖 13	計畫區耕作現況示意圖.....	41
圖 14	計畫區建築結構現況示意圖.....	42
圖 15	計畫區建築樓層現況示意圖.....	43
圖 16	計畫區聯外進出動線示意圖.....	46
圖 17	桃園六大生活圈構想示意圖.....	50
圖 18	桃園市內現有大型運動場所區位分布示意圖.....	53
圖 19	桃園市農地資源空間發展示意圖.....	57
圖 20	捷運車站設置區位及設施空間留設示意圖.....	67
圖 21	藍綠景觀帶規劃構想示意圖.....	69
圖 22	整體規劃構想示意圖.....	70
圖 23	變更主要計畫示意圖.....	73
圖 24	主要計畫變更後示意圖.....	73
圖 25	土地使用計畫示意圖.....	77
圖 26	計畫區周邊學校分布示意圖.....	79
圖 27	中壢地區污水下水道系統示意圖.....	80
圖 28	道路系統示意圖.....	82
圖 29	計畫區周邊聯外交通改善計畫示意圖.....	86
圖 30	體育場用地初步空間規劃構想示意圖.....	87
圖 31	區域防災資源示意圖.....	91

圖 32 防災計畫示意圖.....	92
圖 33 排水滯洪規劃方案示意圖.....	93

表 目 錄

表 1 中壢平鎮主要計畫辦理歷程一覽表.....	14
表 2 「變更中壢平鎮主要計畫(第三次通盤檢討)(含都市計畫圖 重製)(第一階段)案」土地使用計畫表.....	18
表 3 中壢(龍岡地區)都市計畫辦理歷程一覽表.....	21
表 4 「變更中壢(龍岡地區)都市計畫(第一次通盤檢討)案」 土地使用計畫表.....	22
表 5 桃園市與中壢區近十年人口數及成長率比較表.....	30
表 6 中壢區歷年戶數戶量與性比例統計表.....	31
表 7 中壢區歷年人口年齡組成統計表.....	31
表 8 桃園市各行政區人口成長比較表.....	33
表 9 桃園市自然人口及社會人口成長比較表.....	34
表 10 中壢區自然人口及社會人口成長比較表.....	34
表 11 民國 99 年桃園市及中壢區之遷入人口組成比較表.....	35
表 12 桃園市工商及服務業普查統計表.....	37
表 13 各行政區工商業場所單位及員工人數增減情形.....	38
表 14 工商業場所單位主要分布之行政區.....	38
表 15 土地使用現況面積表.....	39
表 16 計畫區周邊主要道路服務水準分析表.....	44
表 17 桃園市整體都市計畫發展情形一覽表.....	51
表 18 本市重大建設計畫一覽表.....	55
表 19 中壢平鎮及中壢龍岡都市計畫可容納居住人口分析表.....	59
表 20 中壢平鎮及中壢龍岡都市計畫住宅需求分析表.....	60
表 21 中壢平鎮及中壢龍岡都市計畫之公共設施用地需求檢討表.....	61
表 22 變更內容明細表.....	71

表 23 「中壢(龍岡地區)都市計畫」變更前後土地使用面積對照表	72
表 24 變更後主要計畫土地使用面積表	76
表 25 本計畫公共設施用地檢討表	78
表 26 衍生旅次分析表	83
表 27 運具使用比例與乘載率表	83
表 28 民國 110 年計畫區開發後周邊道路尖峰小時交通量分析表	84
表 29 區段徵收開發成本概估表	96
表 30 區段徵收土地處分方式表	97

壹、計畫緣起

隨國民所得提高、健康觀念興起及生活品質提升，國人對運動之需求日益迫切，運動休閒設施及空間的提供，已是市民日常生活最迫切的需求。

以中壢區、平鎮區為發展核心之南桃園地區，108 年底合計人口數為 64.58 萬人(約佔全市人口 30%)，惟一直缺乏大型運動休閒場所，無法滿足市民運動需求，需於臨人口密集地區，以變更農業區整體開發方式，取得大型體育場用地興建體育休閒相關設施，因應都市發展所需，亦符合改制前行政院體育委員會「改善國民運動環境」之施政計畫。

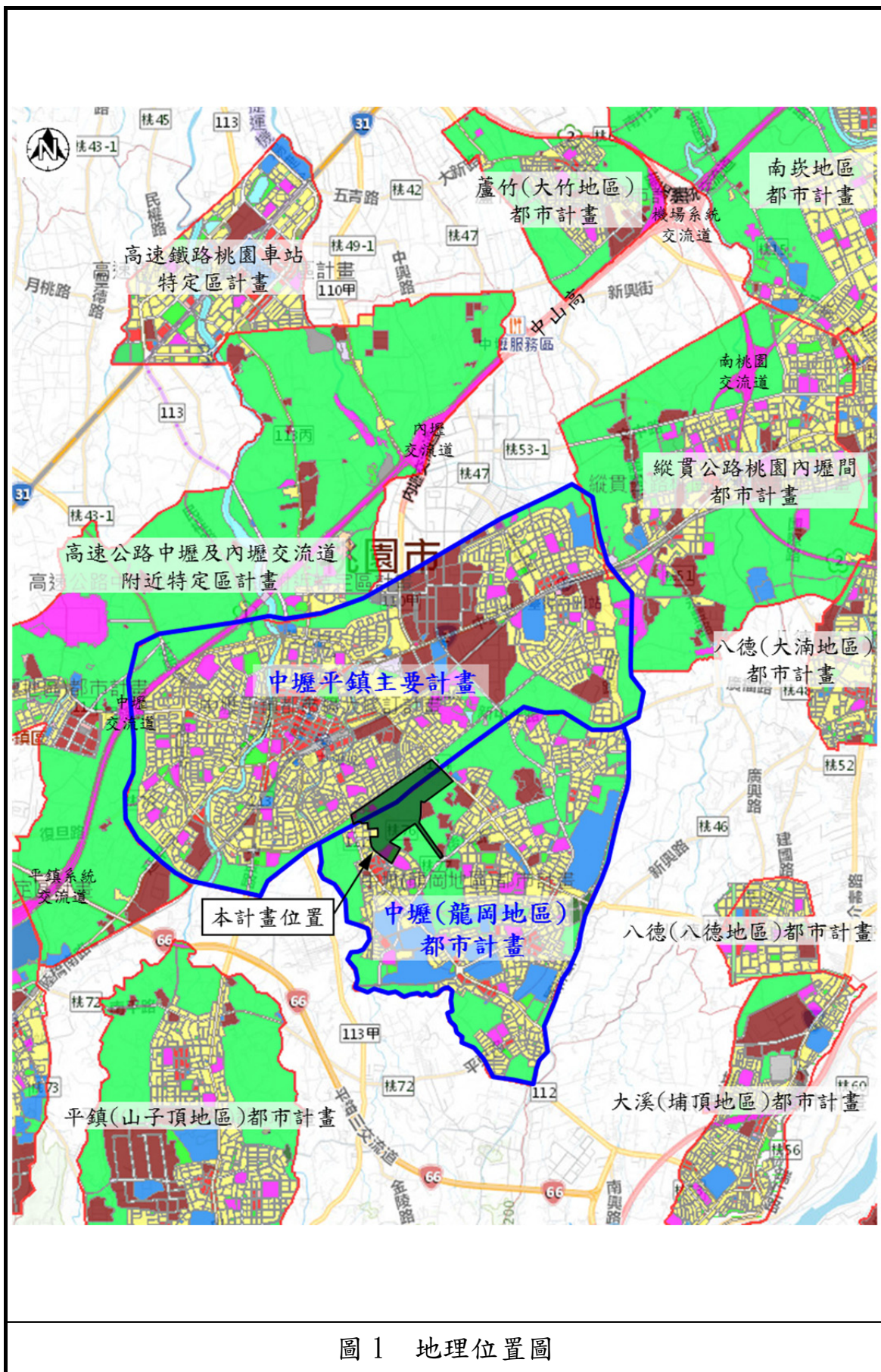
另本計畫所在之中壢、龍岡地區都市發展已飽合，目前中壢平鎮主要之發展率超過 80%、中壢(龍岡地區)都市計畫之發展率超過 70%，而本計畫區緊鄰都市發展核心，土地違規使用日益嚴重。本計畫同時為改善都市發展飽合問題，適度提供都市發展用地，引導都市有序縫合發展，並以大眾運輸導向規劃理念，預留捷運綠線-G01 站延伸至中壢所需空間，建立公共設施系統，爰本府辦理本案都市計畫變更，本案已於民國 95 年 9 月 15 日經本府認定本案為本市重大建設計畫，得依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款辦理都市計畫個案變更。

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

本計畫範圍以環中東路、中山東路、龍岡路、龍勇路、龍慈路所圍地區，面積約 74.20 公頃。其中位於中壢(龍岡地區)都市計畫部分，東側範圍以中山東路為界、西側範圍以住宅區及 15 公尺計畫道路為界、北側範圍以都市計畫邊界線為界、南側範圍以龍慈路為界。(詳圖 1、圖 2)



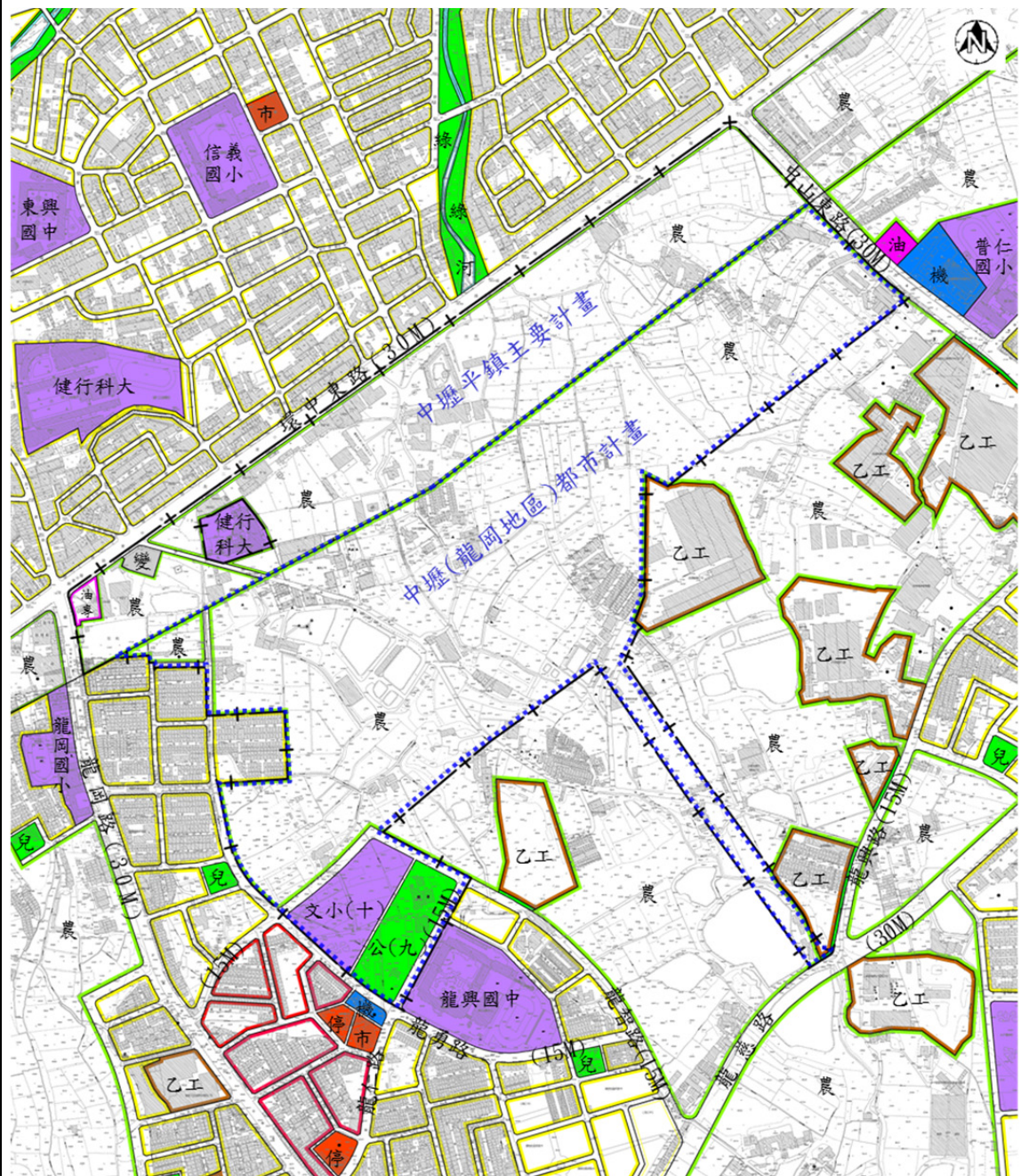


圖 例

—+— 整體開發計畫範圍

⋯ 本計畫區(中壢(龍岡地區)都市計畫)

圖 2 計畫範圍示意圖

肆、上位及相關計畫

一、全國國土計畫（內政部，民國 107 年 5 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 109 年 2 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。

有關本市之開發總量管制、農業區發展政策、農業區之開放使用及住宅發展政策等內容說明如下：

(一)人口及住宅需求

1. 目標年計畫人口 250 萬人

透過「世代生存法、12 種人口預測數學模式」及「重大產業建設吸引遷入人口」之推計結果作為本市人口總量之依據。依推計結果，本計畫目標年 125 年人口為 242.3 萬至 256.4 萬人，因此採中推計並取整數，訂定目標年計畫人口為 250 萬人。

2. 住宅用地供需總量尚缺 556.92 公頃

本市住宅用地需求總量約 8,117.08 公頃，而現行住宅用地供給總量約 6,867.03 公頃(不含都市計畫農業區及工業區變更)，顯示住宅用地供給無法滿足需求，其中集約發展都市計畫區缺額最多為 1,354.78 公頃；穩定發展都市計畫區則有餘額為 104.73 公頃。另經估算本市 8 項重大開發計畫發展期程預估，至 125 年僅能提供約 797.86 公頃之住宅用地(含 40%公共設施)，補足集約發展地區之都市計畫區部分居住需求，但仍有 556.92 公頃之缺額。

(二)城鄉空間發展構想

1. 集約發展為原則

為避免都市蔓延失控，城鄉空間以集約發展為原則，本計畫將桃園、中壢及航空城三大都會生活圈劃為集約發展地區，其他生活圈則為穩定發展地區。

2. 都市計畫整併

依循本計畫六大生活圈發展架構及集約發展構想，推動桃園、中壢及航空城都會生活圈內都市計畫整併作業，以促進各都市計畫區之合理發展，同時提升都市計畫檢討變更之效率。

3. 都市計畫縫合

夾雜於都市計畫區間且現況發展密集之非都市土地，應併同周邊都市計畫納入整體考量，並配合實際發展需求，適時以都市計畫縫合概念辦理擴大都市計畫。

4. 依 TOD 規劃理念適時釋出都市計畫農業區

都市計畫農業區係作為本市未來發展之儲備用地。本市住商用地缺額主要位於集約發展地區，將依 TOD 規劃理念，

循序檢討大眾運輸場站周邊都市計畫農業區，以整體開發方式供給住商及產業用地，並補足舊市區之公共設施需求。

5. 滿足未來產業發展需求

(1) 產業發展供給區位

為滿足產業發展需求用地，其供給區位將優先佈設於桃園、中壢、航空城三大都會生活圈之中介地區、沿國道 1 號及省道之既有產業發展廊帶及工業區周邊。

(2) 違章工廠聚落輔導區位

考量違章工廠形成之產業聚落，本計畫透過區位適宜性分析，排除位於環境敏感地區範圍、現況產業聚集達一定規模(5 公頃以上)、在地產業鏈結度高等原則，並考量納管產業聚集區位周邊 1 公里內之零星違章工廠，加計 40% 公共設施及其他必要用地後，劃定違章工廠聚落輔導區位，依據「工廠管理輔導法」予以輔導納管。

(三) 宜維護農地面積及區位

依據「直轄市、縣(市)國土計畫規劃手冊(108 年 7 月版)」建議，供糧食生產之農地面積為農業發展地區第一類至第三類之原「區域計畫法」非都市土地之農牧用地、養殖用地及農業發展地區第五類之都市計畫農業區合計。本市可供糧食生產之農地約 2.98 萬公頃，扣除未來發展地區屬違章工廠輔導聚落區位後，本市宜維護農地面積約 2.88 萬公頃。(詳圖 3)

1. 核心維護農地：約 1.52 萬公頃，現況為農業利用且位於非城鄉發展核心區域。應除興辦國防、國家及本市重大建設或緊急救災安置需要者外，一律農地農用。
2. 彈性維護農地：約 0.35 萬公頃，現況為農業利用但位於城鄉發展核心區域。以保留農地為原則，但未來如有都市或產業發展需求，仍應配合循序釋出。
3. 現況非農業利用：約 1.01 萬公頃，其中屬製造業或倉儲利用者，配合產業發展需求集中管理既有違章，加強新增違章控管。

(四) 住宅發展政策

1. 發展對策

- (1)推動 TOD 永續捷運都市。
- (2)推動都市更新活化老舊市區，降低建物災害風險，並提昇土地資源利用效率，改善市容環境。
- (3)興建社會住宅，實踐居住正義。

2. 發展區位

(1)重大建設整體開發

包含桃園國際機場園區及附近地區特定區計畫、機場捷運場站周邊整體開發計畫、捷運綠線場站周邊整體開發計畫、桃園鐵路地下化周邊整體開發、平鎮高中南側農業區整體開發計畫、中壢多功能體育園區等 8 項重大建設計畫，約可提供 1,022.48 公頃之住宅使用面積，可大幅紓解集約發展都市計畫區之住宅使用需求壓力。
(詳圖 4)

(2)都市更新地區

本市已規劃 15 處都市更新地區，主要位於臺鐵車站及規劃中之捷運路線周邊，涉及行政區包含龜山區、桃園區、中壢區及楊梅區，多為區域發展飽和、建物老舊脆弱且密度高之窳陋地區，或為公有土地轉型活化之地區。

(3)社會住宅

本市已完工之社會住宅共 2 處，供給戶數為 437 戶，興建中之社會住宅共 9 處，預估供給戶數為 3,699 戶，其餘規劃中之社會住宅，預估供給戶數約為 7,377 戶，本市預計得於五年內提供社會住宅供給量共計約 11,513 戶。(詳圖 5)

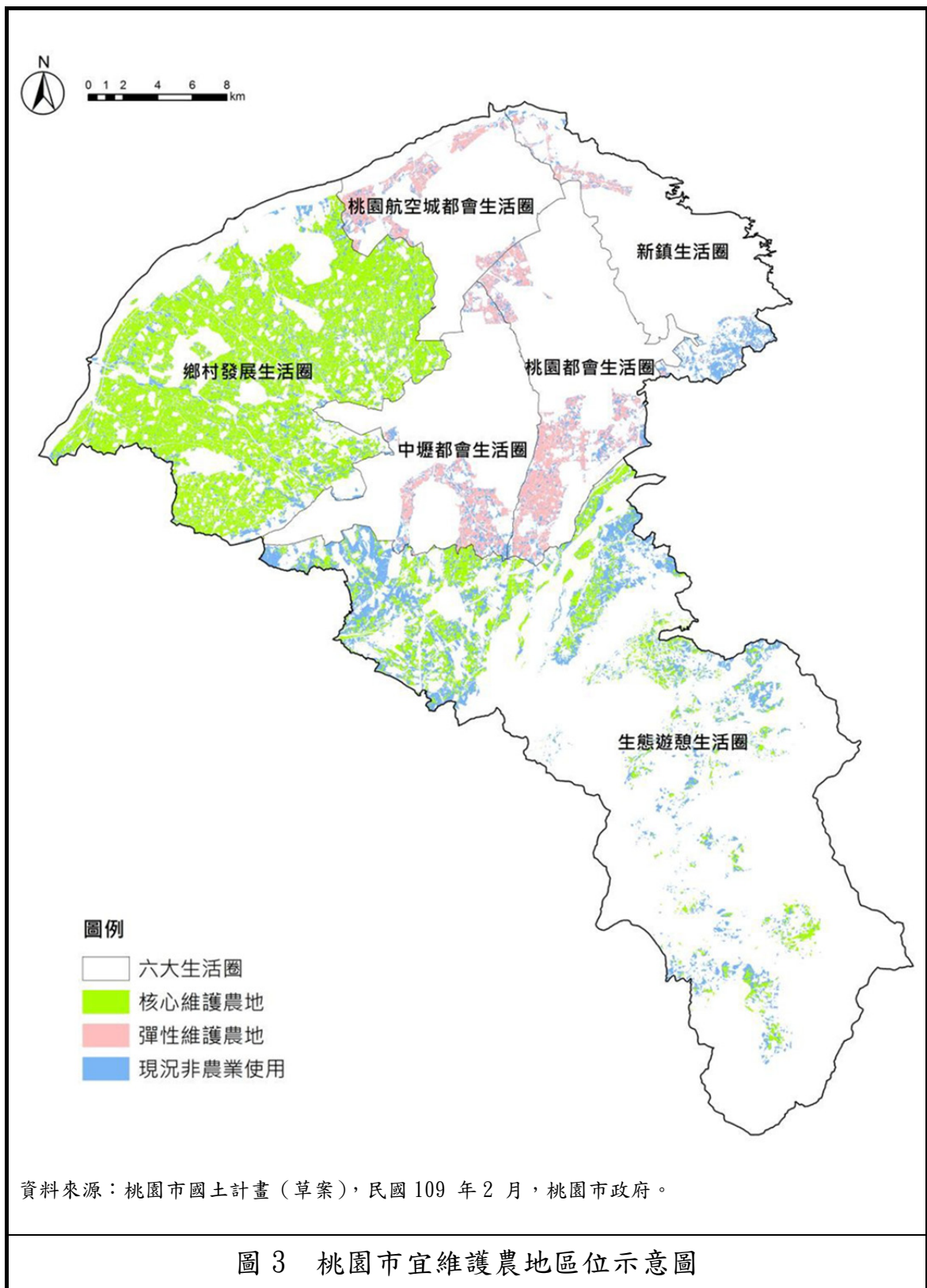
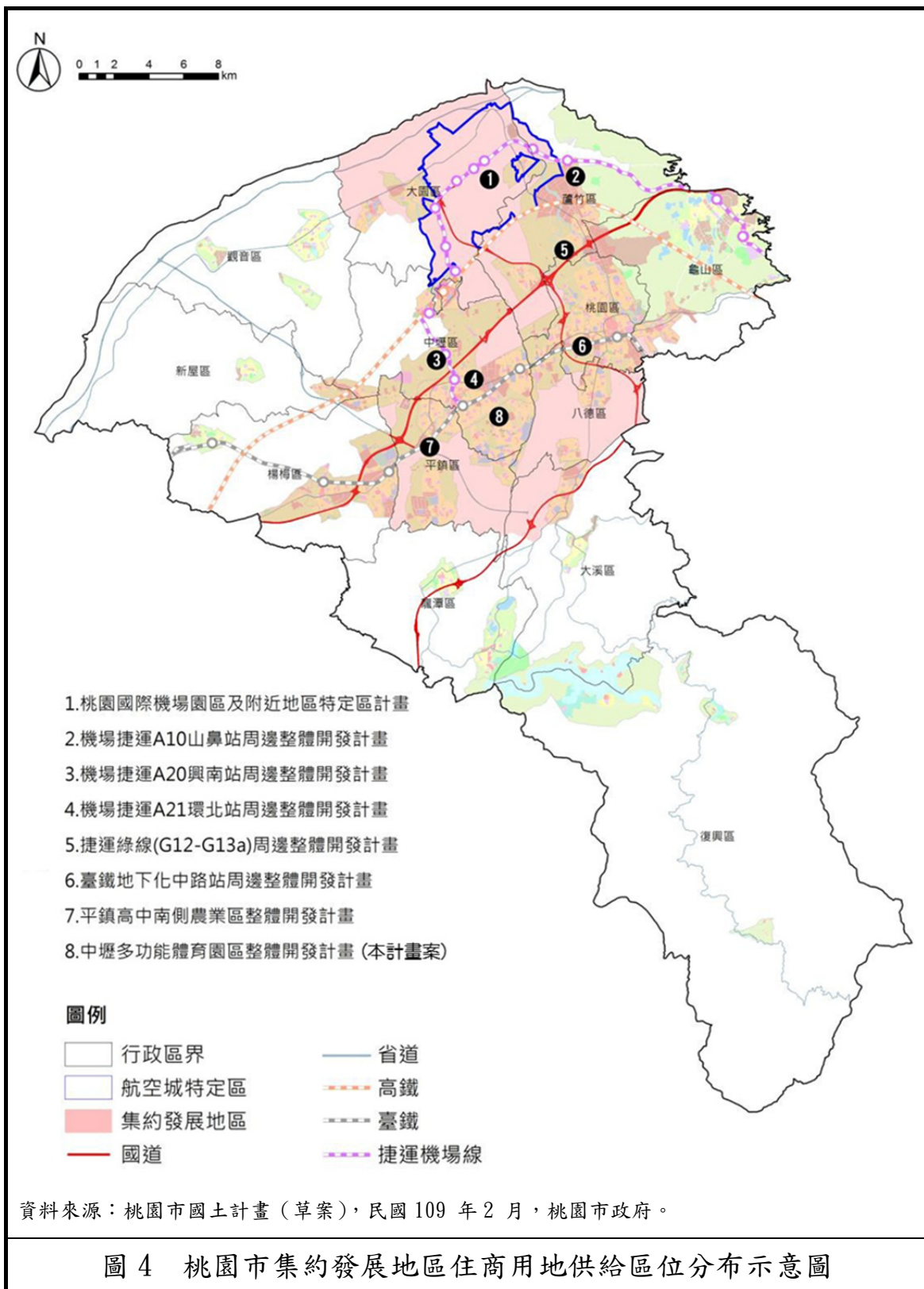


圖 3 桃園市宜維護農地區位示意圖



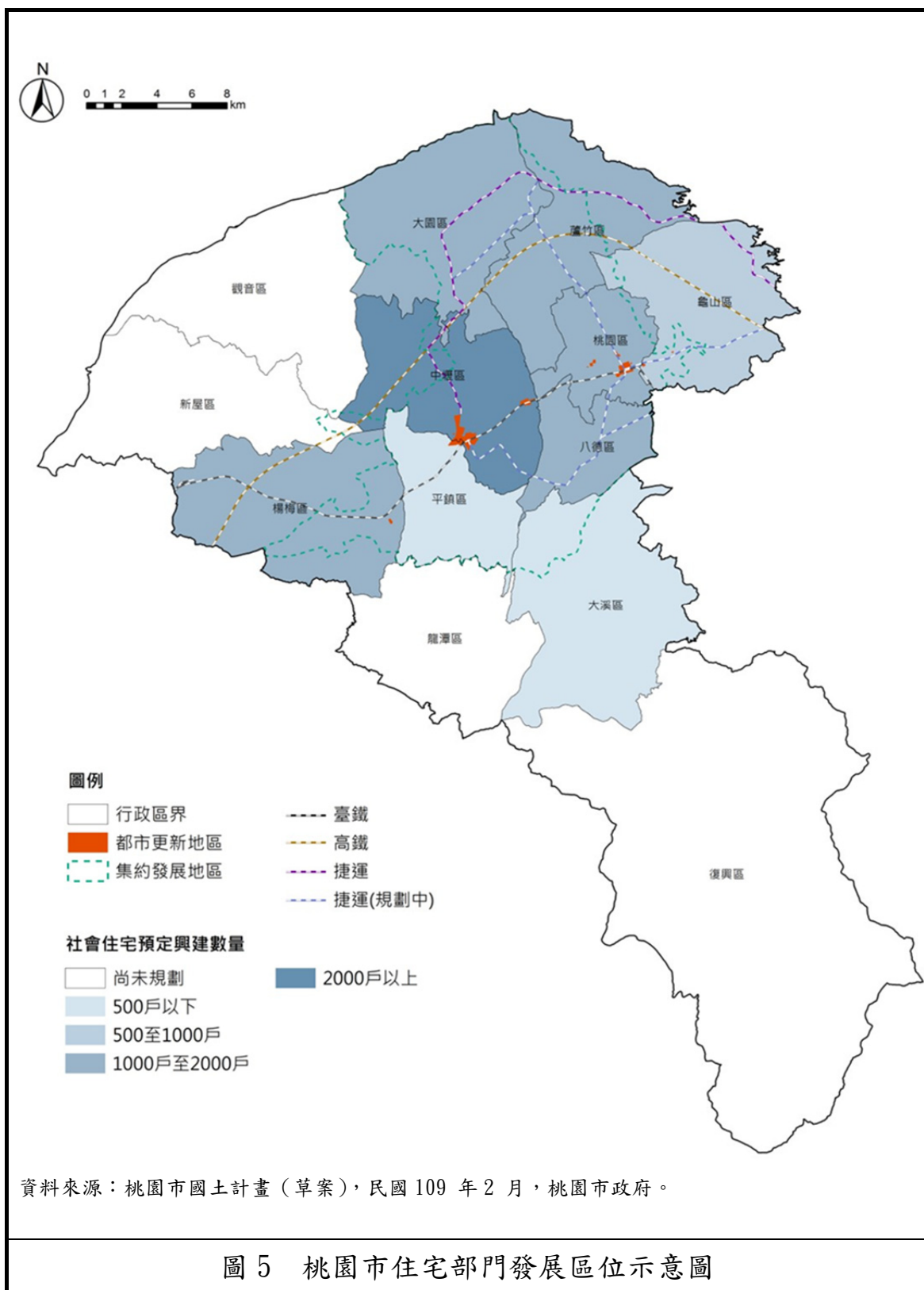


圖 5 桃園市住宅部門發展區位示意圖

三、改制前行政院體育委員會中程施政計畫

(一)使命及願景

1. 使命：普及全民運動風氣，強化國民體質；增進運動競技水準，提高運動競爭力；完成總統競選時的體育承諾，打造台灣成「運動島」。
2. 願景：「全民競技、花開並蒂」，讓運動深入千家萬戶、全民享受運動樂趣；讓競技成就榮耀台灣、優秀選手實至名歸。

(二)施政重點

1. 健全體育法制，強化政管理績效。
2. 推展全民運動，強化運動意識。
3. 強化運動競技實力，爭取國際比賽佳績。
4. 爭辦國際賽會，提升國際形象。
5. 改善運動環境，滿足民眾運動需求。
6. 振興運動產業，推動運動休閒服務。
7. 因應莫拉客颱風災後重建重要措施。

(三)對本計畫之指導

以中壢區、平鎮區為發展核心之南桃園地區，潛在運動人口推估可達 50 萬人，惟缺乏大型之休閒運動場域，無法滿足與日俱增之運動需求。本計畫係改善南桃園地區運動休閒空間不足，提供體育休閒活動場地，以提供市民多元的休閒運動場域、普及市民運動參與，並增進人民健康與公共福祉，符合「改善運動環境，滿足民眾運動需求」之施政計畫。

四、臺灣桃園國際機場園區綱要計畫(行政院 100 年 4 月核定)

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」。

綱要計畫係愛臺十二建設「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。

五、桃園國際機場聯外捷運建設計畫(交通部，民國 93 年)

桃園國際機場捷運(簡稱機場捷運)，前身為中正機場捷運計畫，包含桃園捷運藍線，為連結臺北市、桃園國際機場與桃園市的捷運路線。本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，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。

另機場捷運延伸線，全長為 2.06 公里，由 A21 站起，沿中壢區中豐路南行，沿中正路銜接至臺鐵中壢站，沿線設置 A22 站及 A23 站(與未來桃園鐵路地下化中壢站共構)等 2 座地下車站，預定 A22 老街溪站於民國 110 年通車、A23 中壢車站於 115 年通車。

六、桃園都會捷運綠線(行政院 105 年 4 月核定綜合規劃報告書)

基於符合桃園都會區願景及桃園民眾需求的捷運路網之考量，桃園都會區之整體軌道路網將以「目字型路網」為主要架構，其中之綠線路廊為整體路網中可與重大建設與其他交通建設期程上結合的優先計畫，因此列為桃園都會區捷運路網中優先推動的捷運路線。

捷運綠線由八德建德路起，經八德區介壽路、桃園區建國路、延平路，再經臺鐵桃園站，續沿桃園區中正路、蘆竹區中正北路、省道台 4 線，轉坑菓路，與機場捷運 A11 站銜接。另自 G14 站後路線分岔往西，與機場捷運 A16 站銜接，共設 21 座車站(地下 10 站、高架 11 站)，全長 27.8 公里。

七、捷運綠線延伸中壢段(桃園市政府，民國 109 年 2 月)

原屬「機場捷運延伸線(捷運藍線)」，已配合本市捷運路網建設修正為「捷運綠線延伸中壢段」，目前該計畫經行政院於 109 年 2 月 15 日核定可行性研究，刻正辦理綜合規劃前置作業，本府

爭取中央於 111 年核定綜合規劃，並於綜合規劃報告核定後 8 年完工通車。

捷運綠線延伸中壢段由八德區桃園捷運綠線 G01 站往西延伸，沿「建德路至崁頂路」新闢道路(原生活圈六號道路)採高架型式至霄裡坡轉為地下型式接中山東路，於中壢區中山東路與環中東路交岔路口左轉接環中東路二段，行至環中東路與龍岡路交叉路口右轉接龍岡路二段，最後再直行經健行路至臺鐵中壢站，未來將連結捷運機場線及桃園捷運綠線，形成環狀捷運路網。路線全長約 7.2 公里，共設置 5 個捷運站(地下 4 站，高架 1 站)，其中位於計畫區東南側設置 GE04 車站及本計畫區周邊設置 GE05 車站。

八、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)

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。

九、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，本案已於 102 年 4 月 20 日全線通車。

伍、現行都市計畫

一、中壢平鎮主要計畫

(一)發布實施經過

原為民國 45 年發布的中壢街都市計畫，於民國 61 年辦理擴大修訂計畫，並於民國 61 年 2 月公告實施，後續於民國 72 年 4 月公告實施通盤檢討案、民國 82 年 3 月公告實施第二次通盤檢討案、民國 89 年辦理地形重製、民國 109 年 6 月公告實施第三次通盤檢討案。

表 1 中壢平鎮主要計畫辦理歷程一覽表

變更計畫名稱	發布日期文號
中壢平鎮都市擴大修訂計畫	61 年 2 月 26 日 61 府建都字第 15650 號
變更中壢平鎮都市擴大修訂計畫(通盤檢討)案	72 年 4 月 26 日 61 府建都字第 40546 號
變更中壢平鎮都市擴大修訂計畫部分市場用地(市廿四)為機關用地案	74 年 6 月 26 日 61 府建都字第 79424 號
變更中壢平鎮都市擴大修訂主要計畫(第二次通盤檢討)案	82 年 7 月 17 日 82 府工都字 133439 號
變更中壢平鎮都市擴大修訂計畫(部份工業區為機關用地)案	83 年 3 月 21 日 83 府工都字 44984 號
變更中壢平鎮都市擴大修訂計畫(第二次通盤檢討)案，暫予保留，另案辦理部分案	84 年 8 月 7 日(84)府工都字 163587 號
變更中壢平鎮都市計畫(部分農業區為文教區)案	87 年 11 月 21 日(87)府建都字 229825 號
變更中壢平鎮都市計畫(部份住宅區為工業區及部份工業區為住宅區)案	87 年 12 月 23 日(87)府工都字 246805 號
變更中壢平鎮都市擴大修訂計畫(部份住宅區為機關用地)案	88 年 6 月 16 日(88)府工都字 119091 號
變更中壢平鎮都市擴大修訂計畫(部分農業區為私立元智大學用地)案	88 年 8 月 16 日(88)府工都字 163414 號
變更中壢平鎮都市計畫(部分住宅區為工商綜合專用區及生態綠地)案	88 年 11 月 4 日(88)府工都字 234272 號
變更中壢平鎮都市計畫(部分住宅區、道路用地為中原大學用地及道路用地)案	88 年 12 月 15 日(88)府工都字 258924 號
變更中壢平鎮都市擴大修訂計畫(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	89 年 4 月 18 日(89)府工都字 10644 號

變更計畫名稱	發布日期文號
變更中壢平鎮都市擴大修訂計畫(部份乙種工業區為機關用地)案	89 年 5 月 11 日(89)府工都字 90434 號
變更中壢平鎮都市計畫(部分工業區為倉儲批發業特定專用區)案	89 年 11 月 28 日(89)府工都字 218903 號
變更中壢平鎮都市計畫(部份農業區為文教區)案	90 年 3 月 14 日(90)府城鄉字 35546 號
變更中壢平鎮都市擴大修訂主要計畫(部分住宅區及公共設施用地恢復為農業區)(第二次通盤檢討案第四十五案附帶條件)案	90 年 8 月 24 日九十府城鄉字 413969 號
訂定中壢平鎮都市計畫(土地使用分區管制要點)案	90 年 11 月 12 日九十府城鄉字 214686 號
變更中壢平鎮都市擴大修訂計畫(配合中正國際機場聯外捷運系統建設計畫)案	93 年 5 月 25 日府城鄉字第 09301206861 號
變更中壢平鎮都市擴大修訂主要計畫(部份農業區為私立有得國小用地)案	95 年 10 月 19 日府城鄉字第 0950302891 號
變更中壢平鎮都市擴大修訂主要計畫(部份農業區為變電所用地)案	95 年 11 月 2 日府城鄉字第 0950324957 號
變更中壢平鎮都市擴大修訂計畫(部分農業區為道路用地暨部分道路用地為農業區)案	96 年 1 月 29 日府城鄉字第 0960034594 號
變更中壢平鎮都市擴大修訂主要計畫(第一次通盤檢討人民團體陳情第 14 案-內壢國中東南側地區)案	96 年 4 月 18 日府城鄉字第 0960121050 號
變更中壢平鎮都市擴大修訂計畫(配合臺灣桃園國際機場聯外捷運系統建設計畫第二次變更)	96 年 8 月 24 日府城鄉字第 0960270337 號
變更中壢平鎮都市擴大修訂主要計畫(新中北路中原大學附近地區)案	96 年 12 月 21 日府城鄉字第 0960416701 號
變更中壢平鎮都市擴大修訂計畫(配合台鐵捷運化桃園段高架化建設計畫沿路土地規劃園林大道)案禁建說明書	97 年 7 月 25 日府城規字第 09702203161 號
變更中壢平鎮都市計畫泰豐工商綜合區細部計畫(修訂部分分區名稱及土地使用分區管制要點)書	97 年 9 月 8 日府城規字第 0970289069 號
變更中壢平鎮都市擴大修訂計畫(部分住宅區、農業區、綠地、道路用地為高速公路用地)(配合國道 1 號五股至楊梅段拓寬工程)案	98 年 6 月 10 日府城規字第 0980215282 號
變更中壢平鎮都市擴大修訂主要計畫	98 年 6 月 12 日府城規字第

變更計畫名稱	發布日期文號
(部分農業區為道路用地)(配合普忠路拓寬計畫)案	0980218698 號
變更中壢平鎮都市擴大修訂計畫(增【修】訂土地使用分區管制要點)案	99 年 1 月 18 日府城規字第 0990014522 號
變更中壢平鎮都市擴大修訂主要計畫(電信事業土地專案通盤檢討)案計畫書	100 年 1 月 20 日府城都字第 1000018299 號
變更中壢平鎮都市擴大修訂計畫(變更部分住宅區、綠地、停車場用地、道路用地、學校用地、公園用地為河川區)(配合易淹水地區水患治理計畫)案	100 年 3 月 29 日府城都字第 1000113351 號
變更中壢平鎮都市擴大修訂計畫(配合臺灣桃園國際機場聯外捷運系統延伸至中壢火車站建設計畫)案	100 年 9 月 28 日府城綜字第 100038630 號
變更中壢平鎮都市擴大修訂計畫(部分農業區為道路用地)(配合崁頂路拓寬工程)案	101 年 2 月 23 日府城都字第 1010037133 號
擬定桃園縣內壢火車站周邊更新地區都市更新計畫書	101 年 2 月 29 日府城更字第 1010033533 號
擬定桃園縣中壢火車站周邊更新地區都市更新計畫書	101 年 2 月 29 日府城更字第 1010033533 號
變更中壢平鎮都市擴大修訂計畫(配合老街溪兩側地區都市更新第一期開發計畫)主要計畫	103 年 10 月 24 日府城更字第 1030262531 號
擬定中壢平鎮都市擴大修訂計畫(配合老街溪兩側地區都市更新第一期開發計畫)細部計畫	103 年 10 月 24 日府城更字第 1030262531 號
變更中壢平鎮都市擴大修訂主要計畫(配合馬祖新村眷村文化保存)案	103 年 12 月 3 日府城都字第 1030290179 號
「擬定桃園市中壢家商周邊都市更新地區都更計畫書」案	105 年 2 月 18 日府都住更字第 1050012042 號
變更中壢平鎮都市擴大修訂計畫(市場用地『市七』之土地使用規定)(配合中壢區第一公有零售市場新建工程)案	105 年 3 月 29 日府都計字第 1050054773 號
變更中壢平鎮都市擴大修訂計畫(部分農業區為滯洪池兼公園用地)(配合中壢區 14A 滯洪池工程)案	105 年 8 月 15 日府都計字第 1050176728 號
變更中壢平鎮都市擴大修訂計畫(部分住宅區及綠地用地為河川區)(配合新街溪排水系統-福州橋至美隆橋河道拓寬治理工程)案	106 年 12 月 12 日府都行字第 106029371 號
變更中壢平鎮都市擴大修訂主要計畫	107 年 3 月 7 日府都計字第

變更計畫名稱	發布日期文號
(市場用地『市十八』之土地使用規定)(配合平鎮新富市場綜合大樓新建工程)案	1070044604 號
變更中壢平鎮擴大修訂主要計畫(配合老街溪整治計畫)案	107 年 5 月 16 日府都計字第 1070099468 號
變更中壢平鎮都市擴大修訂計畫(新街國小西北側住宅區)細部計畫(廣場用地為機關用地)案	108 年 9 月 20 日府都計字第 1080200134 號
擬定中壢平鎮細部計畫(土地使用分區管制要點)案計畫書	109 年 6 月 17 日府都計字第 1090144803 號
變更中壢平鎮主要計畫(第三次通盤檢討)(含都市計畫書圖重製)(第一階)案	109 年 6 月 17 日府都計字第 1090139137 號

註：製表日期截至民國 109 年 6 月。

(二)現行計畫概要

有關「變更中壢平鎮主要計畫(第三次通盤檢討)(含都市計畫圖重製)(第一階段)案」計畫內容概述如下：

1. 計畫年期及計畫人口

以民國 115 年為計畫目標年，計畫人口為 340,000 人。

2. 土地使用分區計畫

劃設土地使用分區包括：住宅區、住宅區(特)、商業區、商業區(附捷)、乙種工業區、零星工業區、工商綜合專用區、文教區、行政區、加油站專用區、農會專用區、倉儲批發業特定專用區、電信專用區、營區、水利事業專用區、宗教專用區、河川區及農業區等。

3. 公共設施用地計畫

劃設公共設施用地包括：機關、文小、文中、文高(職)、文大、公園、兒童遊樂場、體育場、綠地、綠地(附捷)、生態綠地、市場、加油站、停車場、停車場(兼供捷運使用)、廣場兼停車場、廣場、廣場(兼供河川使用)、社區活動中心、變電所、滯洪池兼公園、捷運車站、捷運車站(兼供道路使用)、交通、鐵路、快速道路、高速公路、道路、道路(兼供河川使用)、道路(兼供捷運車站使用)、道路(兼供捷運系統

使用)等用地。

4. 交通系統計畫

包括鐵路、快速道路、高速公路及計畫道路等，計畫道路依機能可分為聯外道路、次要聯外道路、區內道路(主要、次要及服務道路等)。

表2 「變更中壢平鎮主要計畫(第三次通盤檢討)(含都市計畫圖重製)(第一階段)案」檢討前後計畫面積表

項目		本次檢討前 計畫面積 (公頃)	本次檢討 增減面積 (公頃)	通盤檢討後			
				計畫面積 (公頃)	百分比 (1)(%)	百分比 (2)(%)	
土地 使用 分區	住宅區		781.20	-2.42	778.78	45.85	37.57
	住宅區(特)		1.61	0.00	1.61	0.09	0.08
	商業區		75.37	-0.02	75.35	4.44	3.63
	商業區(附捷)		0.44	0.00	0.44	0.03	0.02
	工業區	乙種工業區	251.24	+0.45	251.69	14.82	12.14
		零星工業區	0.30	0.00	0.30	0.02	0.01
		小計	251.54	+0.45	251.99	14.84	12.15
	工商綜合專用區		7.05	0.00	7.05	0.41	0.34
	保存區		0.66	-0.66	0.00	0.00	0.00
	文教區		11.24	0.00	11.24	0.66	0.54
	行政區		1.44	-0.01	1.43	0.08	0.07
	加油站專用區		0.04	+0.98	1.02	0.06	0.05
	農會專用區		0.29	0.00	0.29	0.02	0.01
	倉儲批發業特定專用區		2.66	0.00	2.66	0.16	0.13
	電信專用區		0.52	0.00	0.52	0.03	0.03
	營區		30.11	+0.21	30.32	1.78	1.46
	水利事業專用區		0.20	0.00	0.20	0.01	0.01
	宗教專用區		0.00	+0.82	0.82	0.05	0.04
	河川區		37.15	-0.06	37.09	—	1.79
	農業區		345.94	-8.53	337.41	—	16.28
小計		1,547.46	-9.24	1,538.22	68.51	74.20	
公共 設施 用地	機關用地		16.58	-1.79	14.79	0.87	0.71
	學校 用地	文小用地	43.08	+0.51	43.59	2.57	2.10
		文中用地	25.96	0.00	25.96	1.53	1.25
		文高(職)用地	19.94	+0.05	19.99	1.18	0.96
		文大用地	23.70	-0.18	23.52	1.38	1.14
		小計	112.68	+0.38	113.06	6.66	5.45

項目	本次檢討前 計畫面積 (公頃)	本次檢討 增減面積 (公頃)	通盤檢討後		
			計畫面積 (公頃)	百分比 (1)(%)	百分比 (2)(%)
公園用地	35.70	+1.82	37.52	2.21	1.81
兒童遊樂場用地	0.65	0.00	0.65	0.04	0.03
體育場用地	2.00	+1.11	3.11	0.18	0.15
綠地	21.97	-1.44	20.53	1.21	0.99
綠地(附捷)	0.01	0.00	0.01	0.00	0.00
生態綠地	3.07	0.00	3.07	0.18	0.15
市場用地	7.54	+0.02	7.56	0.45	0.36
加油站用地	1.03	-1.03	0.00	0.00	0.00
停車場用地	2.35	-0.37	1.98	0.12	0.10
停車場用地(兼供捷運使用)	0.00	+0.44	0.44	0.03	0.02
廣場兼停車場用地	0.56	0.00	0.56	0.03	0.03
廣場用地	2.42	+0.21	2.63	0.15	0.13
廣場用地(兼供河川使用)	0.06	0.00	0.06	0.00	0.00
水質監測站用地	0.03	-0.03	0.00	0.00	0.00
社區活動中心用地	1.26	0.00	1.26	0.07	0.06
變電所用地	1.11	-0.02	1.09	0.06	0.05
滯洪池兼公園用地	1.25	0.00	1.25	0.07	0.06
捷運車站用地	2.86	-0.07	2.79	0.16	0.13
捷運車站用地(兼供道路使用)	0.78	0.00	0.78	0.05	0.04
交通用地	0.36	0.00	0.36	0.02	0.02
鐵路用地	17.44	+0.14	17.58	1.04	0.85
快速道路用地	0.18	0.00	0.18	0.01	0.01
高速公路用地	16.76	-0.02	16.74	0.99	0.81
道路用地	280.11	+2.41	282.52	16.63	13.63
道路用地(兼供河川使用)	1.14	0.00	1.14	0.07	0.06
道路用地(兼供捷運車站使用)	0.88	0.00	0.88	0.05	0.04
道路用地(兼供捷運系統使用)	2.36	0.00	2.36	0.14	0.11
小計	533.14	+1.76	534.90	31.49	25.80
合計(1)都市發展用地面積	1,697.51	+1.11	1,698.62	100.00	—
合計(2)計畫總面積	2,080.60	-7.48	2,073.12	—	100.00

註：1. 都市發展用地不包括河川區及農業區。2. 表內面積應依核定圖實地分割測量面積為準。
資料來源：「變更中壢平鎮主要計畫(第三次通盤檢討)(含都市計畫圖重製)(第一階段)案」計畫書。

二、中壢(龍岡地區)都市計畫

(一)發布實施經過

原為民國 72 年發布的中壢龍岡地區(包括中壢埔頂、平鎮鄉社子暨八德鄉霄裡地區)都市計畫，於民國 89 年 9 月公告實施第一次通盤檢討案、民國 94 年辦理地形重製，目前第二次通盤檢討案刻於內政部都委會審議中。

表 3 中壢(龍岡地區)都市計畫辦理歷程一覽表

變更計畫名稱	發布日期文號
中壢龍岡地區(包括中壢埔頂、平鎮鄉社子暨八德鄉霄裡地區)都市計畫案	72 年 9 月 13 日 72 府建都字第 110022 號
變更中壢(龍岡地區)都市計畫(第一次通盤檢討)案	89 年 9 月 26 日(89)府工都字第 182029 號
變更中壢(龍岡地區)都市計畫(部分[機二十三]機關用地為學校用地)案	94 年 2 月 2 日府城鄉字第 09400263202 號
變更中壢(龍岡地區)都市計畫(增(修)訂土地使用分區管制要點	96 年 12 月 10 日府城鄉字第 0960409586 號
變更中壢(龍岡地區)都市計畫(部分農業區及機關用地為道路用地)計畫案	99 年 7 月 21 日府城規字第 0990269704 號
變更中壢(龍岡地區)都市計畫(電信事業土地專案通盤檢討)案	100 年 11 月 30 日府城綜字第 1000485413 號
變更中壢(龍岡地區)都市計畫(配合馬祖新村眷村文化保存)案	103 年 12 月 3 日府城都字第 1030290179 號
變更中壢(龍岡地區)都市計畫(部分機關用地、學校用地及農業區為道路用地)案	105 年 8 月 5 日府都計字第 105018117 號
變更中壢(龍岡地區)都市計畫(部分機關用地(機十六)為體育場用地)案	108 年 2 月 25 日府都計字第 1080035794 號

註：製表日期截至民國 109 年 6 月。

(二)現行計畫概要

變更中壢(龍岡地區)都市計畫(第一次通盤檢討)案於民國 89 年 9 月 26 日發布實施，其計畫內容如下：

1. 計畫年期：以民國 93 年為計畫目標年。
2. 計畫人口：120,000 人，居住密度為每公頃 320 人。
3. 土地使用計畫：劃設住宅區 347.50 公頃、商業區 30.92 公頃、乙種工業區 44.52 公頃、農業區 393.07 公頃、文教區

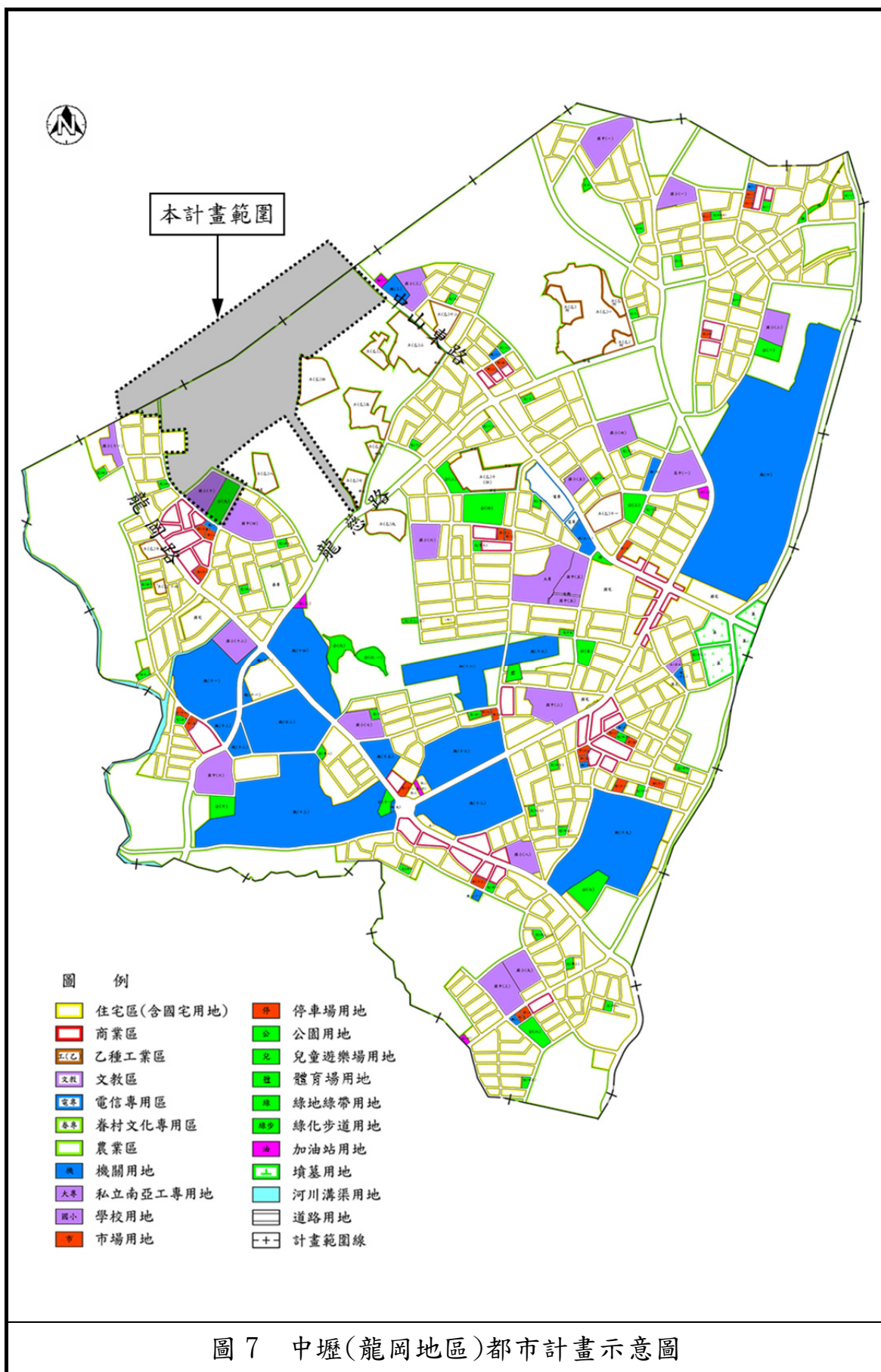
0.14 公頃。

4. 公共設施計畫：包括機關、學校、公園、兒童遊樂場、市場、加油站、墓地、綠地綠帶、綠化步道、人行步道、河川溝渠、私立南亞工專用地及道路等用地，合計面積 433.97 公頃。

表 4 「變更中壢(龍岡地區)都市計畫(第一次通盤檢討)案」土地使用計畫表

項目		檢討前 計畫面積 (公頃)	檢討變更 面積 (公頃)	通盤檢討後			備註
				面積 (公頃)	佔都市面 積百分比 (1)	佔計畫面 積百分比 (2)	
土地 使用 分區	住宅區	344.56	2.94	347.50	40.55%	27.80%	
	商業區	31.43	- 0.51	30.92	3.61%	2.47%	
	工業區	40.73	- 40.73	-	0.00%	0.00%	
	乙種工業區	-	44.52	44.52	5.19%	3.56%	
	農業區	397.04	- 3.97	393.07	-	31.44%	
	文教區	-	0.14	0.14	0.02%	0.01%	
	小計	813.76	2.39	816.15	49.36%	65.29%	
公共 設施 用地	機關	175.86	- 4.20	171.66	20.03%	13.73%	
	學校	48.81	2.88	51.69	6.03%	4.13%	
	公園	24.99	- 8.43	16.56	1.93%	1.32%	
	兒童遊樂場	-	8.98	8.98	1.05%	0.72%	
	市場	1.90	-	1.90	0.22%	0.15%	
	停車場	3.73	- 0.32	3.41	0.40%	0.27%	
	加油站	0.90	-	0.90	0.11%	0.07%	
	墓地	7.33	-	7.33	0.86%	0.59%	
	綠地綠帶	0.71	-	0.71	0.08%	0.06%	
	綠化步道	0.90	-	0.90	0.11%	0.07%	
	人行步道	2.35	- 0.03	2.32	0.27%	0.19%	
	道路	164.32	- 1.29	163.03	19.02%	13.04%	
	河川溝渠	4.56	-	4.56	0.53%	0.36%	
	私立南亞工專用地	-	0.02	0.02	0.00%	0.00%	
	小計	436.36	- 2.39	433.97	50.64%	34.71%	
合計（1）		853.08	3.97	857.05	100.00%	-	都市發展用地
合計（2）		1,250.12	0.00	1,250.12	-	100.00%	計畫總面積

資料來源：「變更中壢(龍岡地區)都市計畫(第一次通盤檢討)案」計畫書，89.9。



陸、發展現況分析

一、自然環境分析

(一)氣候

中壢區位處於台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℃ 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% 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。中壢區屬於台地堆積層，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。本計畫區內並無河川流域經過。

2. 埤塘、灌排水路

計畫區內計有 1 處埤塘，面積約 0.4 公頃，該埤塘產權為私人所有目前已荒廢；另計畫區外南側則有多處埤塘，尚保有良好水域景觀。

計畫區東、西二側，計有石門農田水利會所管之灌溉系統(後寮分渠、黃屋庄分渠)及區域排水系統(後寮及黃屋庄排水路)，主要由南往北流入計畫區北側之黃屋庄區域排水

系統排至新街溪。計畫區係屬灌溉末端，經石門農田水利會表示，未來開發後現有灌溉設施已無留設必要，為延續計畫區南側水路系統不因本案整體開發而中斷，後續公設系統應配合地勢及現有渠道系統留設。

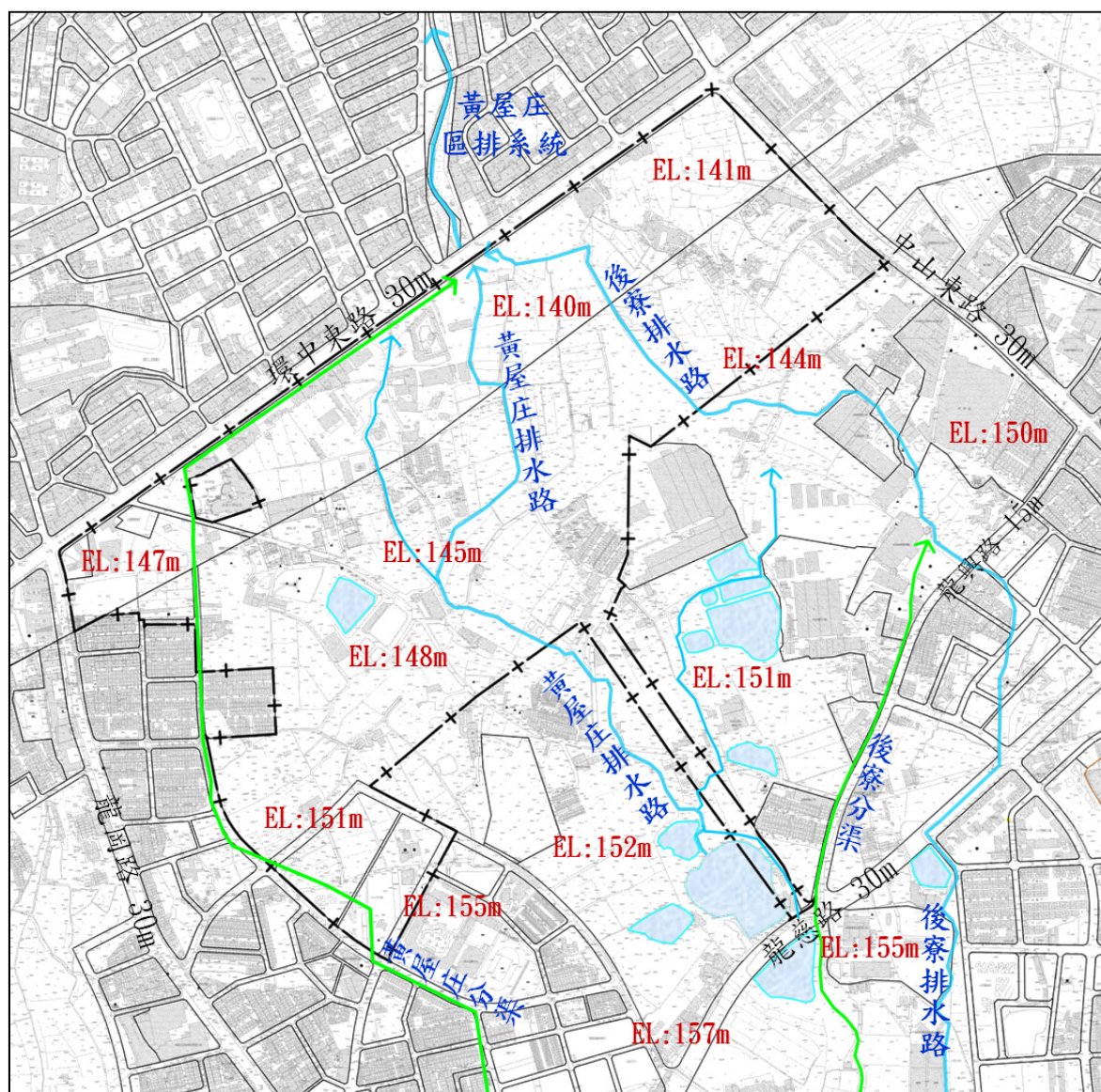


圖 8 埤塘及灌排水路分布示意圖

(四)災害環境分析

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，主要分布於大園、觀音及新屋等行政區；本計畫區非屬洪害敏感地區。

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，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，主要以大園區內海里與觀音區保障里，及新屋溪出海口河段位於觀音區保生里與新屋區永興里交界處為主；本計畫區非屬生態敏感地區。

3. 水質水量保護區

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，亦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；本計畫區非屬水質水量保護區。

4. 地震斷層帶

由經濟部中央地質調查所出版之五萬分之一地質圖顯示(詳圖 9)，計畫區外南側有一東西向之「湖口斷層」，而本計畫區最南端與該斷層帶距離約 4 公里，預估對本計畫應無影響。

5. 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)，計畫區淹水潛勢區主要分布於環中東路沿線，未來計畫區應設置防洪滯留設施，以降低淹水災害影響。

6. 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。

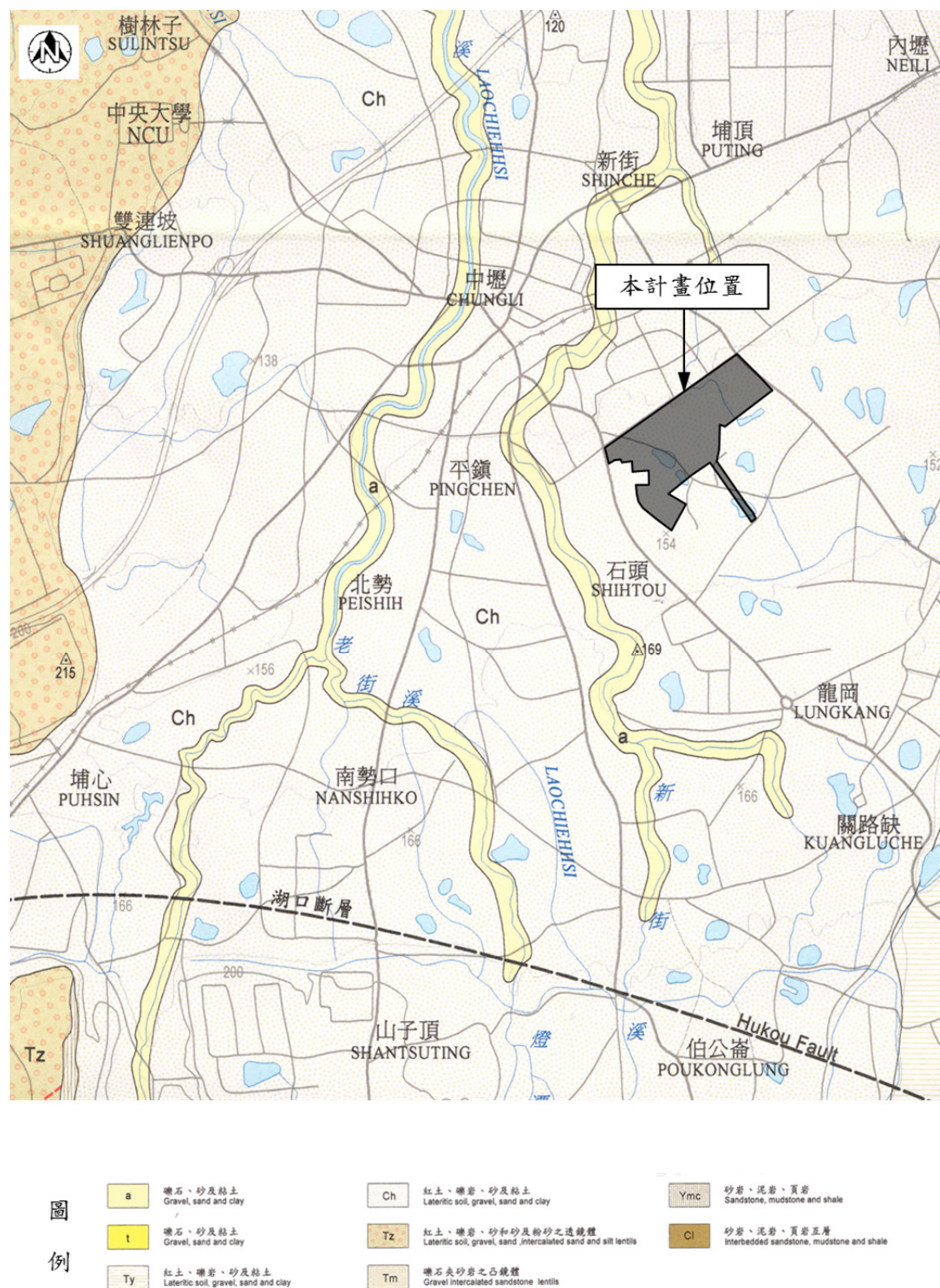
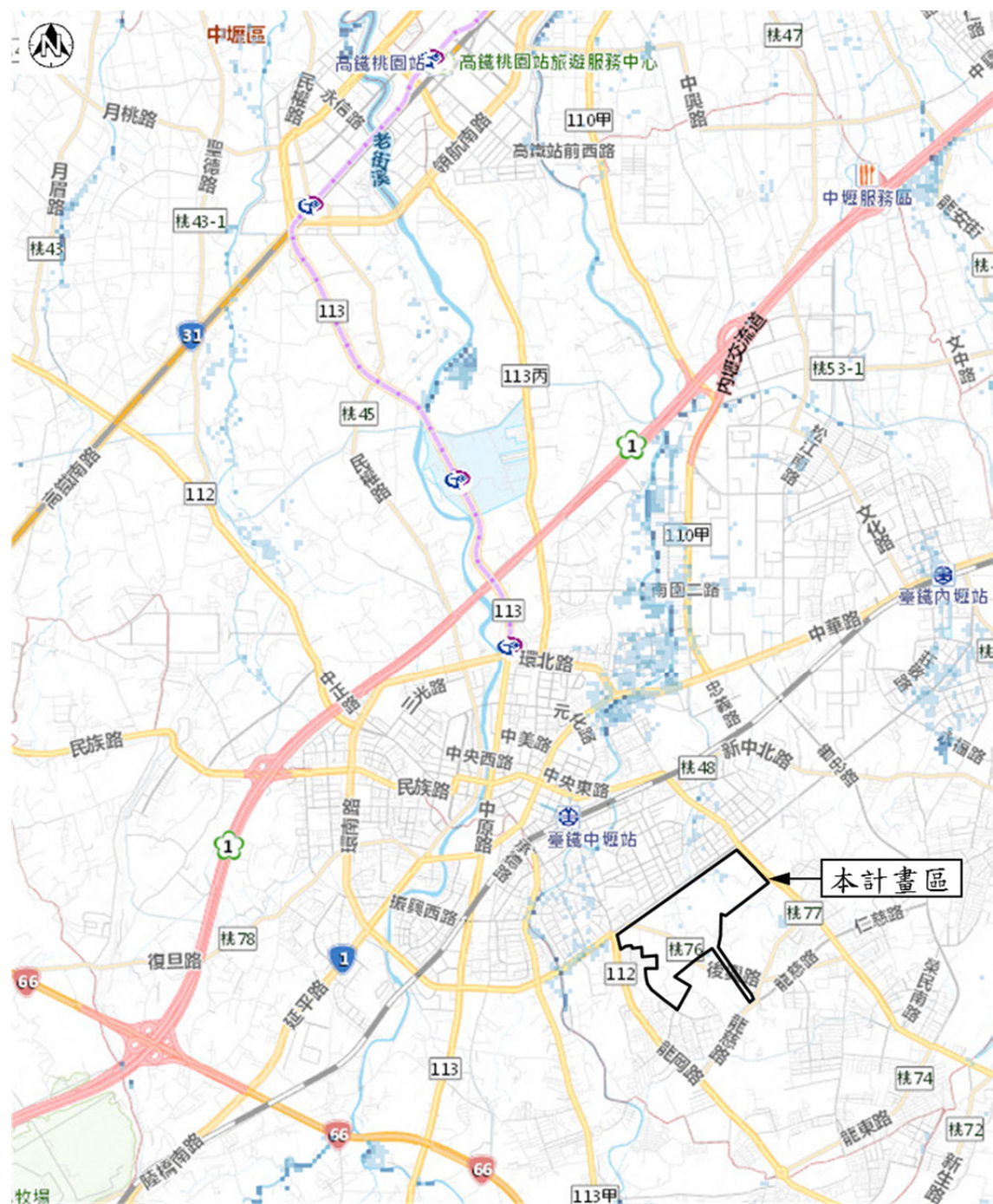


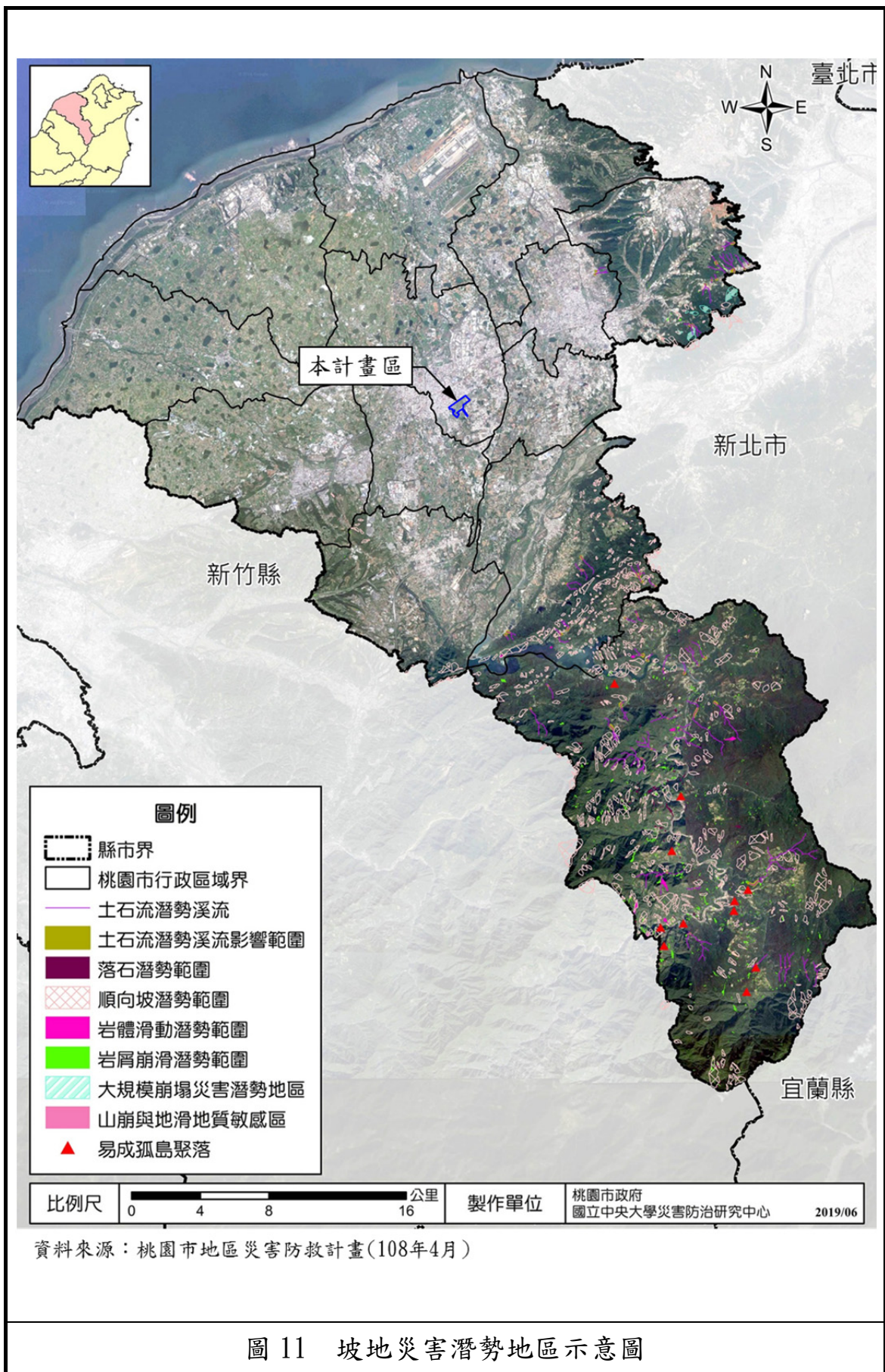
圖 9 活動斷層分布示意圖



資料來源：國家災害防救科技中心災害潛勢地圖網站及本計畫套繪。

淹水深度			
	淹水深度：0.5~1.0 公尺		淹水深度：1.0~2.0 公尺
	淹水深度：2.0~3.0 公尺		淹水深度：>3.0 公尺

圖 10 淹水潛勢地圖(模擬 24 小時累積雨量 350mm)



二、社經環境分析

(一)人口概況

1. 人口成長

中壢區於民國 90 年總人口數為 329,913 人，至民國 100 年成長為 372,429 人，此期間之年平均成長率為 1.24%。

表 5 桃園市與中壢區近十年人口數及成長率比較表

民國 (年)	桃園市			中壢區		
	總人口數 (人)	增加人數 (人)	成長率 (%)	總人口數 (人)	增加人數 (人)	成長率 (%)
90	1,760,453	27,836	1.74%	329,913	5,632	1.52%
91	1,792,603	32,150	1.67%	334,683	4,770	1.44%
92	1,822,075	29,472	1.63%	339,586	4,903	1.45%
93	1,853,029	30,954	1.68%	346,144	6,558	1.91%
94	1,880,316	27,287	1.46%	350,981	4,837	1.39%
95	1,911,161	30,845	1.63%	355,707	4,726	1.34%
96	1,934,968	23,807	1.24%	358,656	2,949	0.83%
97	1,958,686	23,718	1.22%	362,129	3,473	0.96%
98	1,978,782	20,096	1.02%	365,109	2,980	0.82%
99	2,002,060	23,278	1.17%	369,770	4,661	1.27%
100	2,013,305	11,245	0.56%	372,429	2,659	0.72%
年平均成長率			1.36%			1.24%

資料來源：中壢區戶政事務所。

2. 人口結構

從中壢區近年人口結構觀之，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 6 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)
		合計	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
100	129,975	372,429	185,683	186,746	2.87	99.43

資料來源：中壢區戶政事務所。

表 7 中壢區歷年人口年齡組成統計表

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
		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%
100	372,429	63,361	17.01%	276,672	74.29%	32,396	8.70%	34.61%

資料來源：中壢區戶政事務所。

(二)人口成長點及組成

1. 人口成長點

民國 100 年底桃園市主要之人口成長點為桃園區、中壢區、楊梅區、觀音區、蘆竹區等地區，人口成長率高於全市平均值(詳表 8)。而中壢區現有 85 個里計有 55 個里人口呈正成長，其中包括本計畫區所在之後寮里。

2. 新增人口之組成

民國 99 年底桃園市人口成長率為 1.17%，其中自然增加率為 0.28%、社會增加率為 0.89%。經進一步分析遷入之人口組成，自外縣市遷入之比例為 58.83%。(詳表 11)

民國 99 年底中壢區人口成長率為 1.27%，其中自然增加率為 0.28%、社會增加率為 0.99%。經進一步分析遷入之人口組成，自外縣市遷入之比例為 52.08%、自本市其他行政區遷入之比例為 42.44%。(詳表 11)

表 8 桃園市各行政區人口成長比較表

行政區		民國(年)					
		95	96	97	98	99	100
桃園市	人口	1,911,161	1,934,96	1,958,686	1,978,782	2,002,060	2,013,305
	成長率	1.63%	1.24%	1.22%	1.02%	1.17%	0.56%
中壢區	人口	355,707	358,656	362,129	365,109	369,770	372,429
	成長率	1.34%	0.83%	0.96%	0.82%	1.27%	0.72%
桃園區	人口	384,803	391,822	397,056	401,096	406,851	410,113
	成長率	1.96%	1.81%	1.33%	1.01%	1.42%	0.80%
平鎮區	人口	200,331	202,680	205,266	206,471	207,457	208,561
	成長率	0.98%	1.17%	1.27%	0.59%	0.48%	0.53%
八德區	人口	171,697	172,125	173,585	175,127	176,868	177,435
	成長率	0.59%	0.25%	0.84%	0.88%	0.99%	0.32%
大溪區	人口	89,365	90,393	91,146	91,875	92,081	91,979
	成長率	2.01%	1.14%	0.83%	0.80%	0.22%	-0.11%
楊梅區	人口	140,641	142,895	145,347	148,092	150,926	152,441
	成長率	1.71%	1.59%	1.70%	1.87%	1.90%	1.00%
蘆竹區	人口	127,765	131,942	135,768	138,727	142,120	143,886
	成長率	3.84%	3.22%	2.86%	2.16%	2.42%	1.23%
大園區	人口	79,354	79,627	80,274	81,309	81,966	82,136
	成長率	-0.41%	0.34%	0.81%	1.28%	0.80%	0.21%
龜山區	人口	129,846	131,691	133,977	135,692	137,996	138,355
	成長率	3.63%	1.41%	1.72%	1.27%	1.68%	0.26%
龍潭區	人口	112,072	112,758	113,633	114,266	115,166	114,958
	成長率	0.83%	0.61%	0.77%	0.56%	0.78%	-0.18%
新屋區	人口	49,844	49,961	49,683	49,576	49,112	48,652
	成長率	0.42%	0.23%	-0.56%	-0.22%	-0.94%	-0.94%
觀音區	人口	58,901	59,799	60,368	60,831	61,077	61,676
	成長率	2.32%	1.51%	0.95%	0.76%	0.40%	0.98%
復興區	人口	10,835	10,619	10,454	10,611	10,670	10,684
	成長率	-0.53%	-2.01%	-1.57%	1.49%	0.55%	0.13%

資料來源：桃園市各戶政事務所。

表 9 桃園市自然人口及社會人口成長比較表

民國 (年)	桃園市						
	人口數(人)	增加數 (人)	成長率 (%)	自然人口增 加數(人)	自然增 加率(%)	社會人口增 加數(人)	社會增 加率(%)
90	1,762,963	30,346	1.74%	14,985	0.85%	15,361	0.89%
91	1,792,603	29,640	1.67%	13,803	0.77%	15,837	0.90%
92	1,822,075	29,472	1.63%	12,026	0.66%	17,446	0.97%
93	1,853,029	30,954	1.68%	10,933	0.59%	20,021	1.10%
94	1,880,316	27,287	1.46%	9,966	0.53%	17,321	0.93%
95	1,911,161	30,845	1.63%	10,129	0.53%	20,716	1.10%
96	1,934,968	23,807	1.24%	10,062	0.52%	13,745	0.72%
97	1,958,686	23,718	1.22%	9,647	0.49%	14,071	0.73%
98	1,978,782	20,096	1.02%	8,725	0.44%	11,371	0.58%
99	2,002,060	23,278	1.17%	5,686	0.28%	17,592	0.89%

資料來源：桃園市統計要覽。

表 10 中壢區自然人口及社會人口成長比較表

民國 (年)	中壢區						
	人口數(人)	增加數 (人)	成長率 (%)	自然人口增 加數(人)	自然增加 率(%)	社會人口增 加數(人)	社會增加 率(%)
90	329,913	4,982	1.52%	3,370	1.02%	1,612	0.50%
91	334,683	4,770	1.44%	2,562	0.77%	2,208	0.67%
92	339,586	4,903	1.45%	2,256	0.66%	2,647	0.79%
93	346,144	6,558	1.91%	2,034	0.59%	4,524	1.33%
94	350,981	4,837	1.39%	1,896	0.54%	2,941	0.85%
95	355,707	4,726	1.34%	2,068	0.58%	2,658	0.76%
96	358,656	2,949	0.83%	1,992	0.56%	957	0.27%
97	362,129	3,473	0.96%	1,807	0.50%	1,666	0.46%
98	365,109	2,980	0.82%	1,509	0.51%	1,471	0.31%
99	369,770	4,661	1.27%	1,028	0.28%	3,633	0.99%

資料來源：桃園市統計要覽。

表 11 民國 99 年桃園市及中壢區之遷入人口組成比較表

地 區	遷 入 人 數							
	合 計	自 外 國	自 外 縣 市			自 本 市 其 他 行 政 區	初 設 戶 籍	其 他
			台 北 市	高 雄 市	其 他 縣 市			
桃 園 市	134, 191	3, 010	10, 154	2, 391	66, 402	48, 874 (36. 42%)	3, 349	11
			78, 947 (58. 83%)					
中 壠 區	22, 358	621	1, 486	403	9, 754	9, 489 (42. 44%)	604	1
			11, 643 (52. 08%)					

資料來源：桃園市統計要覽及本計畫整理。

(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 10.26%(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、住宿餐飲業要為主要成長)。

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%。

2. 各行政區發展分析

以各場所單位數而言，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%。

以就業員工數而言，民國 90 年工商業就業員工數達 50,000 萬人以上行政區有 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、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%。

3. 小結

桃園市整體產業結構以二、三產業發展為主，而中壢區、平鎮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、平鎮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。

表 12 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(%)	
類 別		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 (家)	就業 員工數 (人)
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 年工商及服務業普查報告，行政院主計處。

表 13 各行政區工商業場所單位及員工人數增減情形

鄉鎮市	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
平鎮區	7,441	5,662	31.42	58,228	50,969	14.24
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
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 年工商及服務業普查報告，行政院主計處。

表 14 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%
服務業部門	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 年工商及服務業普查報告，行政院主計處。

三、實質環境分析

(一) 土地使用現況

依 100 年二期申請休耕農地資料顯示，計畫區內農地休耕面積約 16.17 公頃，佔計畫面積約 22%。目前尚作農耕者係以菜園為主，面積約 19.10 公頃，佔計畫面積約 26%；其餘土地皆無耕作情形。

此外，區內計有 2 處住宅社區(農建地)，另有零星農舍散布。臨環中東路及中山東路沿線則有違規從事餐廳、汽車修護等使用。

表 15 土地使用現況面積表

使用類別	面積(公頃)	百分比
住宅使用	3.35	4.51%
商業使用	1.98	2.67%
工業使用	1.80	2.43%
加油站使用	0.31	0.42%
資源回收廠使用	0.95	1.28%
變電所使用	0.18	0.24%
電路鐵塔使用	0.05	0.07%
汽車駕訓場使用	0.77	1.04%
宗教寺廟使用	0.26	0.35%
埤塘使用	0.45	0.61%
溝渠使用	0.95	1.28%
道路使用	1.75	2.36%
農業使用(菜園)	19.10	25.74%
空地	42.30	57.01%
合計	74.20	100.00%

調查日期:民國 100 年 3 月。

(二) 建築使用現況

計畫區內建物主要以鋼筋混凝土建築為主，約佔建物總數 57%，多為新建之住宅社區；磚造或加強磚造之平房則以農舍為主，約佔 7%；其餘為鐵皮建築，多為小型工廠、餐飲業、汽車修護業使用，約佔 36%。樓層主要以 2 層樓以下建築為主，約佔 52%，3 層樓以上之建築約佔 48%。

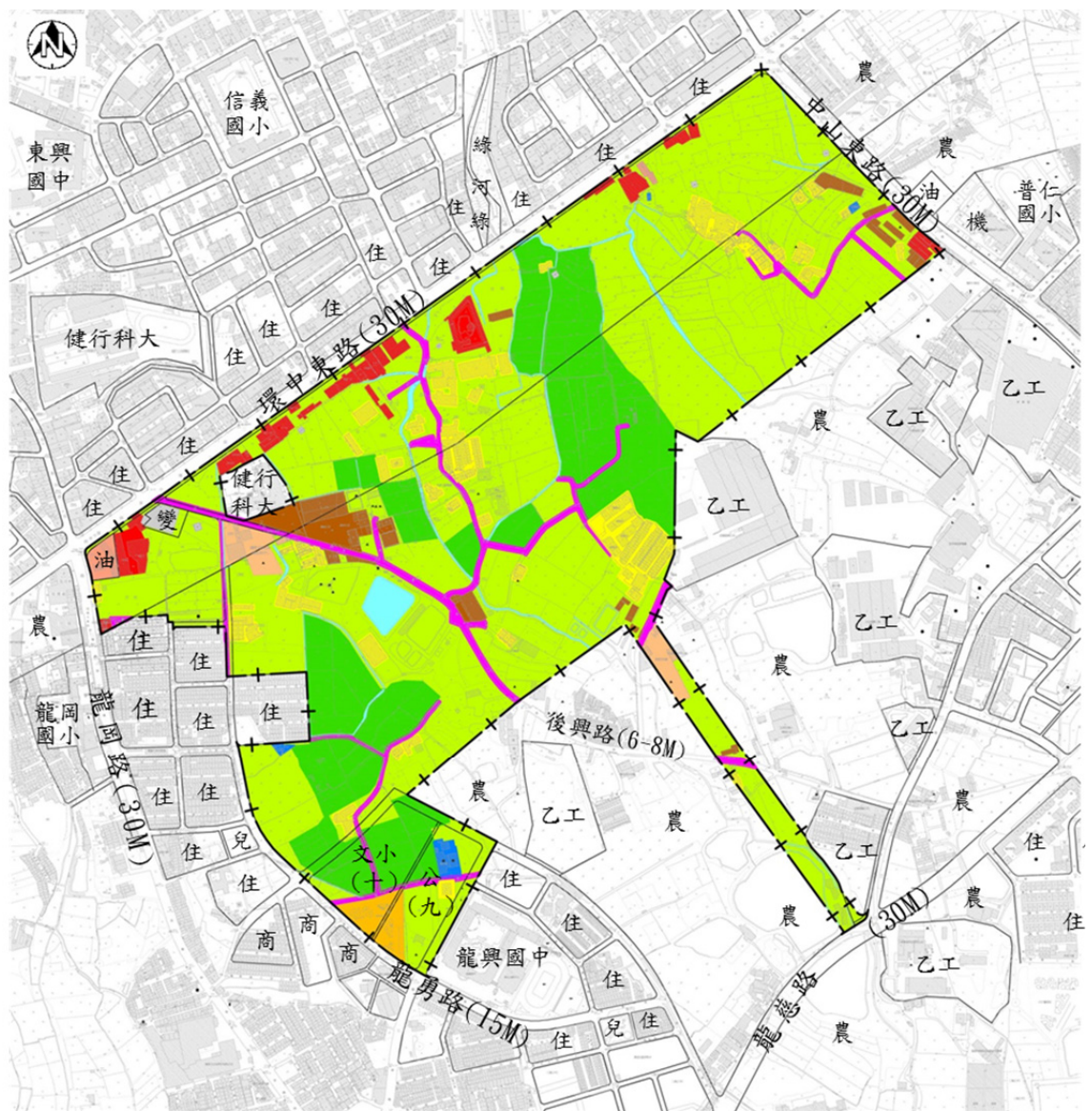
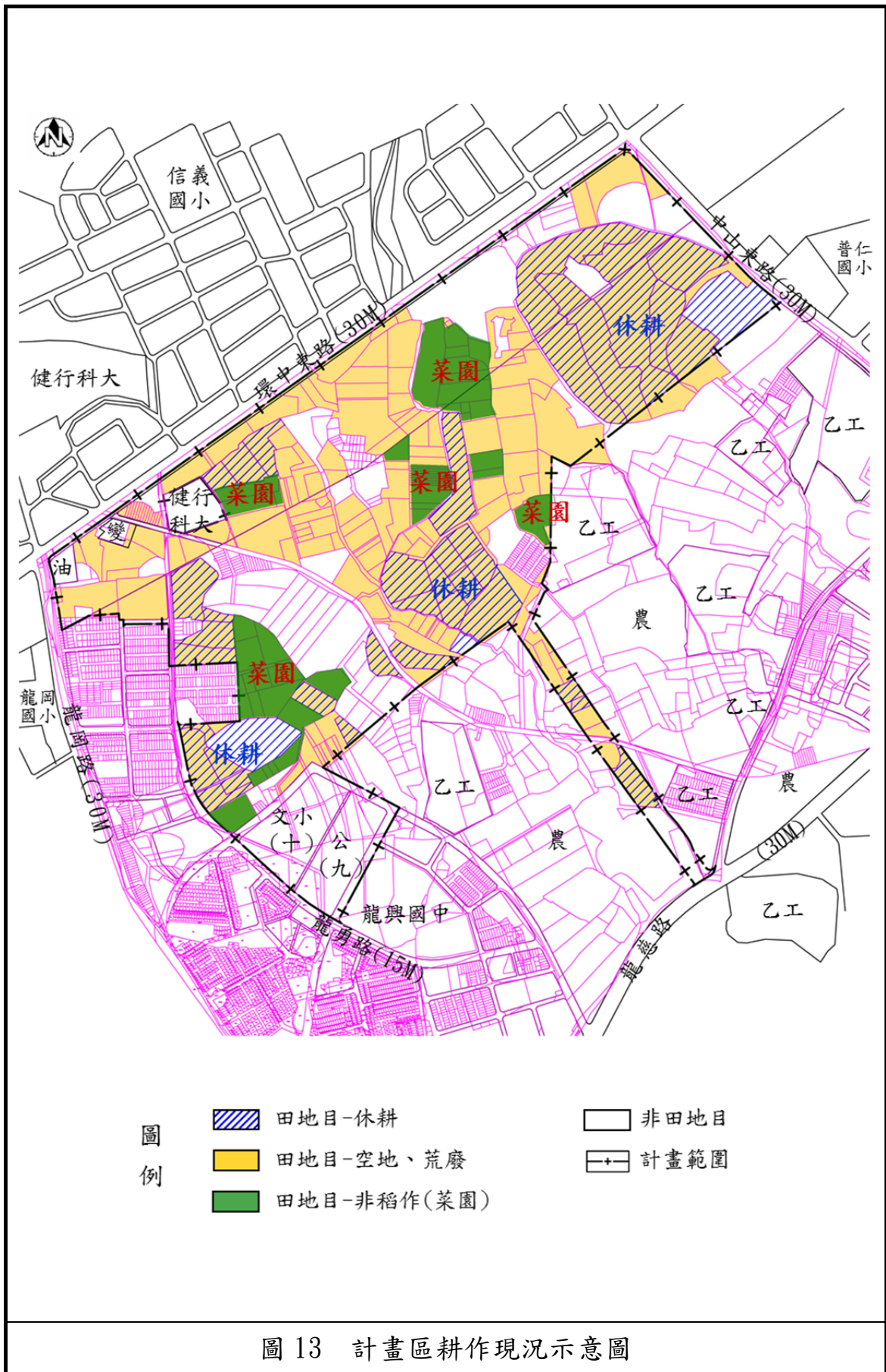


圖	住宅使用	汽車駕訓場	計畫範圍
例	商業使用	宗教寺廟	
	工業使用	埤塘水路	
	加油站	道路	
	資源回收廠	農業使用	
	變電所及鐵塔	閒置空地	

圖 12 土地使用現況圖



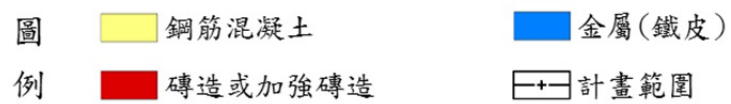
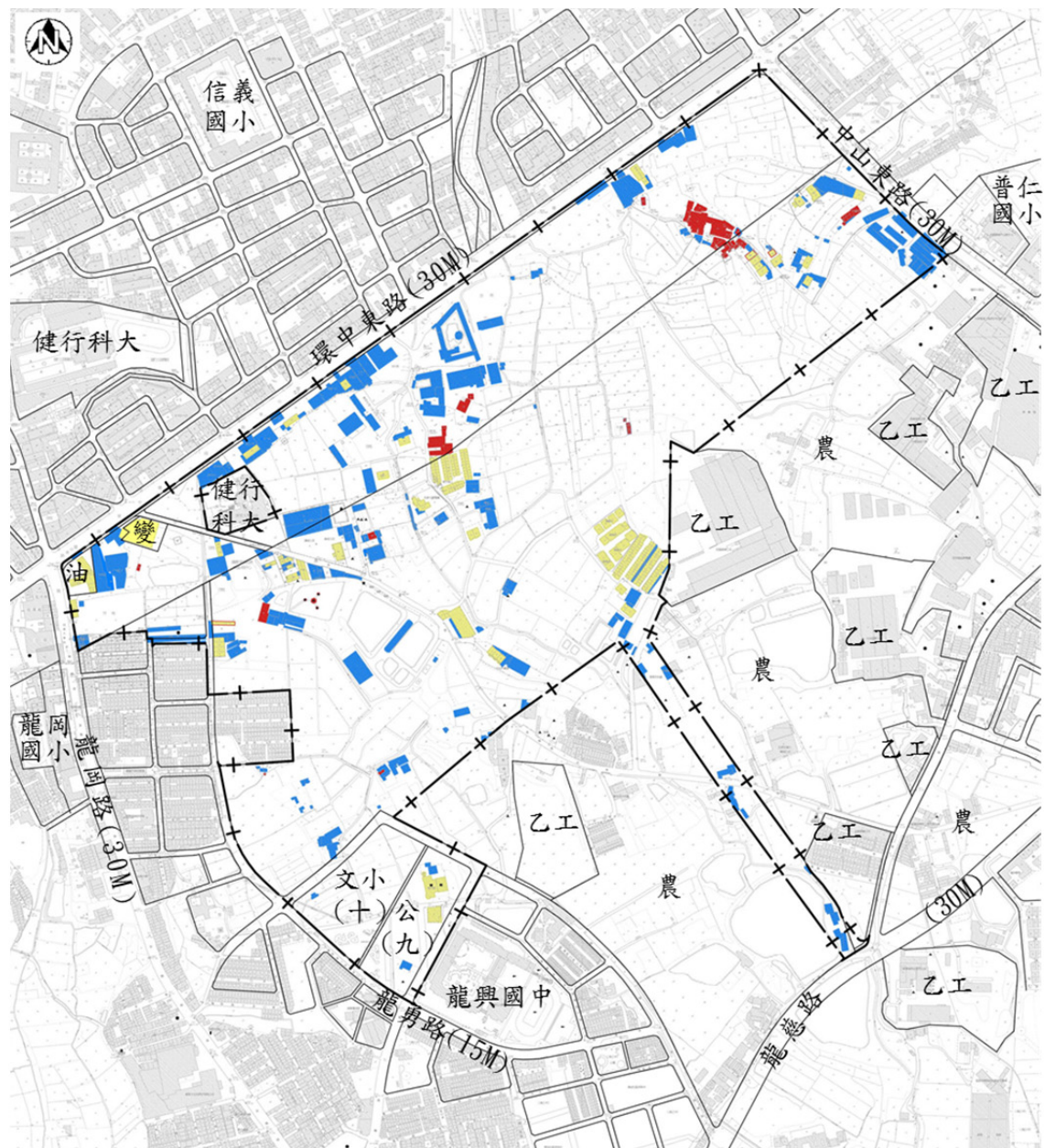


圖 14 計畫區建物結構現況示意圖

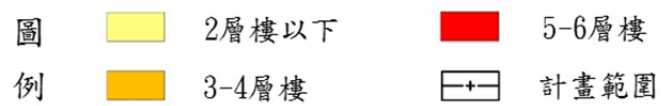
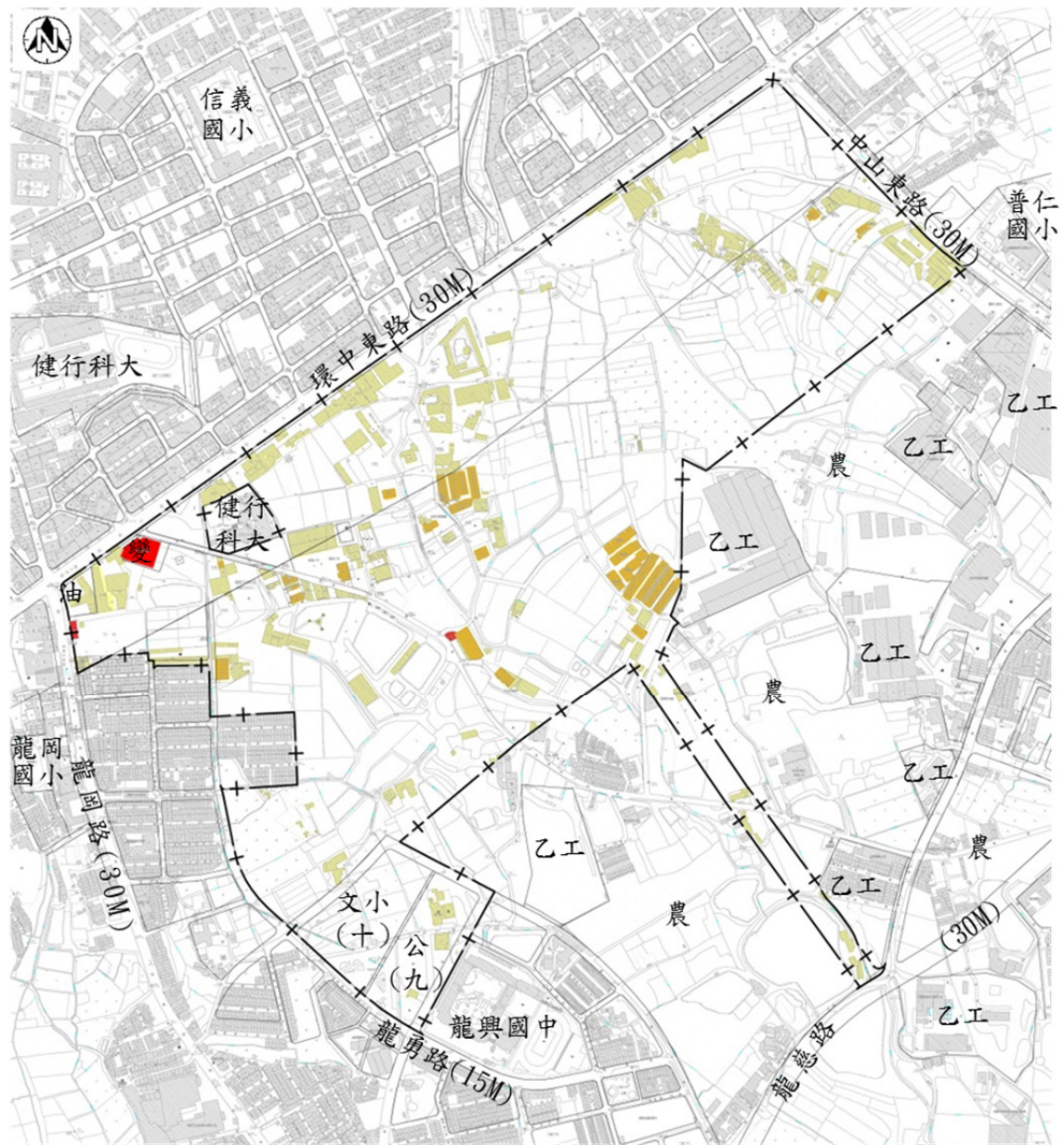


圖 15 計畫區建築樓層現況示意圖

(四)交通運輸

1. 計畫區聯外道路現況

(1)環中東路：計畫範圍西北側之橫向道路，往東可銜接台 1 號省道前往桃園地區，往西則可通往中壢及平鎮地區，計畫寬度 30 公尺，目前僅開闢 25 公尺寬度，剩餘 5 公尺寬度尚未開闢使用。

(2)中山東路：計畫範圍東側之縱向道路，往北可銜接台 1 號省道及進入中壢市區，往南則通往八德地區，計畫寬度 30 公尺，目前計畫範圍所屬路段業依計畫寬度開闢使用，其餘路段則已納入中壢生活圈道路建設實施計畫中逐年開闢。

(3)龍岡路：計畫範圍西側之縱向道路，往北可銜接台 1 號省道及進入中壢市區，往南則通往龍岡地區，計畫寬度 30 公尺，目前僅開闢 20 公尺寬度。

(4)龍慈路：計畫範圍東南側之橫向道路，自龍岡路起往東可通往八德地區，計畫寬度 30 公尺，已完成開闢使用。

2. 道路服務水準分析

依據本府交通局 101 年 10 月交通流量資料顯示，計畫區周邊主要道路除龍岡路南、北雙向路段，道路服務水準為 D 級外，其餘道路皆可維持 C 級以上之服務水準。

表 16 計畫區周邊主要道路服務水準分析表

路名	路段起迄	方向	現況尖峰小時交通量			
			尖峰小時交通量	道路容量	V/C	LOS
環中東路	龍岡路－中山東路	往東	1,372	2,400	0.57	C
		往西	1,309	2,400	0.55	C
中山東路	環中東路－龍興路	往北	1,313	3,200	0.41	B
		往南	1,326	3,200	0.41	B
龍慈路	龍岡路－中山東路	往東	487	3,200	0.15	A
		往西	256	3,200	0.08	A
龍岡路	環中東路－龍慈路	往北	1,343	1,700	0.79	D
		往南	1,225	1,700	0.72	D

資料來源：本府交通局，民國 101 年 10 月。

3. 計畫區進出動線分析

(1) 連繫中壢區各里之動線

- a. 中壢區整體交通呈放射式環狀路網型態，以外環道路系統(環北路、環西路、環中東路、環南路)圍繞市區，聯外道路以放射式向外連接。

2. 未來本計畫區係以北側(環中東路)之外環道路系統，銜接各地區之主要道路系統，作為進出聯繫之主要動線。

(2) 進出市區之動線

- a. 自計畫區西側之龍岡路往北直行併入健行路，穿越地下道後即抵達市中心區。
- b. 自計畫區東側之中山東路往北直行，跨越高架橋後往左續行即抵達市中心區。
- c. 自計畫區北側之福州路往北直行至中北路，右轉匯入中山東路(或左轉匯入健行路)，跨越高架橋(或穿越地下道)後即抵達市中心區。

(3) 連繫鄰近行政區之動線

- a. 往桃園地區：自計畫區北側之環中東路往東銜接台 1 省道，東行通往桃園地區。
- b. 往平鎮地區：自計畫區北側之環中東路往西銜接環南路、環西路，沿途銜接金陵路、中豐路、延平路、民族路等通往平鎮地區。
- c. 往八德地區：自計畫區東側之中山東路往東南行，銜接長興路通往八德地區。
- d. 往大溪地區：自計畫區西側之龍岡路往南行，經過龍岡圓環銜接龍南路、仁和路通往大溪地區。

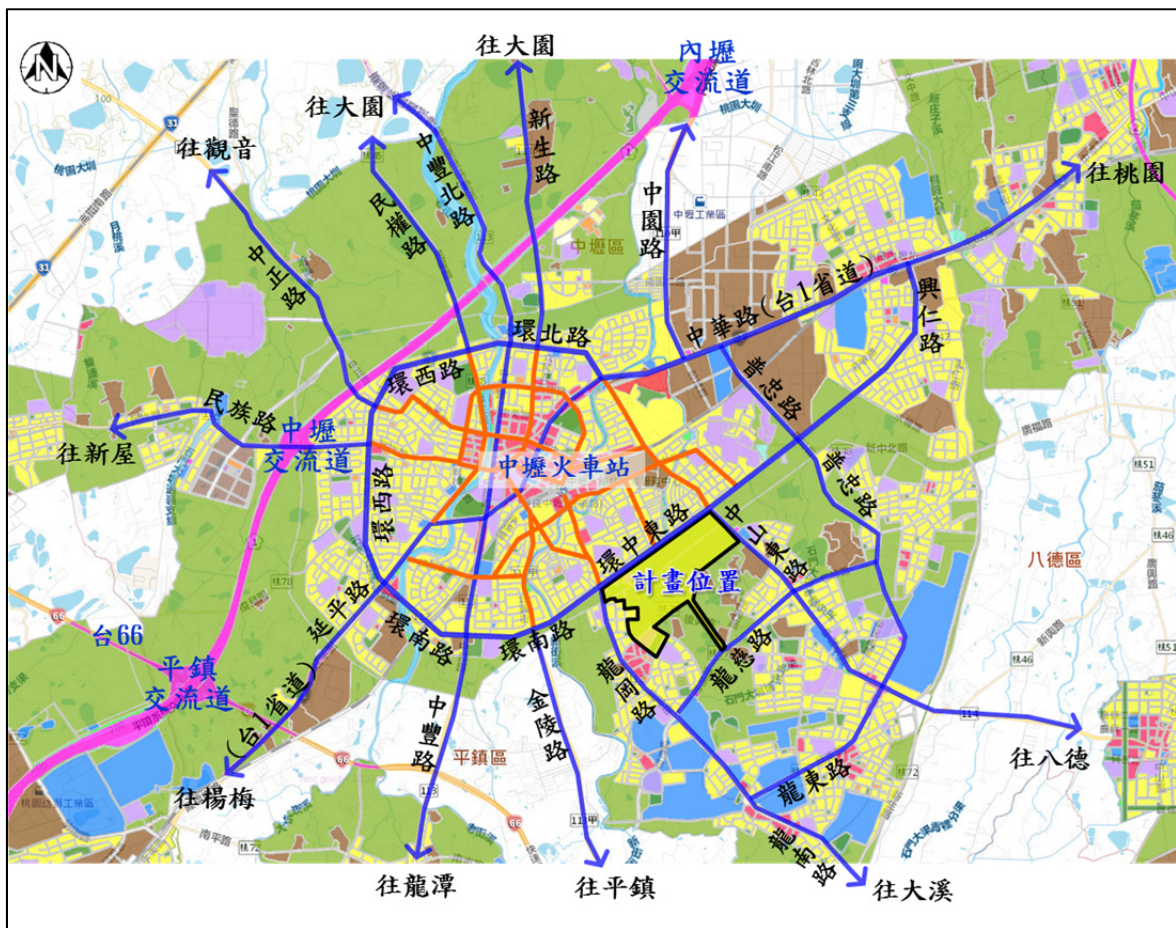


圖 16 計畫區聯外進出動線示意圖

柒、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，並定位為台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台北-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

依據本市各地區發展特性及重大建設開發，桃園、中壢及航空城為本市都會發展三大核心，並考量各地區空間屬性與發展趨勢，適性規劃六大生活圈。(詳圖 17)

(一)桃園都會生活圈

本生活圈以桃園區為都會核心，八德區及部分龜山區、大溪區、蘆竹區為衛星市鎮，除行政及商業服務機能完備外，未來藉由臺鐵地下化、航空城捷運綠線、捷運棕線及三鶯延伸線等大眾捷運系統，以及國 1、國 2、國 1 甲等高快速公路系統，形成快速便捷的交通生活圈，又因鄰近雙北的區位優勢，將因與雙北緊密連結而持續發展，成為桃園行政中樞、都會生活與經貿中心。

(二)中壢都會生活圈

本生活圈以中壢區為都會核心，平鎮區及部分楊梅區為衛星市鎮，未來利用厚實的產業基礎，豐沛的高等教育人力資源，並藉由「亞洲矽谷計畫」，提升產業發展能量，成為新創產業

群聚基地。本區域將透過高鐵青埔、鐵路地下化、機場捷運線、航空城捷運綠線延伸線，及國 1、國 3、台 66、台 31 等路網完整的鐵公路系統，提供便捷的交通服務，加上原有生活及商業機能，使中壢都會區域成為都會生活、經貿中心及產學與青創中心。

(三)桃園航空城都會生活圈

大園區與蘆竹區為桃園航空城產業發展核心及腹地，規劃有機能完整的產業、金融服務及生活圈域，並結合青埔特區、亞洲矽谷創新交流中心等，將吸引國內外高級人才聚集，發展新創產業及航空經濟。未來藉由高鐵、機場捷運、航空城捷運綠線、及完善聯外道路系統與桃園區、中壢區二個都會核心串連，朝大都會格局發展為集約緊湊高效的捷運 TOD 城市，進而使桃園航空城都會區域成為航空經濟樞紐、觀旅商貿服務核心及國際人才交流中心。

(四)新鎮生活圈

龜山區西側與桃園區相隔有大片山林之保護區，其都市發展主要位於東側鄰接林口新市鎮、國道 1 號高速公路以南地區，因應林口工業區、華亞科技園區及長庚醫學中心等產業發展需求而形成新市鎮。因地理區位及天然屏障的關係，其發展與桃園都會核心關聯性較弱，而與鄰近的新北市林口、新莊等地區較為緊密，成為銜接北臺的新市鎮。未來機場捷運、捷運棕線將提供便捷大眾運輸，作為連貫桃園都會核心與航空城，並快速到達雙北的中介節點，成為產業及生活新據點，進而使新鎮生活區域成為地方生活中心、產業鏈結發展、運動休閒及宜居郊山據點。

(五)鄉村發展生活圈

觀音區、新屋區農業發展及埤塘遍布，特有的農田景觀及海岸生態資源已成為休閒觀光特色區域。此區都市活動集中在現有行政中心附近，各自形成地方生活圈，機能以提供地方性住商服務機能為主，未來配合鄉村地區整體規劃，將投入資源至鄉村發展區域，配合農村再生合併發展新農經濟、鄉村生活及田園景觀區域。

(六)生態遊憩生活圈

大溪區、龍潭區與復興區位處大漢溪上游、石門水庫水源特定區及原住民族部落及優美山林地區，因地形限制與大桃園都會核心區域相距較遠，進而保留豐富多元的文化特色與天然的生態景觀資源，未來配合鄉村地區整體規劃及原住民族部落發展規劃，將投入資源至生態遊憩區域，進而發展觀光遊憩產業與生態保育並重都市發展特色，規劃大眾運輸轉運及低碳旅遊，以保區域永續發展與城鄉魅力。

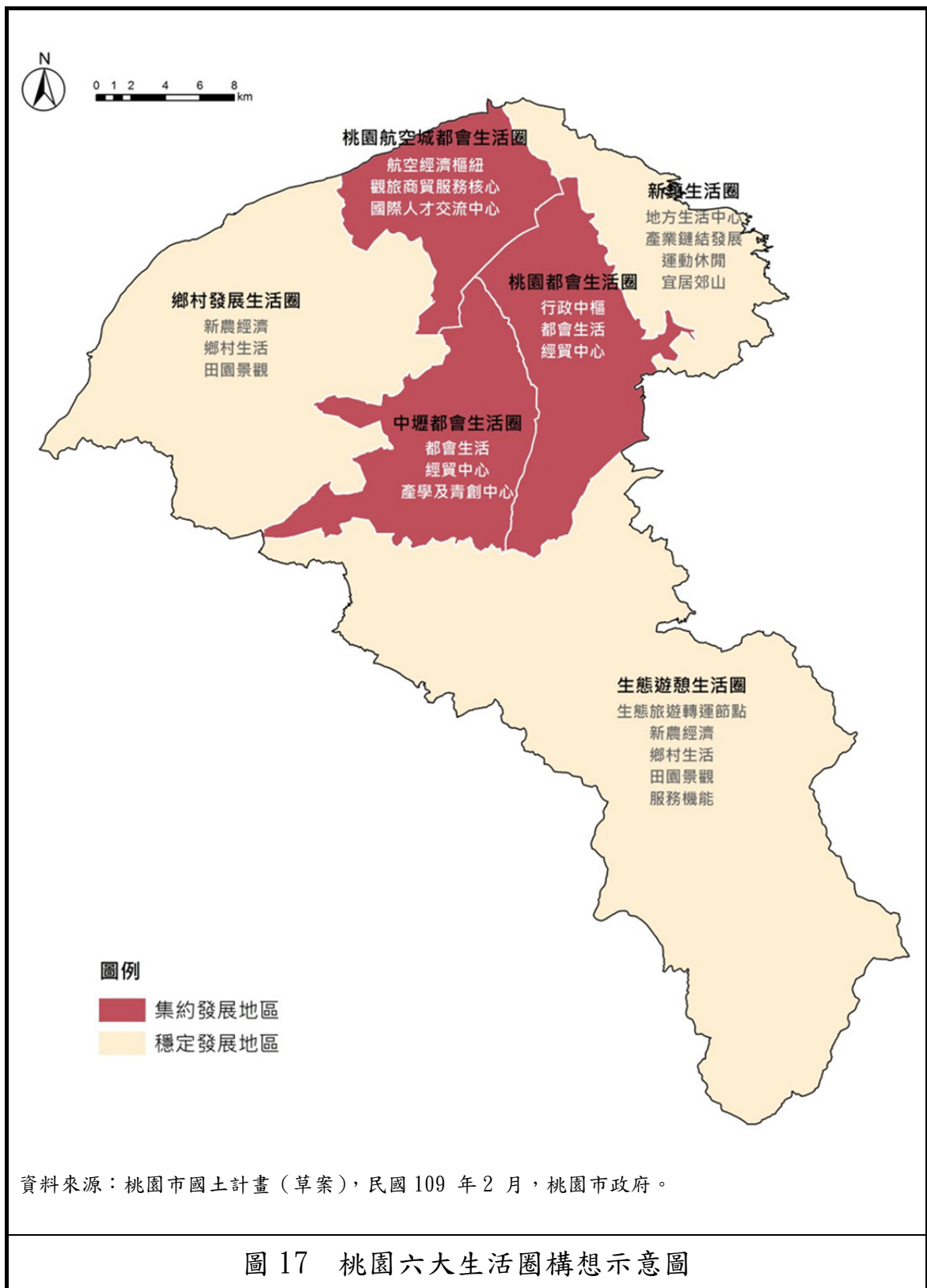


圖 17 桃園六大生活圈構想示意圖

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%，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 桃園市整體都市計畫發展情形一覽表

項次	都市計畫區	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	280,000	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	120,000	116,519	138.71
10	中壢平鎮主要計畫	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(高源地區)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	7,000	7,551	94.39
27	大溪都市計畫	22,500	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

項次	都市計畫區	計畫人口 (人)	現況人口 (人)	人口發 展率(%)
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
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	1,570	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 109 年 2 月，桃園市政府。

四、桃園市大型運動場所概況

現有桃園市內大型(面積 5 公頃以上)運動場所(或運動公園)計有 12 處其區位分布及功能定位如下：(區位分布詳圖 18)

(一)林口體育場(介壽運動公園用地)

位於林口特定區計畫區，面積約 71.04 公頃，功能定位為綜合性體育場(館)。

(二)虎頭山公園(公園用地)

位於桃園市都市計畫區，面積約 23.8 公頃，功能定位為山林遊憩公園。

(三)市立體育場(體育場用地)

位於桃園市都市計畫區，面積約 4.11 公頃，功能定位為綜合性體育場(館)。

(四)陽明公園(公園用地)

位於桃園市都市計畫區，面積約 7.88 公頃，為桃園區面積最大之公園，功能定位為運動公園。

(五)玉山公園(公園用地)

位於桃園市都市計畫區，面積約 5.04 公頃，功能定位為市民公園。

(六)青塘園(公園用地)

位於高鐵桃園車站特定區，面積約 6.34 公頃，功能定位為湖濱遊憩公園。

(七)青埔國際棒球場(體育場用地)

位於高鐵桃園車站特定區，面積約 4.8 公頃，功能定位為

棒球專用場。

(八)中正公園(公園用地)

位於中壢平鎮都市擴大計畫區，面積約 5.34 公頃，功能定位為市民公園。

(九)光明公園(公園用地)

位於中壢平鎮都市擴大計畫區，面積約 6.12 公頃，功能定位為市民公園。

(十)新勢公園(公園用地)

位於中壢平鎮都市擴大計畫區，面積約 5.84 公頃，功能定位為市民公園。

(十一)龍潭運動公園(體育場用地)

位於龍潭都市計畫區，面積約 5.10 公頃，功能定位為市民公園。

(十二)龍潭大池(公園用地)

位於龍潭都市計畫區，面積約 12.63 公頃，功能定位為湖濱遊憩公園。

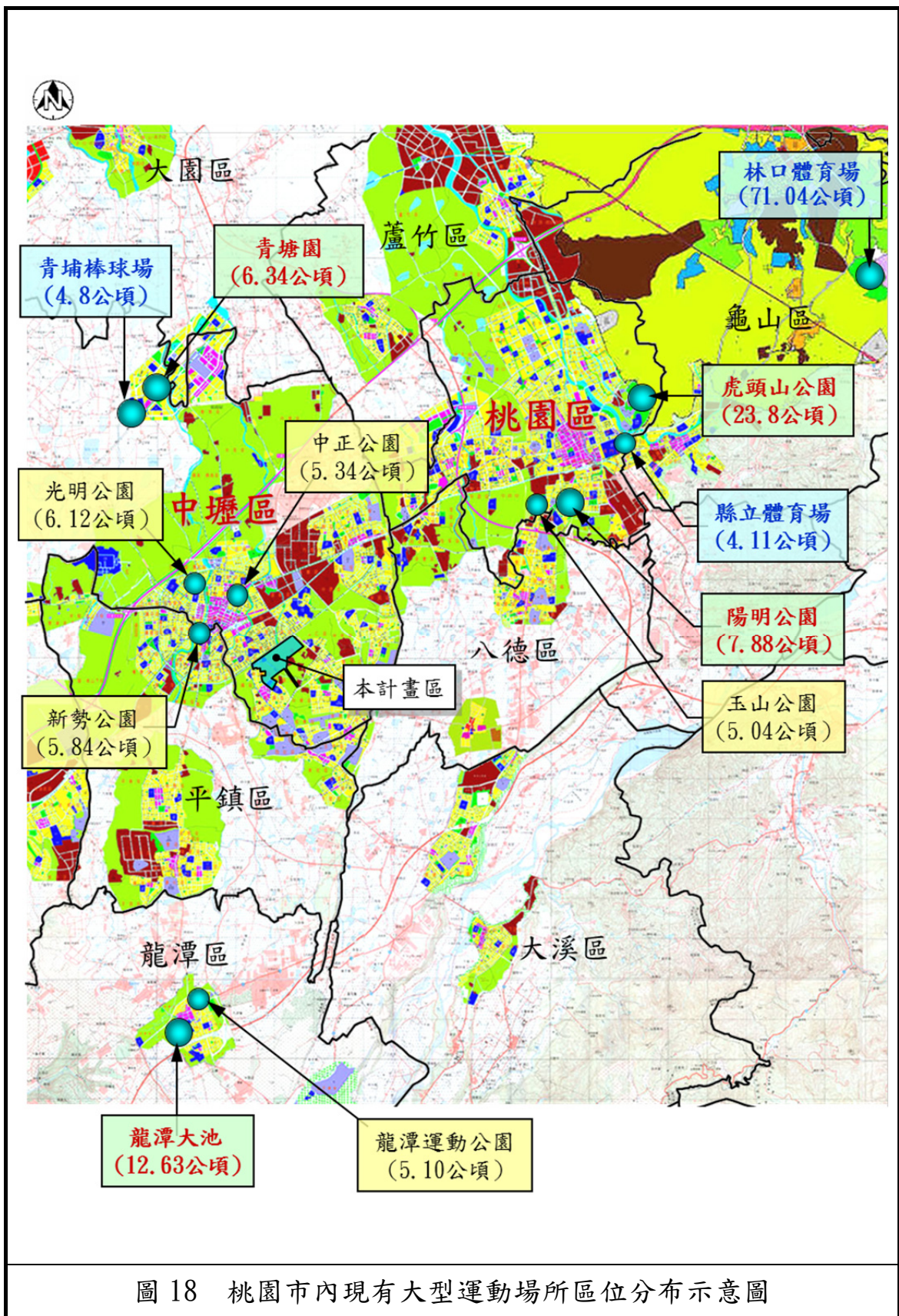


圖 18 桃園市內現有大型運動場所區位分布示意圖

五、桃園市相關重大開發計畫

本市重大開發計畫包括機場捷運周邊土地開發案、中路地區整體開發計畫、經國特區第一期開發計畫及本計畫。相關重大開發計畫辦理時程及新增可發展用地整理如下：

表 18 本市重大建設計畫一覽表

計畫 類型	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)
				使用 分區	面積 (公頃)	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	236.74	住宅區	75.52	101.04	43,000
				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
				住宅區(再)	5.96		
				商業區	6.52		
航空城特定區計畫		4,565.15	住宅區	524.62	524.62	180,000	
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
				住宅區(再)	10.40		
	經國特區第一期開 發計畫(第一階段)		29.39	住宅區	9.76	19.43	6,300
				商業區	9.67		
	中壢龍岡體育園區 整體開發計畫		74.20	住宅區	31.75	39.95	13,800
				住宅區(再)	1.24		
				商業區	6.96		
合計							293,500

註：航空城特定區計畫，預計民國 116 年完成區段徵收作業。

桃園國際機場捷運車站周邊土地開發計畫，係配合中央重大政策，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。(都市計畫已審定，A7 及 A10 車站已完成區段徵收，其餘刻正辦理區段徵收作業。)

航空城特定區計畫，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，亦可作大台北地區之擴大發展腹地。(都市計畫已審定，刻正辦理區段徵收作業。)

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，舒緩桃園都會核心人口密集分布之壓力，並藉以

縫合都市發展。(都市計畫已審定，已完成區段徵收。)

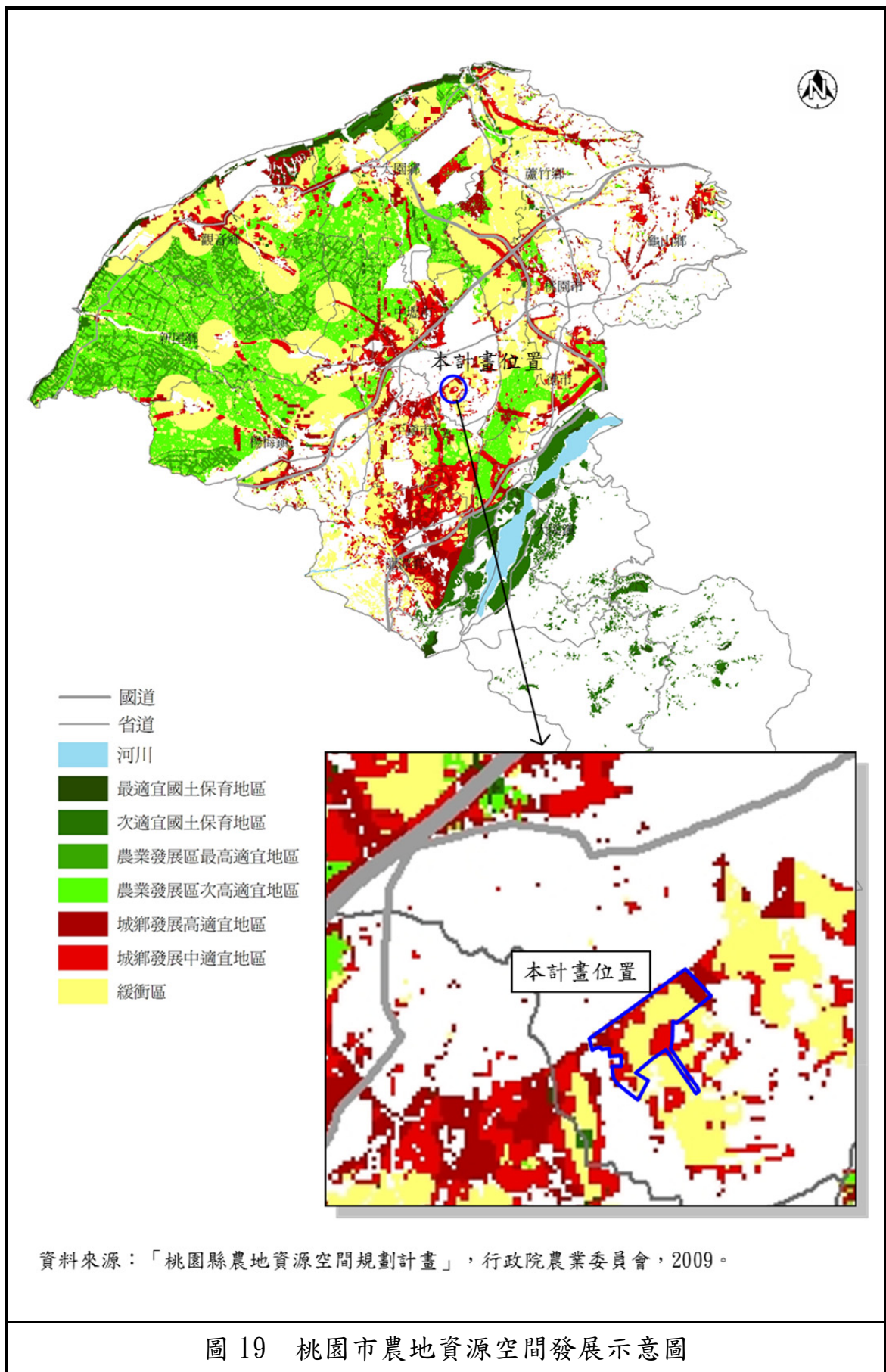
經國特區第一期開發計畫係屬工業轉型再生，因緊南坎交流道為桃園之門戶，具吸納外來人口之優勢。(都市計畫已審定，已完成市地重劃。)

本案係提供南桃園地區運動、休閒機能為發展定位，劃設所需體育場用地，期以大眾運輸導向規劃理念，縫合中壢與龍岡地區之發展，適度提供都市發展腹地，預留捷運綠線-G01 站延伸至中壢所需空間，與其他開發案並無競合關係。

六、桃園市整體農地資源情形

依「桃園縣農地資源空間規劃計畫」(行政院農委會，2009)，桃園市整體適宜發展農業之地區為新屋區、觀音區、楊梅區及大園區。本計畫則係屬城鄉發展中、高適宜地區及緩衝區，可配合都市發展需求釋出農地，非屬最適宜作農業使用，亦非屬主要稻米及雜糧產地，故本計畫開發尚無糧食安全之虞。(如圖 19)

經本府農業局函示(100 年 12 月 9 日府農管字第 1000517440 號函)，本案擬依相關法令規定屬政府辦理之變更都市計畫農業區，核與現行農地管理政策方向及法規並無不符。(詳附件五)



捌、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，各新增整體開發區人口進駐率以 60%估算，新增遷入人口約 6.8 萬人。

3. 考量環境容受力調整人口

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)中壢區及平鎮區人口分派

民國 100 年底中壢區及平鎮區總人口數，分別佔全市總人口比例為 18.50%、10.36%，假設未來二區人口穩定成長，並依該人口比例進行分派，推估民國 110 年中壢區人口數為 39.78 萬人、平鎮區人口數為 22.27 萬人。

(三)都市計畫區人口分派

1. 中壢平鎮主要計畫

目前都市計畫區現況人口為 308,532 人，佔中壢區及平鎮區總人口之比例為 53.98%，並依該人口比例進行分派，推估民國 110 年中壢平鎮主要計畫之人口數為 33.49 萬人。

2. 中壢(龍岡地區)都市計畫

目前都市計畫區現況人口為 115,233 人，佔中壢區及平鎮區總人口之比例為 20.31%，並依該人口比例進行分派，經推估民國 110 年中壢(龍岡地區)都市計畫之人口數為 12.60 萬人。

二、中壢平鎮及中壢龍岡都市計畫之住宅需求分析

(一)可容納人口分析

中壢平鎮主要計畫、中壢(龍岡地區)都市計畫二計畫區劃設住宅區及商業區面積合計 1,121.37 公頃，若依現行都市計畫區居住密度(平均每人樓地板面積 60 m²)計算，總計可容納居住人口約 40.44 萬人。(詳表 19)

(二)住宅需求分析

依前述人口分派，民國 110 年中壢平鎮主要計畫、中壢(龍岡地區)都市計畫二計畫區之總人口數約 46.09 萬人，已超出現行都市計畫區可容納居住人口數，若以維持計畫都市發展用地平均人口密度估算，則未來尚需規劃住宅面積至少 111 公頃。(詳表 20)

表 19 中壢平鎮及中壢龍岡都市計畫可容納居住人口分析表

項目		中壢平鎮主要計畫	中壢(龍岡地區)都市計畫	合計	備註
可供居住土地面積	住宅區(公頃)	784.82	336.55	1,121.37	容積率200%
	商業區(公頃)	74.66	26.15	100.81	容積率380%、320%。
可居住總樓地板面積(m ²)		17,114,940	7,149,400	24,264,340	
可容納居住人口(人)		285,249	119,157	404,406	

註：1. 商業區作住宅使用部分以容積總樓地板面積之 50%計算。

2. 平均每人居住樓地板面積以 60 m²計算。

表 20 中壢平鎮及中壢龍岡都市計畫住宅需求分析

需求量(A)	供給量(B)	人口供需差額 (=A-B)	尚需規劃住宅 面積(公頃)
110年總人口數 460,900人	現行計畫可容納人口數 404,400人	56,500人	169.50
	現況人口數 423,765人	37,135人	111.41

註：1. 平均每人居住樓地板面積以 60 m²計算。

2. 使用強度以容積率 200%計算。

三、本計畫人口推估

本計畫面積 74.20 公頃，劃設商業區 6.96 公頃及住宅區 36.18 公頃，經推估約可容納人口約 13,800 人，爰訂定計畫人口為 13,800 人。

四、中壢平鎮及中壢龍岡都市計畫之公共設施用地檢討

依都市計畫定期通盤檢討實施辦法檢討整體公共設施用地，現行都市計畫區之停車場、體育場所較為不足；另五項公共設施用地面積低於都市計畫法第 45 條規定。本案開發可補充部分公共設施用地，提高整體居住環境品質。

表 21 中壢平鎮及中壢龍岡都市計畫之公共設施用地需求檢討表

設施類別	檢討標準	中壢平鎮主要計畫			中壢(龍岡地區)都市計畫		
		用地需求面積 (公頃)	計畫面積 (公頃)	超過或不足面積 (公頃)	用地需求面積 (公頃)	計畫面積 (公頃)	超過或不足面積 (公頃)
兒童遊樂場	按閭鄰單位設置，每處最小面積不得小於零點一公頃為原則。	1.90	0.65	-1.25	1.10	8.98	7.88
鄰里公園	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零點五公頃為原則；社區公園每一計畫處所最少設置一處，人口在十萬人口以上之計畫處所最小面積不得小於四公頃為原則，在一萬人以下，且其外圍為空曠之山林或農地得免設置。	9.50	36.08	26.58	5.50	16.56	11.06
廣場	按實際需求檢討。	-	2.11	-	-	-	-
綠地	按自然地形或設置目的檢討之。	-	26.74	-	-	0.71	-
停車場	不低於商業區面積之12%為準。	8.96	3.30	-5.66	3.71	3.41	-0.30
體育場所	10萬人口以上者，每千人0.07公頃。	28.00	2.00	-26.00	8.40	0.00	-8.40
公園、兒童遊樂場、綠地、廣場、體育場所	不低於計畫面積10%。	208.06	67.58	-140.48	125.01	26.25	-98.76
	不低於都市發展用地面積10%。	169.64		-102.06	85.31		-59.06

註：中壢平鎮主要計畫劃設 19 個住宅閭鄰單元、中壢(龍岡地區)都市計畫劃設 11 個住宅閭鄰單元。

玖、課題分析與對策

經檢討本計畫區環境現況、發展潛力與限制等，本計畫區之課題及因應對策，分述如下：

課題一、需因應南桃園地區發展需求，提供大型運動休閒場所。

說明：1. 目前中壢平鎮主要計畫，僅劃設體育場用地面積約 2 公頃（尚不足 26 公頃）；中壢（龍岡地區）都市計畫區，則未劃設體育場用地（面積不足 8.4 公頃）。

2. 改制前行政院體育委員會提出「改善國民運動環境」之施政計畫，期以闢設富地方特色、具創意性之體育休閒活動場地，滿足市民運動需求。

對策：本案藉由整體開發方式，劃設所需體育場用地，補現行計畫之不足，因應地區發展需求；並建構優質運動環境，提升規律運動人口，進而落實體育政策之目標。

課題二、勘選合宜之開發範圍，避免土地過度開發。

說明：1. 中壢、龍岡地區都市發展已飽合（發展率超過 80%），計畫區緊鄰都市發展核心，土地違規使用日益嚴重。

2. 捷運綠線延伸中壢段路線起點由八德區桃園捷運綠線 G01 站往西延伸至臺鐵中壢站（A23 車站），全長約 7.2 公里，共設置 5 個捷運站（地下 4 站，高架 1 站）。其中位於計畫區東側設置 GE04 車站（中山東路二段）（中壢家樂福附近）及本計畫區周邊設置 GE05 車站（環中東路、福州路附近）（中壢體育園區）。

對策：1. 依循都市發展紋理，鄰近環中東路土地優先納入開發範圍。

2. 考量計畫範圍完整性，依既有道路系統或都市計畫分區為開發範圍。

3. 依大眾運輸導向規劃理念，未來捷運車站半徑 500 公尺範圍土地優先納入開發範圍。

4. 維護既有合法工廠權益，營運使用之工業區不納入開發範圍；另尊重健行科技大學之意願，既有文大用地亦不納入

開發範圍。

5. 為建構完整道路系統，本計畫區連接環中東路至龍慈路所需之道路用地。

課題三、計畫區周邊公共設施用地長期未徵收影響民眾權益。

說明：1. 計畫區北側 30 公尺寬環中東路與計畫區鄰接部分尚有 5 公尺寬未徵收開闢。

2. 計畫區南側緊鄰之文小(十)用地、公園(九)用地及 15 公尺計畫道路，原都市計畫劃設逾 30 餘年至今尚未徵收取得。

對策：1. 依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第 25 條規定，將原都市計畫已劃設尚未取得之公共設施保留地，併同本案辦理整體開發，以加速用地取得開闢。

2. 為符本案整體規劃需求及確保財務可行性，調整原公共設施用地之部分計畫內容。

課題四、計畫區內現有道路狹小出入不便，影響都市防災功能。

說明：計畫區現以農業使用為主，目前後興路(約 6 公尺寬農路)為計畫區內主要之交通連繫動線，無法因應未來發展需求，需配合整體道路系統規劃檢討存廢。

對策：1. 劃設縱向 30 公尺道路，改善計畫區銜接環中東路及龍慈路之連繫動線。

2. 劃設 20、15、10 公尺等主、次要道路系統，提升計畫區交通系統功能。

3. 配合道路系統規劃檢討計畫區內後興路之存廢。

4. 配合公共設施空間分配及周邊警政消防據點，妥為規劃都市防災所需之避難場所、設施、路線，形成完善防災網絡。

課題五：需確保與計畫區鄰接之既有水路通行。

說明：計畫區係屬灌溉末端，經石門農田水利會表示未來開發後現有灌溉設施已無留設必要，惟為維持計畫區南側水路通行，其鄰接土地需妥為規劃。

對策：為維持既有水路通行，計畫區與水路鄰接土地留設緩衝綠地，

並導入計畫區體育場用地留設之生態滯洪池，賦予休閒機能，形塑都市藍綠景觀特色。

課題六、需維護計畫區內既有社區聚落居住權益。

說明：計畫區內計有 2 處住宅社區(農建地)應妥為規劃配置，以維護現有住民權益，並始舊聚落與新社區之融合發展。

對策：配合既有住宅社區聚落，依地籍權屬及現況建物分布情形，劃設為住宅區(再發展區)予以原地保留不納入開發範圍，並於細部計畫土地使用管制要點，明定認定條件及開發管制規定。

拾、發展定位及計畫目標、構想

一、發展定位

本計畫發展定位為「南桃園運動休閒園區」。

二、計畫目標

- (一)改善南桃園地區運動休閒空間之不足，滿足市民運動需求。
- (二)提供中壢龍岡地區都市發展所需腹地。
- (三)建構完善道路系統，改善地區交通。
- (四)依大眾運輸導向規劃理念，提高整體開發效益。

三、整體規劃構想

(一)土地使用規劃構想

1. 商業區規劃

(1)商業區規劃及服務定位

本計畫鄰近中原大學及健行科技大學，且環中東路為中壢火車站後站地區之主要道路，於環中東路側劃設商業區，商業區並定位為地方路線商業區。

(2)產業類型及商業活動性質

本計畫區商業區未來配合體育場用地開闢，可發展運動休閒相關服務業使用，並提供環中東路沿線所需中、小型零售及辦公服務等商業活動使用。

2. 住宅區規劃

(1)依據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)尊重既有社區紋理，住宅社區聚落另於細部計畫中劃設為住宅區(再發展區)予以原地保留。

3. 其他分區規劃

(1)既有加油站除配合道路拓寬外，其餘原位置規劃為加油站專用區，以供營業使用。

(2)配合既有登記有案寺廟，劃設為宗教專用區。

(二)公共設施用地規劃構想

1. 體育場用地

(1)體育場用地臨接環中東路，以利多功能使用，並以串聯莒光公園藍綠帶系統。

(2)以服務南桃園地區之大型運動休閒空間規劃所需用地面積。

2. 捷運車站設置區位、功能定位及土地使用配置

原「捷運藍線延伸線」已配合本市捷運路網建設修正為「捷運綠線延伸中壢段」，於 109 年 2 月 15 日經行政院核定可行性研究，刻正辦理綜合規劃前置作業，本府爭取中央於 111 年核定綜合規劃，並於綜合規劃報告核定後 8 年完工通車。相關內容如下：

(1)捷運車站

捷運綠線延伸中壢段路線起點由八德區桃園捷運綠線 G01 站往西延伸至臺鐵中壢站(A23 車站)，共設置 5 個捷運站。其中位於計畫區東南側設置 GE04 車站及本計畫區周邊設置 GE05 車站，有關區位及功能定位如下：

a. GE04 車站(功能定位：文教住宅車站)：目前規劃於計畫區東側之中山東路二段中壢家樂福附近設置地下車站。

b. GE05 車站(功能定位：體育生活車站)：目前規劃於本計畫區周邊之環中東路、福州路附近設置地下車站。

(2)捷運設施空間及土地使用配置

a. 環中東路由 30 公尺寬往南拓寬為 40 公尺寬，提供未來捷運綠線延伸中壢段設置車站所需空間。

b. 為提供交通轉運及停車空間，於捷運車站周邊留設停車場用地。

3. 配合台電公司原外露型變電所轉為屋內型設置，增設變電所用地面積，為降低土地使用衝突於變電所南側劃設綠地；另配合改為地下電纜方式輸送，需劃設鐵塔型連接站用地。

4. 配合桃園市警察局興建相關廳舍使用需求，劃設機關用地。

5. 配合車站及商業活動，劃設停車場用地，提供停車需求及轉

乘空間。

6. 將計畫區南側已劃設未取得之文小(十)用地、公園(九)用地及其東側鄰接之 15 公尺計畫道路，併同納入整體開發，避免國小用地重複劃設，並加速用地取得。
7. 為滿足鄰里性設施需求，依住宅單元分布，劃設兒童遊樂場用地。
8. 避免計畫區鄰接農地違規使用及提供水路通行，劃設綠地。

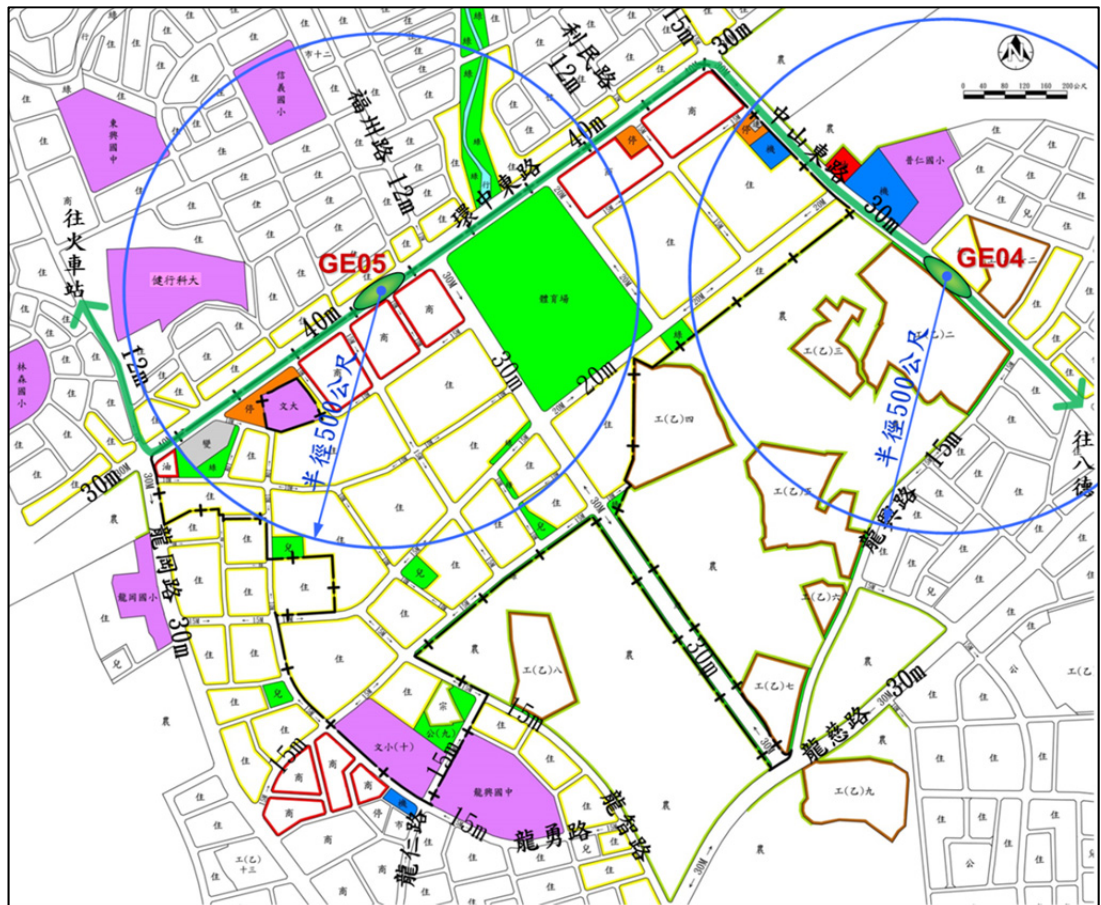


圖 20 捷運車站設置區位及設施空間留設示意圖

(三)道路系統規劃構想

1. 計畫區北側環中東路，由 30 公尺寬往南拓寬為 40 公尺寬。
2. 劃設縱向 30 公尺寬道路，銜接環中東路及龍慈路，改善計畫區交通連繫動線。
3. 計畫區東側劃設 20 及 15 公尺寬道路，提供體育場用地周邊聯外便捷之交通服務功能。
4. 計畫區西側劃設 15 及 10 公尺寬道路，提升東西向交通系統功能，提供各街廓單元聯外需求。

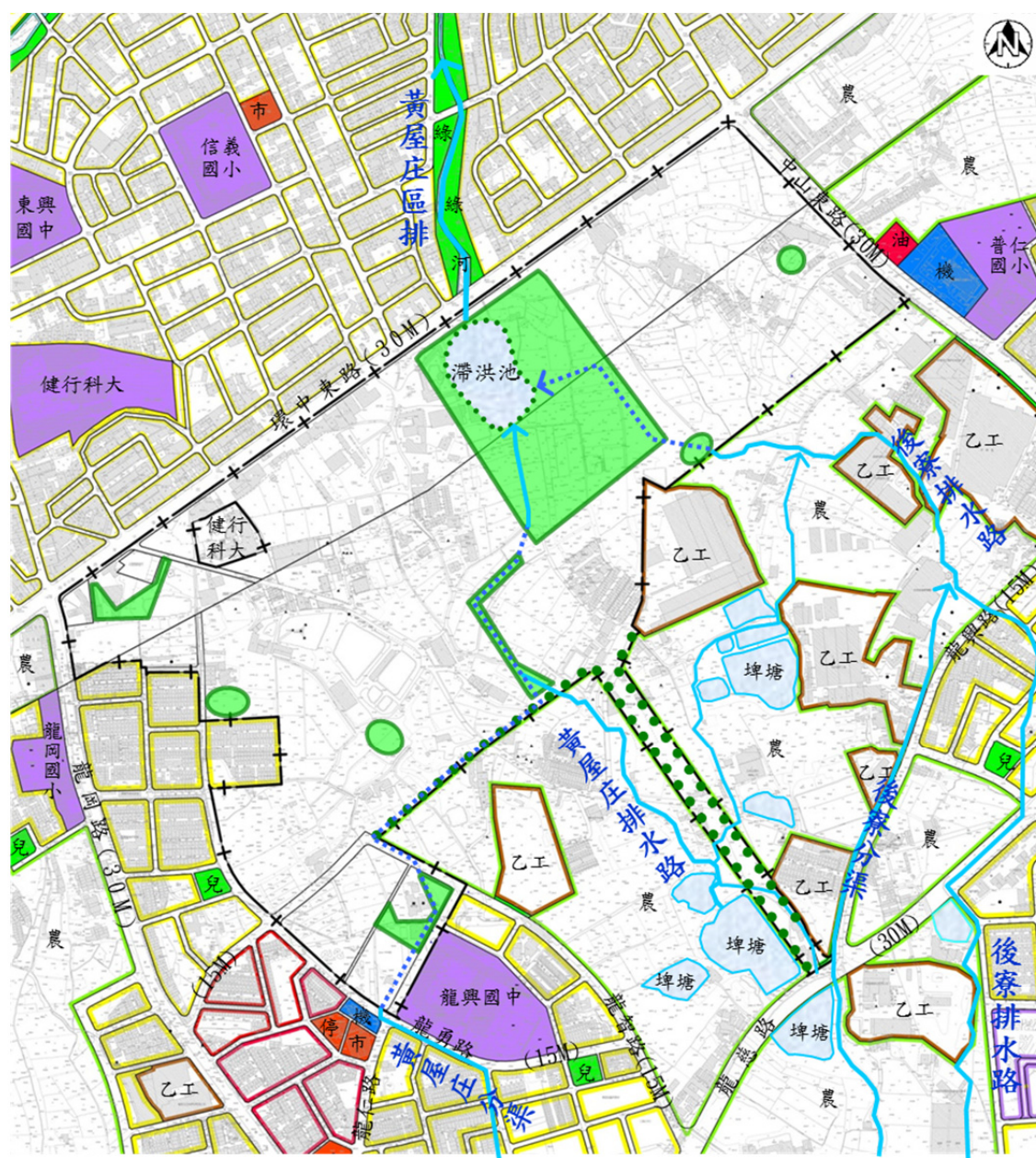
5. 計畫區內後興路，配合本案整體道路系統規劃檢討存廢。

(四)都市藍綠景觀規劃構想

1. 為維持計畫區南側水路通行，劃設綠地系統以利連接，並導入計畫區體育場用地留設之生態滯洪池，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。



圖例

- | | | |
|---|--|--|
|  公園綠地 |  邊界綠帶 |  計畫範圍 |
|  現況埤塘 |  現況灌排水路 | |
|  生態滯洪池 |  新規劃水路 | |

圖 21 藍綠景觀帶規劃構想示意圖



拾壹、變更理由及內容

本案係提供南桃園地區運動、休閒機能，以整體開發方式，劃設所需體育場用地，因應地區發展需求。為改善中壢、龍岡地區都市發展飽合問題，期以大眾運輸導向規劃理念，引導都市有序發展，並預留捷運綠線延伸經本計畫區所需空間，及適度提供都市發展腹地，縫合都市發展，提升居住環境品質。另為解決公共設施用地長期未徵收問題，計畫區南側文小、公園及道路用地併同納入整體開發取得。

表 22 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)	
龍岡路以東、中山東路以西、龍慈路以北地區	農業區(45.44)	住宅區(30.26)	1. 改善南桃園地區運動休閒空間之不足，以整體開發方式，劃設所需體育場用地，以因應地區發展需求。 2. 改善中壢、龍岡地區都市發展飽合問題，提供都市發展腹地改善地區交通系統，並以大眾運輸導向規劃理念，預留捷運綠線延伸經本計畫區所需空間。 3. 併同整體取得計畫區南側文小、公園及道路用地，以提升公共設施服務水準，並維護地主權益。
		體育場用地(4.45)	
		兒童遊樂場用地(0.69)	
		綠地(1.23)	
		機關用地(0.29)	
		道路用地(8.52)	
	乙種工業區(0.04)	道路用地(0.04)	
	綠化步道用地(0.01)	道路用地(0.01)	
	學校用地(文小)(2.05)	住宅區(0.91)	
		學校用地(文小)(1.14)	
	人行步道用地(0.09)	住宅區(0.05)	
		學校用地(文小)(0.04)	
	公園用地(1.75)	宗教專用區(0.41)	
		學校用地(文小)(0.83)	
		公園用地(0.51)	
	道路用地(1.14)	住宅區(未達 0.01)	
		道路用地(1.14)	
	住宅區(未達 0.01)	道路用地(未達 0.01)	
合計	50.53	50.53	

註：表內所載面積應以核定計畫圖實地分割面積為準。

表 23 「中壢(龍岡地區)都市計畫」變更前後土地使用面積對照表

項 目		本次變更 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)	佔都市面 積百分比 (1)	佔計畫面 積百分比 (2)	
土 地 使 用 分 區	住宅區	347.50	31.22	378.72	41.96%	30.29%	
	商業區	30.92		30.92	3.43%	2.47%	
	乙種工業區	44.52	- 0.04	44.48	4.93%	3.56%	
	農業區	393.07	- 45.44	347.63	—	27.81%	
	文教區	0.14		0.14	0.02%	0.01%	
	宗教專用區	-	0.41	0.41	0.05%	0.03%	
	小計	816.15	- 13.85	802.30	50.38%	64.18%	
公 共 設 施 用 地	機關	171.66	0.29	171.95	19.05%	13.75%	
	學校	51.69	- 0.04	51.65	5.72%	4.13%	
	公園	16.56	- 1.24	15.32	1.70%	1.23%	
	兒童遊樂場	8.98	0.69	9.67	1.07%	0.77%	
	體育場	-	4.45	4.45	0.49%	0.36%	
	市場	1.90		1.90	0.21%	0.15%	
	停車場	3.41		3.41	0.38%	0.27%	
	加油站	0.90		0.90	0.10%	0.07%	
	墓地	7.33		7.33	0.81%	0.59%	
	綠地綠帶	0.71	1.23	1.94	0.21%	0.16%	
	綠化步道	0.90	- 0.01	0.89	0.10%	0.07%	
	人行步道	2.32	- 0.09	2.23	0.25%	0.18%	
	道路	163.03	8.57	171.60	19.01%	13.73%	
	河川溝渠	4.56		4.56	0.51%	0.36%	
	私立南亞工專	0.02		0.02	0.00%	0.00%	
	小計	433.97	13.85	447.82	49.62%	35.82%	
合計（1）		853.08	45.44	902.49	100.00%	—	都市發展用地
合計（2）		1,250.12	-	1,250.12	—	100.00%	計畫總面積

註：表內變更前計畫面積係為「變更中壢(龍岡地區)都市計畫(第一次通盤檢討)案」
檢討後之計畫面積。

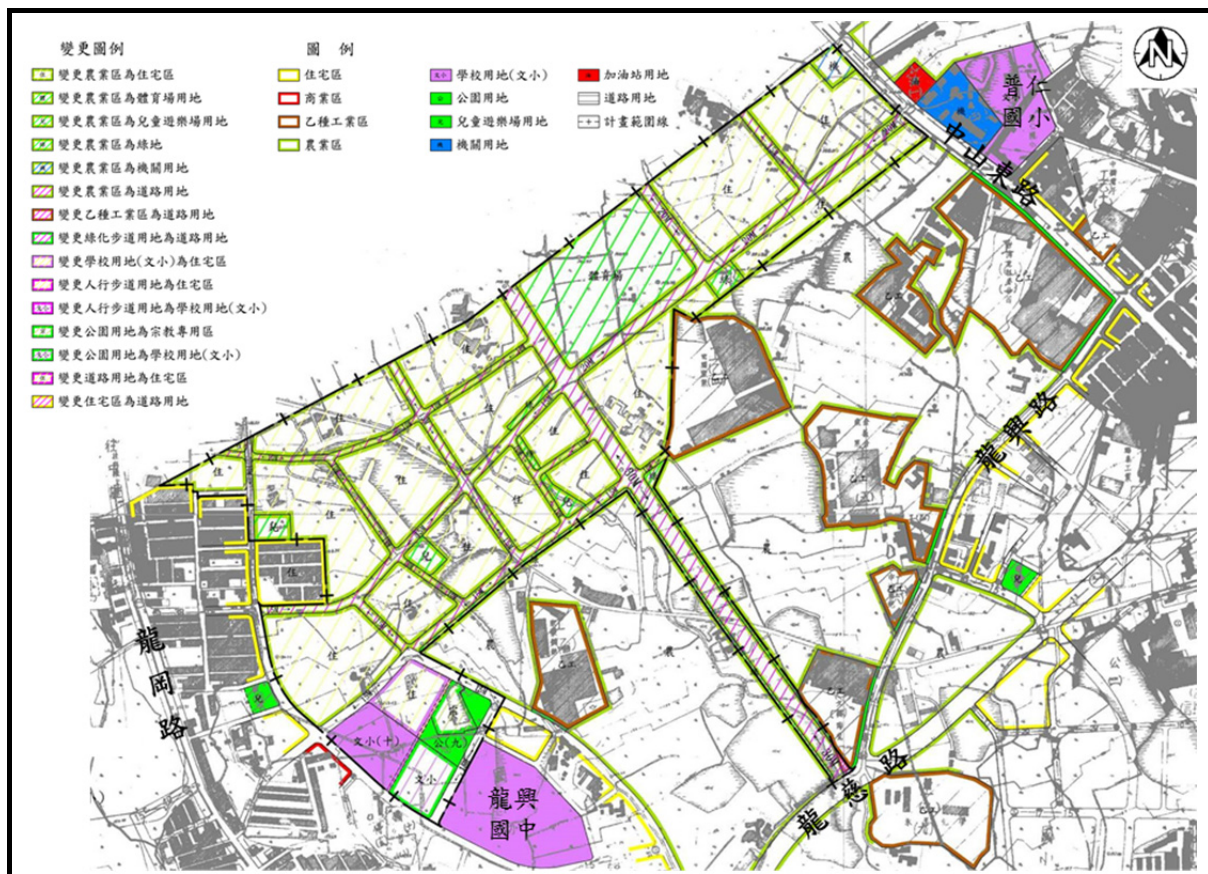


圖 23 主要計畫變更示意圖

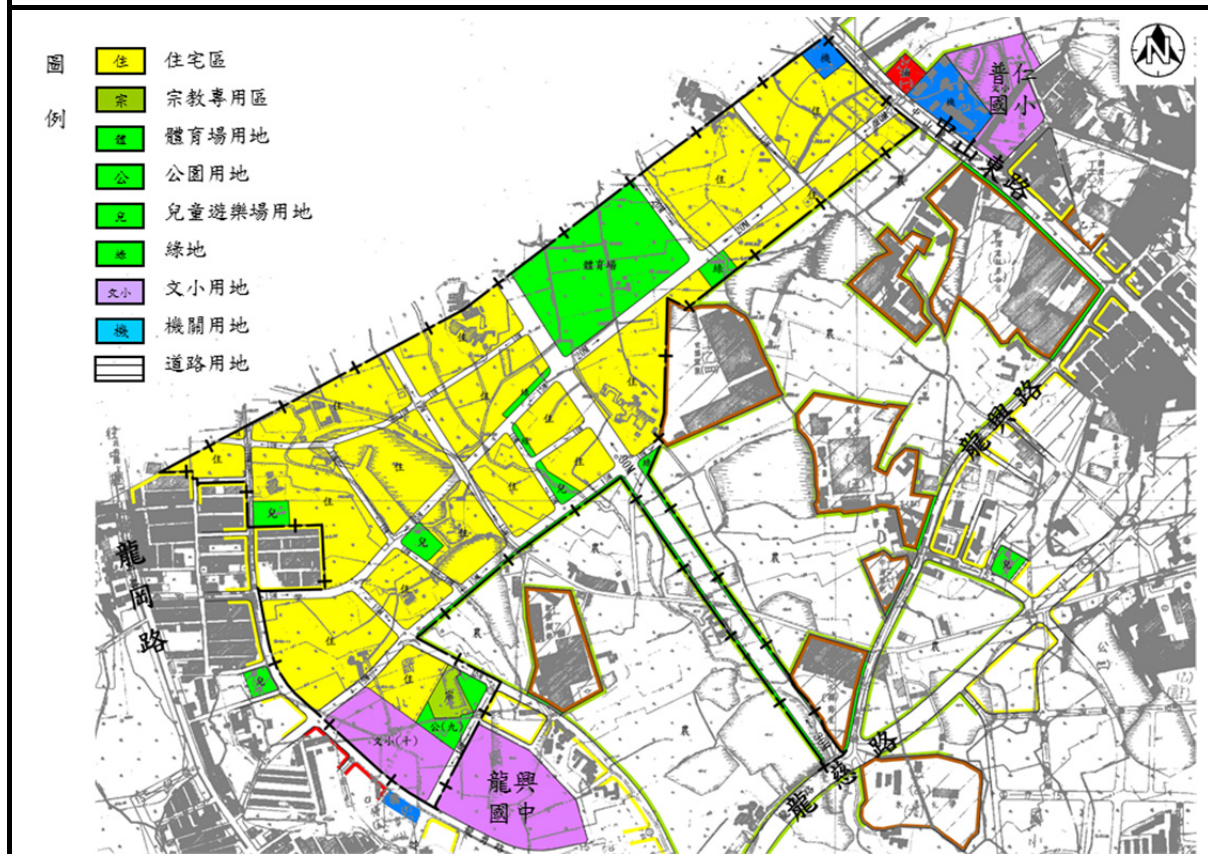


圖 24 主要計畫變更後示意圖

拾貳、變更後計畫內容

本案整體開發計畫面積合計 74.20 公頃，其中位於中壢平鎮主要計畫之面積為 23.67 公頃、位於中壢(龍岡地區)都市計畫之面積為 50.53 公頃。由於本案係以整體規劃考量，整體計畫內容說明如下：

一、計畫年期及人口

(一)計畫年期：民國 110 年。

(二)計畫人口：13,800 人。

二、土地使用計畫

(一)住宅區

配合整體道路系統、體育場用地等公共設施佈設，劃設住宅區。本案劃設住宅區面積 36.18 公頃，佔計畫面積 48.76%。

為尊重既有社區紋理，計畫區內既有住宅社區聚落規模達 0.2 公頃以上者，另於細部計畫劃設為住宅區(再發展區)予以原地保留(面積約 1.23 公頃)，相關規範原則如下：

1. 開發及回饋方式：本案既有住宅社區聚落納入區段徵收開發有其困難性，惟基於開發公平原則，採差別容積並以整體開發或個別建築開發方式辦理。
2. 相關管制內容(建蔽率、基準容積率、建築管制等)，將另於細部計畫訂定之。

(二)商業區

沿環中東路側劃設商業區，面積合計 6.96 公頃，佔計畫面積 9.38%。

(三)加油站專用區

現況加油站配合環中東路拓寬後，原地劃設 1 處加油站專用區，面積 0.19 公頃，佔計畫面積 0.26%。

(四)宗教專用區

配合既有登記有案寺廟(興元宮)，劃設 1 處宗教專用區，面積 0.41 公頃，佔計畫面積 0.55%。

三、公共設施計畫

(一)體育場用地

為提供南桃園地區所需運動休閒場所，補現行計畫之不足，

劃設1處體育場用地，並配合留設生態滯洪池，兼顧都市防洪、居民休憩、生態景觀及調節微氣候等功能，面積 9.00 公頃，估計畫面積 12.13%。

(二)公園用地

係原都市計畫已劃設未取得之公園(九)用地，面積 1.75 公頃，本次依「都市計畫通盤檢討實施辦法」第 25 條規定併同本案辦理整體開發，並調整原計畫內容。本次變更後公園用地面積為 0.51 公頃，估計畫面積 0.69%。

(三)兒童遊樂場用地

為滿足鄰里性設施需求，依住宅單元分布，劃設 3 處兒童遊樂場用地，合計面積為 0.69 公頃，估計畫面積 0.93%。

(四)綠地

於計畫區與農業區鄰接處及變電所用地南側，劃設 3 處綠地，提供隔離緩衝空間；另維持水路通行，劃設 3 處綠地，以利水路連接。合計面積為 1.65 公頃，估計畫面積 2.22%。

(五)機關用地

配合桃園市警察局興建相關廳舍使用需求，於中山東路側劃設 1 處機關用地，面積為 0.30 公頃，估計畫面積 0.40%。

(六)學校用地(文小)

係原都市計畫已劃設未取得之文小(十)用地，面積 2.05 公頃，配合周邊學校分布情形及避免國小用地重複劃設，本次依「都市計畫通盤檢討實施辦法」第 25 條規定，併同本案辦理整體開發，並調整原計畫內容。本次變更後學校用地(文小)面積為 2.01 公頃，估計畫面積 2.71%。

(七)停車場用地

配合商業活動及未來捷運車站空間規劃需求，劃設 3 處停車場用地，提供停車及轉乘空間使用，合計面積為 0.89 公頃，估計畫面積之 1.20%。

(八)變電所用地

配合現有環中東路側外露型變電所轉為屋內型設置，劃設 1 處變電所用地，面積為 0.54 公頃，估計畫面積 0.73%。

(九)連接站用地

配合計畫區改為地下電纜方式輸送，臨中山東路側劃設 1 處連接站用地，面積為 0.04 公頃，佔計畫面積 0.05%。

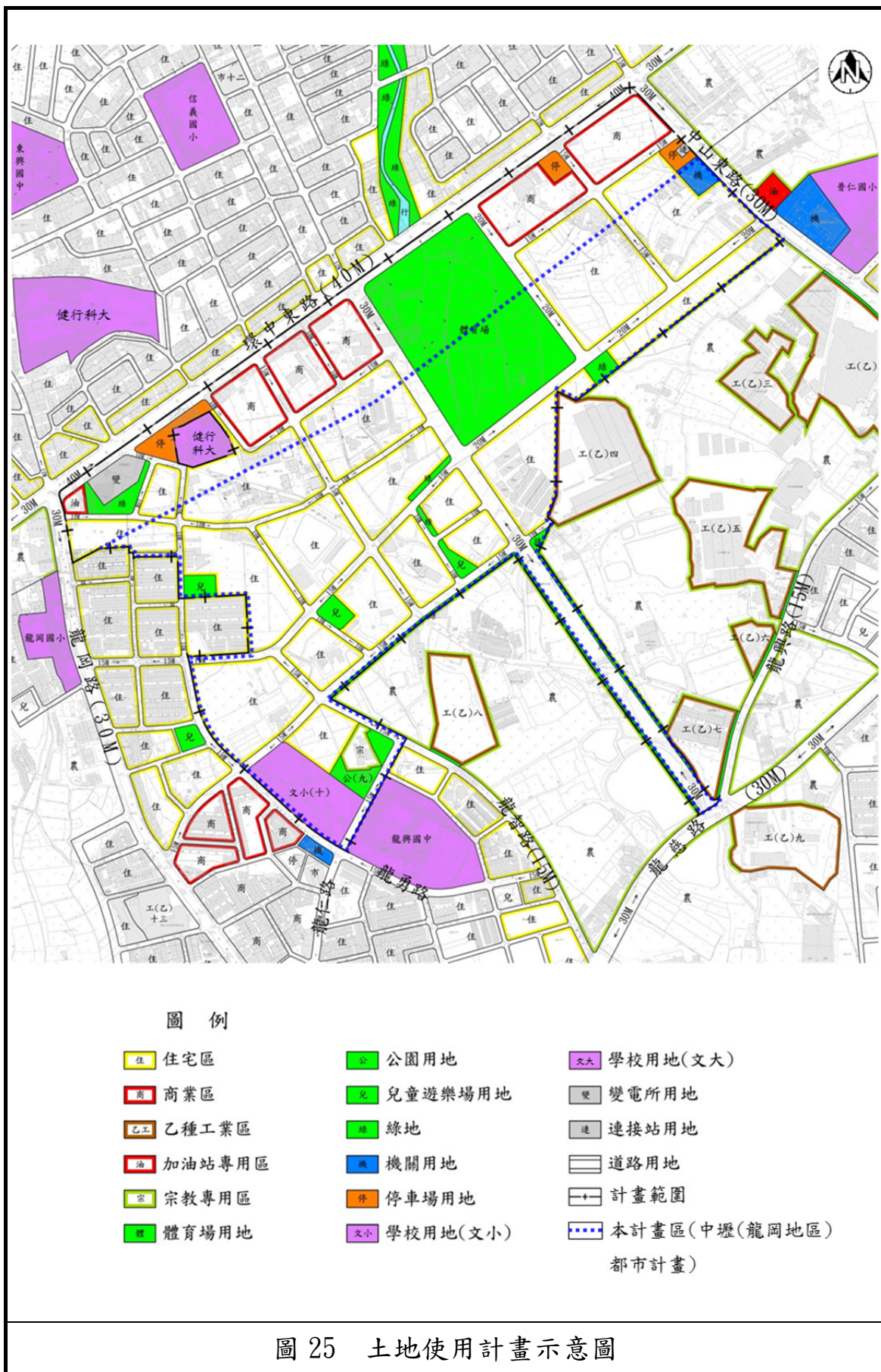
(十)道路用地

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 14.83 公頃，佔計畫面積之 19.99%。

表 24 變更後主要計畫土地使用面積表

項目		中壢平鎮主要計畫		中壢龍岡都市計畫		合 計	
		面積 (公頃)	估計畫面 積比例(%)	面積 (公頃)	估計畫面 積比例(%)	面積 (公頃)	估計畫面 積比例(%)
土地 使用 分區	住宅區	4.96	20.96%	31.22	61.79%	36.18	48.76%
	商業區	6.96	29.40%	—	—	6.96	9.38%
	加油站專用區	0.19	0.80%	—	—	0.19	0.26%
	宗教專用區	—	—	0.41	0.81%	0.41	0.55%
	小計	12.11	51.16%	31.63	62.60%	43.74	58.95%
公共 設施 用地	體育場用地	4.55	19.22%	4.45	8.81%	9.00	12.13%
	公園用地	—	0.00%	0.51	1.01%	0.51	0.69%
	兒童遊樂場用地	—	0.00%	0.69	1.37%	0.69	0.93%
	綠地	0.42	1.77%	1.23	2.43%	1.65	2.22%
	機關用地	0.01	0.04%	0.29	0.57%	0.30	0.40%
	文小用地	—	0.00%	2.01	3.98%	2.01	2.71%
	停車場用地	0.89	3.76%	—	—	0.89	1.20%
	變電所用地	0.54	2.28%	—	—	0.54	0.73%
	連接站用地	0.04	0.17%	—	—	0.04	0.05%
	道路用地	5.11	21.59%	9.72	19.24%	14.83	19.99%
	小計	11.56	48.84%	18.90	37.40%	30.46	41.05%
合 計		23.67	100.00%	50.53	100.00%	74.20	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、公共設施用地檢討

(一)公共設施用地檢討

依計畫人口檢討本計畫之公共設施用地需求，檢討結果如下表所示。

表 25 本計畫公共設施用地檢討表

設施類別	檢討標準	計畫人口：13,800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)	
文小	都市計畫區內學校每生不得小於12m ² (註)	1.49	2.01	+0.52	
文中	都市計畫區內學校每生不得小於14.3m ² (註)	0.79	0.00	-0.79	位於龍興國中學區範圍內，可提供就學需求。
兒童遊樂場	按閭鄰單位設置，每處最小面積不得小於0.1公頃為原則。	0.30	0.69	+0.39	本案劃設三個鄰里單元。
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。	1.50	5.01	+3.51	體育場所其面積之二分之一，可併入公園面積計算。
綠地	按自然地形或設置目的檢討之。	--	1.65	--	
停車場	不低於計畫區內車輛預估數之20%。	1.94	0.89	-1.05	車輛預估數依民國100年桃園市汽車持有率281輛/千人，每輛停車位以25m ² 計。
	不低於商業區面積之10%。	0.70		+0.19	
體育場所	三萬人口以下者，得免設體育場所。	--	9.00	--	
公園、兒童遊樂場、綠地、廣場、體育場所	不低於變更面積之10%。	7.42	11.85	+4.43	

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。

2. 依全市就學學童人數佔全市人口比例(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。

(二)學校用地設置需求檢討

計畫區1公里範圍內計有普仁國小、信義國小、林森國小、龍岡國小等4所小學，及東興國中、龍興國中等2所中學，經檢討設置需求如下：

1. 國小用地需求檢討

本計畫區東、西二側緊鄰2所小學，分別為普仁國小及龍岡國小，其中龍岡國小因校地不足2公頃無法滿足周邊地區就學需求，故將計畫區西南側已劃設未取得之文小(十)用地併同本案開發取得，經評估可滿足本案開發後衍生之就學需求，並可提供周邊地區就學服務。

2. 國中用地需求檢討

本計畫區南側緊鄰龍興國中，依據「國民中小學設備基準」校地選擇規劃原則，屬其服務半徑1.5公里範圍內，經評估可滿足本案開發後衍生之就學需求。

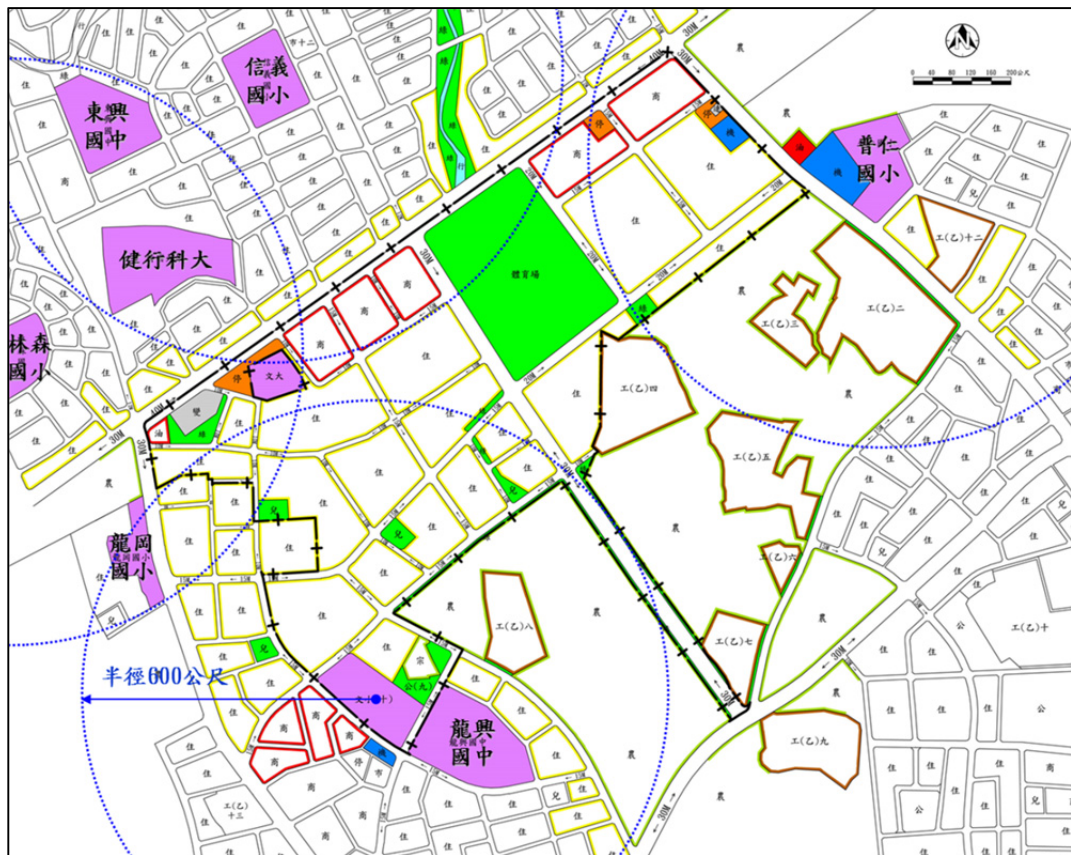


圖 26 計畫區周邊學校分布示意圖

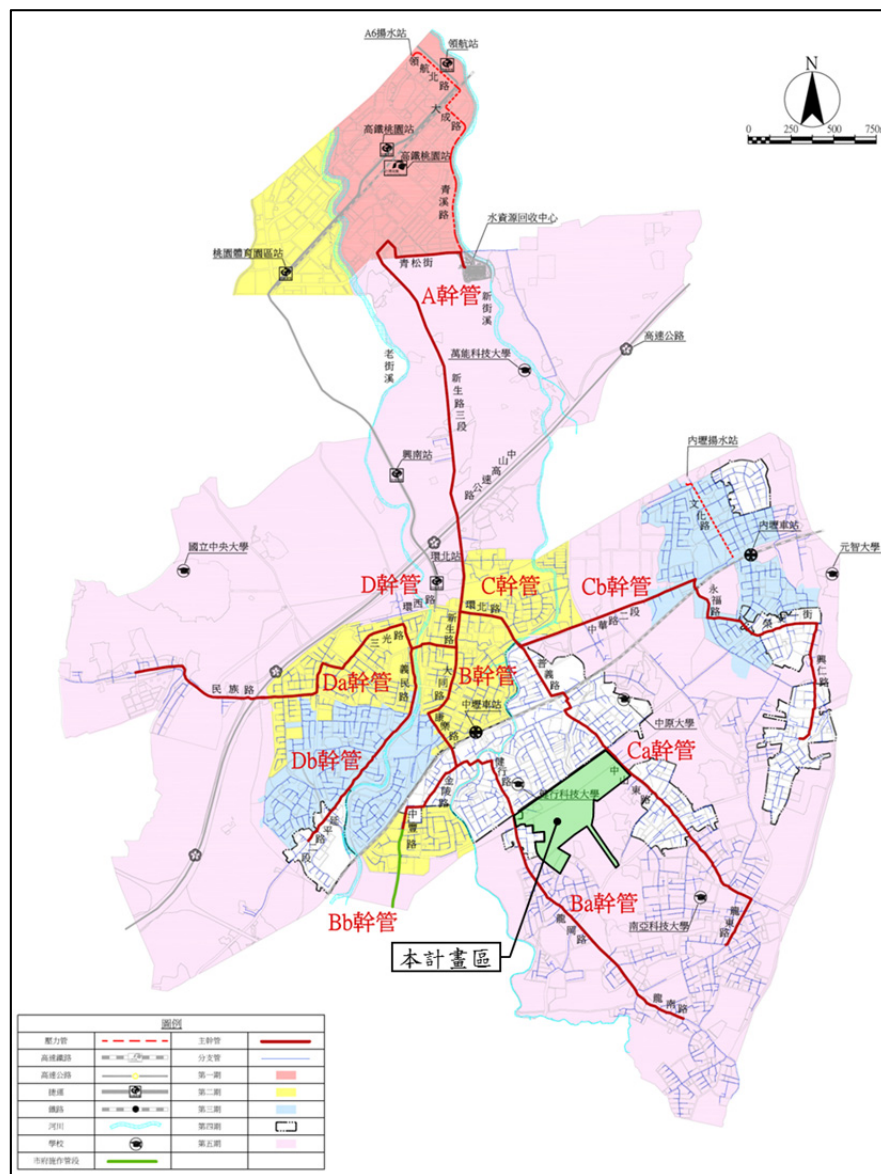
(三)公共設備系統計畫

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，由清潔隊依路線進行定點清運送至桃園市南區垃圾焚化廠焚燒。

2. 污水下水道系統

本府於民國 104 年 11 月完成「促進民間參與桃園市中壢地區污水下水道系統建設之興建、營運、移轉(BOT) 計畫」，並於 106 年 11 月開始施作管網工程。經本府水務局檢討，本計畫區已納入中壢地區污水下水道系統，為避免重複建設、浪費公帑，無須再增設污水處理廠，僅需先行建置污水管線，並俟中壢污水 BOT 計畫污水管線鋪設到達再行接管。



五、交通系統計畫

(一)道路系統計畫

本計畫依周邊道路之路網分布情形，規劃計畫區主要、次要及出入道路等系統(詳圖 28)，說明如下：

1. 聯外道路

包括計畫區北側拓寬為 40 公尺之環中東路、東側 30 公尺中山東路、西側 30 公尺龍岡路、南側 30 公尺龍慈路等。

2. 主要道路

(1)30 公尺計畫道路

於計畫區中央劃設南北向寬度 30 公尺計畫道路，作為連繫環中東路及龍慈路之主要道路。

(2)20 公尺計畫道路

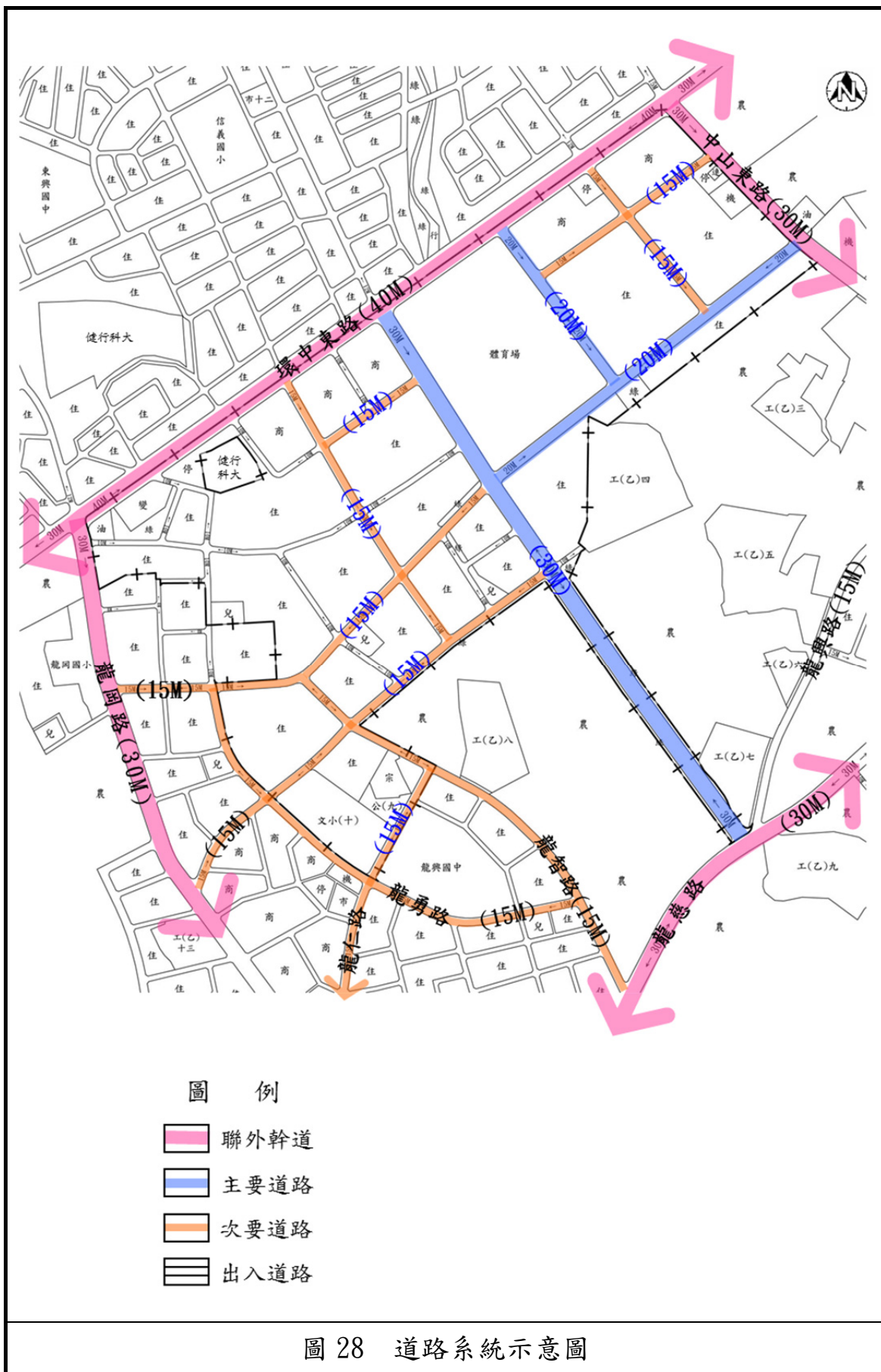
於計畫區東側 30 公尺道路以西地區，劃設二條寬度 20 公尺計畫道路，提供體育場用地聯外交通便捷性及交通服務功能。

3. 次要道路

劃設寬度 15 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。

4. 出入道路

劃設寬度 10 公尺計畫道路，作為各住宅鄰里單元及商業區街廓間之進出使用。



(二)本計畫開發後對周邊交通之影響

1. 計畫區開發後交通量分析

依本府交通局之「桃園都會區整體運輸系統分析及需求模式之建立與應用」模式，推估本計畫區尖峰小時之衍生交通量。經估算全日旅次產生數為 22,908 人旅次/日，尖峰旅次產生數為 3,450 人旅次/日；全日旅次吸引數為 5,660 人旅次/日，尖峰旅次吸引數為 852 人旅次/日。(詳表 26)

將尖峰小時旅次衍生量，經過運具分配與小客車當量之換算後，推估本案開發後衍生交通量，於尖峰小時將增加 3,507 PCU/小時。

表 26 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)
13,800	22,908	3,450	1,044	150	5,660	852

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%。

表 27 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	-	1	-	-	-
離開	1.2	1.1	1.2	20	-	1	-	-	-

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。

2. 民國 110 年計畫區開發後交通量預測

目前計畫區周邊主要道路除龍岡路，因道路寬度尚未依計畫寬度(30 公尺)開闢，故道路服務水準為 D 級外，其餘道路皆可維持 C 級以上之服務水準。

本計畫透過多重路徑分派法，將衍生交通量指派至計畫區內、外之主要道路系統，並假設民國 110 年計畫區周邊主要道路皆依計畫寬度開闢完成。經指派結果顯示，除環中東路尖峰小時道路服務水準為 D 級外，其餘可維持 C 級以上之服務水準。

表 28 民國 110 年計畫區開發後周邊道路尖峰小時交通量分析表

路名	路段起迄	方向	現況尖峰小時交通量			
			尖峰小時交通量	道路容量	V/C	LOS
環中東路	龍岡路—中山東路	往東	2,633	3,400	0.77	D
		往西	2,550	3,400	0.75	D
中山東路	環中東路—龍興路	往北	2,065	3,200	0.65	C
		往南	2,150	3,200	0.67	C
龍慈路	龍岡路—中山東路	往東	1,447	3,200	0.45	B
		往西	1,001	3,200	0.31	A
龍岡路	環中東路—龍慈路	往北	1,995	3,200	0.62	C
		往南	1,786	3,200	0.56	C
1 號道路	環中東路—龍慈路	往北	1,350	3,200	0.42	B
		往南	1,385	3,200	0.43	B
2 號道路	中山東路—1 號道路	往東	1,105	1,700	0.65	C
		往西	1,129	1,700	0.66	C
6 號道路	龍岡路—1 號道路	往北	544	1,100	0.49	B
		往南	473	1,100	0.43	B
7 號道路	龍岡路—1 號道路	往東	438	1,100	0.40	B
		往西	456	1,100	0.41	B

(三)交通改善計畫

1. 加速捷運系統建設

(1)桃園鐵路地下化

- a. 設置 8 處車站，串連桃園及中壢兩都市核心，紓解環中東路之過境性車流。
- b. 共消除平交道 20 處、陸橋 8 處及地下道 8 處，上方騰空路廊寬度 25 米，改善台 1 省道交通壅塞情形，減少環中東路之過境性車流。

(2)捷運綠線延伸中壢段經過計畫區北側環中東路、東側中山東路，本府爭取中央於 111 年核定綜合規劃，並於綜合規劃報告核定後 8 年完工通車，以降低私人運具使用，改善市區道路交通問題。

2. 周邊聯外交通改善

(1)榮民南路銜接普忠路自龍東路，有效紓解環中東路過境性車流。

(2)計畫區南側龍慈路往西延伸銜接台 66 線，可紓解環中東路過境性之車流。

3. 其他改善措施

(1)增加公車班次及路線：本計畫區道路系統開闢後，藉由新增公車路線及密集班次，提高計畫區與市中心區交通連繫之便利性。

(2)規劃人行動線系統、自行車停放空間，提高綠色運輸功能，降低私人運具使用。

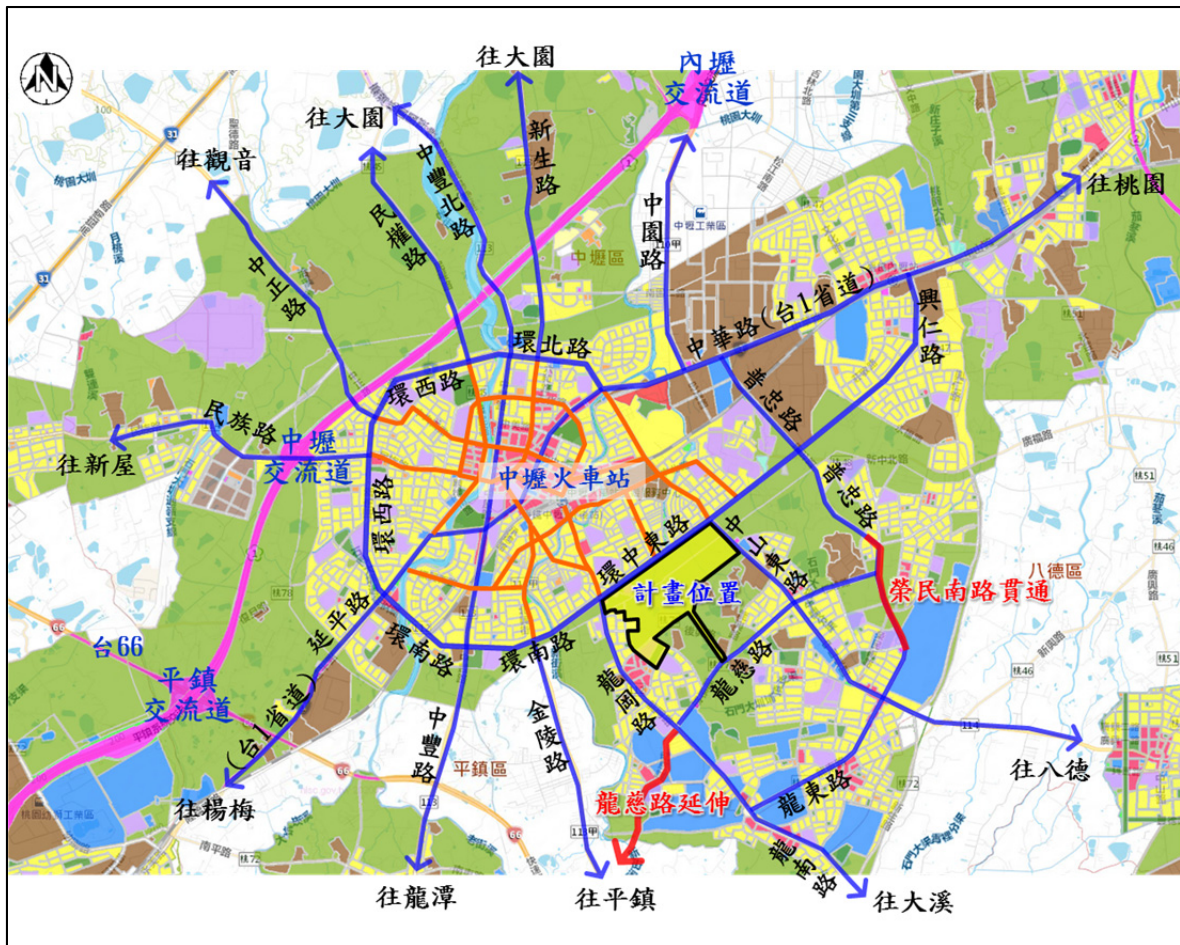


圖 29 計畫區周邊聯外交通改善計畫示意圖

六、體育場用地空間規劃構想

(一)使用項目及空間使用規模

本案體育場用地面積規模計 9 公頃，將提供南桃園地區市民所需之運動、休憩活動空間使用。依功能類別、硬體設施及活動內容，初步規劃所需設施如下：(空間規劃僅供參考，未來相關活動內容應以實際使用需求為準。)

1. 室內體育運動空間：多功能體育館。
2. 戶外體育運動空間：戶外籃球場及戶外網球場。
3. 公共開放空間：包括森林公園、大草坪、兒童遊戲場、溜冰場、槌球場、親水廣場、戶外劇場、自行車道、人行步道、散步道等。
4. 都市滯洪空間：生態滯洪池。

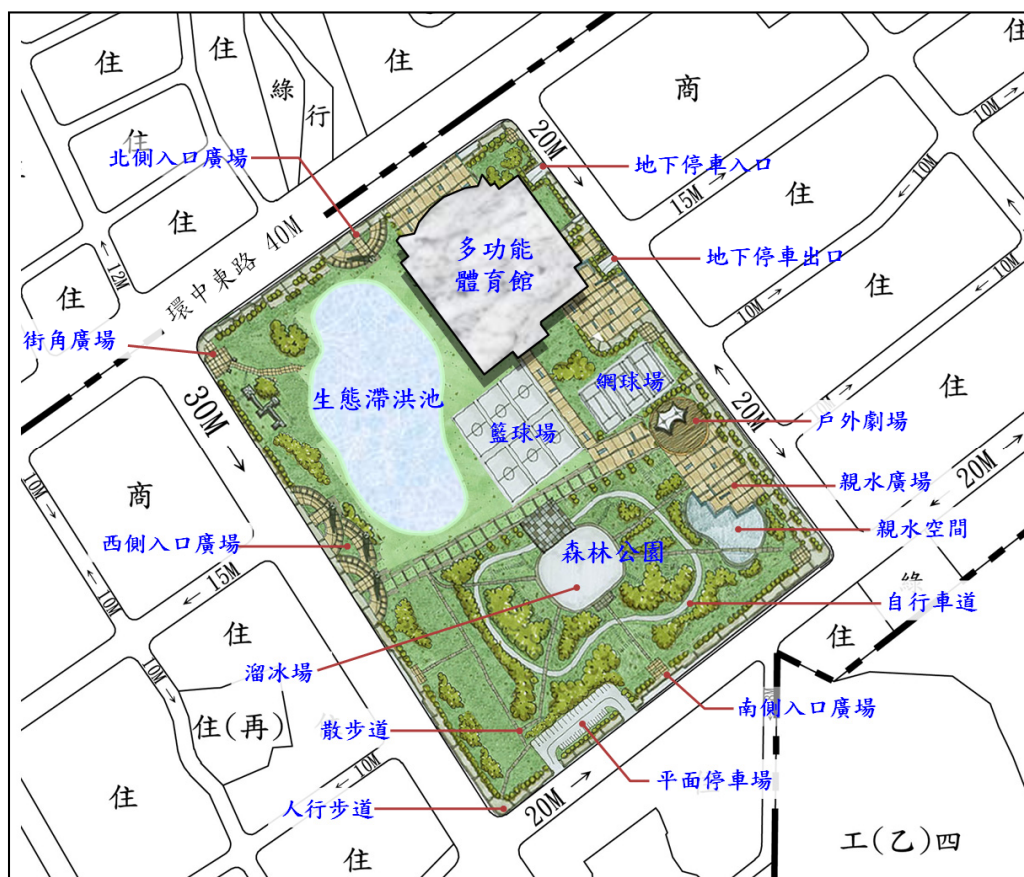


圖 30 體育場用地初步空間規劃構想示意圖

(二)交通動線規劃構想

1. 車輛進出動線：於體育場用地東側設置地下停車空間及南側設置平面停車空間，供車輛進出體育場使用。
2. 行人進出動線：於體育場內部及四周規劃人行步道系統及留設街角廣場，供行人進出及駐足，並串聯周邊人行步道系統。

(三)停車空間需求

本計畫區共劃設 3 處停車場用地，面積為 0.89 公頃，經檢討可滿足周邊停車使用需求。為因應體育場開闢後衍生之停車需要，未來配合體育場用地東側多功能體育館興建，增設地下停車空間使用(預估提供 200 個停車位)，及體育場用地南側設置平面停車空間(預估提供 60 個停車位)，應可滿足停車空間需求。

七、緊急防災應變計畫

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，距計畫區半徑 3 公里範圍內，計有第二救護大隊之中壢、興國、龍岡、華勛等消防分隊。其中龍岡消防分隊距離本計畫區最近約 1.5 公里。

2. 警察據點

距計畫區半徑 3 公里範圍內，計有中壢分局及興國、中福、普仁、仁愛、龍興、北勢等 6 處派出所。其中龍興派出所緊鄰本計畫區。

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，其中距計畫區南側半徑 3 公里範圍內，計有天晟醫院(屬地區教學醫院)及壠新醫院(屬區域型醫院)。

(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、兒童遊樂場、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

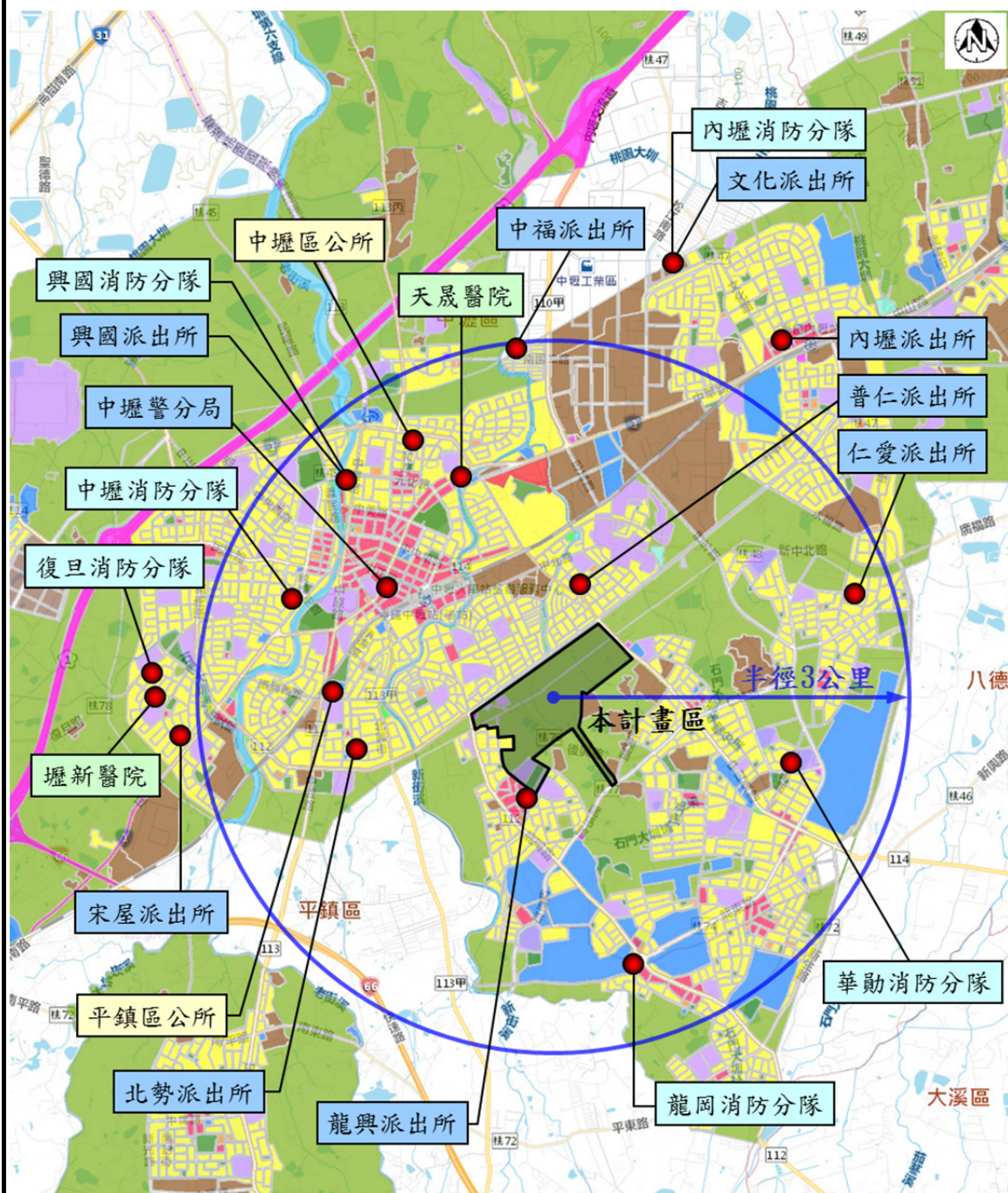
中長期收容場所之劃設，除因應前項空間阻隔或緊急事故，供作暫時避難空間使用外，並提供較完善之設備和庇護場所，收容場主要為提供災後都市復建完成前，避難生活所需設施，並且為當地避難人員獲得各種資訊的場所，須提供較完善的設施及可供蔽護的場所；指定本計畫區內機關、學校及體育場用地為中長期收容場所。

(四) 防(救)災指揮中心

以本計畫區體育場用地作為防(救)災指揮中心。

(五) 都市滯洪空間

計畫區體育場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。





九、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。相關規範原則如下：

(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，指定體育場及主要道路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)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。相關規範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。

(四)維持水路通行

1. 為維持水路通行，劃設綠地系統以利連接，並導入計畫區體育場用地留設之生態滯洪池，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。

(五)雨水貯留、基地透水面積及滯洪設施

依建築技術規則相關規定，設置雨水貯留、基地透水面積及滯洪設施，使整體發展更符合生態城市之理念。

拾參、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，本計畫區內既有合法密集之住宅社區聚落不納入區段徵收範圍，於細部計畫中劃設為住宅區(再發展區)方式辦理。

(二)實施範圍與進度

1. 區段徵收範圍勘選原則

本變更計畫除住宅區(再發展區)外，其餘地區皆納入本計畫區段徵收範圍。

住宅區(再發展區)劃設原則說明如下：

- (1)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。
- (2)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。
- (3)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以及通行所需私設通路之地籍範圍線為界。

2. 辦理時程

本計畫區辦理區段徵收作業主要期程計算至標售完成止為8年；其中工程施工期程為3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88億元，詳見區段徵收開發總費用概算表。

表 29 區段徵收開發成本概估表

項 目	預估金額(萬元)
1. 地價補償費	315,700
2. 土地整理費用	164,000
3. 公共工程費用	261,721
4. 貸款利息	139,322
合計總開發費用	880,743

註：1. 本表以領現金地價補償比例 20%，地價補償標準依本府估算市價方式，暫以公告現值加六成估算(實際應依當時市價檢討)。

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。本計畫體育場用地、公園用地、兒童遊樂場用地、綠地、停車場用地、文小用地及道路用地等公共設施用地，無償登記為桃園市政府所有。
3. 屬土地徵收條例第 44 條第 1 項第 3 款所列之公共設施有償撥供需地機關或讓售供公營事業機構使用。本計畫機關用地有償撥供桃園市政府警察局使用、變電所用地及連接站用地讓售予台灣電力公司使用。
4. 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 30 區段徵收土地處分方式表

類 別	內 容	面積(公頃)
1. 發還抵價地土地	住宅區、商業區	23.11
2. 無償登記之公共設施用地	體育場用地、公園用地、兒童遊樂場用地、綠地、停車場用地、文小用地及道路用地	32.77
3. 有償撥用或讓售之公共設施用地	機關用地、變電所用地及連接站用地	0.88
4. 可供標售土地	扣除發還抵價地土地後之住宅區、商業區、加油站專用區、宗教專用區	16.19
合 計		72.95

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。

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 17.05 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當，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、加油站專用區，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、拆遷安置計畫

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. 視合法建物拆遷數量，於細部計畫劃設所需安置街廓(區塊)。
2. 安置單元所需之實際數量及安置單元面積，應以區段徵收辦理時為準。

(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。

四、土地所有權人意願調查

本案於民國 99 年 12 月 29 日至 100 年 2 月 16 日進行區段徵收開發意願調查，經統計結果，問卷回收率約 32%(以面積計約 42%)，其中同意以區段徵收開發者約佔 78%(以面積計約佔 75%)、不同意以區段徵收開發約佔 11%(以面積計約佔 5%)。為提高問卷調查回收率，本案依縮減後計畫範圍並就前次意願調查未回覆者及不同意者，於民國 101 年 3 月 23 日至 4 月 13 日重新郵寄問卷，經統計結果問卷回收率約 46%(以面積計約 58%)，其中同意以區段徵收開發者約佔 78.81%(以面積計約佔 81.39%)、不同意以區段徵收開發佔 9.55%(以面積計約佔 4.86%)。

本府於 108 年 7 月 15 日至 7 月 18 日召開協議價購會議，並於 108 年 8 月 6 日及 8 月 7 日辦理區段徵收公聽會期間，一併辦理本案徵收意願調查，在回收 606 份有效問卷中，願意參加區段徵收開發比例約有 89.77%，不願意參加區段徵收開發比例約 6.27%，無意見者約有 3.8%。另本案於意願調查期間，併同進行農業耕作意願調查，共有 30 人表示目前有農耕意願，惟均表示將另循範圍外之農業區土地，故本案無劃設農業專用區之需要。

附件一

本案完成土地徵收條例第 20 條第 1 項、
第 3 項但書規定(101 年修法後為第 2 項)之文件

檔 號：
保存年限：

桃園市政府 函

地址：33001桃園市桃園區縣府路1號
承辦人：盧家慶
電話：03-3322101#5308
電子信箱：122056@mail.tycg.gov.tw

受文者：桃園市政府都市發展局

發文日期：中華民國109年4月29日
發文字號：府地區字第1090105629號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如說明三（1090105629_Attach01.pdf、1090105629_Attach02.pdf）

主旨：有關「中壢運動公園區段徵收開發案」業已發價完竣，請
貴局依相關規定辦理都市計畫發布一案，請查照。

說明：

- 一、依據土地徵收條例第4條第2項規定辦理。
- 二、旨揭開發案業於108年11月13日至108年12月12日辦理徵收公告，同年12月25日至27日進行集中發價作業，本府已依前開條例第26條規定於109年3月26日將受領延遲、拒絕受領或不能受領之補償費函請臺灣土地銀行桃園分行存入本府土地徵收補償費301專戶，該分行亦於4月10日完成存入專戶事宜，爰請貴局續行發布實施都市計畫相關作業。
- 三、檢送本府109年3月26日府地區字第10900661071號函及臺灣土地銀行桃園分行109年4月13日桃園字第1090001239B號函各1份供參。

正本：桃園市政府都市發展局

副本： 2020/04/30 08:38:19
電子公文交換

綜合規劃科 109/04/30 09:13



191090014062 有附件

抄 本

檔 號：

保存年限：

桃園市政府 函

地址：33001桃園市桃園區縣府路1號
承辦人：盧家慶
電話：03-3322101#5308
電子信箱：122056@mail.tycg.gov.tw

受文者：本府地政局區段徵收科(含清冊2份)

發文日期：中華民國109年3月26日
發文字號：府地區字第10900661071號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如主旨(專人另送)

主旨：檢送「中壢運動公園區段徵收開發案」區段徵收土地與土地改良物未受領補償費繳存保管清冊3式1份及支票1紙，請查照。

說明：

- 一、依據土地徵收條例第26條規定辦理。
- 二、請貴分行將旨揭補償費5,555萬8,349元轉入「桃園市政府-土地徵收補償費301專戶」(帳號：013-56-6062-1)內辦理保管並掣據2張，將收據1份轉送本府地政局會計室。
- 三、本案未受領補償費存入專戶後，請依規定計息，並將開始計息日期填載於保管清冊索引欄。

正本：臺灣土地銀行桃園分行
副本：本府地政局會計室(含清冊1份)

本案依分層負責規定授權科(組)長、主任決行

附件二 本府水利主管機關意見函

檔 號：

保存期限：

桃園縣政府 書函

機關地址：33001桃園縣桃園市縣府路1號

承辦人：彭敏惠

電話：03-3322101#5727

電子信箱：088064@mail.tycr

受文者：本府城鄉發展處

發文日期：中華民國99年3月23日

發文字號：府水河字第0990107929號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：如說明(0107929A00_ATTCH2.tif、0107929A00_ATTCH3.tif)

主旨：有關99年2月24日「變更中壢平鎮都市擴大修訂計畫及中壢(龍岡地區)都市計畫(配合運動公園生活園區整體開發計畫)案暨擬定細部計畫案」研商會會議紀錄乙案，本處意見詳如說明，請 查照。

說明：

一、復 貴處99年3月3日府城規字第0990084959號函。

二、有關需本府協助事項第5項涉及排水系統部分，意見如下：

(一)本案基地周遭倘有新設排水改善計畫應由公所提出改善；

(二)請中壢市公所依縣都委會決議事項需於本計畫公告實施前完成昆明街分流幹管工程(或其他可行性替代分流幹管工程)(附件1)。

三、另污水處理廠及污水下水道系統部分，意見如下：

(一)經查旨案計畫區係為「中壢地區污水下水道系統建設BOT計畫」規劃範圍(下稱中壢污水BOT計畫)；次查中壢污水BOT計畫預計民國100年開始建設，施工期自100年至118年，該計畫水資中心第一期建設(共有四期)預定於民國102年完成，另旨案計畫區污水主幹管線預計於民國105-108年興建完成。

(二)依據上開說明之中壢污水BOT計畫期程規劃，有關旨揭計畫污水銜接於本系統之時程應可配合，又考量倘花以經費先行建設一座污水處理廠，俟中壢污水BOT計畫於

第 1 頁 共 2 頁

099/03/25 10:13 城鄉發展處
099F001297 有附件

污水管線鋪設到達後，恐有重複建設、浪費公帑之虞，每年亦須編列維護費用，另該座污水處理廠所留用地該如何規劃運用之。

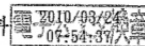
(三)承上揭，基於上述闡述，本科建議旨揭計畫區不宜再增設污水處理廠，應俟中壢污水BOT計畫污水管線鋪設到達再行接管為宜，爰僅需建置污水管線；另未來有類似旨案之計畫，亦有共識形成，倘該區域已有污水下水道之建設規劃，應不再增設污水處理廠為宜，僅先行建置污水管線，以避免重複建設造成浪費之虞。

(四)檢附中壢污水BOT計畫位於旨案計畫之相關期程建設資料（附件2）。

(五)所提供資料如更須詳細，請聯繫本處衛生工程科王淑琦承辦索取（府內分機：5790～5793）。

正本：本府城鄉發展處

副本：本府水務處衛生工程科、本府水務處區域排水科、本府水務處河川科



附件三 石門農田水利會意見函

臺灣省石門農田水利會 函

機關地址：324 平鎮市義興里 24 鄰延平路二段 68

號

承辦人：呂佳玲

電話：03-4927713-128

傳真：03-4929414

電子信箱：chialin@smia.gov.tw

受文者：桃園縣政府城鄉發展處城鄉規劃科

330 桃園縣縣府路 1 號

發文日期：中華民國 99 年 10 月 19 日

發文字號：石農管字第 0990009388 號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：如主旨

主旨：為「中壢龍岡運動公園生活園區整體開發計畫案」內埤塘

水圳保留計畫案會勘紀錄乙份，請查照。

說明：復貴府 99 年 8 月 17 日府城規字第 0990318224 號函



正本：桃園縣政府城鄉發展處城鄉規劃科桃園縣縣府路 1 號、中壢市公所 320 中壢市
環北路 380 號、本會中壢工作站

副本：本會管理組

會長 莊玉光 出國

主任工程師 羅坤盛 代行

第 1 頁，共 1 頁

本案依分層負責規定授權由組室主管判發

「變更中壢平鎮都市擴大修訂計畫(配合運動公園生活園區整體開發計畫)案」及「變更中壢(龍岡地區)都市計畫(配合運動公園生活園區整體開發計畫)案」現地會勘

會勘紀錄

一、會勘時間：99年9月13日(星期一)上午10時整

二、會勘地點：中壢龍岡運動公園生活園區

三、會勘主持人：

四、會勘單位及人員：詳後附簽到簿

五、會勘結論：

- (一) 計畫區內本會所屬灌區係屬灌溉末端，未來本案開發後現有灌溉設施已無留設之必要；惟桃園縣政府基於保存埤塘水圳資源、維持特殊人文地景，本會同意縣府所提之埤塘與水路保留使用計畫。
- (二) 本計畫區未來藉由留設輸送水路以聯繫埤塘，維持水源平衡之使用計畫，經本會現地會勘結果屬可行。
- (三) 本計畫未來於辦理區段徵收工程設計時，請再與本會確認渠道銜接、渠道斷面等相關事項。

附件四 本府教育主管機關意見函

檔 號：
保存年限：

桃園縣政府教育局 書函

地址：33001桃園縣桃園市縣府路1號
承辦人：簡昀琪
電話：03-3322101分機7407
傳真：03-3380497
電子信箱：chi5719@ms.tyc.edu.tw

受文者：本府城鄉發展局

發文日期：中華民國101年11月8日
發文字號：桃教設字第1010049445號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：貴局函請本局提供為辦理「變更中壢平鎮都市擴大修訂計畫（配合運動公園生活園區整體開發計畫）案」及「變更中壢（龍岡地區）都市計畫（配合運動公園生活園區整體開發計畫）」案內學校用地意見乙案，復如說明，請查照。

說明：

- 一、復 貴局101年10月17日桃城綜字第1010018146號函。
- 二、文小十學校用地因龍岡國小未來將面臨龍岡路道路拓寬，校地面積大幅縮減，屆時龍岡國小可規劃遷移至文小十，故該筆學校用地，應予保留。
- 三、文小十用地原規劃方位為東西向且鄰近寺廟，調整後方位為南北向，因學校可透過校園規劃時考量周遭環境及方位，規劃校門、校舍及校園動線等適當位置，達校地最佳使用配置，爰本局同意調整。

正本：本府城鄉發展局

副本：

綜合規劃科 101/11/08 11:28



附件五 本府農業主管機關意見函

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：陳忠懿
電話：03-3322101-5483

受文者：本府城鄉發展局

發文日期：中華民國100年12月9日
發文字號：府農管字第1000517440號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如說明(四)(0517440A00_ATTCH1.pdf)

主旨：有關貴局100年11月15日召開「變更中壢平鎮都市擴大修訂計畫（配合運動公園生活園區整體開發計畫）案」及「變更中壢（龍岡地區）都市計畫（配合運動公園生活園區整體開發計畫）案」第3次研商會議紀錄中攸關內政部專案小組初步建議意見（二）乙案，本局彙整相關單位意見，復如說明，請查照。

說明：

- 一、復貴局100年11月23日府城綜字第1000479654號函。
- 二、經查農業用地變更為非農業使用原則約略如下：
 - （一）經劃定編定為特定農業區農地為高生產力之優良的農田，應優先保留作糧食生產使用，農業資源及政府補助應優先投入此一地區，依行政院長指示非屬必要不得任意變更為非農業使用。
 - （二）屬都市計畫區外圍及週邊已不適作農業土地，或非都市土地之低生產力或受污染嚴重農地，產業部門若有需求開發時可依規定申請變更為非農業使用。
 - （三）農地於變更作非農業使用時應依法繳交回饋金，提供農業部門作為發展農業使用。

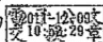


三、本案擬依相關法令規定屬政府辦理之變更都市計畫農業區為「變更中壢平鎮都市擴大修訂計畫（配合運動公園生活園區整體開發計畫）案」及「變更中壢（龍岡地區）都市計畫（配合運動公園生活園區整體開發計畫）案」，核與現行農地管理政策方向及法規並無不符。

四、另本案意見餘如處理情形及回應說明。

正本：本府城鄉發展局

副本：本府農業發展局



釘

線



附件六 內政部都市計畫委員會第 797、815、
901、967 次會議紀錄

內政部都市計畫委員會第 797 次會議紀錄

一、時間：中華民國 102 年 1 月 29 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；副主任委員主持至第 5 案後，因另有公務離席，第 6 案起由出席委員互推許委員文龍代理主持。）

紀錄彙整：曾義權

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 796 次會議紀錄。

決 定：確定。

七、核定案件：

第 1 案：宜蘭縣政府函為「變更冬山都市計畫（部分乙種工業區為道路用地）（配合宜30-3線拓寬工程）案」。

第 2 案：新北市政府函為「變更淡水都市計畫（文化創意產業特定專用區開發方式調整）案」。

第 3 案：新北市政府函為「變更泰山都市計畫（停車場用地（停（三））為體育場用地及自來水事業專用區）案」。

第 4 案：桃園縣政府函為「變更中壢平鎮都市擴大修訂計畫（配合運動公園生活園區整體開發計畫）案」。

第 5 案：桃園縣政府函為「變更中壢（龍岡地區）都市計畫（配合運動公園生活園區整體開發計畫）案」。

第 6 案：雲林縣政府函為「變更土庫都市計畫（第三次通盤檢討）再提會討論案」。

- 第 7 案：臺南市政府函為「變更白河都市計畫（第二次通盤檢討）（逕向內政部陳情第 5 案－配合春暉橋改建工程）先行提會討論案」。
- 第 8 案：臺南市政府函為「變更仁德都市計畫（部分廣場兼停車場用地為道路用地）案」。
- 第 9 案：內政部為「擬定花蓮市開發新村周邊地區都市更新計畫案」。

第 4 案：桃園縣政府函為「變更中壢平鎮都市擴大修訂計畫（配合運動公園生活園區整體開發計畫）案」。

說明：

一、本案業經桃園縣都市計畫委員會98年3月6日第15屆第25次會議審決修正通過，並准桃園縣政府98年7月27日府城規字第09800284008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：詳計畫圖示。

四、變更理由及內容：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：詳公民或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）、王前委員秀娟、李前委員正庸、劉委員小蘭、羅前委員光宗（地政司代表）等5位委員組成專案小組，專案小組分別於99年1月5日、99年6月9日、99年10月22日、100年8月25日、101年1月5日及101年8月23日召開6次會議聽取簡報完竣，並獲致具體初步建議意見。桃園縣政府業於101年11月9日府城綜字第1010279795號函送依本會專案小組初步建議意見處理情形對照表及修正後計畫書到部，爰提會討論。

決議：本案除本會專案小組會議後公民或團體逕向本部陳情意見詳附表本會決議欄外，其餘准照本會專案小組初步建議意見（如附錄）及桃園縣政府101年11月9日府城綜字第1010279795號函送修正計畫內容通過，並退請縣政府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予

核定，免再提會討論。

附表 本部專案小組後公民或團體逕向本部陳情意見綜理表

編號	陳情人及 陳情位置	陳情理由及建議事項	桃園縣政府研析意見	本會決議
1	中榮電瓷工業股份有限公司	1. 中壢體育園區都市計畫變更案，未能將中山東路二段 422 巷拓寬納入都市計畫變更範圍內，致道路堵塞影響民眾生活便利甚鉅，惠請將前述道路納入都市計畫變更範圍內開闢 20 米道路。 2. 本公司建請可由中山東路二段 422 巷道路開闢，可連接至預定開發的多功能體育園區道路。	建議不予採納。理由如下： 1. 陳情增設 20 公尺道路部分，非屬本計畫縮減後範圍，建議不予採納。 2. 該陳情意見業經 101.8.23. 專案小組會議審議，照縣政府研析意見，不予採納。	照縣政府研析意見。

【附錄】本會專案小組初步建議意見

內政部都市計畫委員會專案小組 101 年 8 月 23 日第 6 次會議出席委員初步建議意見（本次係彙整歷次專案小組會議）：

本案建議除下列各點外，其餘照桃園縣政府核議意見通過，並請縣政府以對照表方式補充處理情形及修正計畫書（修正部份請加劃底線）、圖到署後，提請委員會審議。

一、本案係以取得運動公園用地為目的而辦理本次整體開發，其運動公園之功能與體育休閒活動是否符合行政院體委會之政策目標、是否能滿足桃園縣民體育休閒活動之需求，又運動公園之使用項目類別、空間使用規模、交通動線規劃、公共開放空間及對未來相關活動內容等分析資料請補充納入計畫書敘明。

二、本案定位為南桃園地區之運動公園，其特性為地區性之公共設施，服務範圍及對象以中壢市、平鎮市為主，請縣政府補充整體桃園縣內大型運動公園之區位分布、功能定位等示意圖、本案開闢運動公園之必要性與需求性及未來運動公園服務範圍、服務對

象、面積大小、功能類別、硬體設施及活動內容等，並納入計畫書。

三、計畫人口：請詳予補充本計畫區人口成長、人口結構、人口分派等推計，並敘明推估模式及計算公式，此外針對本計畫區人口成長現象請補充分析新增人口之組成（來自桃園縣內移入或縣外之移入）及人口成長點（人口增加之市、鄉、村、里），以利計畫目標年人口更為精確。

四、本案雖無引進工業或其他產業活動，但仍劃設將近9.38%之商業區，請補充本案商業區之服務定位（區域性或地方性）、產業類型、商業活動性質等，納入計畫書敘明。

五、交通動線：

（一）鑒於本區未來之發展對中壢市中心商業區之交通將造成影響，請縣政府補充本計畫區聯外道路之現況情形、計畫區進出動線分析及研提交通改善計畫。

（二）本計畫區擬設置捷運藍線延伸線B11、B12車站，請縣政府與交通主管單位確認捷運車站設置區位之合理性及車站功能定位，並就車站定位與土地使用配置之關聯性，妥為預留車站用地或交通轉運空間，以利捷運車站周邊之土地合理發展。

（三）請提供預測目標年周邊主要道路容量及服務水準（相關假設數據、參考依據及推導過程請列出）、運動公園人車進出動線規劃、周邊交通紓解方案及增加停車數量之改善計畫。

（四）有關交通旅次、運具分配等推估參數請依最新之相關調查資料重新審視。

- 六、本計畫區擁有豐富之水圳、水路與埤塘等自然資源，基於生態永續與氣候變遷之規劃目標並保留當地既有生態景觀紋理，請縣政府就當地特色景觀資源(如水圳、埤塘)補充現況調查資料、開發後之排水、滯洪、防洪等對策，並就目前規劃之排水灌溉系統、污水下水道系統及水圳保留等方案，補充相關水利主管單位正式書面意見後納入計畫書，以兼顧保護自然生態及優質生活環境品質。
- 七、因應全球氣候變遷及地球暖化現象，相關節能減炭、永續發展等生態規劃概念逐漸受到重視，而本案因發展所需將都市周邊農地轉變為建地，更應考量都市生態之平衡及降低自然環境衝擊，而目前規劃之公園、綠園道僅為平面式之設計，請縣政府詳為補充都市設計準則，以落實生態社區理念。
- 八、本案公共設施用地依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」規定之標準，分別檢討如下：
- (一)中壢平鎮案：計畫人口300,000人核算，國小用地面積不足7.84公頃、國中用地面積不足約18.44公頃、公園用地面積不足約22.17公頃、兒童遊戲場面積不足22.74公頃、體育場面積不足10.66公頃、停車場面積不足5.89公頃，又公園、綠地、廣場、體育場所、兒童遊樂場用地等五項公共設施面積僅佔總面積4.47%，亦遠低於都市計畫法第45條不得少於全部計畫面積10%規定，故請縣政府於本案整體開發計畫中妥為調整劃設以補充之；另國中小用地部份請依新修訂之「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第18條相關規定重新檢討審視文中、文小用地之需求、區位及服務半徑，並檢附教育主管機關針對本案學

校用地檢討之意見，納入計畫書敘明。

(二) 中壢龍岡案：計畫人口120,000人核算，公園用地面積不足約3.69公頃、兒童遊戲場面積不足0.62公頃、體育場面積不足8.4公頃、停車場面積不足0.36公頃，又公園、綠地、廣場、體育場所、兒童遊樂場用地等五項公共設施面積僅佔總面積2.1%，亦遠低於都市計畫法第45條不得少於全部計畫面積10%規定，故請縣政府於本案整體開發計畫中妥為調整劃設以補充之。

九、請補充桃園縣其他都市計畫辦理整體開發區（含已通過、規劃中等）之開發時序、開發量體及目前辦理情形，並彙整說明各個開發案之彼此競合關係及與本計畫之關聯性後，納入計畫書。

十、本案雖以取得運動公園為目的，惟係屬大規模變更農業區為住宅區之開發案，影響層面甚廣，故有關桃園縣之農業區發展政策、住宅發展政策、農業區之開放使用、隔離綠帶之緩衝設計及開發總量管制等請詳予補充並納入計畫書。

十一、本案擬變更農業區並以區段徵收方式開發，影響農業層面甚廣，故有關本案涉及之農業生產環境、糧食供給、廢耕面積比例、周邊農地利用之影響及有意願繼續耕作之農民權益等議題，請縣政府檢附中央或地方農業主管機關之正式書面意見，並納入計畫書。

十二、本案經提內政部土地徵收審議委員會報告，決定略以：「…區段徵收面積達127.33公頃，似有過度開發之情形，建議重新檢視其開發規模，研擬縮減計畫範圍之可行替代方案…。」故建議縣政府依照土地徵收審議委員會意見補充說明所重新研提可行之替代方案（如縮減面積、分期開發

或其他等)並提會說明，以避免當地都市發展過度飽和，並確保當地未來都市生活環境品質。

十三、本案區段徵收因辦理面積廣大，為避免將來徵收拆遷之抗爭，達成促進土地利用及保障土地所有權人權益之目標，請縣政府補充區段徵收可行性評估分析資料及相關拆遷安置計畫，並詳加調查土地所有權人參與開發意願(如提高相關問卷調查回收率)，對於仍具有從事農業耕作意願之農民，則研擬相關輔導措施(如預留農地並妥為劃設等)，納入計畫書以保障其權益。

十四、本案將屬合法建物密集地區劃設為住宅區(再發展區)，其面積、規模及相關管制內容(如建蔽率、基準容積率、開發方式、回饋方式、建築管制等)請一併補充，納入計畫書。

十五、為避免緊急危難及提昇開發區內防災應變能力，請縣政府提出本開發案(含運動公園)之緊急防災應變計畫，及如何充實防災設施、健全防災體系，已建構水平、垂直之安全防災空間，併納入計畫書內作為執行之參據。

十六、污水下水道普及率為評估城市競爭力的重要指標，為確保都市體質及居住環境衛生，請縣政府將本計畫區目前垃圾處理方式及污水下水道系統規劃方案於計畫書中予以敘明，以為公共服務基礎設施之參據。

十七、本案如同意變更，為配合辦理跨區區段徵收整體開發之期程，及確保計畫具體可行，參據「都市計畫規定以區段徵收方式開發案件之處理原則」，依下列各點辦理：

(一)請桃園縣政府依土地徵收條例相關規定，先行辦理區段徵收，於完成桃園縣都市計畫委員會審定細部計畫及依

土地徵收條例第20條第1項第3項但書規定辦理後，再檢具變更主要計畫書、圖報由內政部逕予核定後實施；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。

十八、本案如經本會審議通過，為避免影響人民權益，請縣政府補辦公開展覽，如公開展覽期間無任何公民或團體提出陳情意見，則報由內政部逕予核定，免再提會，否則再提會討論。

十九、本案應擬定細部計畫，請桃園縣政府於桃園縣都市計畫委員會審定細部計畫後，再檢具變更主要計畫書、圖，報由本部逕予核定。

二十、變更計畫內容：參採桃園縣政府依內政部土地徵收審議委員會意見提出之修正方案，面積縮減為74.20公頃，調整後變更計畫內容如表一、表二及圖一。

二十一、逕向本部陳情意見綜理表：詳表三。

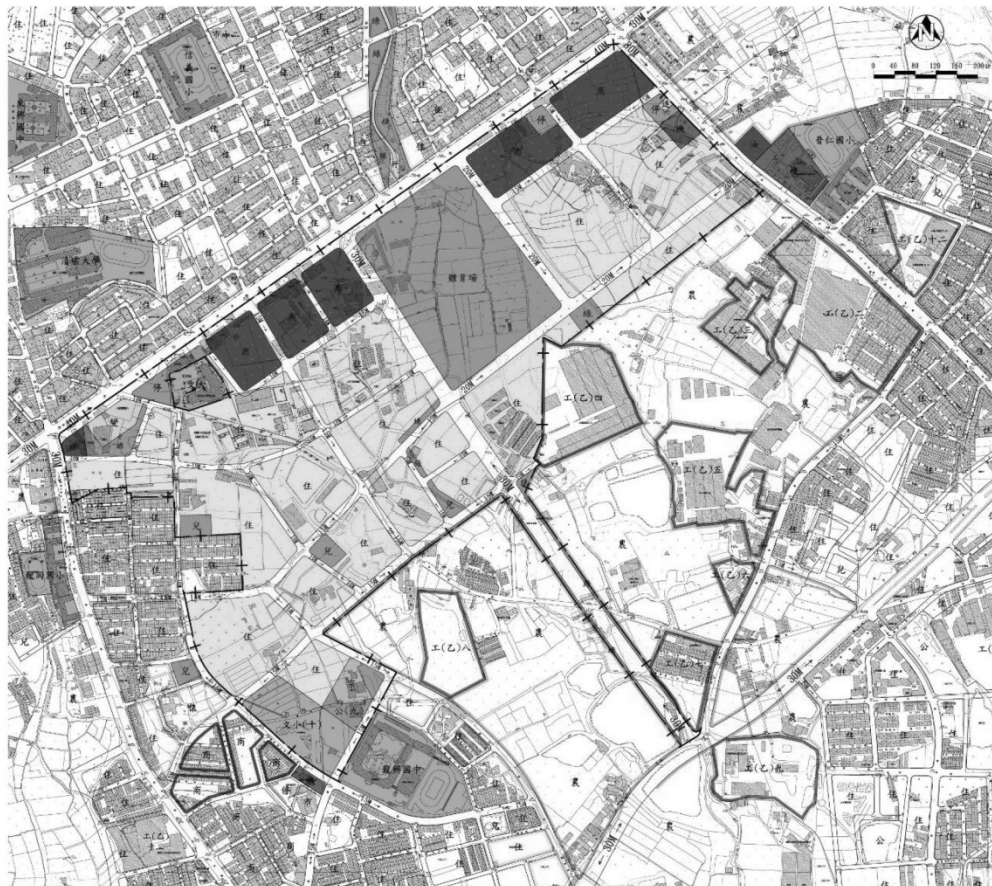
表一、中壢平鎮都市擴大修訂計畫之變更內容明細表

編號	位置	變更內容		變更理由
		原計畫(公頃)	新計畫(公頃)	
一	龍岡路以東、中山東路以西、環中東路以南地區	農業區(22.34)	住宅區(4.89)	1.改善南桃園地區運動休閒空間之不足，以整體開發方式，劃設所需體育場用地，以因應地區發展需求。 2.改善中壢、龍岡地區都市發展飽合問題，並以大眾運輸導向規劃理念，預留捷運藍線延伸至本計畫區所需空間，並以整體開發方式，提升都市環境品質。
			商業區(6.96)	
			體育場用地(4.55)	
			機關用地(0.01)	
			停車場用地(0.89)	
			變電所用地(0.33)	
			連接站用地(0.04)	
			綠地(0.42)	
			道路用地(4.25)	
		加油站用地(0.26)	加油站專用區(0.19)	
			道路用地(0.07)	
		變電所用地(0.24)	變電所用地(0.21)	
			道路用地(0.10)	
		道路用地(0.83)	住宅區(0.07)	
			道路用地 (0.76)	
合計	23.67	23.67		

表二、中壢(龍岡地區)都市計畫之變更內容明細表

編號	位置	變更內容		變更理由
		原計畫(公頃)	新計畫(公頃)	
一	龍岡路以東、中山東路以西、龍慈路以北地區	農業區(45.44)	住宅區(30.26)	1. 改善南桃園地區運動休閒空間之不足,以整體開發方式,劃設所需體育場用地,以因應地區發展需求。
			體育場用地(4.45)	
			兒童遊樂場用地(0.69)	
			綠地(1.23)	
			機關用地(0.29)	
			道路用地(8.52)	
		乙種工業區(0.04)	道路用地(0.04)	2. 改善中壢、龍岡地區都市發展飽合問題,並以大眾運輸導向規劃理念,預留捷運藍線延伸至本計畫區所需空間,並以整體開發方式,提升都市環境品質。
		綠化步道用地(0.01)	道路用地(0.01)	
		學校用地(文小)(2.05)	住宅區(0.91)	
			道路用地(1.14)	
		人行步道用地(0.09)	住宅區(0.05)	
			學校用地(文小)(0.04)	
		公園用地(1.75)	宗教專用區(0.41)	3. 併同整體取得計畫區南側文小用地及公園用地,以提升公共設施服務水準,並維護地主權益。
			學校用地(文小)(0.83)	
			公園用地(0.51)	
		道路用地(1.14)	住宅區(未達0.01)	
			道路用地(1.14)	
		住宅區(未達0.01)	道路用地(未達0.01)	
合計		50.53	50.53	

圖一、變更計畫內容示意圖



表三、逕向內政部陳情意見綜理表

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由及建議事項	桃園縣政府研析意見	本會專案小組初步建議意見
逕1	桃園縣政府警察局	1. 審酌中壢市未來發展迅速，治安環境複雜，建議增設機關用地提供本局興建普仁派出所及中壢第二分局使用，解決廳舍用地問題。 2. 經評估供普仁派出所遷建用地面積 1,700 平方公尺、供中壢分局第二分局設立用地面積 5,000 平方公尺。 3. 本案普仁派出所及中壢分局第二分局所需用地，俟本案區段徵收後，本局循預算程序爭取預算辦理。	本府於 101.3.29. 召開本案研商會議，經桃園縣警察局表示，為避免機關用地與連接站用地所夾停車場用地無法有效利用，建議調整為機關用地，修正後面積約 3,060 平方公尺。	照縣政府研析意見，如附圖一。
逕2	台灣電力股份有限公司新桃營運處	1. 計畫區內本公司現有普仁變電所，係採原址改建為屋內式變電所，用地需求面積約 5,225 平方公尺(95M×55M)，惟不含應退縮空間。 2. 另該區現有既設 69KV 松樹-普仁架空輸電線路跨越，為配合改為地下電纜方式輸送，需劃設用地作為鐵塔型連接站使用，其面積及位置經本公司檢討配置如附件所示。 3. 台電公司於 101.8.23. 部都委會專案小組會議中陳述，連接站用地設置面積約需 320 平方公尺。	1. 變電所用地經本府與台電公司協調確認，配合普仁變電所現址擴建為屋內型變電所之使用需求，劃設變電所用地面積約 5,415 平方公尺，其中面臨計畫道路部分應退縮至少 10 公尺建築。 2. 連接站用地除依台電公司所提需求劃設外，經考量用地劃設完整性及避免產生畸零土地，本府修正後面積約 404 平方公尺，並與台電公司確認。	照台灣電力股份有限公司意見及縣政府研析意見，如附圖一。
逕3	中榮電瓷工業股份有限公司(中壢市後興段 78、78-1 地號)	1. 本公司座落於中壢市後興段 78 及 78-1 地號之廠區土地，因公所辦理中壢龍岡運動公園計畫案，將前述土地納入計畫範圍，嚴重影響本公司營建現況及權益。 2. 請修正都市計畫維持原土地使	除陳情不納入計畫範圍部分予以採納外，其餘不予採納。理由如下： 1. 本案計畫範圍經本府重新檢討後縮減為 74.20 公頃，經檢視該陳情土地已剔除於本案計畫範	照縣政府研析意見。

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由及建議事項	桃園縣政府研析意見	本會專案小組初步建議意見
		用分區，以確保本公司生產線及廠區之完整。 3. 拓寬中山東路二段 422 巷道為 20 公尺道路，並連接至宏國工廠及體育園區。	園外。 2. 陳情增設 20 公尺道路部分，非屬本案縮減後範圍，建議不予採納。	
逕 4	溫政龍等 35 人	陳情堅決主張應維持原公開展覽之開發範圍，反對一再縮減，未顧及具高度開發意願民意，請順應民意維持原案並儘速通過，以促進地區之發展。	建議不予採納。理由： 1. 本案開發規模經提內政部土地徵收審議委員會報告，決定略以：「…區段徵收面積達 127.33 公頃，似有過度開發之情形，建議重新檢視其開發規模，研擬縮減計畫範圍之可行性替代方案…。」 2. 經本府依內政部土地徵收審議委員會意見重新檢討本案開發規模，並提經內政部都委會專案小組會議充分討論後，支持本府修正方案。 3. 考量中壢市目前仍正推動機場捷運 A20 及 A21 站周邊地區整體開發計畫，可因應現階段中壢地區發展需求。	照縣政府研析意見。
逕 5	楊東隆等 4 人	中壢市永興段 147-6、196、198、202、147-5、147-4、198-1、139、140、142-1、143、146、146-1、147-1、147-2 及華興段 206-1、206-2 等土地，於民國 72 年中壢(龍岡地區)都市計畫編定為道路、停車場及公園(公 9)預定地，迄今近 30 年未開發使用。請貴府協助辦理徵收、解編或併入體育園區之開發案。	建議除公園(9)用地予以併入本案整體開發外，其餘維持原計畫，不予採納。 理由： 1. 該陳情意見業已納入「中壢(龍岡地區)都市計畫(第二通盤檢討)案」經本縣都市計畫委員會 101.6.19. 專案小組會議審議，建議納入本案整體規劃考量。	照縣政府研析意見。

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由及建議事項	桃園縣政府研析意見	本會專案小組初步建議意見
			2. 本府 101.6.28. 會同中壢市公所檢討，考量民眾權益，建議依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第 25 條規定，將公(九)用地併同本案辦理整體開發，以加速用地取得開闢。	
逕 6	清雲科技大學	1. 本開發計畫不符合本校校地整體規劃且影響本校權益甚鉅。 2. 依私立學校法第 49 第 3 項及私立學校法施行細則第 35 條規定，未經本校董事會及教育主管機關同意，礙難配合本開發案。 3. 本校校地周遭土地，若主辦單位願意以適當價格讓售給本校，本校擬權衡需求及價格之合宜，再依教育相關法規辦理。	本案業依內政部土地徵收審議委員會意見重新檢討，考量清雲大學意願，維持既有文大土地使用，不納入本計畫開發範圍。	照縣政府研析意見。

附圖一



第 5 案：桃園縣政府函為「變更中壢（龍岡地區）都市計畫（配合運動公園生活園區整體開發計畫）案」。

說 明：

一、本案業經桃園縣都市計畫委員會98年3月6日第15屆第25次會議審決修正通過，並准桃園縣政府98年7月27日府城規字第09800284008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：詳計畫圖示。

四、變更理由及內容：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：詳公民或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）、王前委員秀娟、李前委員正庸、劉委員小蘭、羅前委員光宗（地政司代表）等5位委員組成專案小組，專案小組分別於99年1月5日、99年6月9日、99年10月22日、100年8月25日、101年1月5日及101年8月23日召開6次會議聽取簡報完竣，並獲致具體初步建議意見。桃園縣政府業於101年11月9日府城綜字第1010279795號函送依本會專案小組初步建議意見處理情形對照表及修正後計畫書到部，爰提會討論。

決 議：同第4案。

內政部都市計畫委員會第 815 次會議紀錄

一、時間：中華民國 102 年 11 月 12 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 蕭副主任委員家淇 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。）

紀錄彙整：胡祺凰

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 814 次會議紀錄。

決 定：確定。

七、核定案件：

第 1 案：新北市政府函為「變更中和都市計畫（第二次通盤檢討）（都市計畫圖重製）案」。

第 2 案：桃園縣政府函為「變更龜山都市計畫（供眷村故事館使用）案」。

第 3 案：桃園縣政府函為「變更中壢平鎮都市擴大修訂計畫（配合運動公園生活圈區整體開發計畫）主要計畫再提會討論案」。

第 4 案：桃園縣政府函為「變更中壢（龍岡地區）都市計畫（配合運動公園生活圈區整體計畫）主要計畫再提會討論案」。

第 5 案：苗栗縣政府函為「變更三灣都市計畫（部分河川區為道路用地兼供河川使用）（配合台 39 線 97K+969 中港溪橋改建工程）」。

第 6 案：苗栗縣政府函為「變更苑裡都市計畫（部分農業區為道路用地）（配合苗 47 線及台 47-1 線道路拓寬改善工程）案」。

- 第 7 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（工十三）為住宅區及商業區）案」。
- 第 8 案：彰化縣政府函為「變更員林都市計畫主要計畫（配合員林火車站周邊都市更新計畫）（變更內容明細表第四、五案）再提會討論案」。
- 第 9 案：臺南市政府函為「變更高速公路臺南交流道附近特定區計畫（部分農業區為零星工業區）案」。
- 第 10 案：屏東縣政府函為「變更內埔都市計畫（展延原學校用地（高中職）附帶條件開發期程）」案
- 第 11 案：花蓮縣政府函為「變更瑞穗都市計畫（部分住宅區及農業區為鐵路用地）（配合東部鐵路快捷化-花東線鐵路瓶頸路段雙軌化暨全線電氣化）案」。
- 第 12 案：花蓮縣政府函為「訂正吉安都市計畫（第四次通盤檢討）（第一階段）變更內容明細表核定編號第 10 案及第 16 案」。
- 第 13 案：臺中市政府函為「變更大甲都市計畫（第三次通盤檢討）（第三階段）案」。

第 3 案：桃園縣政府函為「變更中壢平鎮都市擴大修訂計畫(配合運動公園生活園區整體開發計畫)再提會討論案」。

說明：

一、本案前經本會 102 年 1 月 29 日第 797 次會審議完竣，其中決議略以：「本案如經本會審議通過，為避免影響人民權益，請縣政府補辦公開展覽，如公开展覽期間無任何公民或團體提出陳情意見，則報由內政部逕予核定，免再提會，否則再提會討論」在案。

二、案經桃園縣政府依本會上開決議於 102 年 4 月 3 日起補辦公开展覽 30 日，期間共接獲公民或團體陳情意見 27 件，因案情複雜，經簽奉核可，由本會張委員馨文（召集人）、謝委員靜琪、金委員家禾、蘇委員瑛敏及王委員銘正（地政司代表）計 5 位委員組成專案小組，專案小組於 102 年 8 月 6 日召開 1 次會議聽取簡報完竣，並獲致具體初步建議意見。桃園縣政府業於 102 年 9 月 25 日府城綜字第 1020233692 號函送依本會專案小組初步建議意見處理情形對照表及修正後計畫書到部，爰再提會討論。

決議：本案准照本會專案小組初步建議意見（如附錄）及桃園縣政府 102 年 9 月 25 日府城綜字第 1020233692 號函送修正計畫內容通過，並退請縣政府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

【附錄】本會專案小組初步建議意見：

內政部都市計畫委員會專案小組 102 年 8 月 6 日第 1 次會議出席委員初步建議意見：

表一、補辦公開展覽期間人民或團體陳情意見綜理表

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	桃園縣政府研析意見	本會專案小組初步建議意見
1	劉奕勳	中興段 12-1、21-1 地號	本人所有尚列土地屬於龍岡路 30 米計畫範圍，與本次計畫緊鄰，建請納入本次區段徵收範圍。	建議一併納入本次區段徵收。	建議不予採納。 理由： 1. 陳情土地位於本計畫範圍外，非屬區段徵收範圍。 2. 經查陳情土地係屬原都市計畫區已劃設未開闢之道路用地，並已分割，土地取得方式為一般徵收，須依原計畫規定辦理。	照縣政府研析意見。
2	鍾永能	後興段 884 地號	有關中壢龍岡主要計畫書中土地使用分區管制要點「(十三)、建築基地之地下開挖率不得超過法定建蔽率加 10%」，住宅區部分依前開規定開挖不得超過 60%，甚至低於建築技術規則內高層建築物開挖率 75% 限制；基地開發為滿足地下室停車場需求等因素，若依前開規定地下室則需	建議依土地使用分區管制要點內(六)建築基地退縮部分，自最小退縮建築距離後，地下室使得開挖建築，如屬角地，應以較寬道路為退縮面；兩面道路寬度相同者，擇一退縮。	建議不予採納。 理由： 1. 為避免建築基地之地下大面積開挖，本案細部計畫訂定地下開挖率規定，以提升都市保水性能。另為提供人行舒適之行走空間，計畫區內之建築基地面臨計畫道路部分，均應自道路境界線起退縮建築，並指定為公共開放空間。 2. 本案細部計畫已訂定建築基地最小開發規模，面臨兩條計	照縣政府研析意見。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	桃園縣政府研析意見	本會專案小組初步建議意見
			開挖更多樓層，不但增加開發成本，也提升施工危險性。		畫道路之轉角建築基地不得小於300平方公尺，應無地下室無法開挖之情形。	
3	黃聰妹	土地標示：後興段 933 地號	不同意區段徵收。	1. 提高建蔽率：維持現有 60%，容積率 300%+容積獎勵(八)。 2. 住宅道路 10m 改 12m。 3. 地上物拆遷補償費，可抵用分配地。 4. 小面積(不同地主)，可合併配地。 5. 比照大園航空城徵收(4.5 比 5.5)配地。	1. 陳情不同意區段徵收部分，建議不予採納。理由： 依內政部 92.1.14 台內營字第 0920084077 號函，農業區變更政府已有整體開發者，以區段徵收開發為原則。本案屬本府重大施政辦理之整體開發計畫，依上開規定以區段徵收方式辦理開發。 2. 陳情提高建蔽率及容積率部分，建議不予採納。理由： 本案屬整體開發之新市區，為維護都市環境品質及增加基地保水性，於細部計畫訂定住宅區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 200%。 3. 陳情調整道路寬度部分，建議不予採納。理由： 本計畫依周邊路網分布及區內交通需求，劃設主要、次要及出入道路系統，道路寬度計有 40、30	照縣政府研析意見。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	桃園縣政府研析意見	本會專案小組初步建議意見
					、20、15 及 10 公尺等，其中 10 公尺寬計畫道路係提供住宅區進出使用，如改為 12 公尺寬將改變計畫區整體道路系統，並增加整體公共設施用地比例負擔。 4. 陳情內容第 3~5 點屬區段徵收事項，本府地政局 102.5.13 已函復陳情人如下： (1) 依土地徵收條例第 39 條規定，地價補償得經土地所有權人申請，以徵收後可供建築之抵價地折算抵付之，其餘各項補償費則採現金補償。 (2) 依土地徵收條例第 40 條及區段徵收實施辦法第 29 條規定，土地所有權人不願領取現金補償者，應於區段徵收公告期間內申請發給抵價地。又倘所有權人應領抵價地之權利價值，未達當次最小分配面積所需者，則應循合併分配方式辦理。 (3) 有關抵價地比例依土地徵收條例第 39	

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	桃園縣政府研析意見	本會專案小組初步建議意見
					條第 2 項之規定，抵價地總面積，以徵收總面積 50%為原則，但不得少於 40%。本案依區段徵收實施辦法第 16 條規定考量各地區特性、開發目的、開發總費用、公共設施用地比例、土地使用強度、土地所有權人受益程度及實際發展狀況等因素後，基於區段徵收財務平衡前提下，暫定抵價地發還比例為 40%，實際仍應以內政部核定為準。	

第 4 案：桃園縣政府函為「變更中壢（龍岡地區）都市計畫（配合運動公園生活園區整體開發計畫）再提會討論案」。

說明：

一、本案前經本會 102 年 1 月 29 日第 797 次會審議完竣，其中決議略以：「本案如經本會審議通過，為避免影響人民權益，請縣政府補辦公開展覽，如公开展覽期間無任何公民或團體提出陳情意見，則報由內政部逕予核定，免再提會，否則再提會討論」在案。

二、案經桃園縣政府依本會上開決議於 102 年 4 月 3 日起補辦公开展覽 30 日，期間共接獲公民或團體陳情意見 27 件，因案情複雜，經簽奉核可，由本會張委員馨文（召集人）、謝委員靜琪、金委員家禾、蘇委員瑛敏及王委員銘正（地政司代表）計 5 位委員組成專案小組，專案小組於 102 年 8 月 6 日召開 1 次會議聽取簡報完竣，並獲致具體初步建議意見。桃園縣政府業於 102 年 9 月 25 日府城綜字第 1020233692 號函送依本會專案小組初步建議意見處理情形對照表及修正後計畫書到部，爰再提會討論。

決議：本案准照本會專案小組初步建議意見（如附錄）及桃園縣政府 102 年 9 月 25 日府城綜字第 1020233692 號函送修正計畫內容通過，並退請縣政府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

【附錄】本會專案小組初步建議意見：

內政部都市計畫委員會專案小組102年8月6日第1次會議
出席委員初步建議意見：

表一、補辦公開展覽期間人民或團體陳情意見綜理表

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	桃園縣政府研析意見	本會專案小組初步建議意見
1	卓良哲	後興段 764 地號	我的土地(764 號)，剛好跨在這次縮減在 74 公頃後的範圍內外上，那我們土地要如何利用，實在是很大困擾，一半建地，一半農地，好好一塊地被切成零零碎碎，讓苦民所苦，可把我們 764 地整個劃進去。謝謝	幫我們 764 地號整個劃進去。	建議不予採納。 理由： 1. 本案經提 100.7.27 內政部土地徵收審議委員會報告，意見如下(摘略)：「(二)…目前區段徵收面積達 127.33 公頃，似有過度開發之情形，建議重新檢視其開發規模，研擬縮減計畫範圍之可行性替代方案。」。 2. 本府依上開意見檢討縮減本案開發面積為 74.20 公頃，經提 102.1.29 內政部都委會第 797 次會議審議通過。 3. 經查該陳情土地僅約 2%在計畫範圍內；約 98%不在計畫範圍內，應不致於影響該土地利用，另本案陳情土地仍可利用既有農路聯外進出使用。	照縣政府研析意見。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	桃園縣政府研析意見	本會專案小組初步建議意見
2	蔡勝烘	中壢市體育園區區段徵收範圍往南至龍興路之部分農田納入徵收	不成熟的都市計畫，缺乏完整街廓，又保留部分工廠零星顯不環保，又沒生活品質，缺水路、南面 20 米道路又彎折，影響交通安全甚鉅。	1. 徵收範圍 95 年~102 年的差距太大，縮減太多應該有完整街廓，即南面之龍興路農業區納入區段徵收（農業設施灌排及毗鄰部分工業區、場（廠房）會影響生態、生產、生活品質。 2. 補辦原 95 年範圍內民意調查意願。	建議不予採納。 理由： 1. 本案經提 100.7.27 內政部土地徵收審議委員會報告，意見如下(摘略)：「(二)…目前區段徵收面積達 127.33 公頃，似有過度開發之情形，建議重新檢視其開發規模，研擬縮減計畫範圍之可行性替代方案。」。 2. 本府依上開意見檢討縮減本案開發面積為 74.20 公頃，經提 102.1.29 內政部都委會第 797 次會議審議通過。 3. 本案曾於 95 年規劃作業階段(當時面積約 138 公頃)，由中壢市公所郵寄問卷，了解土地所有權人參與區段徵收之意願。本府於 102.4.3 依內政部都委會決議補辦公開展覽，並已依「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，以平信書面通知區段徵收範圍內之土地所有權人。	照縣政府研析意見。
3	巫清詔	土地標示：華興段 25.27.28.33.34 地號	編號 2-1 20M 計劃道路南側住宅區範圍邊界與農業區未有明確之區隔。未將民等持有中壢市後興段 25.27.28.33.34 地號之土地全部	參照主要計畫修正細部計畫內容，內政部都委會通過縮減計畫範圍圖，僅有編號 2-1 20M 計劃道路南側住宅	建議不予採納。 理由： 1. 本案經提 100.7.27 內政部土地徵收審議委員會報告，意見如下(摘略)：「(二)…目前區段徵收面積達 127.33	照縣政府研析意見。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	桃園縣政府研析意見	本會專案小組初步建議意見
			列入範圍,建議重新調整編號 2-1 20M 計劃道路南側範圍邊界。	區與農業區未有明確區隔,其餘縮減區均有面臨計劃道路區隔,詳見附圖(一)建議調整編號 2-1 20M 計劃道路南側邊界位置圖。	公頃,似有過度開發之情形,建議重新檢視其開發規模,研擬縮減計畫範圍之可行性替代方案。」。 2. 本府依上開意見檢討縮減本案開發面積為 74.20 公頃,經提 102.1.29 內政部都委會第 797 次會議審議通過。	
4	巫新江	土地標示: 華興段 25.27.28.33.34 地號	1. 編號 2-1 20M 計劃道路南側住宅區範圍邊界與農業區未有明確之區隔。未將民等持有中壢市後興段 25.27.28.33.34 地號之土地全部列入範圍,建議重新調整編號 2-1 20M 計劃道路南側範圍邊界。 2. 因背負此塊地以外的道路公設。	1. 參照主要計畫修正細部計畫內容,內政部都委會通過縮減計畫範圍圖,僅有編號 2-1 20M 計劃道路南側住宅區與農業區未有明確區隔,其餘縮減區均有面臨計劃道路區隔,詳見附圖(一)建議調整編號 2-1 20M 計劃道路南側邊界位置圖。 2. 請分回 50% 抵價地給地主,不然增加住宅區的建蔽率 70%、容積率為 250%。	1. 陳情擴大計畫範圍部分,建議不予採納。理由: (1) 本案經提 100.7.27 內政部土地徵收審議委員會報告,意見如下(摘略):「(二)…目前區段徵收面積達 127.33 公頃,似有過度開發之情形,建議重新檢視其開發規模,研擬縮減計畫範圍之可行性替代方案。」。 (2) 本府依上開意見檢討縮減本案開發面積為 74.20 公頃,經提 102.1.29 內政部都委會第 797 次會議審議通過。 2. 陳情增加建蔽率及容積率部分,建議不予採納。理由: 本案屬整體開發之新市區,為維護都市環境品質及增加基地保水性,於細部計畫訂定住宅區之建蔽率不得大於 50%,容積率不得大於 200%。 3. 有關抵價地比例,	照縣政府研析意見。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	桃園縣政府研析意見	本會專案小組初步建議意見
					本府地政局 102.5.13 已函復陳情人如下： (1) 依土地徵收條例第 39 條第 2 項規定，抵價地總面積，以徵收總面積 50% 為原則，但不得少於 40%。 (2) 本案依區段徵收實施辦法第 16 條規定考量各地區特性、開發目的、開發總費用、公共設施用地比例、土地使用強度、土地所有權人受益程度及實際發展狀況等因素後，基於區段徵收財務平衡前提下，暫定抵價地發還比例為 40%，實際仍應以內政部核定為準。	
5	鍾香貴	華興段 321 地號	本人有耕作意願，希望保留農地務農。		建議不予採納。 理由： 1. 經查華興段 321 地號土地為原都市計畫劃設未開闢之公園(九)用地，非屬農業區。 2. 經本府實地勘察，該陳情土地現況並無從事耕作情形。 3. 另查華興段 321 地號土地(面積為 316 m²、陳情人權利範圍 1/72)，不具耕作規模，劃設農業專用區不具可行性。	照縣政府研析意見。
6	吳嘉和		1. 住宅區的建蔽率過少，是否可以增加？ 2. 住宅區的容積率過低是否可	1. 是否，建蔽率增加到 60%。 2. 是否，容積率增加到	建議不予採納。 理由：本案屬整體開發之新市區，為維護都市環境品質及增加	照縣政府研析意見。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	桃園縣政府研析意見	本會專案小組初步建議意見
			以增加？ 因為面臨道路 20 米道路，需退縮 6 米，面臨 15 米需退 5 米，面臨 15 米以下道路需退縮 3.5 米，是否有失公平？	240%。 以上請參考。	基地保水性，於細部計畫訂定住宅區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 200%。	
7	至善美墅社區管理委員會 (主委賴文騏)	土地標示：華興段 835-12、835-15、821-12 地號	1. 本「至善美墅社區」(地號 834)為「柏德建設股份有限公司」起造販售，銷售期間以地號 835-12 為無償提供社區作為通行及綠化園地。(詳附件 1:土地通行同意書、附件 2:約定書) 2. 復因柏德建設股份有限公司以利益因素，不保障對本社區的承諾，以致本社區 A 棟建物無緊急消防通道。經本社區極力爭取，柏德建公司將地號 835-12 分割出地號 835-15，遂於 101 年將地號 835-15 贈與本社區 34 戶住戶共同持有並作為社區緊急消防通道用途。 3. 本社區住戶對「中壢平鎮都市擴大修訂計畫(配合運動公園生活園區	1. 本「至善美墅社區」建議保留地號 835-15 不納入重劃分配，並配合都市計畫變更地目由社區住戶保有其緊急消防通道。 2. 建議 835-12 及 821-12 地號整體規劃為綠地、公園或兒童遊樂用地，提供在地居民整體的活動空間及設施(如附件 3、附件 4 及附件 5)。 3. 30 米道路接鄰本社區地下室車道出入口，須規化至少有 3.5 米的人行步道與設施空間以維護交通	1. 後興段 835-15 地號土地(33.72 m ²)，陳情不納入區段徵收範圍，建議酌予採納。理由： (1) 經查後興段 835-15 地號土地原屬柏德建設(股)公司所有，因該社區 A 棟建物無緊急消防通道，經該社區向柏德建設(股)公司爭取後，遂於 101 年 6 月將上開土地分割登記為社區 34 戶住戶共同持有。 (2) 上開地號土地係為該社區緊急消防通道使用，基於消防救災安全考量，本府將於細部計畫檢討劃設為住宅區(再發展區)，不納入區段徵收範圍。 2. 陳情規劃公園綠地部分，建議不予採納。理由： (1) 經查後興段 835-12、821-12 地號土地非屬該社區管有。 (2) 本案體育場用地鄰近該社區(距離約 80 公尺)，可提	照縣政府研析意見。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	桃園縣政府研析意見	本會專案小組初步建議意見
			整體開發計畫(細部計畫案)的規劃示意圖深感不安，對現有的緊急消防通道可能因本案的重劃而消失，造成社區消防安全的功能喪失以致危及居民的生命與財產。	安全。(如附件 3、附件 4 及附件 5)。 4. 陳請縣府以黎民百姓生命財產為貴的理念，將本「至善美墅社區」居民的陳情及建議納入「中壢平鎮都市擴大修訂計畫(配合運動公園生活園區整體開發計畫)細部計畫案」。	供社區居民日常活動使用。 3. 該社區與 30 公尺計畫道路間尚有約 10 公尺之緩衝空間，本案於細部計畫劃設 1 處綠地，供人行進出及隔離綠帶使用，劃設道路用地，供社區車輛進出所需通道使用。 4. 本府城鄉局、地政局於 102.7.9 至本社區向社區管委會說明上開處理方式，該社區已理解。	
8	藍新全 (藍照慶)	後興段 875-17 地號	配合運動公園生活園區整體開發計畫，本人欣感重大公共計畫再新、繁榮地方之美意，惟本人受區段徵收之農地 875-17，民國 50 年迄今業已存有一建物平房 50 坪(位置圖見附件 X)。本人相信政府除都市整體開發考量外，仍必須計算在地居民未來生命財產之實質居住問題，此平房建立迄今五十年，除歷史價值外，仍經常性使用亦為既成之事實。	故本人主張原址保留，並絕不接受強行拆除此建物之計畫，以避免縣民對政府施政留下惡劣印象，達成雙贏目標，期盼改善，刻不容緩。	本案屬區段徵收執行事項，說明如下： 1. 經查後興段 875-17 地號土地，並無申請建築及建物保存登記等相關資料。另經本府實地勘察，目前該土地地上建有 1 層之鐵皮建物，本案基地須納入區段徵收開發。 2. 本府地政局 102.6.13 已函復陳情人如下： (1) 依土地徵收條例第 47 條及區段徵收實施辦法第 18 條規定，區段徵收範圍內之既成建築物基地，在不妨礙都市計畫事業及區段徵收計畫之情形下，得按原	照縣政府研析意見。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	桃園縣政府研析意見	本會專案小組初步建議意見
					位置保留分配。本府將於公告徵收前，訂定原位置保留分配審核作業規定。 (2) 本案之建物倘於未來公告徵收時有上開情形，再請依規定提出申請，本府將依照上述規定及作業要點審核，惟若審查後該建物未符合原位置保留之規定，仍必須於自拆期限內拆除之。	
9	藍新全 (藍照慶)	後興段 918-1 地號	配合運動公園生活園區整體開發計畫，本人欣感重大公共計畫再新、繁榮地方之美意， 1. 惟本人受區段徵收之建地 918-1，民國初年迄今業已存有百年祖地 50 坪(位置圖見附件 X)。 2. 此建地與隔鄰 917 瑞士山莊公展為住(再)區，屬同批建地，共同列住(再)區，實無爭議之虞。85 年繼承分割，長久以來具為一體建物，主張建地同一保留。 本人相信政府除都市整體開發考量外，仍必須計算在地居民未來生命財產之實質居	故本人主張原址保留，並絕不接受強行徵收此建物之計畫，以避免縣民對政府施政留下惡劣印象，達成雙贏目標，期盼改善，刻不容緩。	建議不予採納。 理由：經本府實地勘察，目前該土地現況為空地並無建物，不符住宅區(再發展區)劃設原則，後續依區段徵收相關規定辦理。	照縣政府研析意見。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	桃園縣政府研析意見	本會專案小組初步建議意見
			住問題，此百年祖地，除歷史價值外，仍經常性使用亦為既成之事實。			
10	李權峻	主旨：為變更中壢平鎮都市擴大修訂計畫(配合運動公園生活園區整體開發計畫)案，陳情人零星土地請求一併徵收事。 說明：一陳情人所有之土地坐落中壢市永興1地號之土地為 鈞府辦理之區段徵收計畫範圍內之土地，陳情於上開區段徵收計畫範圍周邊，尚有零星土地，地號為中壢市中興段 671-4 地號，權利範圍 5/24 及中興段 671-3 地號，權利範圍 5/24，懇請 鈞府就陳情人之區段徵收計畫範圍周邊之零星土地得一併辦理徵收，實感便民，陳情如上。		建議不予採納。 理由： 1. 陳情土地位於本計畫範圍外，非屬區段徵收範圍。 2. 經查陳情土地係屬原都市計畫區已劃設未開闢之道路用地，並已分割，土地取得方式為一般徵收，須依原計畫規定辦理。 3. 本府地政局 102.4.29 已函復陳情人如下： (1)依土地徵收條例第8條規定，所有權人被徵收土地之殘餘部分面積過小或形勢不整，致不能為相當之使用者，得申請一併徵收，又該一併徵收之殘餘部分，應以現金補償之。 (2)本案倘於未來公告徵收時有上開情形，再請陳情人依規定以書面提出申請，本府將在初核後，報請內政部准駁。	照縣政府研析意見。	
11	吳韋潤	主旨：為變更中壢平鎮都市擴大修訂計畫(配合運動公園生活園區整體開發計畫)案，陳情人零星土地請求一併徵收事。 說明：一陳情人所有之土地坐落中壢市華興段 189 地號及永興1地號之土地為鈞府辦理之區段徵收計畫範圍內之土地，陳情於上開區段徵收計畫範圍		同編號10案。	照縣政府研析意見。	

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	桃園縣政府研析意見	本會專案小組初步建議意見
			周邊，尚有零星土地，地號為中壢市中興段 671-4 地號，權利範圍 5/24 及中興段 671-3 地號，權利範圍 5/24，懇請 鈞府就陳情人之區段徵收計畫範圍周邊之零星土地得一併辦理徵收，實感便民，陳情如上。			
12	莊玉庚	後興段 764 地號	本人係地號 764 的持分人所持面積為 18,324.55 平方公尺，權利範圍 237600 分之 21432，請先逕為分割，二個月後再公告禁止移轉，以保障持分人的權利。	希望整體規劃別再造成民眾的困擾。	本案屬區段徵收執行事項，說明如下： 1. 本案都市計畫尚未核定，土地無法辦理逕為分割。 2. 本府地政局 102.4.29 已函復陳情人如下： (1) 中壢市後興段 764 號土地僅部分位於區段徵收範圍內，未來辦理徵收公告前，將依土地徵收條例施行細則第 20 條及區段徵收實施辦法第 13 條之規定，辦理徵收範圍邊界分割登記。 (2) 依土地徵收條例第 23 條第 1 項規定，本區段徵收案將於徵收公告之日起禁止土地及土地改良物之分割、合併、移轉及設定負擔，倘欲移轉土地持分，應於徵收公告之日前辦理完成。	照縣政府研析意見。
13	莊吳清妹	後興段 764 地號	本人係地號 764 的持分人所持面積為 18,324.55 平方公尺，權利範圍 237600 分之 9161，請先逕為分割，以保障持分人權利，二個月後再公告禁止移轉。	盼望能完整規劃別分一期或二期造成民眾困擾。	同編號 12 案。	照縣政府研析意見。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	桃園縣政府研析意見	本會專案小組初步建議意見
14	謝秀娟	土地標示： 中壢後興段 764 地號	1. 土地寸土寸金，我買每坪 7 萬，被徵收 20 坪左右，希望能配地，因為現有真正有成交價每坪 15 萬，乘以 20 坪就有 300 萬，但被徵收卻只能拿回 80 幾萬(9000 元/平方公尺 X 1.4 倍)，這是不公平的。〈大埔農地徵收 1.7 倍〉 2. 吳志揚縣長在電視公開喊話說中央看不起地方〈桃園縣〉桃園捷運為何不一次做好，那請問吳縣長有看得起中壢市嗎？體育園區為何不一次規畫好，南、北大路先建好，不要圖利他人〈宏國窯業及龍和飯店〉而影響地方的發展。	1. 我被徵收 20 坪左右，希望能配地。 2. 中壢體育園區一次規劃好，南、北大路先建好，不要圖利他人〈宏國窯業及龍和飯店〉而影響地方的發展。 3. 或等六都成立後，有錢一起建設，搞得漂漂亮亮，中壢才會繁榮興盛〈八德重劃區就規畫很好〉。	本案屬區段徵收執行事項，說明如下： 1. 本案將依內政部都委會審定之計畫內容，辦理區段徵收整體開發。 2. 本府地政局 102.4.29 已函復陳情人如下： (1) 依土地徵收條例第 30 條規定及土地徵收補償市價查估辦法第 7 條規定，被徵收之土地，應按照徵收當期之市價補償其地價，此市價乃指市場正常交易價格，其應排除急買急賣、期待因素影響之交易、親友關係人間之交易、人為哄抬等特殊交易情形，所估計出非單一偏高或偏低之價格，並報請地價評議委員會評定之，已非過去採公告現值加成方式。 (2) 另依照土地徵收條例第 40 條及區段徵收實施辦法第 29 條之規定，土地所有權人不願領取現金補償者，應於區段徵收公告期間內申請發給抵價地。又倘所有權人應領抵價地之權利價值，未達當次最小分配面積所需者，則應循合併分配方式辦理。	照縣政府研析意見。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	桃園縣政府研析意見	本會專案小組初步建議意見
15	葉阿青	土地標示：華興段 187、187-2、187-3、188 地號	1. 請保留房子不要拆(有保存登記)地號華興段 187 號。 2. 住的環境很好、習慣(已高額建築) 3. 有很多特點。(1. 沒有水汙染。2. 沒有空氣汙染。3. 沒有噪音、沒有車輛擁塞等等) 4. 住街路近。		本案屬區段徵收執行事項，說明如下： 1. 經查陳情建物部分位於細部計畫劃設之道路用地須配合拆遷；其餘位於住宅區之合法建物，可於未來公告徵收時，依規定申請建物原位置保留分配。 2. 本府地政局 102.6.13 已函復陳情人如下： (1) 依土地徵收條例第 47 條及區段徵收實施辦法第 18 條規定，區段徵收範圍內之既成建築物基地，在不妨礙都市計畫事業及區段徵收計畫之情形下，得按原位置保留分配。本府將於公告徵收前，訂定原位置保留分配審核作業規定。 (2) 本案之建物倘於未來公告徵收時有上開情形，再請依規定提出申請，本府將依照上述規定及作業要點審核，惟若審查後該建物未符合原位置保留之規定，仍必須於自拆期限內拆除之。	照縣政府研析意見，涉及後續區段徵收執行部分，請縣政府協調陳情人於細部計畫妥處。
16	彭信凱	土地標示：華興段 289 地號	不同意區段徵收。	1. 提高建蔽率：維持現有 60%，容積率 300%+容積獎勵(八)	1. 陳情不同意區段徵收部分，建議不予採納。理由：依內政部 92.1.14 台內營字第 0920084077 號函	照縣政府研析意見。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	桃園縣政府研析意見	本會專案小組初步建議意見
				。 2. 住宅道路 10m 改 12m 。 3. 地上物拆遷補償費，可抵用分配地。 4. 小面積(不同地主)，可合併配地。 5. 比照大園航空城徵收(4.5 比 5.5) 配地。	，農業區變更政府已有整體開發者，以區段徵收開發為原則。本案屬本府重大施政辦理之整體開發計畫，依上開規定以區段徵收方式辦理開發。 2. 陳情提高建蔽率及容積率部分，建議不予採納。理由： 本案屬整體開發之新市區，為維護都市環境品質及增加基地保水性，於細部計畫訂定住宅區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 200%。 3. 陳情調整道路寬度部分，建議不予採納。理由： 本計畫依周邊路網分布及區內交通需求，劃設主要、次要及出入道路系統，道路寬度計有 40、30、20、15 及 10 公尺等，其中 10 公尺寬計畫道路係提供住宅區進出使用，如改為 12 公尺寬將改變計畫區整體道路系統，並增加整體公共設施用地比例負擔。 4. 陳情內容第 3~5 點屬區段徵收事項，本府地政局 102.5.13 已函復陳情人如下： (1) 依土地徵收條例第 39 條規定，地	

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	桃園縣政府研析意見	本會專案小組初步建議意見
					價補償得經土地所有權人申請，以徵收後可供建築之抵價地折算抵付之，其餘各項補償費則採現金補償。 (2)依土地徵收條例第 40 條及區段徵收實施辦法第 29 條規定，土地所有權人不願領取現金補償者，應於區段徵收公告期間內申請發給抵價地。又倘所有權人應領抵價地之權利價值，未達當次最小分配面積所需者，則應循合併分配方式辦理。 (3)有關抵價地比例依土地徵收條例第 39 條第 2 項之規定，抵價地總面積，以徵收總面積 50%為原則，但不得少於 40%。本案依區段徵收實施辦法第 16 條規定考量各地區特性、開發目的、開發總費用、公共設施用地比例、土地使用強度、土地所有權人受益程度及實際發展狀況等因素後，基於區段徵收財務平衡前提下，暫定抵價地	

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	桃園縣政府研析意見	本會專案小組初步建議意見
					發還比例為 40%，實際仍應以內政部核定為準。	
17	游賢金	土地標示：華興段 924、923、924-1 地號	同編號 16 案	同編號 16 案	同編號 16 案	照縣政府研析意見。
18	李霄宇	土地標示：華興段 46、47 地號	同編號 16 案	同編號 16 案	同編號 16 案	照縣政府研析意見。
19	李瑋婷	土地標示：華興段 46、47 地號	同編號 16 案	同編號 16 案	同編號 16 案	照縣政府研析意見。
20	邱義成	土地標示：華興段 30、31、32、33 地號	同編號 16 案	同編號 16 案	同編號 16 案	照縣政府研析意見。
21	陳淑芬	土地標示：華興段 36 地號		同編號 16 案	同編號 16 案	照縣政府研析意見。
22	李賢源	土地標示：華興段 320、28 地號	後興路保留馬路拓寬，路有保留	希望退縮建築居住下來，換地可。	本案屬區段徵收執行事項，說明如下： 1. 經查陳情建物位於住宅區，可臨接細部計畫所劃設之 10 公尺寬計畫道路，可於未來公告徵收時，依規定申請建物原位置保留分配。 2. 本府地政局 102.6.13 已函復陳情人如下： (1) 依土地徵收條例第 47 條及區段徵收實施辦法第 18 條規定，區段徵收範圍內之既成建築物基地，在不妨礙都市計畫事業及區段徵收計畫之情形下，得按原位置保留分配。本府將於公告徵收	照縣政府研析意見，涉及後續區段徵收執行部分，請縣政府協調陳情人於細部計畫妥處。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	桃園縣政府研析意見	本會專案小組初步建議意見
					前，訂定原位置保留分配審核作業規定。 (2) 本案之建物倘於未來公告徵收時有上開情形，再請依規定提出申請，本府將依照上述規定及作業要點審核，惟若審查後該建物未符合原位置保留之規定，仍必須於自拆期限內拆除之。	
23	陳重佑	土地標示： 華興段 0187、0188-0005、0188-0003、0188-0004、0188-0006 地號	本人為華興段 188-3 號住宅，本人建築為合法建物且無違規事實，且本人已在建物所在地設立合法美語補習班(私人學習機構有立案)，故本人等 4 戶欲申請原地原建物保留，懇請當局同意本人陳情事由；使本人等 4 戶能原地原建物保留。	本案屬區段徵收執行事項，說明如下： 1. 經查陳情建物位於住宅區，面臨主要計畫劃設之 15 公尺寬計畫道路，可於未來公告徵收時，依規定申請建物原位置保留分配。 2. 本府地政局 102.6.13 已函復陳情人如下： (1) 依土地徵收條例第 47 條及區段徵收實施辦法第 18 條規定，區段徵收範圍內之既成建築物基地，在不妨礙都市計畫事業及區段徵收計畫之情形下，得按原位置保留分配。本府將於公告徵收前，訂定原位置保留分配審核作業規定。 (2) 本案之建物倘於未來公告徵收時有上開情形，再請依規定提出申請，本府將依照上述	照縣政府研析意見，涉及後續區段徵收執行部分，請縣政府協調陳情人於細部計畫妥處。	

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	桃園縣政府研析意見	本會專案小組 初步建議意見
					規定及作業要點 審核，惟若審查後 該建物未符合原 位置保留之規定 ，仍必須於自拆期 限內拆除之。	
24	龍福宮 主委許炎 金等人	主旨： 鈞府擬訂中壢（龍岡地區）都市計劃（配合運動公園生活圈之整體開發計劃）細部計劃案，本里內有於民國六十五年既成立迄今之龍福宮，供奉福德正神土地公迄今為本里里民之精神信仰寄託。鈞府本次計劃案並未將該宮規劃遷建改建，有損本里全體里民之權益甚鉅，特申請提出異議，請 鈞府重新規畫考量，將本宮遷建於本計劃內，或按原地保留，以維全體里民權利為禱。		建議酌予採納。 理由： 1. 本案龍福宮位於本計畫區 15 公尺寬計畫道路上，須配合拆遷。 2. 本案龍福宮北側之兒童遊樂場用地（兒 1），仍緊鄰既有住宅社區，適宜供龍福宮拆遷安置。 3. 本府將於本案細部計畫之土地使用分區管制要點，增列兒童遊樂場用地得供既有土地公廟拆遷安置，並應整體規劃設計。 3. 本府城鄉局、地政局於 102.7.9 與龍福宮說明上開處理方式，龍福宮亦同意接受。	照縣政府研析 意見。	

內政部都市計畫委員會第 901 次會議紀錄

一、時間：中華民國 106 年 6 月 13 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，由副主任委員主持）

紀錄彙整：曾義權

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 900 次會議紀錄。

決 定：確定。

七、核定案件：

第 1 案：宜蘭縣政府函為「變更羅東都市計畫（部分河川用地為住宅區）案」。

第 2 案：新北市政府函為「變更大漢溪北都市計畫（五股地區）（第二次通盤檢討）案」。

第 3 案：桃園市政府函為「變更中壢平鎮都市擴大修訂計畫（配合運動公園生活園區整體開發計畫）主要計畫再提會討論案」。

第 4 案：桃園市政府函為「變更中壢（龍岡地區）都市計畫（配合運動公園生活園區整體開發計畫）主要計畫再提會討論案」。

第 5 案：桃園市政府函為「變更觀音（草漯地區）都市計畫（重劃地區第一區整體開發單元）（環保設施專用區為水資源回收中心用地）案」。

第 6 案：新竹縣政府函為「變更芎林都市計畫（郵政事業土地專案

通盤檢討)再提會討論案」。

第 7 案：彰化縣政府函為「變更大村都市計畫(部分農業區為變電
所用地)案」。

第 8 案：彰化縣政府函為「變更彰化市主要計畫(第二次通盤檢討)
案」。

第 9 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)再提會討論案」。

第 10 案：澎湖縣政府函為「變更馬公都市計畫(配合澎湖新灣區綠
色海港發展計畫)案」。

第 3 案：桃園市政府函為「變更中壢平鎮都市擴大修訂計畫（配合運動公園生活園區整體開發計畫）主要計畫再提會討論案」。

說 明：

一、依據桃園市政府 105 年 11 月 24 日府都綜字第 1050281445 號函及 106 年 1 月 3 日府都綜字第 1050321913 號函辦理。

二、本案前經本會 102 年 1 月 29 日第 797 次會及 102 年 11 月 12 日第 815 次會審決，其中第 797 次會決議之【附錄】本會專案小組初步建議意見第十七-（一）：「請桃園縣政府依土地徵收條例相關規定，先行辦理區段徵收，於完成桃園縣都市計畫委員會審定細部計畫及依土地徵收條例第 20 條第 1 項、第 3 項但書規定辦理後，再檢具變更主要計畫書、圖報由內政部逕予核定後實施；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。」在案。

三、惟桃園市政府於 102 年起辦理區段徵收作業至今尚未完成土地徵收條例第 20 條規定，刻正內政部土地徵收小組審議中，鑒於本案開發期限即將屆滿（105 年 11 月 29 日前），為利區段徵收作業之繼續進行，故該府以 105 年 11 月 24 日府都綜字第 1050281445 號函檢送資料報請延長開發期程，爰提會討論。

決 議：本案同意照桃園市政府建議意見延長開發期限，並以本會 102 年 11 月 12 日第 815 次會審議通過紀錄文到

6 年為限；屆時如桃園市政府未能依照前項時限辦理完成，則本案維持原計畫。

第 4 案：桃園市政府函為「變更中壢（龍岡地區）都市計畫（配合運動公園生活園區整體開發計畫）主要計畫再提會討論案」。

說 明：

一、依據桃園市政府 105 年 11 月 24 日府都綜字第 1050281445 號函及 106 年 1 月 3 日府都綜字第 1050321913 號函辦理。

二、本案前經本會 102 年 1 月 29 日第 797 次會及 102 年 11 月 12 日第 815 次會審決，其中第 797 次會決議之【附錄】本會專案小組初步建議意見第十七-（一）：「請桃園縣政府依土地徵收條例相關規定，先行辦理區段徵收，於完成桃園縣都市計畫委員會審定細部計畫及依土地徵收條例第 20 條第 1 項、第 3 項但書規定辦理後，再檢具變更主要計畫書、圖報由內政部逕予核定後實施；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。」在案。

三、惟桃園市政府於 102 年起辦理區段徵收作業至今尚未完成土地徵收條例第 20 條規定，刻正內政部土地徵收小組審議中，鑒於本案開發期限即將屆滿（105 年 11 月 29 日前），為利區段徵收作業之繼續進行，故該府以 105 年 11 月 24 日府都綜字第 1050281445 號函檢送資料報請延長開發期程，爰提會討論。

決 議：同第 3 案。

內政部都市計畫委員會第 967 次會議紀錄

一、時間：中華民國 109 年 4 月 28 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：徐兼主任委員國勇 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。）

紀錄彙整：曾義權

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 966 次會議紀錄。

決 定：因該會議記錄仍簽請呈核中，故擬於下次大會一併確認之。

七、核定案件：

第 1 案：新北市政府函為「變更大漢溪北都市計畫（第二階段）案」。

第 2 案：新北市政府函為「變更大漢溪南都市計畫（第二階段）案」。

第 3 案：新北市政府函為「變更大蘆洲都市計畫（第三次通盤檢討）案」。

第 4 案：桃園市政府函為「變更新屋都市計畫(停車場用地(停車三)為醫療用地)案」。

第 5 案：桃園市政府函為「變更中壢平鎮都市擴大修訂計畫(配合運動公園生活園區整體開發計畫)延長開發期程再提會討論案」。

第 6 案：桃園市政府函為「變更中壢(龍岡地區)都市計畫(配合運動公園生活園區整體開發計畫)延長開發期程再

提會討論案案」。

第 7 案：新竹縣政府函為「變更寶山都市計畫（配合客雅溪排水工程整治計畫）案」。

第 8 案：嘉義縣政府函為「變更朴子都市計畫（部分農業區為抽水站用地兼供滯洪池使用、部分河川區為河川區兼供抽水站使用）（配合荷苞嶼排水系統雙溪口支線抽水站治理工程）案」。

第 9 案：嘉義縣政府函為「變更布袋都市計畫（部分農業區為河川區、部分圍堤用地為河川區兼供圍堤使用及部分道路用地為河川區兼供道路使用）（配合前東港排水景山國小下游段治理工程）案」。

第 10 案：臺南市政府函為「變更仁德（文賢地區）都市計畫（部分農業區為抽水站用地）案」。

八、散會：中午 11 時 40 分。

第 5 案：桃園市政府函為「變更中壢平鎮都市擴大修訂計畫（配合運動公園生活園區整體開發計畫）再提會討論案」。

說明：

一、依據桃園市政府 108 年 12 月 3 日府都綜字第 1080294905 號函及 109 年 1 月 13 日府都綜字第 1080328390 號函辦理。

二、本案前經本會 106 年 6 月 13 日第 901 次會審竣決議：「本案同意照桃園市政府建議意見延長開發期限，並以本會 102 年 11 月 12 日第 815 次會審議通過紀錄文到 6 年為限；屆時如桃園市政府未能依照前項時限辦理完成，則本案維持原計畫。」在案。

三、據桃園市政府函文表示，本案依前開大會決議延長 6 年後之開發期限為 108 年 12 月 2 日前，惟該府刻正辦理區段徵收發價作業，預定於 109 年 4 月完成土地徵收條例第 20 條規定，鑒於本案開發期限業已屆滿，為利後續順利完成報部核定及公告實施作業，故以 109 年 1 月 13 日府都綜字第 1080328390 號函送資料報請延長開發期程，爰提會討論。

決議：本案同意照桃園市政府所提意見再延長開發期限一年（至 109 年 12 月 2 日），並請桃園市政府加速辦理區段徵收作業，以利完成計畫後續程序。

第 6 案：桃園市政府函為「變更中壢（龍岡地區）都市計畫（配合運動公園生活園區整體開發計畫）再提會討論案」。

說明：

一、依據桃園市政府 108 年 12 月 3 日府都綜字第 1080294905 號函及 109 年 1 月 13 日府都綜字第 1080328390 號函辦理。

二、本案前經本會 106 年 6 月 13 日第 901 次會審竣決議：「本案同意照桃園市政府建議意見延長開發期限，並以本會 102 年 11 月 12 日第 815 次會審議通過紀錄文到 6 年為限；屆時如桃園市政府未能依照前項時限辦理完成，則本案維持原計畫。」在案。

三、據桃園市政府函文表示，本案依前開大會決議延長 6 年後之開發期限為 108 年 12 月 2 日前，惟該府刻正辦理區段徵收發價作業，預定於 109 年 4 月完成土地徵收條例第 20 條規定，鑒於本案開發期限業已屆滿，為利後續順利完成報部核定及公告實施作業，故以 109 年 1 月 13 日府都綜字第 1080328390 號函送資料報請延長開發期程，爰提會討論。

決議：同第 5 案。

附件七 改制前桃園縣都市計畫委員會第15屆
第19、25次會議紀錄

桃園縣都市計畫委員會第 15 屆第 19 次會議紀錄

一、時間：97 年 10 月 3 日(星期五)上午 9 時整。

二、地點：本府 12 樓會議室。

三、主持人：郭蔡副主任委員文。

紀錄彙整：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 18 次會議紀錄。

決 議：確認。

七、報告事項：無。

八、討論事項：

第 1 案：撤銷「變更桃園市都市計畫（部分公園用地（一）為機關用地）案」。

第 2 案：「擬定八德（八德地區）細部計畫案」再發展區範圍調整、修正土地使用分區配置及增訂土地使用分區管制內容之規定案。

第 3 案：審議「變更中壢平鎮都市擴大修訂計畫（配合運動公園生活園區整體開發計畫）主要計畫案」。

第 4 案：審議「擬定中壢平鎮都市擴大修訂計畫（配合運動公園生活園區整體開發計畫）細部計畫案」。

第 5 案：審議「擬定中壢（龍岡地區）都市計畫（配合運動公園生活園區整體開發計畫）細部計畫案」。

第 6 案：審議「變更中壢（龍岡地區）都市計畫（配合運動公園生活園區整體開發計畫）主要計畫案」。

第 7 案：審議「高速鐵路桃園車站特定區（產業專用區）整體開發計畫案」。

九、臨時動議：無。

第3案：審議「變更中壢平鎮都市擴大修訂計畫（配合運動公園生活園區整體開發計畫）主要計畫案」。

說明：

一、辦理緣起

為配合行政院「挑戰2008國家重點發展計畫（2002—2007）」，行政院體育委員會提出「運動人口倍增計畫」，作為體委會推動全民運動之主軸，其中在「充實設施」之計畫要項中，期能規劃闢設富地方特色或具創意性之體育休閒活動場地，以滿足國人運動健身與體育休閒之需求，並提供作為運動人口倍增計畫之運動場所。

桃園縣現有專用之體育休閒活動場地相當缺乏，全縣之運動公園僅二處，運動場館僅七處，而中壢市龍岡地區尤為不足。中壢市公所為配合政府發展體育之政策目標，計畫設置運動公園提供地區民眾適當之運動休閒去處，並期望透過整體規劃與開發，無償取得所需之用地，爰辦理本次都市計畫變更。

二、變更機關：中壢市公所。

三、本案於95年12月6日起公告公開展覽30天，並於95年12月20日於中壢市公所舉行說明會。

四、本案經本縣都市計畫委員會分別於96年4月23日、96年8月17日、96年11月29日、97年1月30日、97年2月4日及97年7月10日召開六次專案小組會議審查。（詳歷次專案小組審查日程表）

五、計畫性質：主要計畫。

六、法令依據：都市計畫法第27條第1項第4款。

七、變更計畫位置：

運動公園生活園區整體開發計畫範圍分跨中壢平鎮擴大修訂計畫、中壢（龍岡地區）都市計畫等二都市計畫區，東以中山東路為界，南以龍興路、龍慈路為界，西臨龍岡路、龍勇路及龍智路為界，北鄰接環中東路，面積為24.45公頃

(詳變更位置示意圖及變更後計畫內容示意圖)。

八、變更計畫內容：詳變更內容綜理表及變更後土地使用面積對照表。

九、公民或團體所提意見：共計7件。(詳公民或團體陳情位置示意圖及陳情意見綜理表)

決 議：

一、計畫區內配氣站專用區之退縮建築規定，比照相鄰污水處理廠用地之規定，臨接計畫道路部分，應自道路境界線至少退縮10公尺建築供公共開放空間使用；未臨接計畫道路側取消至少退縮10公尺作為公共開放空間之規定。另配氣站專用區圍牆高度部分，請研訂妥適規定。

二、請水務處協助中壢市公所檢討本計畫區及周邊地區之排水系統規劃，並於下次會議提出專案檢討報告。

三、考量原欣榮鋼鐵公司土壤污染整治期程之不確定性，且為避免影響日後區段徵收作業之期程，同意該整治範圍內之土地變更主要計畫為住宅區，惟新增附帶條件規定如下：

(一) 應於完成土壤污染整治計畫後，依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」另行擬定細部計畫整體開發。

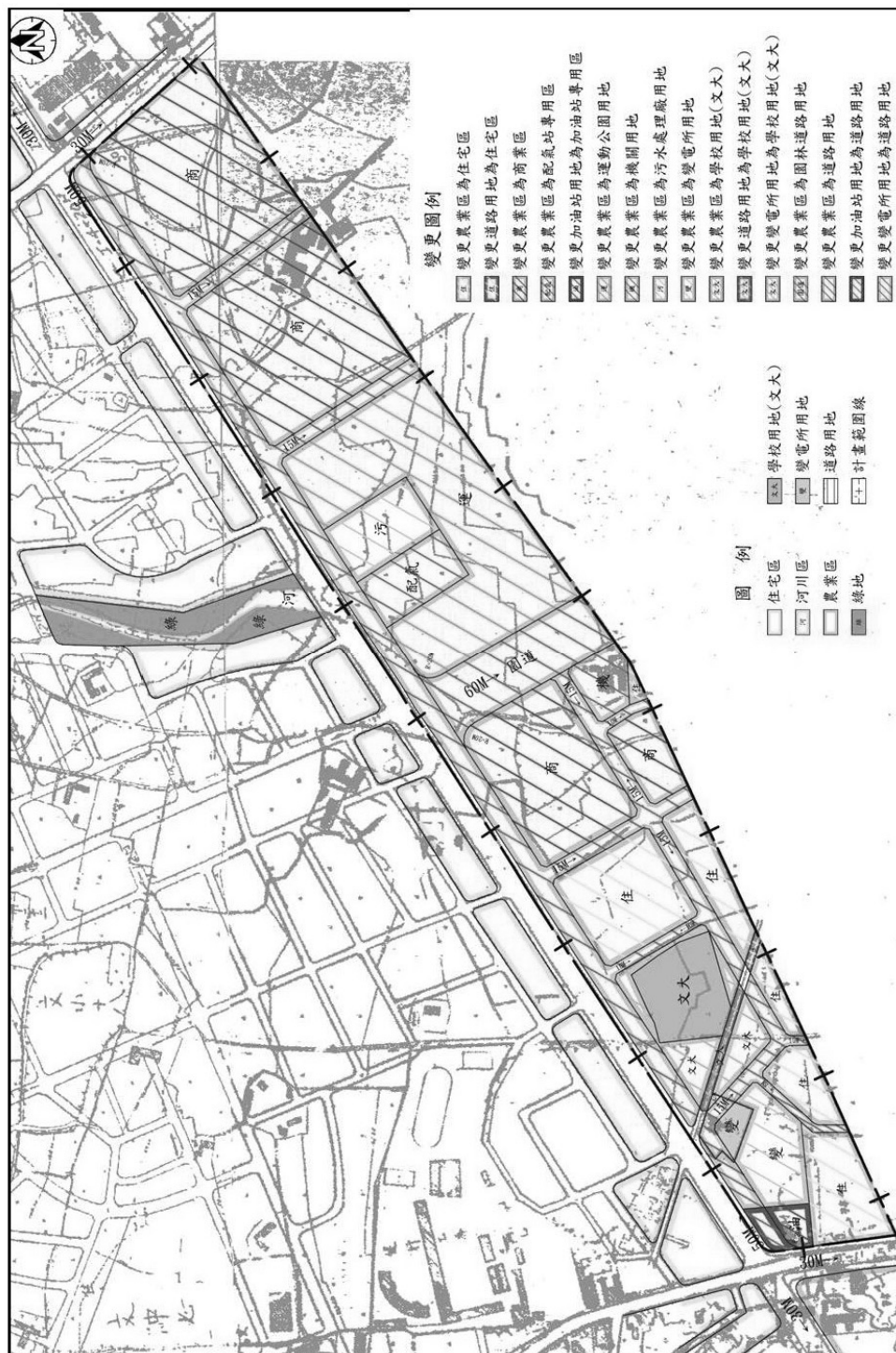
(二) 公共設施與道路系統應配合運動公園生活園區之規劃內容妥予配置及銜接。

四、人民陳情意見逾4案酌予採納，中山東路工業區北側停車場用地(停10)修正為廣場用地。

五、計畫書附錄區段徵收可行性評估第參章第二點第(二)款文大用地撥用部分，修正為文大用地以有償撥供私立清雲大學使用(按評定區段徵收後地價計算)。

六、其餘部分依專案小組審查意見辦理。(詳變更內容綜理表、公民或團體陳情意見綜理表及土地使用分區管制要點修正條文對照表決議欄)

變更後計畫內容示意圖(依小組意見修正)



變更內容綜理表（依小組意見修正）

編號	位置	變更內容		變更理由	縣都委會決議
		原計畫面積(公頃)	新計畫面積(公頃)		
一	計畫區西側	農業區(2.84) 道路用地(0.02)	住宅區(2.86)	1. 縫合都市發展空隙，延續中壢市後站地區之發展。 2. 促進都市計畫均衡發展，避免農業區散漫及蛙躍式之畸零開發現象。 附帶條件規定： 應與「變更中壢(龍岡地區)都市計畫(配合運動公園生活園區整體開發計畫)主要計畫案」，併同擬定細部計畫並以區段徵收方式辦理整體開發。	依專案小組審查意見通過。
二	計畫區中央及東側	農業區(7.86)	商業區(7.86)	同上。	依專案小組審查意見通過。
三	計畫區中央	農業區(0.56)	配氣站專用區(0.56)	配合台灣中油公司既有天然氣配氣站遷建使用需求劃設專用區。 附帶條件規定：同編號一。	依專案小組審查意見通過。
四	計畫區中央	加油站用地(0.16)	加油站專用區(0.16)	配合既有營運使用加油站，劃設為專用區。 附帶條件：同編號一。	依專案小組審查意見通過。
五	計畫區中央	農業區(0.30)	機關用地(0.30)	配合中壢地政事務所辦公廳舍遷建使用需求。 附帶條件規定：同編號一。	依專案小組審查意見通過。
六	計畫區中央	農業區(3.45)	運動公園用地(3.45)	1. 配合國家體育政策，提供運動人口倍增計畫之運動場所，並改善中壢市運動休閒設施嚴重不足之問題。 2. 透過區段徵收方式，無償取得所需用地。 附帶條件規定：同編號一。	依專案小組審查意見通過。
七	計畫區西側	農業區(0.72) 變電所用地(0.01) 道路用地(0.11)	學校用地(文大)(0.83)	配合道路系統規劃，劃設為完整街廓之文大用地，以利土地整體使用。 附帶條件規定：同編號一。	依專案小組審查意見通過。
八	計畫區西側	農業區(0.68)	變電所用地(0.68)	配合台電公司將原有外露型之變電所(站)轉為屋內型設置之使用需求，於原地增設所需之用地面積。 附帶條件規定：同編號一。	依專案小組審查意見通過。

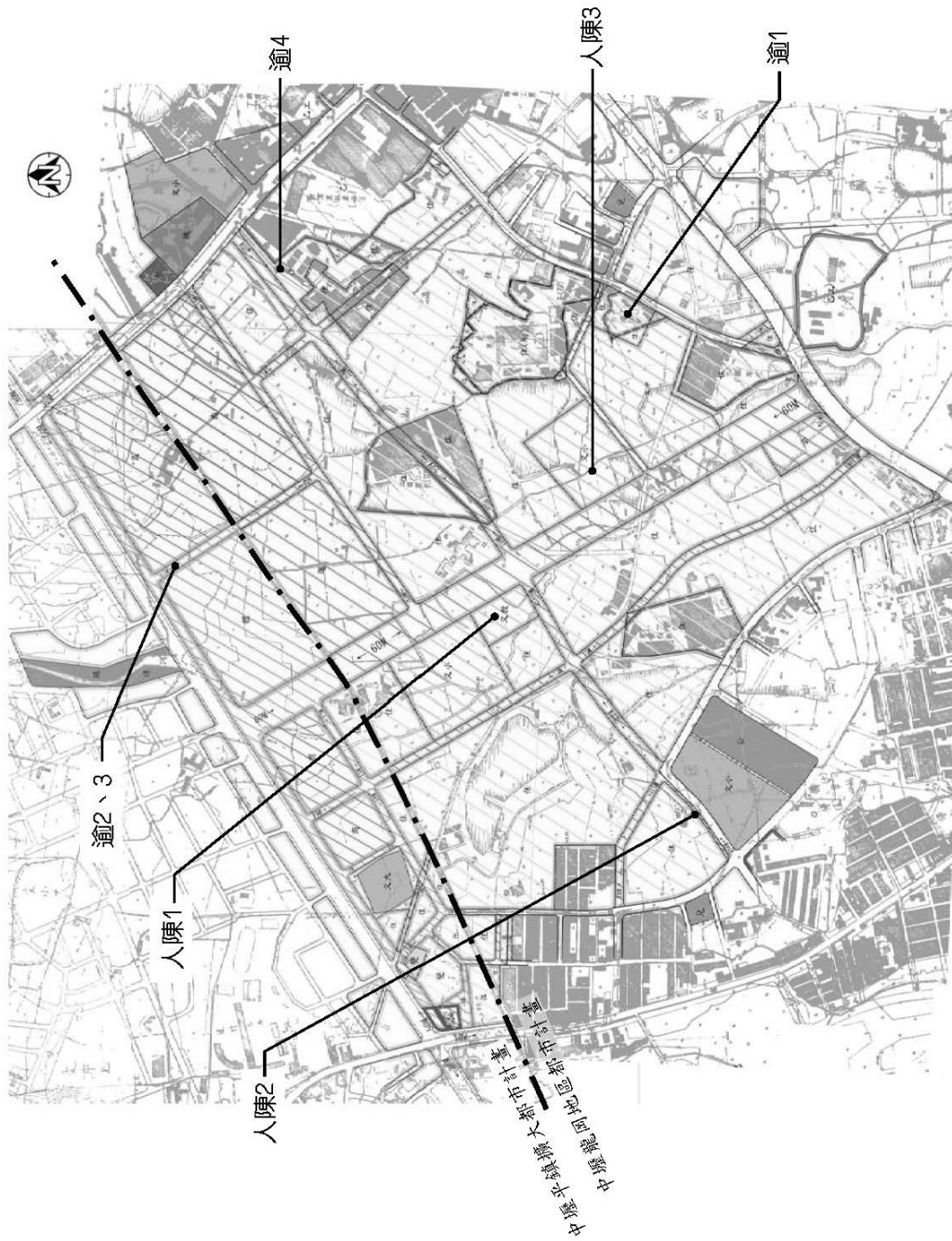
編號	位置	變更內容		變更理由	縣都委會決議
		原計畫面積(公頃)	新計畫面積(公頃)		
九	計畫區中央	農業區(0.64)	污水處理廠用地(0.64)	配合未來都市發展需求，設置污水處理廠所需之用地面積。 附帶條件規定：同編號一。	依專案小組審查意見通過。
十	計畫區中央	農業區(1.08)	園林道路用地(1.08)	1. 配合運動公園生活園區整體開發計畫之聯外道路需求。 2. 藉由林蔭大道規劃，形塑都市景觀意象。 附帶條件規定：同編號一。	依專案小組審查意見通過。
十一	計畫區東、西側	農業區(4.22) 加油站用地(0.11) 變電所用地(0.10)	道路用地(4.43)	1. 配合運動公園生活園區整體開發計畫之聯外道路需求。 2. 規劃完善道路系統，改善地區農路曲折狹小所造成交通壅塞之問題。 附帶條件規定：同編號一。	依專案小組審查意見通過。

註：表內所載面積應以核定計畫圖實地分割面積為準。

變更前後土地使用面積對照表（依小組意見修正）

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	--	--	2.86	11.69%	+2.86
商業區	--	--	7.86	32.13%	+7.86
配氣站專用區	--	--	0.56	2.29%	+0.56
加油站專用區	--	--	0.16	0.63%	+0.16
農業區	22.34	91.37%	--	--	-22.34
運動公園用地	--	--	3.45	14.11%	+3.45
機關用地	0.00	0.00%	0.30	1.22%	+0.30
文大用地	0.78	3.20%	1.61	6.59%	+0.83
加油站用地	0.26	1.07%	--	--	-0.26
變電所用地	0.24	0.98%	0.81	3.32%	+0.57
污水處理廠用地	--	--	0.64	2.62%	+0.64
園林道路用地	--	--	1.08	4.41%	+1.08
道路用地	0.83	3.38%	5.13	20.99%	+4.31
合 計	24.45	100.00%	24.45	100.00%	--

公民或團體陳情意見位置示意圖



公民或團體陳情意見綜理表

編號	陳情人及陳情位置	陳情內容	專案小組審查意見	縣都委會決議
1	桃園縣中壢地政事務所	1.本所為遷建辦公廳舍需要，請同意於園區內規劃機關用地面積為2,645 m ² (約 800 坪土地)。 2.目前園區內規劃之文教區面積 0.71 公頃，建議調整該部分面積供作本事務所所需之機關用地使用。	予以採納。	依專案小組審查意見通過。
2	吳家登	1.龍岡路三段 37 巷往東由原 15 米道路拓寬為 20 米道路，採單邊拓寬將造成中壢市龍興里後寮段 112、113、115、116 地號 4 戶新建合法建築物面臨拆除，影響所有權人權益且違反公平性。 2.現有農業區建地目，建蔽率及容積率為 60%、180%，若被劃為再發展區容積率則縮為 150%並不合理，建議比照為住宅區，惟其應負擔之費用酌按比例減少即可。 3.本案 4 戶新建築物宜劃為再發展區，剔除區段徵收範圍。 4.本建物已依原 15 米計畫道路退縮建築，現 20 米道路亦採單邊拓寬且未來新管制規定應退縮 5 公尺建築，如此下本 4 戶建物立即四分五裂。為求公私雙贏，建議辦理區段徵收時請平移房屋業者將建物後移，如此可省	除道路拓寬予以採納，以不拆除該建物作調整修正外，其餘不予採納。理由如下： 1.原 4 戶新建合法農舍或建地目房舍，未符合再發展區劃定原則，故仍須納入區段徵收範圍。 2.惟該新建合法農舍於區段徵收開發時，可依法辦理原地保留分配免拆除建物。	依專案小組審查意見通過。

		下拆遷補償費用。		
3	鄒文仁土木技師事務所、正揚工程顧問有限公司	1. 本公司經 2 年整合，118 位地主中取得 95.84% 土地所有權人同意，於 94.5.16 向縣政府提出變更申請在案。 2. 本公司變更案依政府鼓勵人民投資、落實開發許可制度、提升民間經濟活力等政策提出申請，請縣府准予繼續辦理。	不予採納。理由如下： 1. 依內政部 92.1.14 台內營字第 0920084077 號函，有關都市計畫農業區變更為建築用地，免辦區段徵收者之第六點規定：除政府有整體開發計畫者外，依據部頒相關之都市計畫農業區、保護區檢討變更審議規範或工業區毗鄰土地變更處理原則辦理者。 2. 目前中壢市公所已積極辦理整體開發計畫且已進入都市計畫審議階段，故陳情人提請事項，依上述規定礙難准予繼續辦理。 3. 本府徵詢中壢市公所之意見為：「礙於公私部門開發方式之不同，地主分回土地比例亦不同，將造成公部門推動開發案件之困擾，甚將導致公部門整體開發案件失敗之可能。並基於本所過去都委會審查意見，仍不贊成該變更申請案件。」	依專案小組審查意見通過。

逾 1	台灣中油公司	建議中壢市後興段 695、696、697 地號等三筆土地，原地保留規劃為公用事業用地。	1. 不予採納。 理由：考量未來周邊規劃以住宅及學校使用，為避免土地使用不相容之情形及一般民眾之觀感，應另覓其他合適地點設置。 2. 中油配氣站專用區移至運動公園內污水處理廠用地西側，並自周界退縮至少 10 公尺建築。	依專案小組審查意見通過。
逾 2	謝珍輝	建請調整 6-15M 道路，移至和祥街口，以維交通安全，並免造成對向房屋路衝。	不予採納。理由如下：	依專案小組審查意見通過。
逾 3	溫鳳琴	1. 新闢 6-15M 道路，造成丁字路口，易造成交通問題，危害民眾人身安全。 2. 6-15M 道路設計造成對向房屋路衝，致民等居住不安。 3. 6-15M 道路設計應依對向和祥街設計或十字路，車輛通行順暢。 4. 建議新闢道路左移與和祥街連通，亦不造成民怨。	1. 查現有和祥街其連接環中東路之部分路段非都市計畫道路，係為住宅區所留設之進出通道，寬度約 7-8 公尺。 2. 透過道路工程槽化設計，未來 50m 環中東路設有植栽帶之分隔島，故 6-15M 道路之車流僅能右轉匯入慢車道，圖面上看似路衝，但實際開闢時應無所陳之安全疑慮。 3. 考量和祥街連接環中東路之部分路段，本非屬都市計畫道路且本案規劃之 6-15M 道路與環中東路之銜接路口，並不考慮設置穿越性路口，故建議	

			新闢道路左移與和祥街連通之意見，未便採納。	
逾4	莊訓雲	1.原 73-1、73-2、73 為本人私有地，為方便住戶出入，提供作道路使用已行多年(即中山東路 2 段 422 巷)。依本案草案將前項巷道規劃為停車場，該巷即成死巷，除造成巷內住戶出入不便，並損本人土地規劃價值。 2.請重新修正計畫草案，建議保留原 422 巷道，拓寬為 20m 道路。	1.現有 422 巷內計 22 戶住宅，符合再發展區之劃定原則。為確保再發展區對外進出無礙，於該地區西南側增闢 8m 計畫道路供其進出使用。 2.建議拓寬 422 巷道為 20m 道路，基於以下理由，不予採納。 (1)若依現有 422 巷道拓寬為 20m 道路，將造成與再發展區所夾土地畸零無法有效利用，且與現有 422 巷道產生道路斜交怪異現象。 (2)現有中榮電瓷廠房將緊貼該建議之 20m 道路，無留設建築退縮空間，對行人產生壓迫感，且位於主要道路之交會口恐影響都市景觀與意象。	酌予採納，中山東路西側停車場用地(停 10)修正為廣場用地。

第5案：審議「變更中壢（龍岡地區）都市計畫（配合運動公園生活園區整體開發計畫）主要計畫案」。

說明：

一、辦理緣起

為配合行政院「挑戰2008國家重點發展計畫（2002—2007）」，行政院體育委員會提出「運動人口倍增計畫」，作為體委會推動全民運動之主軸，其中在「充實設施」之計畫要項中，期能規劃闢設富地方特色或具創意性之體育休閒活動場地，以滿足國人運動健身與體育休閒之需求，並提供作為運動人口倍增計畫之運動場所。

桃園縣現有專用之體育休閒活動場地相當缺乏，全縣之運動公園僅二處，運動場館僅七處，而中壢市龍岡地區尤為不足。中壢市公所為配合政府發展體育之政策目標，計畫設置運動公園提供地區民眾適當之運動休閒去處，並期望透過整體規劃與開發，無償取得所需之用地，爰辦理本次都市計畫變更。

二、變更機關：中壢市公所。

三、本案於95年12月6日起公告公開展覽30天，並於95年12月20日於中壢市公所舉行說明會。

四、本案經本縣都市計畫委員會分別於96年4月23日、96年8月17日、96年11月29日、97年1月30日、97年2月4日及97年7月10日召開六次專案小組會議審查。（詳討論事項第3案歷次專案小組審查日程表）

五、計畫性質：主要計畫。

六、法令依據：都市計畫法第27條第1項第4款。

七、變更計畫位置：

運動公園生活園區整體開發計畫範圍分跨中壢平鎮擴大修訂計畫、中壢（龍岡地區）都市計畫等二都市計畫區，東以中山東路為界，南以龍興路、龍慈路為界，西臨龍岡路、龍勇路及龍智路為界，北鄰接環中東路，面積為114.24公

項（詳變更位置示意圖及變更後計畫內容示意圖）。

八、變更計畫內容：詳變更內容綜理表及變更後土地使用面積對照表。

九、公民或團體所提意見：共計 7 件。（同討論事項第 3 案公民或團體陳情位置示意圖及陳情意見綜理表）

決 議：依討論事項第 3 案決議併同修正。

變更內容示意圖(依小組意見修正)



變更內容綜理表(依小組意見修正)

編號	位置	變更內容		變更理由	縣都委會決議
		原計畫面積(公頃)	新計畫面積(公頃)		
一	計畫區東、西二側	農業區(57.04) 乙種工業區(7.61) 道路用地(0.19)	住宅區(64.84)	1. 縫合都市發展空隙，延續中壢市後站地區之發展。 2. 促進都市有計畫均衡發展，避免農業區散漫及蛙躍式之畸零開發現象。 附帶條件規定： 應與「變更中壢(龍岡地區)都市計畫(配合運動公園生活園區整體開發計畫)主要計畫案」，併同擬定細部計畫並以區段徵收方式辦理整體開發。	除計畫區內龍智路北側工業區(原欣榮鋼鐵公司廠址)依討論事項第 3 案決議三辦理外，餘依專案小組審查意見通過。
二	計畫區北側	農業區(11.26)	商業區(11.26)	同上。	依專案小組審查意見通過。
三	計畫區東側	農業區(0.10)	加油站專用區(0.10)	配合既有營運使用加油站，劃設為專用區。 附帶條件規定：同編號一。	依專案小組審查意見通過。
四	計畫區北側	農業區(0.02)	機關用地(0.02)	配合中壢地政事務所辦公廳舍遷建使用需求。 附帶條件規定：同編號一。	依專案小組審查意見通過。
五	計畫區北側	農業區(4.72)	運動公園用地(4.72)	1. 配合國家體育政策，提供運動人口倍增計畫之運動場所，並改善中壢市運動休閒設施嚴重不足之問題。 2. 透過區段徵收方式，無償取得所需用地。 附帶條件規定：同編號一。	依專案小組審查意見通過。
六	計畫區中央	農業區(5.95)	園林道路用地(5.95)	1. 配合運動公園生活園區整體開發計畫之聯外道路需求。 2. 藉由林蔭大道規劃，形塑都市景觀意象。 附帶條件規定：同編號一。	依專案小組審查意見通過。
七	計畫區南側	農業區(1.18)	公園用地(1.18)	配合林蔭大道南端設置景觀節點，形塑都市景觀意象。 附帶條件規定：同編號一。	依專案小組審查意見通過。

變更內容綜理表(依小組意見修正)(續)

編號	位置	變更內容		變更理由	縣都委會決議
		原計畫面積(公頃)	新計畫面積(公頃)		
八	計畫區東南側	農業區(2.67) 乙種工業區(0.01)	學校用地(文中) (2.68)	配合計畫區未來就學需求增設文中用地。 附帶條件規定：同編號一。	依專案小組審查意見通過。
九	計畫區東北側	農業區(1.71) 乙種工業區(0.36)	學校用地(文小) (2.07)	配合計畫區未來就學需求增設文小用地。 附帶條件規定：同編號一。	依專案小組審查意見通過。
十	計畫區西側	學校用地(文小十) (0.10) 人行步道用地 (0.09)	道路用地(0.10) 學校用地(文小十) (0.09)	1. 配合運動公園生活園區之聯外道路需求。 2. 補足文小(十)用地面積，以符最小2公頃面積之規模。 附帶條件規定：同編號一。	依專案小組審查意見通過。
十一	計畫區東、西二側	農業區(7.79) 乙種工業區(1.44) 住宅區(不足0.01)	道路用地(9.23)	1. 配合運動公園生活園區整體開發計畫之聯外道路需求。 2. 規劃完善道路系統，改善地區農路曲折狹小所造成交通壅塞之問題。 3. 住宅區部分係屬道路截角。 附帶條件規定：同編號一。	依專案小組審查意見通過。
十二	計畫區東南側	乙種工業區(2.96)	住宅區(2.96) 附帶條件： 1. 應依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」，另行擬訂細部計畫(含配置適當之公共設施用地與擬具具體公平合理之事業及財務計畫)。 2. 公共設施與道路系統應配合運動公園生活園區之規劃內容妥予配置及銜接。	1. 因應都市發展需要，維護整體居住環境品質。 2. 考量大洋塑膠公司及源鑫電子公司，仍維持營運使用，為避免影響該公司與員工生計，及未來周邊土地使用不相容之情形，變更為住宅區並依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」，自行辦理開發不納入本案之區段徵收範圍。	依專案小組審查意見通過。

註：表內所載面積應以核定計畫圖實地分割面積為準。

變更前後土地使用面積對照表（依小組意見修正）

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	(不足0.01)	0.00%	67.80	59.35%	+67.80
商業區	--	--	11.26	9.86%	+11.26
乙種工業區	17.49	15.31%	5.11	4.47%	-12.38
加油站專用區	--	--	0.10	0.09%	+0.10
農業區	92.45	80.93%	--	--	-92.45
運動公園用地	--	--	4.72	4.13%	+4.72
公園用地	--	--	1.18	1.03%	+1.18
文中用地	--	--	2.68	2.34%	+2.68
文小用地	2.05	1.79%	4.11	3.59%	+2.06
機關用地	--	--	0.02	0.02%	+0.02
園林道路用地	--	--	5.95	5.21%	+5.95
道路用地	2.17	1.90%	11.31	9.90%	+9.14
人行步道用地	0.09	0.07%	--	--	-0.09
合 計	114.24	100.00%	114.24	100.00%	--

桃園縣都市計畫委員會第 15 屆第 25 次會議紀錄

一、時間：98 年 3 月 6 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。

紀錄彙整：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 24 次會議紀錄。

決 議：確認。

七、報告事項：無。

八、討論事項：

第 1 案：審議「變更復興都市計畫（第四次通盤檢討）案」。

第 2 案：再審議「變更中壢平鎮都市擴大修訂計畫（配合運動公園生活園區整體開發計畫）主要計畫案」。

第 3 案：再審議「變更中壢（龍岡地區）都市計畫（配合運動公園生活園區整體開發計畫）主要計畫案」。

第 4 案：再審議「擬定中壢平鎮都市擴大修訂計畫（配合運動公園生活園區整體開發計畫）細部計畫案」。

第 5 案：再審議「擬定中壢（龍岡地區）都市計畫（配合運動公園生活園區整體開發計畫）細部計畫案」。

九、臨時動議：

第 1 案：修訂「擬定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）案細部計畫案」
土地使用分區管制與都市設計管制要點案。

十、散會時間：中午 12 時 15 分。

第2案：再審議「變更中壢平鎮都市擴大修訂計畫（配合運動公園生活園區整體開發計畫）主要計畫案」。

第3案：再審議「變更中壢（龍岡地區）都市計畫（配合運動公園生活園區整體開發計畫）主要計畫案」。

說明：

一、辦理緣起

為配合行政院「挑戰2008國家重點發展計畫（2002—2007）」，行政院體育委員會提出「運動人口倍增計畫」，作為體委會推動全民運動之主軸，其中在「充實設施」之計畫要項中，期能規劃闢設富地方特色或具創意性之體育休閒活動場地，以滿足國人運動健身與體育休閒之需求，並提供作為運動人口倍增計畫之運動場所。

桃園縣現有專用之體育休閒活動場地相當缺乏，全縣之運動公園僅二處，運動場館僅七處，而中壢市龍岡地區尤為不足。中壢市公所為配合政府發展體育之政策目標，計畫設置運動公園提供地區民眾適當之運動休閒去處，並期望透過整體規劃與開發，無償取得所需之用地，故特辦理本次都市計畫變更作業。

二、申請單位：中壢市公所。

三、計畫性質：主要計畫。

四、法令依據：都市計畫法第27條第1項第4款。

五、變更計畫位置：

運動公園生活園區整體開發計畫範圍分跨中壢平鎮擴大修訂計畫、中壢（龍岡地區）都市計畫等二都市計畫區，東以中山東路為界，南以龍興路、龍慈路為界，西臨龍岡路、龍勇路及龍智路為界，北鄰接環中東路，面積為138.69公頃。

六、變更計畫內容：詳計畫書。

七、本案於95年12月6日起公告公開展覽30天，並於95年12月20日於中壢市公所舉行說明會。

- 八、公民或團體所提意見：共計8件（詳公民或團體陳情位置示意圖及陳情意見綜理表）。
- 九、本案經本縣都市計畫委員會分別於96年4月23日、96年8月17日、96年11月29日、97年1月30日、97年2月4日及97年7月10日召開六次專案小組會議審查。（詳歷次專案小組審查意見綜理表）
- 十、本案經提本縣都市計畫委員會97年10月3日第15屆第19次會議決議：
- （一）計畫區內配氣站專用區之退縮建築規定，比照相鄰污水處理廠用地之規定，臨接計畫道路部分，應自道路境界線至少退縮10公尺建築供公共開放空間使用；未臨接計畫道路側取消至少退縮10公尺作為公共開放空間之規定。另配氣站專用區圍牆高度部分，請研訂妥適規定。
 - （二）請水務處協助中壢市公所檢討本計畫區及周邊地區之排水系統規劃，並於下次會議提出專案檢討報告。
 - （三）考量原欣榮鋼鐵公司土壤污染整治期程之不確定性，且為避免影響日後區段徵收作業之期程，同意該整治範圍內之土地變更主要計畫為住宅區，惟新增附帶條件規定如下：
 - 1. 應於完成土壤污染整治計畫後，依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」另行擬定細部計畫整體開發。
 - 2. 公共設施與道路系統應配合運動公園生活園區之規劃內容妥予配置及銜接。
 - （四）人民陳情意見逾4案酌予採納，中山東路工業區北側停車場用地（停10）修正為廣場用地。
 - （五）計畫書附錄區段徵收可行性評估第參章第二點第（二）款文大用地撥用部分，修正為文大用地以有償撥供私立清雲大學使用（按評定區段徵收後地價計算）。
 - （六）其餘部分依專案小組審查意見辦理。（詳變更內容綜理表、公民或團體陳情意見綜理表及土地使用分區管制要

點修正條文對照表決議欄)

十一、本案經本縣都市計畫委員會 97 年 11 月 7 日第 15 屆第 20 次會議確認上次會議紀錄時，修正決議（三）為：考量原欣榮鋼鐵公司土壤污染整治期程之不確定性，為避免影響日後區段徵收作業之期程及全區計畫之完整性，該工業區範圍內土地維持原規劃方案，惟新增附帶條件規定：欣榮鋼鐵公司須於區段徵收計畫書報部核定前完成土壤污染整治計畫，倘該公司無法如期執行或不予執行，得由桃園縣政府代為執行，相關費用得由土壤及地下水污染整治基金支應或於辦理區段徵收時，自該公司土地權利價值先行扣除，剩餘權利價值部分再依規定辦理。

十二、中壢市公所依上開會議決議處理情形：詳會議決議處理情形對照表。

決議：本案修正通過，修正內容如下：

一、請中壢市公所將計畫區週邊排水規劃情形，一併納入本案排水規劃報告中。

二、本案排水規劃方案修正如下：

（一）運動公園內設置 1.8 公頃之生態滯洪池。

（二）計畫書內載明中壢市公所需於本計畫公告實施前完成昆明街分流幹管工程（或其他可行性替代分流幹管工程）。

（三）公 1 用地現有埤塘保留為滯洪池（面積 0.25 公頃）。

三、配氣站專用區及污水處理廠用地以凸字型規劃，臨環中東路部分縮減面寬及檢討合適退縮寬度。另配氣站專用區新增圍牆應予綠美化之規定。

四、公民或團體陳情意見編號逾 5 及逾 6 案決議如附表（詳公民或團體陳情意見綜理表）。

公民或團體陳情意見綜理表

編號	陳情人及陳情位置	陳情內容	縣都委會決議
逾5	台灣中油公司	1. 本案配氣站專用區規劃為 0.56 公頃，請增加為 0.64 公頃，並將該區臨接道路部分規劃為 86 公尺寬，以利監控與輸氣設備之配置。另欣桃天然氣公司部分，請再配置土地，以設置減壓計量站供應民生用地使用。 2. 本公司原有配氣站建物與土地徵收方式與新設配氣站專用區新購方式為何。	依決議三辦理。
逾6	莊訓雲 (中壢市 中山東路 二段 428 號)	1. 陳情人之土地座落中壢市後興段 77 地號及 73-1、73-2、73 地號，該土地為本人私有土地，且曾將其中部份私有地為方便附近居民之出入，提供作為道路使用，且經政府編為中山東路二段 422 巷。 2. 依 鈞府 98 年 10 月 17 日第 0970336237 號函所示之第 15 屆第 19 次會議，竟將本人之土地及附近規劃為廣場，而未考慮原有居民出入使用中山東路二段 422 巷之需要與便利，將使該土地不僅無法發揮地利，且將造成居民出入之困，今該第 15 屆第 19 次會議決議，並不採本人之建議應規劃為 20m 寬之道路，另縣都委會之決議為「酌予採納中山東路西側停車場用地(停 10)修正為廣場用地」，顯不符實際需求及有害於整體開發計劃。 建議事項： 1. 本人上次陳情即懇請 鈞府於召開委員會時通知本人到會陳述意見，惟 鈞府 97 年 10 月 3 日第 15 屆第 19 次會議於 97 年 10 月 3 日召開，卻於 10 月 21 日才通知本人，本人跟本無法準時參加，故懇請 鈞府下次開會務必提早通知本人參加，以利陳述意見。 2. 因涉及該地區整體發展，鑑請將該中山東路二段 422 巷規劃為 20 米之道路以利居民通行之用及發揮地利，另取消廣場之設計以符實際，並以符合當地之繁榮及達到現有生活圈之方便，並能配合大中壢市區之整體都市計劃之發展。 3. 會議日期請務必通知本人再以陳述及說明。	維持本會 97 年 10 月 3 日第 15 屆第 19 次會議決議，中山東路西側停車場用地(停 10)修正為廣場用地。

變更中壢(龍岡地區)都市計畫(配合運動
公園生活園區整體開發計畫)案計畫書

承 辦	
主 管	

桃 園 市 政 府

中 華 民 國 95 年 10 月 編 訂

中 華 民 國 109 年 7 月 修 訂