

訂定桃園市都市計畫(配合臺鐵都會區捷運
化桃園段地下化建設計畫中路站周邊土地
開發計畫)細部計畫案計畫書

桃 園 市 政 府

中華民國一〇九年一月

桃園市變更都市計畫審核摘要表

項 目	說 明	
都 市 計 畫 名 稱	訂定桃園市都市計畫(配合臺鐵都會區捷運化桃園段地下化建設計畫中路站周邊土地開發計畫)細部計畫案	
擬 定 都 市 計 畫 法 令 依 據	都市計畫法第 17、22 條	
擬 定 都 市 計 畫 機 關	桃園市政府	
本 案 公 開 展 覽 起 訖 日 期	公 開 展 覽	
	說 明 會	
人 民 團 體 對 本 案 之 反 映 意 見		
本 案 提 交 各 級 都 市 計 畫 委 員 會 審 核 結 果	市 級	

目 錄

壹、緒論.....	1-1
一、計畫緣起.....	1-1
二、法令依據.....	1-2
三、計畫位置與範圍.....	1-2
四、變更主要計畫與細部計畫關係說明.....	1-2
五、相關計畫.....	1-8
貳、發展現況分析.....	2-1
一、自然環境分析.....	2-1
二、人口分析.....	2-5
三、土地使用現況.....	2-6
四、公共設施及公用設備現況.....	2-18
五、交通運輸.....	2-20
參、規劃構想.....	3-1
一、滿足桃園都會生活圈長期住商發展需求.....	3-1
二、促進車站周邊合理利用.....	3-1
三、分擔區域滯洪需求.....	3-1
四、整合 1-4 號埤塘規劃親水性大型都會公園.....	3-1
五、串聯整合周邊藍綠帶資源.....	3-1
六、完善地區性交通路網系統.....	3-2
七、規劃中路車站專用區滿足旅運需求.....	3-2
八、跨區取得地下化工程騰空路廊及沿線公保地.....	3-2
肆、實質發展計畫.....	4-1
一、計畫年期與計畫人口.....	4-1
二、土地使用計畫.....	4-1
三、公共設施及公用設備計畫.....	4-5
四、交通運輸計畫.....	4-7
五、都市防災計畫.....	4-10
六、排水滯洪規劃.....	4-14
七、土地使用分區管制要點.....	4-21
八、都市設計管制準則.....	4-28
伍、事業及財務計畫.....	5-1
一、開發方式、開發主體及實施進度.....	5-1
二、區段徵收財務計畫.....	5-1

圖目錄

圖 1-1	本計畫區位置示意圖.....	1-5
圖 1-2	本計畫主要計畫內容示意圖.....	1-6
圖 1-3	本計畫細部計畫範圍示意圖.....	1-7
圖 1-4	桃園都市空間發展構想示意圖.....	1-9
圖 1-5	桃園都會區大眾運輸系統整體路網示意圖.....	1-11
圖 1-6	臺鐵都會區捷運化桃園段地下化建設計畫示意圖.....	1-12
圖 1-7	桃園區建國路延伸至國際路新闢工程範圍示意圖.....	1-13
圖 1-8	中平路延伸範圍示意圖.....	1-14
圖 1-9	桃園地區污水下水道系統建設計畫示意圖.....	1-16
圖 2-1	本計畫周邊環境水系圖.....	2-2
圖 2-2	本計畫鄰近活動斷層位置示意圖.....	2-3
圖 2-3	本計畫區第一級環境敏感地區分布示意圖.....	2-3
圖 2-4	本計畫區第二級環境敏感地區分布示意圖.....	2-4
圖 2-5	本計畫區淹水潛勢地區分布示意圖.....	2-4
圖 2-6	本計畫區土地使用現況示意圖.....	2-9
圖 2-7	本計畫範圍內建物結構現況示意圖.....	2-10
圖 2-8	本計畫範圍內建物樓層數現況示意圖.....	2-11
圖 2-9	本計畫區土地權屬分布示意圖.....	2-13
圖 2-10	本計畫區公告地價分布示意圖.....	2-15
圖 2-11	本計畫區公告現值分布示意圖.....	2-16
圖 2-12	本計畫區周邊住宅區及商業區不動產交易分布示意圖.....	2-17
圖 2-13	本計畫區周邊公共設施現況示意圖.....	2-19
圖 2-14	本計畫區周邊道路系統示意圖.....	2-22
圖 3-1	本計畫區周邊空間規劃構想示意圖.....	3-3
圖 3-2	本計畫區 3D 模擬示意圖(一).....	3-4
圖 3-3	本計畫區 3D 模擬示意圖(二).....	3-5
圖 4-1	本計畫土地使用計畫示意圖.....	4-4
圖 4-2	本計畫區道路系統示意圖.....	4-9
圖 4-3	本計畫都市防災計畫示意圖.....	4-13
圖 4-4	滯洪排水設施規劃示意圖.....	4-19
圖 4-5	本計畫區周邊污水下水管建置規劃示意圖.....	4-20
圖 4-6	本計畫增額容積實施範圍示意圖.....	4-25
圖 4-7	本計畫建築退縮管制示意圖.....	4-26
圖 4-8	本計畫建築基地最小開發規模管制示意圖.....	4-27
圖 4-9	本計畫公共開放空間示意圖.....	4-30

圖 5-1	本計畫區段徵收範圍示意圖.....	5-2
-------	-------------------	-----

表目錄

表 1-1	本計畫主要計畫土地使用面積表.....	1-3
表 2-1	桃園市、桃園都會生活圈近 10 年人口成長概況表.....	2-5
表 2-2	桃園都會生活圈近 10 年都市計畫人口發展率綜整表.....	2-5
表 2-3	桃園都會生活圈 106 年都市發展率綜整表.....	2-6
表 2-4	本計畫區土地使用現況面積表.....	2-7
表 2-5	本計畫區周邊整體建物結構與樓層數面積表.....	2-8
表 2-6	本計畫土地權屬表.....	2-12
表 2-7	本計畫區周邊道路系統實質設施彙整表.....	2-20
表 2-8	本計畫區周邊重要路口服務水準分析表.....	2-20
表 4-1	本計畫人口推估表.....	4-1
表 4-2	本計畫土地使用面積表.....	4-2
表 4-3	本計畫區公共設施用地明細表.....	4-6
表 4-4	本計畫區公共設施用地檢討表.....	4-6
表 4-5	本計畫劃設之計畫道路綜整表.....	4-8
表 4-6	本計畫區防救災系統指定表.....	4-12
表 4-7	曼寧粗糙係數表.....	4-17
表 4-8	渠道出水高度.....	4-17
表 4-9	開發前後集水區逕流量估算表.....	4-17
表 4-10	滯洪沉砂池劃設規模表.....	4-18
表 5-1	本計畫區段徵收開發成本概估表.....	5-3
表 5-2	本計畫區段徵收土地處分方式表.....	5-4

壹、緒論

一、計畫緣起

桃園市近年人口快速成長，至民國 107 年已達 222 萬人，主要集中在桃園及中壢兩大會生活圈；其中桃園都會生活圈都市人口發展率已達 9 成、都市發展用地開發率已達 8 成，都市發展趨於飽和，有必要適時釋出農業區，以紓解都市發展飽和壓力，並依大眾運輸規劃導向理念(TOD)，優先選擇大眾運輸場站周邊農業區，檢討變更整體開發。

本計畫開發範圍緊鄰桃園都會核心發展區，周邊發展密集，開放空間不足，範圍內國際路及玉山街為地區重要幹道，長期面臨交通擁塞窘境，爰配合桃園鐵路地下化建設計畫新增中路車站之都市發展契機，檢討變更車站周邊農業區，提供桃園都會長期發展住商用地，併同規劃大型開放空間，完善地區性交通路網系統，以滿足都會生活需求。

另桃園鐵路地下化建設計畫之騰空路廊及沿線兩側公共設施保留地範圍，為保障私有土地所有權人權益，並增加用地取得彈性，爰將龜山、桃園、八德地區之騰空路廊及公共設施保留地範圍併同納入本計畫區段徵收範圍。

二、法令依據

依據都市計畫法第 17、22 條。

三、計畫位置與範圍

本計畫範圍中路站周邊農業區圍範圍，橫跨縱貫公路桃園內壢間都市計畫及桃園市都市計畫，北側以桃鐵地下化建設計畫範圍為界，西側與南側以國道二號為界，東側以現有乙種工業區、公園用地以及鄰里公園兼兒童遊樂場用地為界，其中涉及桃園市都市計畫面積合計約 13.36 公頃，詳圖 1-3。

四、變更主要計畫與細部計畫關係說明

本細部計畫係依據「變更縱貫公路桃園內壢間都市計畫(配合臺鐵捷運化桃園段立體化建設計畫中路站周邊土地開發計畫)案」、「變更桃園市都市計畫(配合臺鐵捷運化桃園段立體化建設計畫中路站周邊土地開發計畫)案」等主要計畫內容據以實施，除承接主要計畫之規劃構想外，另考量合法建物密集聚落之居住權益及各使用分區未來發展，於本細部計畫劃設第一種住宅區、第二種住宅區及第三種住宅區(供安置住宅或社會住宅使用)，並訂定土地使用分區管制、都市設計等相關規定，主要計畫內容說明如下：

(一)主要計畫範圍及面積

細部計畫範圍係依「變更縱貫公路桃園內壢間都市計畫(配合臺鐵捷運化桃園段立體化建設計畫中路站周邊土地開發計畫)案」以及「變更桃園市都市計畫(配合臺鐵捷運化桃園段立體化建設計畫中路站周邊土地開發計畫)案」範圍，面積約 125.20 公頃，詳圖 1-2。

(二)計畫年期

以民國 115 年為目標年。

(三)計畫人口

計畫人口為 27,000 人。

(四)實質計畫

1. 土地使用計畫

劃設住宅區、商業區、車站專用區、埤塘專用區、灌溉設施專用區等土地使用分區，合計面積約 91.68 公頃(約佔 73.23%)。

2. 公共設施計畫

劃設公園用地、公園用地(兼供滯洪池使用)、文中小用地、綠地用地及道路用地等公共設施用地，合計面積約 33.52 公頃(約佔 26.77%)。

其中位於桃園市都市計畫範圍內面積約 13.36 公頃，涉及土地使用分區包含住宅區以及灌溉設施專用區，面積約 8.74 公頃，公共設施用地包含綠地用地以及道路用地，面積約 4.62 公頃。

表 1-1 本計畫主要計畫土地使用面積表

分區		桃園市都市計畫		縱貫公路桃園內壢間都市計畫		總計	
		面積(公頃)	百分比(%)	面積(公頃)	百分比(%)	面積(公頃)	百分比(%)
土地 使用 分區	住宅區	8.50	63.62	65.69	58.74	74.19	59.26
	商業區	-	-	1.98	1.77	1.98	1.58
	車站專用區	-	-	2.04	1.82	2.04	1.63
	埤塘專用區	-	-	12.78	11.43	12.78	10.21
	灌溉設施專用區	0.24	1.80	0.45	0.40	0.69	0.55
	小計	8.74	65.42	82.94	74.16	91.68	73.23
公 共 設 施 用 地	公園用地	-	-	12.05	10.77	12.05	9.62
	公園用地(兼供滯洪池使用)	-	-	1.64	1.47	1.64	1.31
	文中小用地	-	-	2.64	2.36	2.64	2.11
	綠地用地	2.59	19.39	1.65	1.48	4.24	3.39
	道路用地	2.03	15.19	10.92	9.76	12.95	10.34
	小計	4.62	34.58	28.90	25.84	33.52	26.77
合計		13.36	100.00	111.84	100.00	125.20	100.00

註：表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準

(五)開發方式

本計畫為區段徵收方式整體開發，開發主體為桃園市政府。

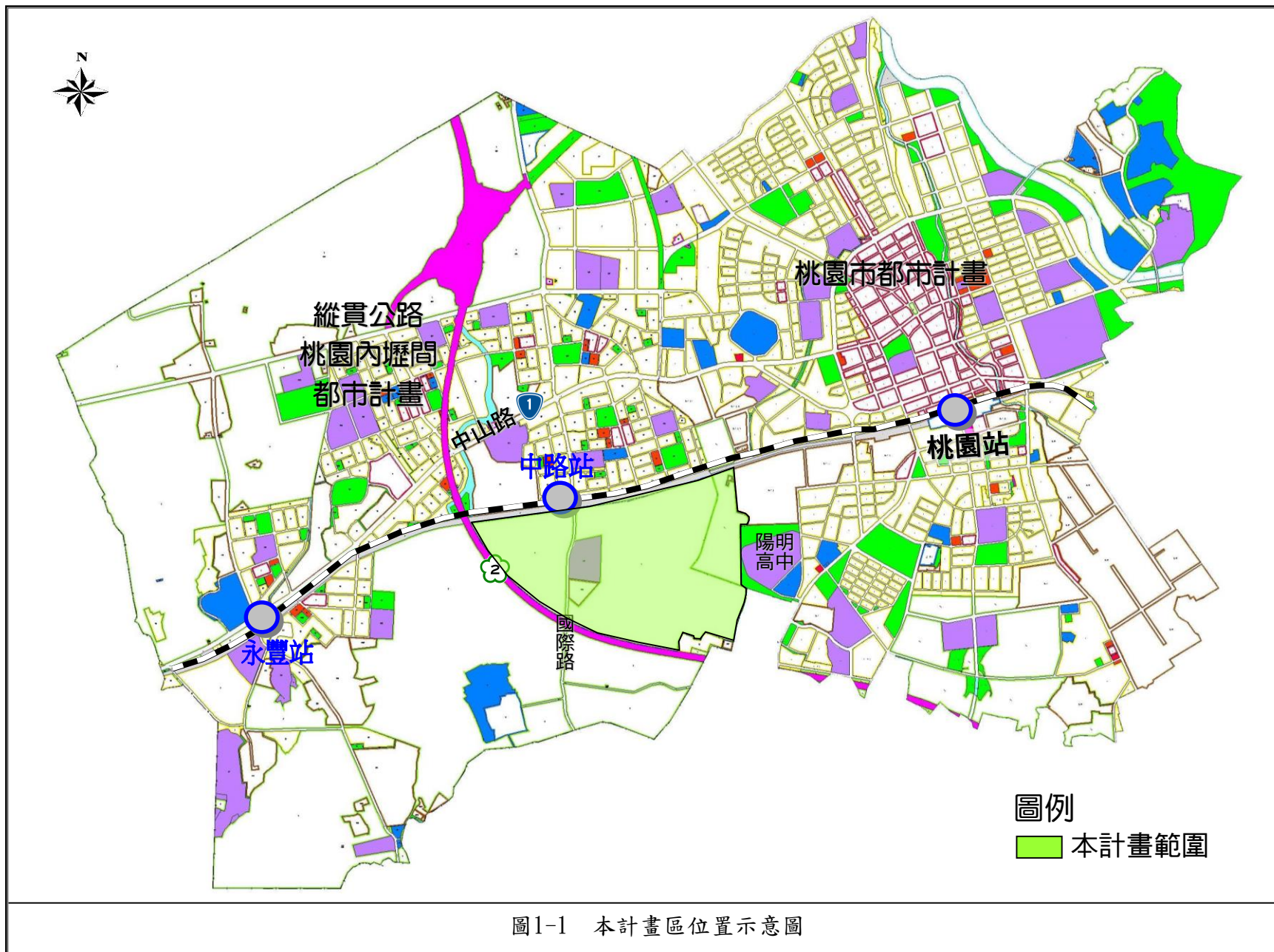


圖1-1 本計畫區位置示意圖

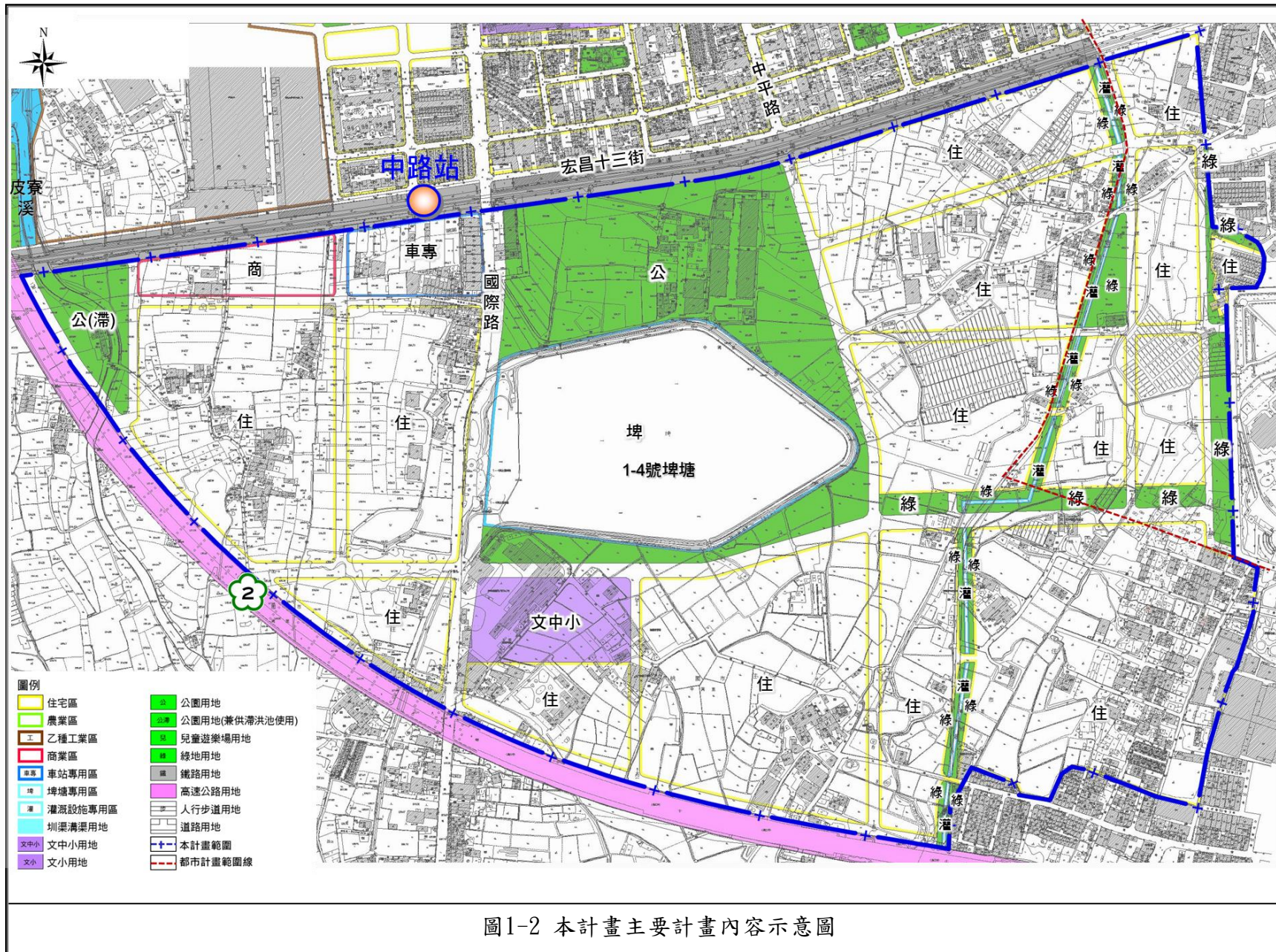




圖1-3 本計畫細部計畫範圍示意圖

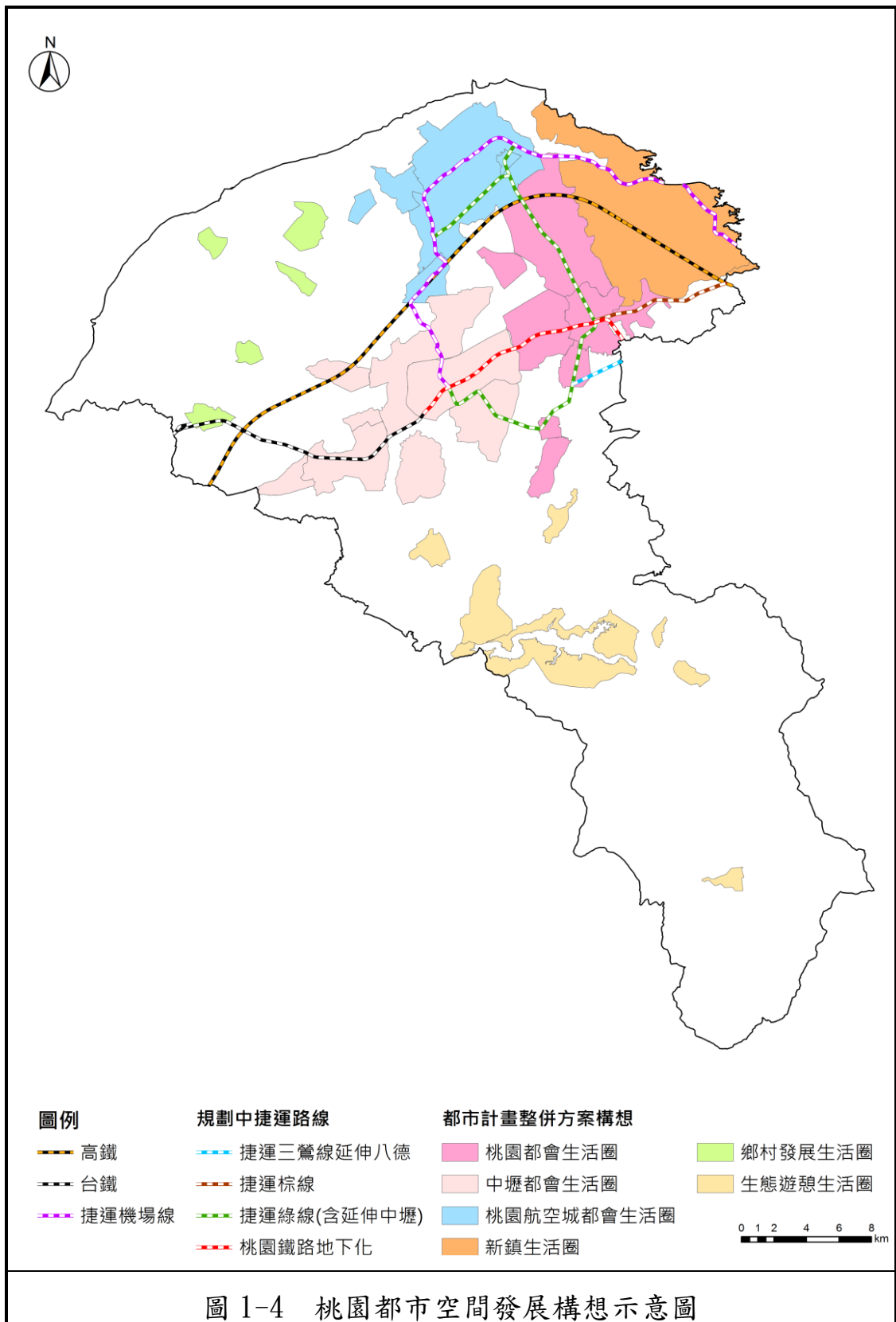
五、相關計畫

(一)桃園市國土計畫(草案)(108年6月5日公展版)

桃園市國土計畫(草案)係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。於該計畫中，提出桃園市都市空間發展構想重新區分為六大生活圈發展架構，其中本計畫位於桃園都會生活圈，屬桃園行政中樞、都會生活與經貿中心。

另桃園市國土計畫之計畫年期為民國 125 年，經推估，桃園市目標年計畫人口為 250 萬人，其中位於都市計畫地區約有 192.5 萬人，而現行都市計畫之住宅用地供給無法滿足目標年之住宅需求。

本計畫參考桃園市國土計畫之內容，於後續劃設所需之用地及分區，以滿足桃園都會生活圈之生活機能。

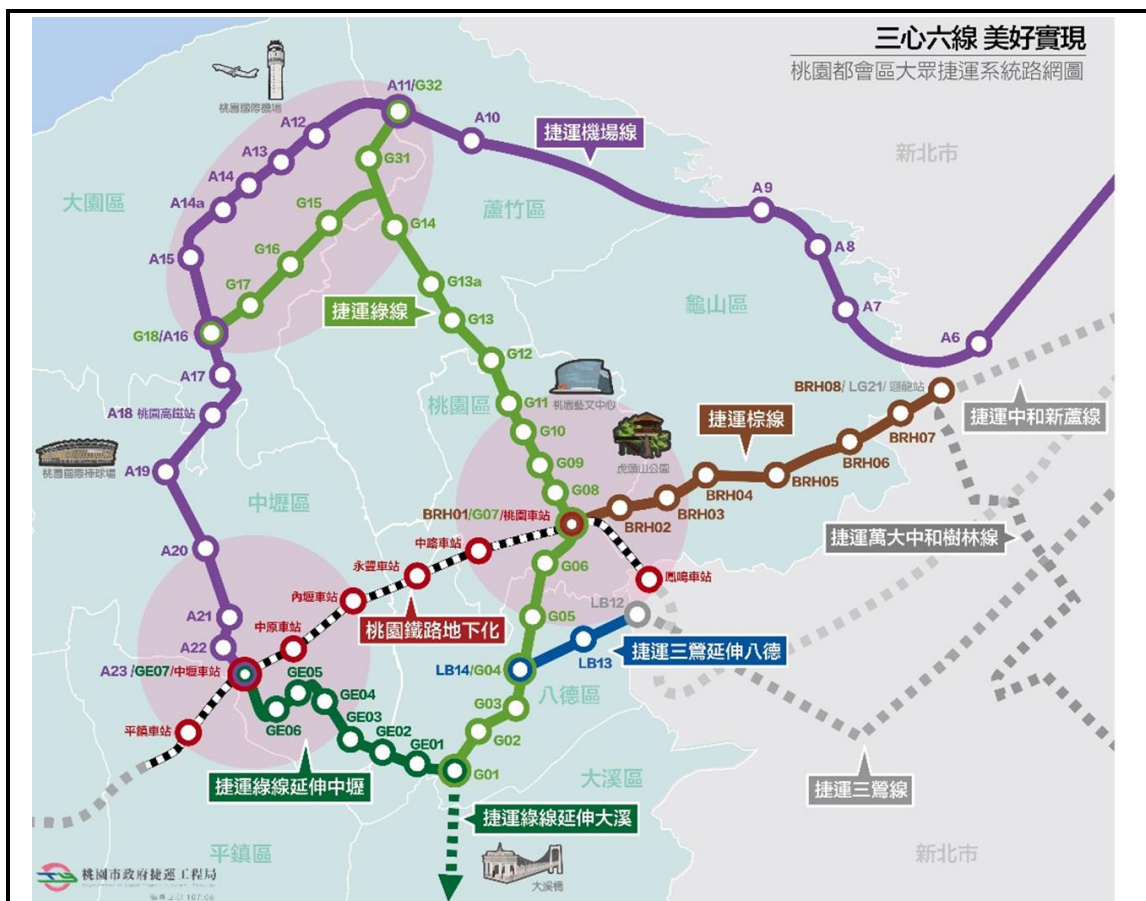


(二)臺鐵都會區捷運化桃園段地下化建設計畫

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

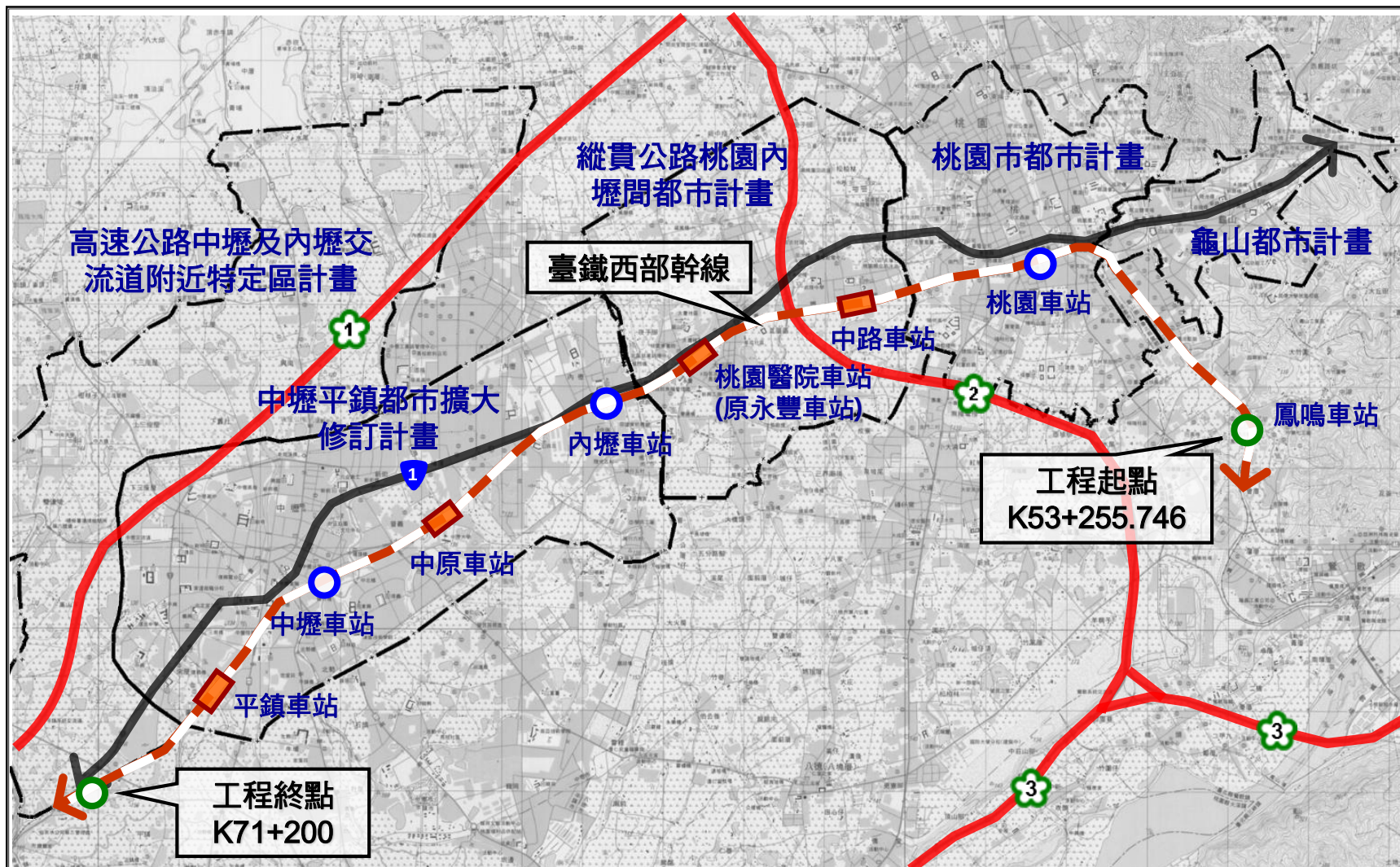
升格直轄市後，桃園市政府考量鐵路立體化為桃園重要的百年建設，桃園車站、中壢車站為僅次於臺北車站全臺最繁忙的交通運輸樞紐，為國家重要門戶，且鐵路沿線居住人口密集，高架化對於沿線之景觀、噪音衝擊過大，遂因應地方民眾訴求，提出「臺鐵都會區捷運化桃園段高架化建設計畫—改採地下化可行性研究報告」，於 106 年 7 月 31 日經行政院核定，刻由交通部鐵道局辦理綜合規劃報告中。

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。



資料來源：桃園市政府捷運工程局

圖 1-5 桃園都會區大眾運輸系統整體路網示意圖



圖例 ○ 工程起訖點 ○ 現有車站 ■ 新增通勤車站

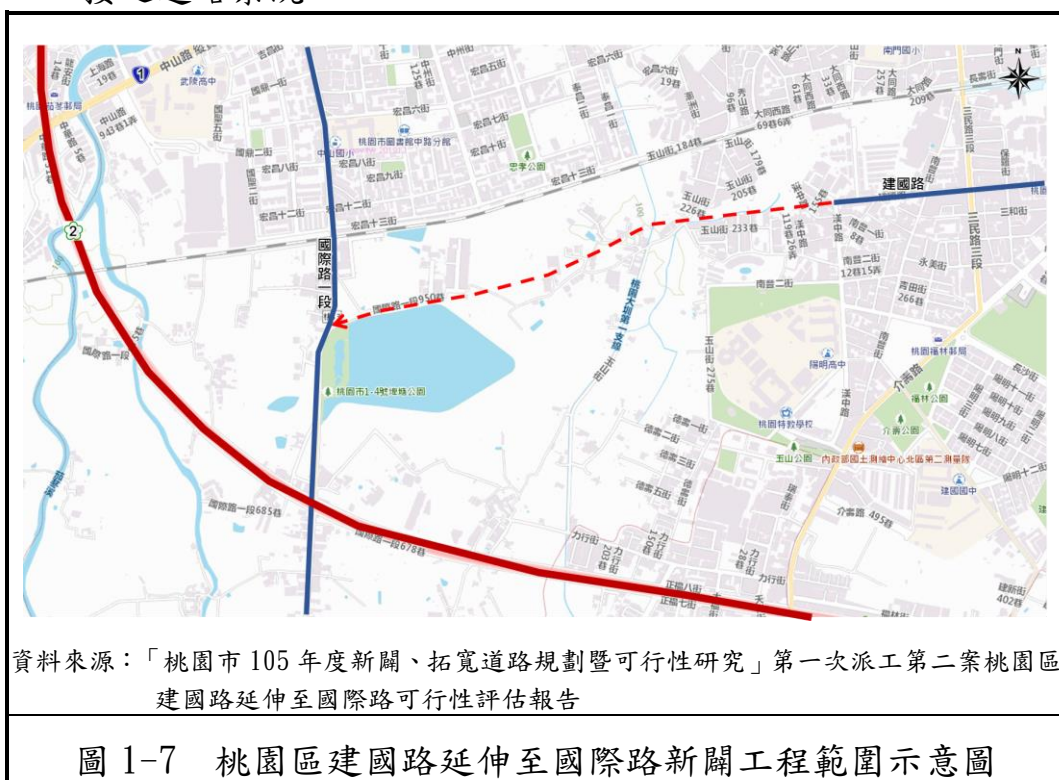


資料來源：臺鐵都會區捷運化桃園段高架化建設計畫改採地下化可行性研究報告(106.08)，本計畫整理。

圖1-6 臺鐵都會區捷運化桃園段地下化建設計畫示意圖

(三)「桃園市 105 年度新闢、拓寬道路規劃暨可行性研究」第一次派工第二案桃園區建國路延伸至國際路可行性評估報告

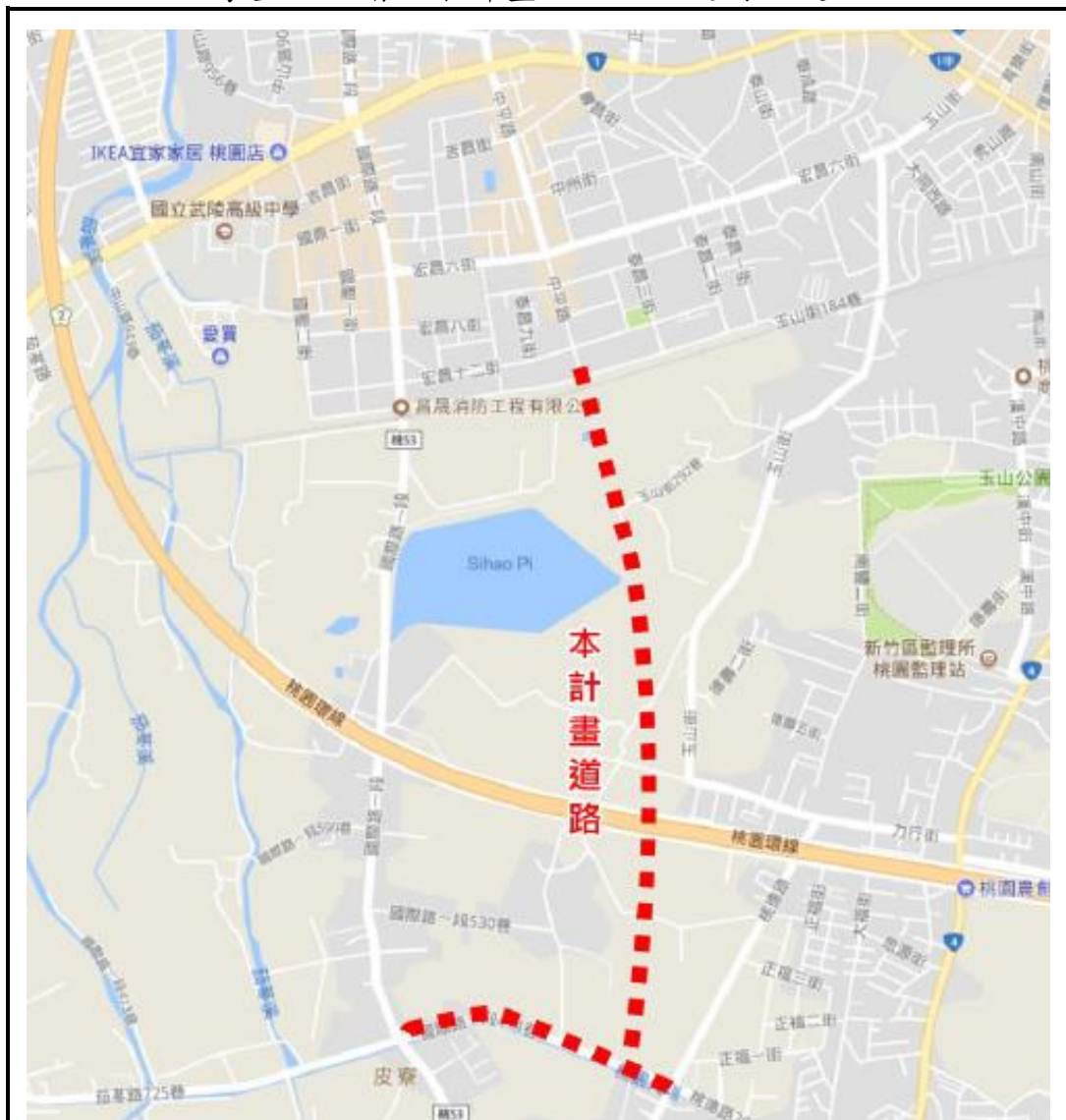
該計畫係研究建國路往西延伸國際路之可行性，以作為區域聯絡道路，進而提升該區交通服務品質，經評估分析，鐵路立體化後之平面道路與該計畫道路平行且功能相近，考量此條件後，建議不進行新闢，以鐵路立體化後之新闢道路為區內橫向動線為適。惟該計畫係基於無本計畫之前提下進行評估，考量本計畫規劃後將增加居住人口及交通流量，後續本計畫將於規劃道路時考量建國路延伸之可能性，預留銜接之道路系統。



(四)106 年度桃園市新闢道路委託規劃及可行性研究第三次派工桃園區中平路延伸可行性評估報告

該計畫係考量現況僅倚靠國際路負擔縱向通行之車流，於交通尖峰時段紓解效率低下，且「106 年度桃園市新闢道路委託規劃及可行性研究」玉山街打通拓寬之方案，其拆遷面積較大，為降低居民之影響，特探討中平路延伸之可行性。經評估分析，中平路延伸之拆遷建物較少，亦可提升道路服務水準。本計畫於規劃道路系統時，應將中平路延伸之方案

納入考量，以增加本計畫區內縱向通行之道路。



資料來源：106 年度桃園市新闢道路委託規劃及可行性研究第三次派工桃園區中平路延伸可行性評估報告

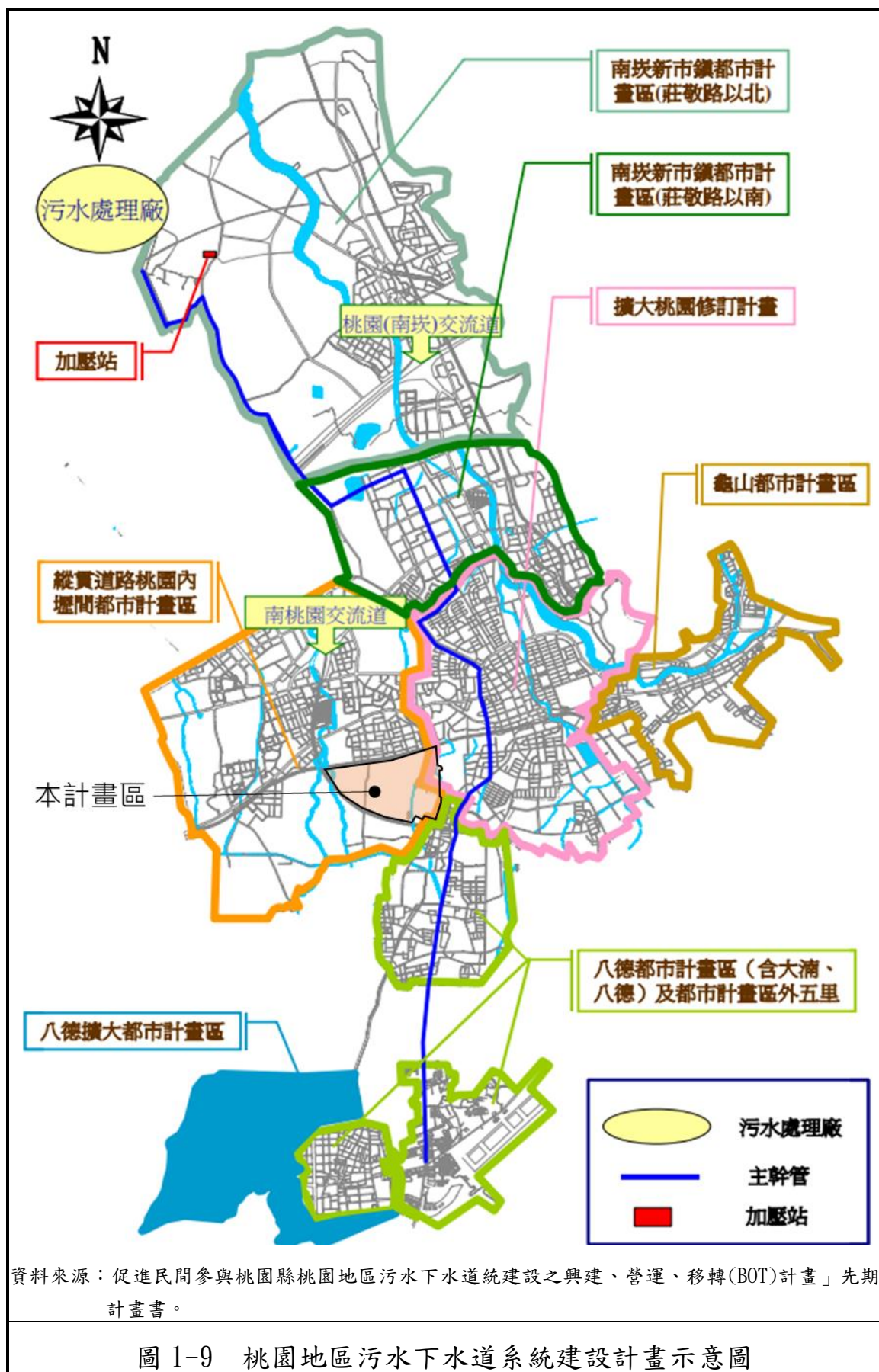
圖 1-8 中平路延伸範圍示意圖

(五)「促進民間參與桃園縣桃園地區污水下水道系統建設之興建、營運、移轉(BOT)計畫」先期計畫書(民國 99 年)

該計畫規劃之污水管線系統涵蓋原桃園市、原八德市、原龜山鄉及原蘆竹鄉，污水收集範圍包含桃園擴大修訂計畫、縱貫公路桃園內壢間、南崁新市鎮、龜山、八德大湳及八德(含八德擴大)等 6 個都市計畫區及大湳二都市計畫區間之瑞德、瑞祥、瑞發、瑞泰及大信五個里，計畫區總面積約

7,610 公頃，污水管線總長度為 284,989 公尺，污水處理廠設計容量約 200,000CMD，規劃分 4 期共 19 年興建，業於民國 101 年發包完成簽約，民國 102 年第一期 50,000CMD 容量之污水處理廠動工，預計民國 104 完工，整體污水下水道含接管工程預計於民國 120 年興建完成。

而本計畫位於該污水下水道系統規劃範圍，預計將於民國 108 年-112 年完成本計畫區之污水管線興建工程，未來本計畫污水將納入該污水下水道系統併同處理。



貳、發展現況分析

一、自然環境分析

(一)氣候

桃園地區位處於臺灣北部潮濕亞熱帶季風氣候，夏熱冬寒，秋暖春和，氣候適中，年均溫約在 22.4℃，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 2,100 毫米左右，主要之雨季以五、六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約 76%，年平均風速約 2.1 公尺/秒，年主要風向為東北方向。

(二)地形與地勢

本計畫區地形平坦，國際路以西地形由東向西、南向北傾斜，國際路以東地勢由西向東、南向北傾斜。

(三)水文

1. 河川

本計畫區屬南崁溪流域，包含主流及 5 條主要支流，主要支流分別為：東門溪、楓樹溪、坑子溪、茄苳溪、大坑溪，其中區域排水皮寮溪(匯入茄苳溪)流經本計畫區。

2. 埤塘

本計畫區內分布三處埤塘，其中兩處為私人埤塘，面積分別為 0.24 公頃、0.09 公頃，一處為桃園農田水利會所有之 1-4 號埤塘，面積為 11.29 公頃。

3. 灌排水路

本計畫區內外分布有桃園農田水利會管有之灌排水路，分別為國際路以西之茄苳溪 1-001 給排以及國際路以東之皮寮溪 2-01 給排等灌排水路。本計畫區屬南崁溪支流茄苳溪之南排水分區，國際路以西之基地逕流於基地西北處內流入茄苳溪，國際路以東之基地逕流於基地內直接向北排入南崁溪溝渠，環境水系圖如圖 2-1 所示。



(四)災害潛勢

1. 活動斷層帶

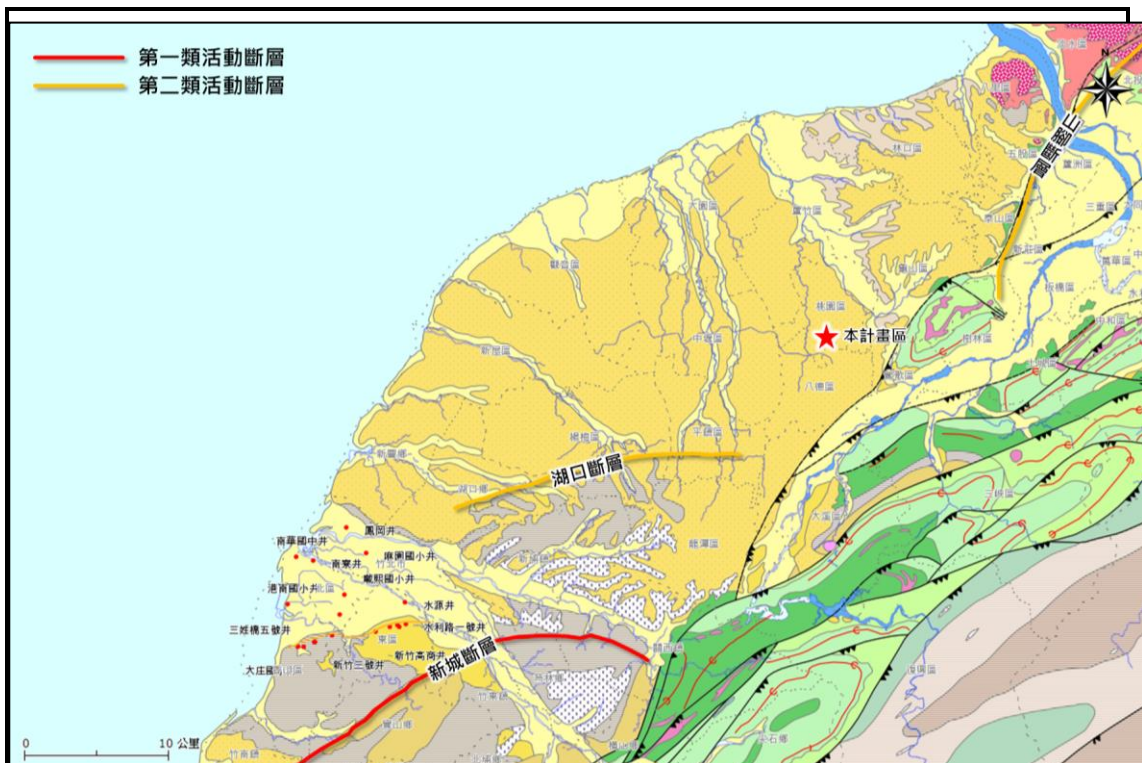
依經濟部中央地質調查所活動斷層 GIS 查詢系統，本計畫範圍周邊並無斷層。詳圖 2-2 所示。

2. 環境敏感地區

本計畫範圍屬於桃園市西北側之台地階地地形，地形平緩、構造單純。本計畫區內第一級環境敏感項目僅有河川，且並無涉及第二級環境敏感地區，詳圖 2-3、圖 2-4 所示。

3. 災害潛勢

本計畫經套疊淹水、土石流、山崩、斷層、土壤液化、海嘯溢淹、核災等災害潛勢圖資，本計畫區內除淹水潛勢外，並無其他災害潛勢之疑慮，另參考 97 年經濟部水利署「『易淹水地區水患治理計畫』桃園縣管河川南崁溪水系規劃報告(茄苳溪水系)」，可知本計畫範圍內國際路西側周邊地區為主要淹水潛勢地區。



資料來源：經濟部中央地質調查所，地質資料整合查詢系統。

圖 2-2 本計畫鄰近活動斷層位置示意圖

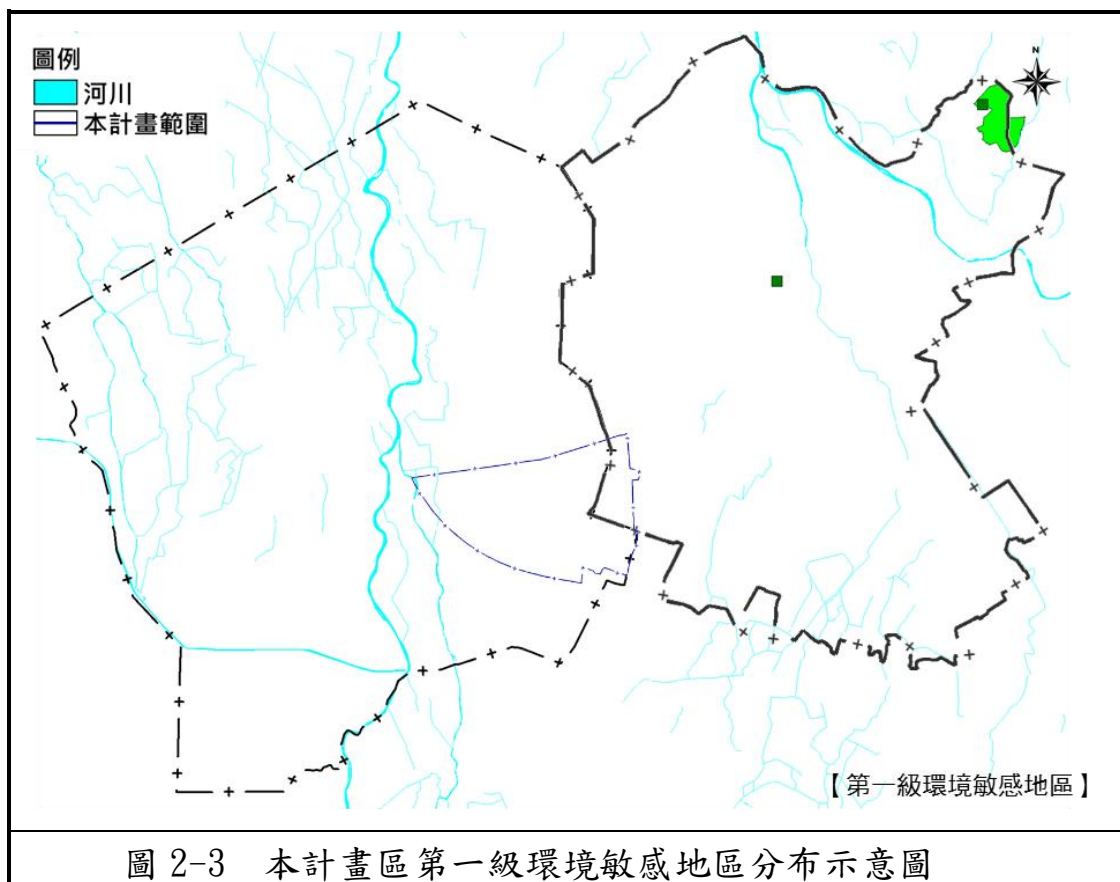
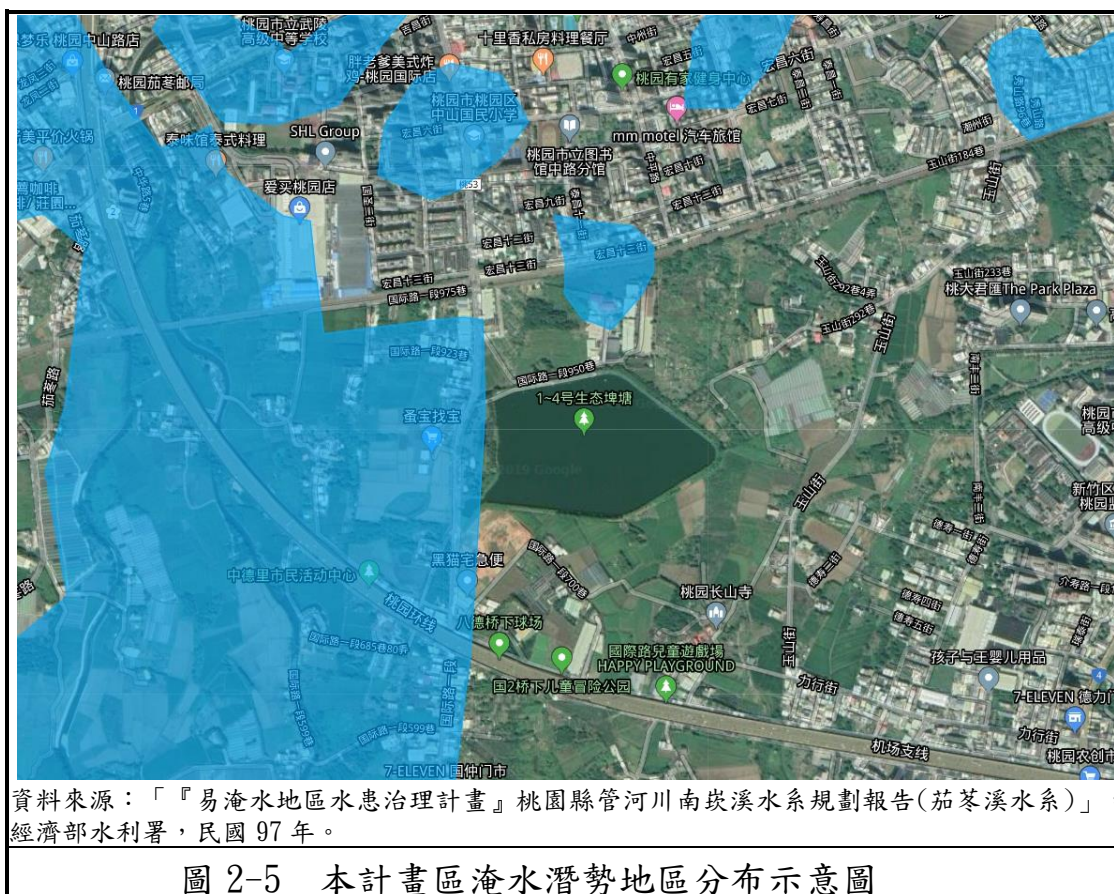
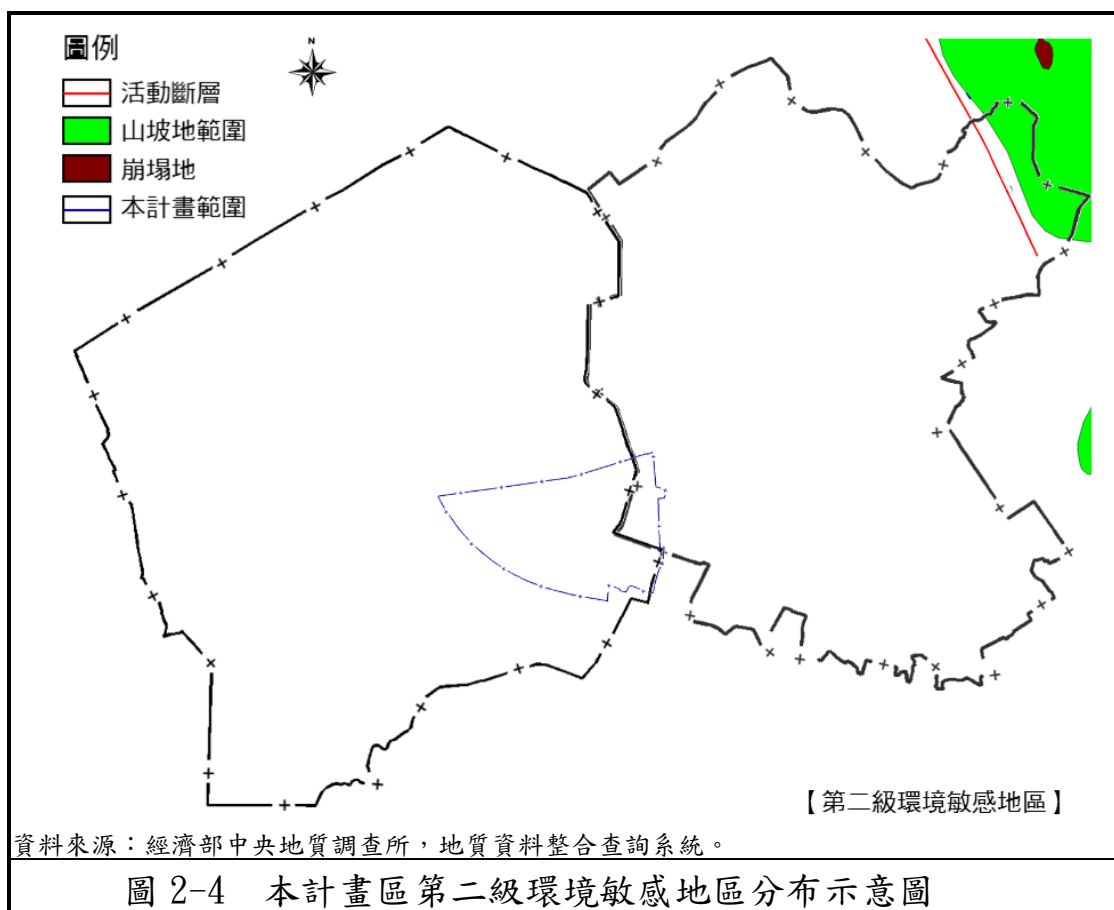


圖 2-3 本計畫區第一級環境敏感地區分布示意圖



二、人口分析

桃園市近 10 年呈現人口成長趨勢，其中本計畫區所位於之桃園都會生活圈於近 10 年人口成長約 10 萬人，成長率 2.59% 高於桃園市成長率 1.21%，顯示桃園都會生活圈為影響桃園市人口成長之主要地區，詳見表 2-1。

表 2-1 桃園市、桃園都會生活圈近 10 年人口成長概況表

民國 (年)	桃園市		桃園都會生活圈(都計人口)	
	人口數	成長率 (%)	人口數	成長率 (%)
98	1,978,782	-	626,153	-
99	2,002,060	1.18	636,794	1.70
100	2,013,305	0.56	648,758	1.88
101	2,030,161	0.84	656,478	1.19
102	2,044,023	0.68	664,352	1.20
103	2,058,328	0.70	667,364	0.45
104	2,105,780	2.31	649,231	-2.72
105	2,147,763	1.99	764,632	17.78
106	2,188,017	1.87	776,751	1.58
107	2,220,872	1.01	788,601	1.53
平均	—	1.21	-	2.59

資料來源：桃園市政府主計處；桃園市政府都市發展局。

另近 10 年來桃園都會生活圈之都市計畫人口因人口發展率大於 100%，而於 105 年調整計畫人口為 826,000 人，調整後人口仍持續增加，於 107 年發展率已高達 95.47%，顯示桃園都會生活圈之都市計畫人口持續發展且趨於飽和。

表 2-2 桃園都會生活圈近 10 年都市計畫人口發展率綜整表

民國 (年)	計畫人口數	現況人口	人口發展率(%)
98	644,500	626,153	97.15
99	644,500	636,794	98.80
100	644,500	648,758	100.66
101	644,500	656,478	101.86
102	644,500	664,352	103.08
103	644,500	667,364	103.55

民國 (年)	計畫人口數	現況人口	人口發展率(%)
104	644,500	649,231	100.73
105	826,000	764,632	92.57
106	826,000	776,751	94.04
107	826,000	788,601	95.47

資料來源：桃園市統計年報(98-107年)。

三、土地使用現況

桃園都會生活圈之都市計畫區都市發展用地發展率多已達8成，其中住宅區之發展率多達9成以上，顯示桃園都會生活區有都市發展用地之需求。

表 2-3 桃園都會生活圈 106 年都市發展率綜整表

都市計畫區	工業區(%)	商業區(%)	住宅區(%)
南崁地區都市計畫	83.79	80.81	87.85
蘆竹(大竹地區)都市計畫	89.33	79.63	85.61
龜山都市計畫	80.94	97.27	85.29
桃園都市計畫	80.74	94.71	92.57
縱貫公路桃園內壢間都市計畫	88.51	63.09	77.60
八德(大湳地區)都市計畫	78.66	99.30	93.60
八德(八德地區)都市計畫	92.79	80.57	98.38
大溪(埔頂地區)都市計畫	80.40	92.42	84.70

資料來源：國土利用現況土地覆蓋及土地覆蓋變遷(內政部營建署，108年)。

(一)土地使用現況

本計畫範圍內土地使用主要以農業使用為主，面積約90.68公頃，約佔本計畫總土地面積72.43%；除農業使用外，工業、住宅、商業等建築使用為其次，主要分布於既有道路(國際路一段及巷道)周邊；其他使用包含草生地、空置地、道路、森林及水利等使用，主要分布於縱貫鐵路旁；其中位於桃園市都市計畫亦以農業使用為主，面積約9.70公頃，佔桃園市都市計畫面積約72.61%，其次為建築使用，面積約1.48公頃，佔桃園市都市計畫面積約11.08%。

表 2-4 本計畫區土地使用現況面積表

使用類型		桃園市都市計畫		縱貫公路桃園內壢間都市計畫		本計畫範圍	
		面積 (公頃)	比例 (%)	面積 (公頃)	比例 (%)	面積 (公頃)	比例 (%)
農業 使用	農作使用	9.57	71.63	67.06	59.96	76.63	61.21
	水產養殖	-	-	13.40	11.98	13.40	10.70
	畜牧	0.02	0.15	0.11	0.10	0.13	0.10
	農業附帶設施	0.11	0.83	0.41	0.37	0.52	0.42
	小計	9.70	72.61	80.98	72.41	90.68	72.43
森林 使用	人工林	0.72	5.39	2.02	1.80	2.74	2.19
	天然林	-	-	0.23	0.21	0.23	0.18
	小計	0.72	5.39	2.25	2.01	2.97	2.37
交通 使用	道路使用	0.80	5.99	5.48	4.90	6.28	5.02
水利 使用	河道	-	-	0.37	0.33	0.37	0.30
	溝渠	0.47	3.52	1.02	0.91	1.49	1.19
	蓄水池	-	-	1.04	0.93	1.04	0.83
	小計	0.47	3.52	2.43	2.17	2.90	2.32
建築 使用	商業使用	0.03	0.22	1.18	1.06	1.21	0.97
	住宅使用	1.07	8.02	7.55	6.74	8.62	6.88
	工業使用	0.19	1.42	6.98	6.24	7.17	5.73
	其他建築使用	0.19	1.42	1.53	1.37	1.72	1.37
	小計	1.48	11.08	17.24	15.41	18.72	14.95
公用 設施 使用	公用設備	-	-	0.14	0.13	0.14	0.11
遊憩 使用	休閒設施	0.01	0.07	0.08	0.07	0.09	0.07
其他 使用	草生地	-	-	0.08	0.07	0.08	0.06
	空置地	0.18	1.35	3.16	2.83	3.34	2.67
	小計	0.18	1.35	3.24	2.90	3.42	2.73
總計		13.36	100.00	111.84	100.00	125.20	100.00

資料來源：國土利用現況土地覆蓋及土地覆蓋變遷(內政部營建署，108 年)。

(二)建物使用現況

本計畫範圍內建物結構主要以鐵皮建物或臨時結構為主，鐵皮建築多為小型工廠使用，鋼筋混凝土結構建物為其次，並以一至三層樓低矮建物為主。

表 2-5 本計畫區周邊整體建物結構與樓層數面積表

項目		桃園市都市計畫		縱貫公路桃園內壢間都市計畫		本計畫範圍	
		面積(公頃)	比例(%)	面積(公頃)	比例(%)	面積(公頃)	比例(%)
建築結構	磚造或加強磚造結構	0.04	4.49	0.63	6.51	0.67	6.34
	鋼筋混凝土結構	0.41	46.07	3.08	31.85	3.49	33.05
	鐵皮或臨時結構	0.44	49.44	5.96	61.64	6.40	60.61
合計		0.89	100.00	9.67	100.00	10.56	100.00
建物樓層數	1 樓	0.39	43.82	5.43	56.14	5.82	55.11
	2 樓	0.18	20.22	3.07	31.75	3.25	30.78
	3 樓	0.10	11.24	0.90	9.31	1.00	9.47
	4 樓	0.21	23.60	0.25	2.59	0.46	4.36
	5 樓	0.01	1.12	0.02	0.21	0.03	0.28
合計		0.89	100.00	9.67	100.00	10.56	100.00

資料來源：本計畫整理。



圖2-6 本計畫區土地使用現況示意圖

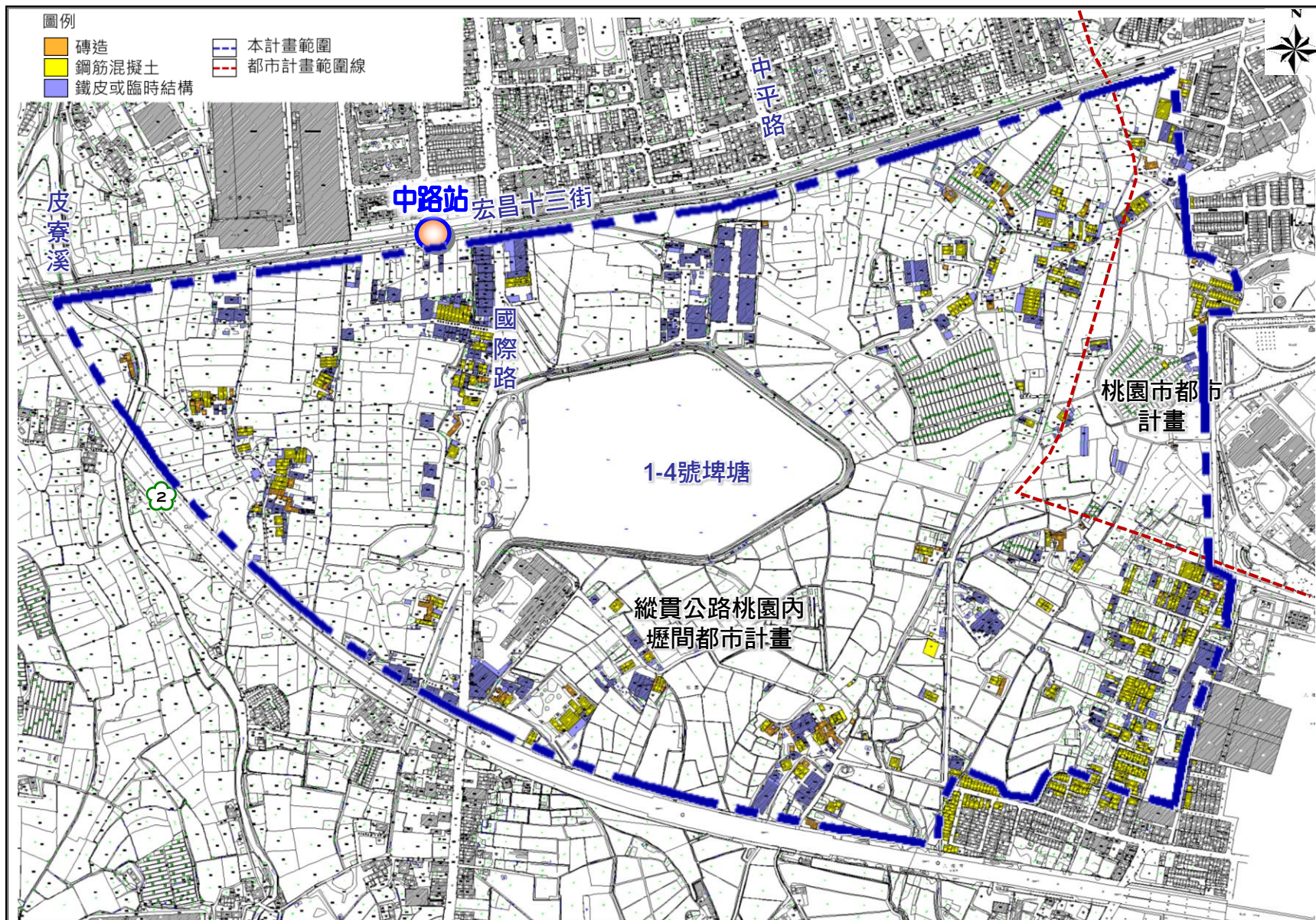


圖2-7 本計畫範圍內建物結構現況示意圖

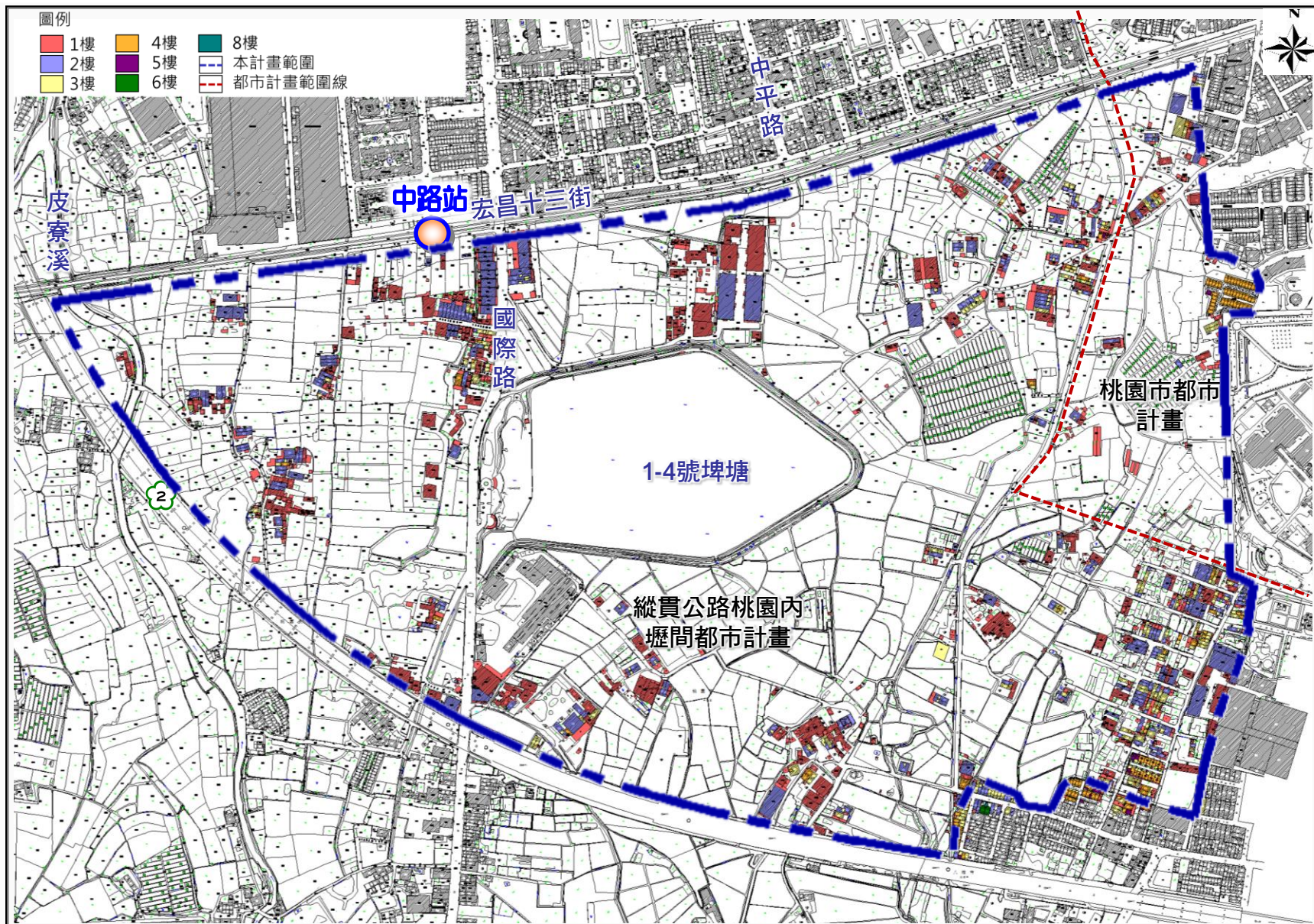


圖2-8 本計畫範圍內建物樓層數現況示意圖

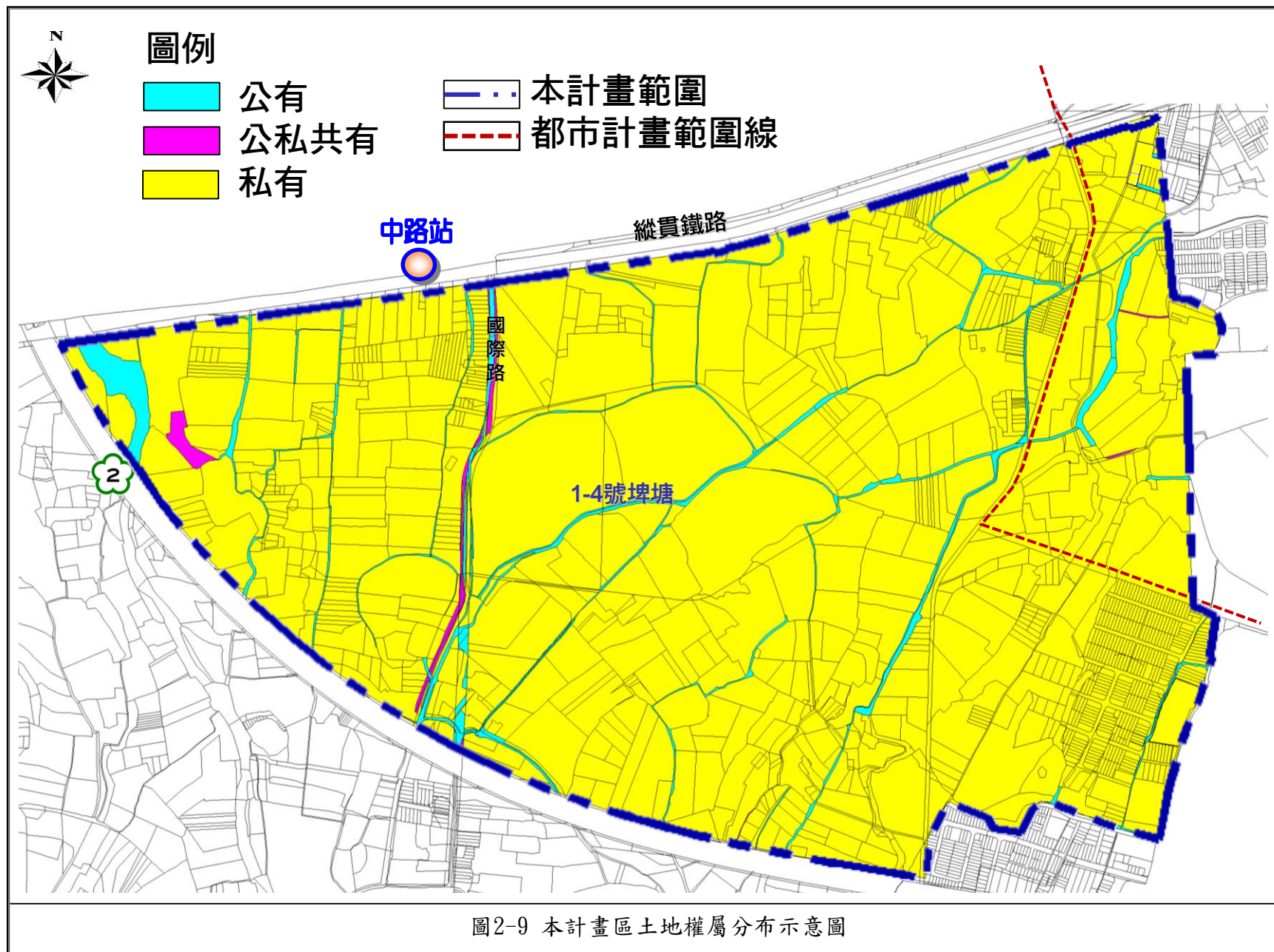
(三)地權分析

本計畫範圍內土地包含桃園區玉山段、國際段、皮寮段、中路段及大福段，以私有土地為主，面積約 120.24 公頃，佔本計畫區範圍 96.03%，公有土地面積約 4.35 公頃，佔本計畫區範圍 3.48%，並以財政部國有財產署管有土地為主，詳見表 2-6 及圖 2-9 所示。

表 2-6 本計畫土地權屬表

土地 權屬	管理者/所有權人	桃園市都市計畫		縱貫公路桃園內 壩間都市計畫		本計畫區範圍	
		面積 (公頃)	比例 (%)	面積 (公頃)	比例 (%)	面積 (公頃)	比例 (%)
公有	財政部國產署	0.44	3.30	3.74	3.35	4.18	3.34
	桃園市桃園區公所	0.03	0.22	0.07	0.06	0.10	0.08
	桃園市政府工務局	-	-	0.06	0.05	0.06	0.05
	桃園市政府養護工程處	-	-	0.01	0.01	0.01	0.01
	澎湖縣望安鄉公所	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	小計	0.47	3.52	3.88	3.47	4.35	3.48
私有	臺灣桃園農田水利會	0.03	0.22	14.15	12.65	14.18	11.33
	其他私有	12.83	96.04	93.23	83.36	106.06	84.70
	小計	12.86	96.26	107.38	96.01	120.24	96.03
公私共有		0.03	0.22	0.58	0.52	0.61	0.49
總計		13.36	100.00	111.84	100.00	125.20	100.00

資料來源：桃園市政府地政局；本計畫整理。



(四)地價分析

1. 公告地價

本計畫區內農業區公告地價多分布於 2,000-4,000 元/平方公尺之間，既有聚落及臨國際路一段之土地公告地價較高，落在 6,000-8,000 元/平方公尺之間，其分布詳圖 2-10。

2. 公告現值

本計畫區內農業區公告現值以 10,000-15,000 元/平方公尺為主，既有聚落及臨國際路一段之土地公告現值較高，界於 25,000-38,000 元/平方公尺之間，其分布詳圖 2-11。

(五)不動產分析

依據內政部不動產交易實價查詢服務網資料顯示，本計畫區周遭 2.5 公里內之不動產交易自民國 105 年 1 月至民國 108 年 7 月，土地交易以住宅區為主，共計 77 筆，平均單價為 10.63 萬元/平方公尺，以本計畫區北側較為密集；商業區共有 6 筆交易，多集中於桃園區龍鳳里，平均單價為 22.33 萬元/平方公尺。

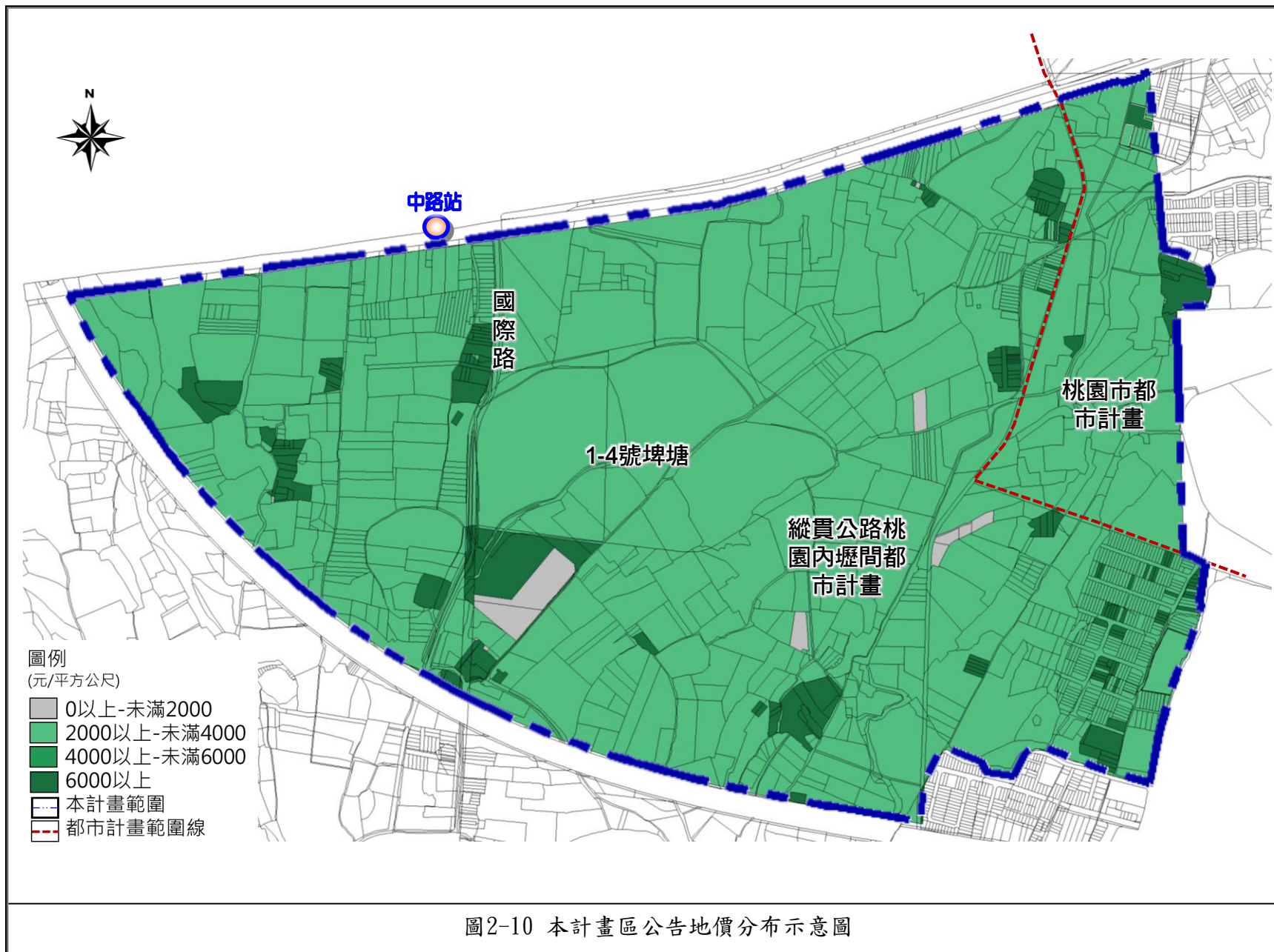


圖2-10 本計畫區公告地價分布示意圖





資料來源：內政部不動產交易實價查詢服務網，民國 108 年 9 月查詢。

圖 2-12 本計畫區周邊住宅區及商業區不動產交易分布示意圖

四、公共設施及公用設備現況

經調查本計畫區範圍內有一處文中用地(文中二)，現況為1-4號埤塘，目前部分規劃為1-4號生態埤塘公園，其餘部分則尚未開闢；而周邊之公共設施包含1處機關用地(桃園監理站)、文小三(中山國小)、文小六(南門國小)、文高一(武陵高中)、文高三(陽明高中、桃園啟智學校)、公二(玉山公園)、兒十二(忠孝兒童遊樂場)以及鐵路設施等。



五、交通運輸

(一)道路系統現況

1. 本計畫區聯外道路

本計畫區以省道台 1 線與區道桃 53 線(國際路)為主要聯外道路；省道台 1 線位於本計畫區北側，與區道桃 53 線(國際路相交)，往東通往桃園區，往西通往高速公路交流道及中壢區；區道桃 53 線位於本計畫區間，為本計畫區往南通往八德大湳地區、往北銜接省道臺 1 線、文中路、大興西路、市道 110 與南桃園交流道之重要聯外道路。

表 2-7 本計畫區周邊道路系統實質設施彙整表

道路名稱	路段	路寬 (M)	功能分級	分隔型態	車道配置 (雙向)	停車管制 狀況
國際路	台鐵-中山 路	20	主要道路	標線分隔	4	兩側未管制

2. 本計畫區周邊道路服務水準狀況

依據既有調查資料，本計畫區周邊之道路服務水準如表 2-8。中山路為本計畫區往返桃園市區與中壢市區之主要幹道，上、下午尖峰時段路口服務水準皆為 E 級，行車狀況不佳。

表 2-8 本計畫區周邊重要路口服務水準分析表

路段 名稱	起/迄	方向	道路容量 (PCU/HR)	流量 (PCU/HR)	行駛速率 (KM/HR)	服務水準
國際路	臺鐵/ 中山路	北向	3,000	1,670	35.4	B
		南向	3,000	1,493	15.6	E

資料來源：交通部鐵道局，「臺鐵都會區捷運化桃園段地下化建設計畫」綜合規劃，108 年 12 月。

(二)大眾運輸系統現況

本計畫區內之大眾運輸以市區公車及鐵路為主要聯外通勤、通學運具，未來配合臺鐵捷運化與桃園都會區捷運系統建設，計畫區周邊將增設中路站作為臺鐵通勤車站。

1. 鐵路

臺鐵縱貫線在桃園縣境內設置桃園、內壢、中壢、埔心、楊梅及富岡六個站，目前平均有 63.78 萬人/日使用鐵路，在本計畫區內現況並無設置任何鐵路車站，惟未來將增設中路站作為臺鐵通勤車站，且緊鄰本計畫區可提供對外聯絡之鐵道運輸服務。

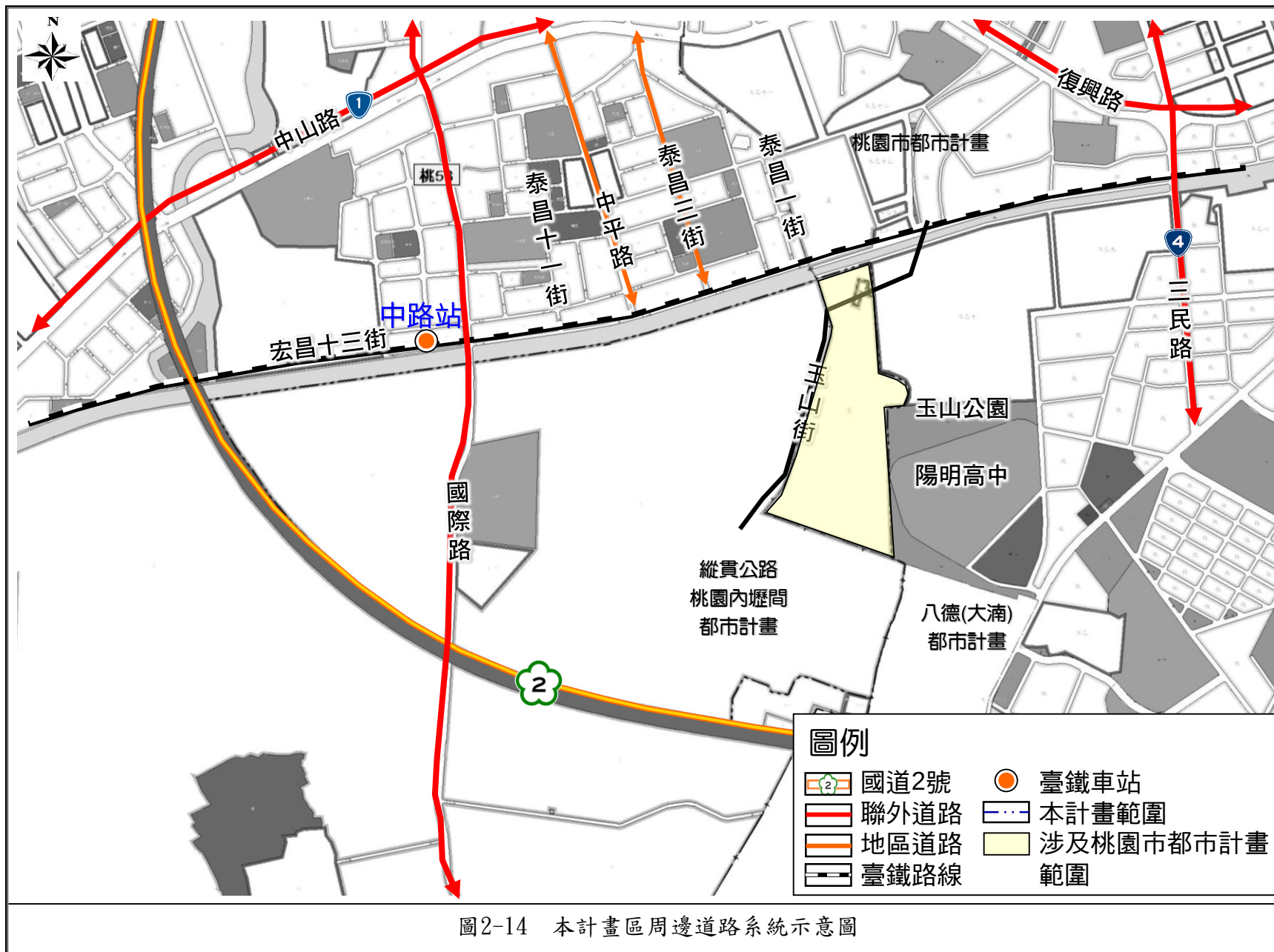
2. 公路客運及市區公車

(1) 公路客運

省道台 1 線為桃園地區主要中長途公路客運行經路線，營運路線共計 5 條，主要由國光客運、桃園客運、中壢客運、新竹客運等 4 家業者提供服務，國光客運主要提供中壢至基隆路線之服務，而新竹客運主要提供往返新莊至楊梅路線之服務，分別於本計畫區中山路之茄苳溪站、武陵高中站、中山國小站以及中山中平路口設置有停靠站，對於本計畫區內民眾使用相當便利。

(2) 市區公車

市區公車目前為本計畫區最主要大眾運輸系統，周邊市區公車由桃園客運、中壢客運與新竹客運負責經營，共計有 7 條營運路線。其中 1 路、139 路、168 路、301 路及 601 路行經本計畫區周邊之中山路，主要停靠茄苳溪站、宏太社區站、武陵高中站、新名人賞站、中山國小站與桃園地方法院站，分別可通往桃園、中壢、楊梅、龜山及內壢地區；另有 107 路行經本計畫區周邊國際路與宏昌二街，停靠中山國小與國際京城站，可通往桃園市區；706 路行經本計畫區周邊中山路與國際路，停靠中山中平路口與中山國小站，可通往桃園火車站與桃園國際機場。



參、規劃構想

一、滿足桃園都會生活圈長期住商發展需求

近年桃園都會生活圈都市計畫區人口持續成長且達飽和，人口發展率已達 98.68%，住商發展用地發展率近 8 成，經桃園市國土計畫(草案)推估桃園都會生活區自 106 年至 125 年都市人口將增加約 100,341 人，為紓解都市發展壓力，劃設住宅區以提供桃園都會生活圈未來都市人口居住地區。

二、促進車站周邊合理利用

桃園鐵路地下化建設計畫於本計畫北側新增中路車站，依大眾運輸規劃導向理念，以及集約發展、緊密城市之概念，於車站周邊劃設商業區，引導車站周邊土地合理利用。

三、分擔區域滯洪需求

本計畫區範圍西側及茄苳溪周邊為易淹水區域，依 97 年經濟部水利署「『易淹水地區水患治理計畫』桃園縣管河川南崁溪水系規劃報告(茄苳溪水系)」，初步評估本計畫範圍內農業區規劃分擔約 33 萬立方公尺區域性滯洪量，本案規劃利用 1-4 號埤塘做為區域性滯洪池，評估滯洪容量近 40 萬立方公尺，將有效分擔區域性滯洪需求。

四、整合 1-4 號埤塘規劃親水性大型都會公園

有鑑於桃園都會區缺乏如台北大安森林公園、台中秋紅谷公園、高雄衛武營公園等都會公園，本計畫結合 1-4 號埤塘之區位，劃設大型親水性都會公園，除提供市民休憩活動空間外，亦提供滯洪功能。

五、串聯整合周邊藍綠帶資源

考量本計畫範圍內有皮寮溪、桃園大圳第一支線以及 1-4 號埤塘等，為保留既有之藍帶資源，規劃公園用地(兼供滯洪池使用)、灌溉設施專用區以及埤塘專用區，維持原排水功能並提供滯洪功能；另本計畫東側緊鄰玉山公園、北側為鐵路地下化騰空綠廊，考量藍綠帶資源之整合及串聯，規劃綠地用地及公園用

地，連結玉山公園與本計畫區內公園用地，建構連貫性的遊憩開放空間。

六、完善地區性交通路網系統

為改善國際路彎繞且路幅不足等交通瓶頸問題，將國際路拓寬至 30 公尺並調整路型，作為區內南北向主要通道，並配合中平路延伸及周界現況多處既有道路(如東側玉山公園旁既有道路)，劃設道路與以銜接連通；東西向則沿中央公園南側留設一條 20 公尺寬計畫道路，另配合國道二號橋下側車道，於計畫區南側留設一條 13 公尺寬計畫道路予以整併規劃，其餘劃設地區性道路。

七、規劃中路車站專用區滿足旅運需求

考量桃園鐵路地下化建設計畫設置於本計畫北側，且車站出入口涉及本計畫範圍內，為整合車站出入口、滿足未來旅運需求，並帶動車站周邊服務機能，規劃車站專用區，以整合鐵、公路之運輸機能，提供交通所需服務機能，引導場站地區合理發展。

八、跨區取得地下化工程騰空路廊及沿線公保地

本計畫毗鄰桃園市政府刻正辦理鐵路地下化建設計畫，涉及眾多私人土地徵收取得及既有建築物拆遷，為保障該建設計畫所需用地之私有土地所有權人權益，併同將龜山、桃園、八德地區之用地，納入本計畫區段徵收範圍。





圖3-2 本計畫區3D模擬示意圖(一)



圖3-3 本計畫區3D模擬示意圖(二)

肆、實質發展計畫

一、計畫年期與計畫人口

(一)計畫年期：民國 115 年。

(二)計畫人口

本計畫之總容積樓地板面積合計為 1,330,729 m²，依每人平均居住樓地板面積 50 m²計算，可容納總人數為 26,615 人，故本計畫人口訂為 27,000 人，居住淨密度每公頃約 394 人。

表 4-1 本計畫人口推估表

項目	數值	備註
第一種住宅區	6.8353 公頃	容積率 120%
第二種住宅區	60.0930 公頃	容積率 200%
第三種住宅區(供安置住宅或社會住宅使用)	1.5615 公頃	容積率 300%
總容積樓地板面積	1,330,729m ²	
可容納人口數	26,615 人	居住樓地板面積以每人 50m ² 計算
計畫人口數	27,000 人	居住淨密度為每公頃 394 人

二、土地使用計畫

本計畫區之土地使用分區劃設包括：第一種住宅區、第二種住宅區、第三種住宅區(供安置住宅或社會住宅使用)、商業區、車站專用區、埤塘專用區、灌溉設施專用區等，合計面積為 85.8521 公頃。各分區面積如下：

(一)第一種住宅區

配合現有住宅聚落、建物位置劃設，面積合計 6.8353 公頃，佔總計畫面積 5.46%。

(二)第二種住宅區

配合地區發展之居住需求劃設，面積合計 60.0930 公頃，佔總計畫面積 48.00%。

(三)第三種住宅區(供安置住宅或社會住宅使用)

指定興建安置住宅或社會住宅使用，面積約 1.5615 公頃，佔總計畫面積 1.25%。

(四)商業區

配合中路站衍生之商務活動需求及提供地區商業服務機能，面積合計 1.8873 公頃，佔總計畫面積 1.51%。

(五)車站專用區

為配合落實中路站區周邊 TOD 規劃理念，劃設車站專用區，主要引入交通轉運、商辦、旅館、零售餐飲等機能。劃設車站專用區 2.0375 公頃，佔整體計畫面積 1.63%。

(六)埤塘專用區

為保留 1-4 埤塘之灌溉功能，並提供排水滯洪及配合中央公園留設以提供水上活動親水設施，本計畫劃設埤塘專用區 12.7849 公頃，佔計畫面積 10.21%。

(七)灌溉設施專用區

為保留既有農灌排水路之灌溉功能，本計畫劃設灌溉設施專用區面積約 0.6926 公頃，佔計畫面積 0.55%。

表 4-2 本計畫土地使用面積表

分區		桃園市都市計畫		縱貫公路桃園內壢間都市計畫		總計	
		面積(公頃)	百分比(%)	面積(公頃)	百分比(%)	面積(公頃)	百分比(%)
土地使用分區	第一種住宅區	0.5553	4.16	6.2800	5.62	6.8353	5.46
	第二種住宅區	7.6031	56.90	52.4899	46.93	60.0930	48.00
	第三種住宅區(供安置住宅或社會住宅使用)	—	—	1.5615	1.40	1.5615	1.25
	商業區	—	—	1.8873	1.69	1.8873	1.51
	車站專用區	—	—	2.0375	1.82	2.0375	1.63
	埤塘專用區	—	—	12.7849	11.42	12.7849	10.21
	灌溉設施專用區	0.2392	1.79	0.4534	0.41	0.6926	0.55

分區		桃園市都市計畫		縱貫公路桃園內壢間都市計畫		總計	
		面積(公頃)	百分比(%)	面積(公頃)	百分比(%)	面積(公頃)	百分比(%)
	小計	8.3976	62.85	77.4945	69.29	85.8921	68.61
公共設施用地	公園用地	—	—	12.0453	10.77	12.0453	9.62
	公園用地(兼供滯洪池使用)	—	—	1.6394	1.47	1.6394	1.31
	文中小用地	—	—	2.6448	2.36	2.6448	2.11
	綠地用地	2.6023	19.48	1.8063	1.62	4.4086	3.52
	道路用地	2.3623	17.67	16.2048	14.49	18.5671	14.83
	小計	4.9646	37.15	34.3406	30.71	39.3052	31.39
合計		13.3622	100.00	111.8351	100.00	125.1973	100.00

註：表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準

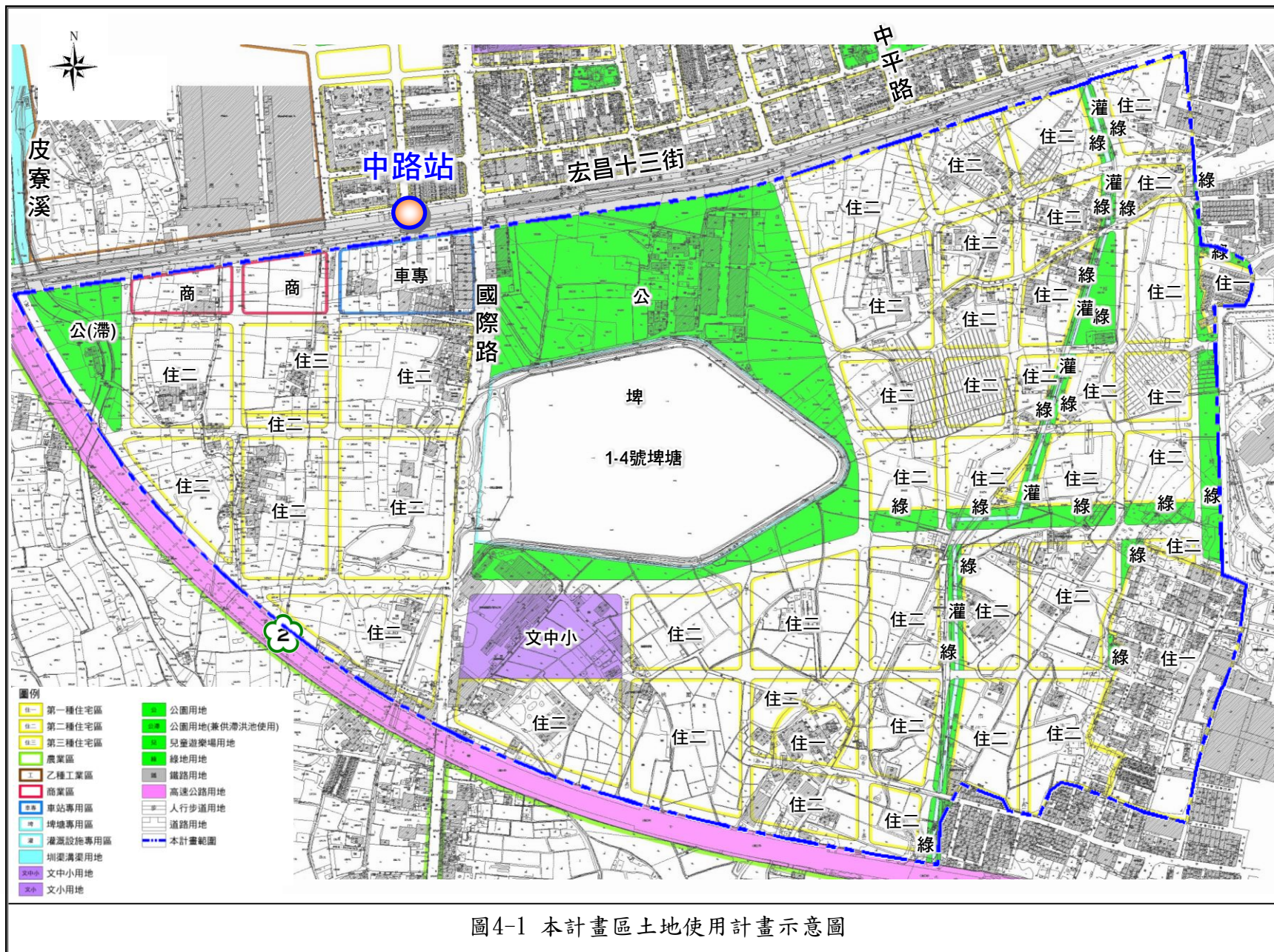


圖4-1 本計畫區土地使用計畫示意圖

三、公共設施及公用設備計畫

本計畫區公共設施計畫說明如下：

(一)公園用地

結合埤塘專用區及形塑桃園都會區大型開放空間，本計畫共劃設 1 處公園用地，面積 12.0453 公頃，佔計畫面積 9.62%。

(二)公園用地(兼供滯洪池使用)

本計畫於國際路西側劃設 1 處公園用地兼供滯洪池使用，面積共計 1.6394 公頃，佔計畫面積 1.31%。

(三)文中小用地

本計畫於國際路東側劃設 1 處文中小用地，面積共計 2.6448 公頃，佔計畫面積 2.11%。

(四)綠地用地

本計畫共劃設綠地用地面積約 4.4086 公頃，佔整體計畫面積 3.52%。

(五)道路用地

本計畫道路用地係為配合地區整體道路系統之需求而劃設主要道路用地及次要道路用地，本計畫區道路用地面積共計 18.5671 公頃，佔整體計畫面積 14.83%。

(六)公共設施用地檢討

依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」及本計畫人口 27,000 人檢討本計畫區公共設施設置，詳見下表：

1. 遊憩設施用地之劃設規模符合規定。
2. 停車場用地依車輛持有率、土地使用種類衍生率及商業區預估停車面積檢討，劃設面積不足 2.90 公頃，未來發展得藉由規範基地建築物附設停車空間，落實「停車需求內部化」原則，以滿足當地需求，並藉由公共設施多目標使用

來滿足衍生之臨時、訪客停車需求。

3. 學校用地依教育部「國民中小學設備基準」規定，本計畫文小用地需求為 1.8144 公頃，文中用地需求為 1.1583 公頃，皆未達國小及國中最小設置需求標準。故本計畫合併劃設一處文中小用地，以便本計畫區及周邊學齡孩童就近就學。

表 4-3 本計畫區公共設施用地明細表

項目	編號	面積(公頃)	區位
文中小用地	文中小	2.6448	位於變更範圍中央。
公園用地(兼供滯洪池使用)	公(滯)	1.6394	位於變更範圍西側，供滯洪池設置使用並應與公園整體規劃。
公園用地	公	12.0453	位於變更範圍中央，配合保留埤塘規劃。
綠地用地	-	4.4086	配合保留水圳規劃。
道路用地	-	18.5671	--
合計		39.3052	--

註：計畫區內公園用地(兼供滯洪池使用)及綠地用地得供計畫範圍內既有土地公廟安置，並應與公園綠地整體規劃設計。

表 4-4 本計畫區公共設施用地檢討表

項目	通盤檢討辦法	需求面積 (公頃)	計畫面積 (公頃)	不足或超過 面積(公頃)
遊憩設施用地	1. 閭鄰公園按閭鄰單位設置，每處不得小於 0.5 公頃。	1.50	12.8650	+11.3650
	2. 社區公園每計畫區至少設置一處，在一萬人以下且外圍為空曠之山林或農地得免設置。			
	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	-0.30
	公園綠地等開放空間不得低於該計畫總面積 10%	12.50	17.2736	+4.7736
停車場用地	不得低於計畫區內車輛預估數 20%。(依車輛持有率預測)	2.90	0	-2.90
	不得低於計畫區內車輛預估數 20%。(依土地使用衍生率預測)	2.65		-2.65
學校	國小	1.81	2.6448	-0.3252

項目		通盤檢討辦法	需求面積 (公頃)	計畫面積 (公頃)	不足或超過 面積(公頃)
用地	國中	法第十九條及國民教育法第八條之一授權訂定規定檢討。	1.16		

註：1. 本地區涉及 3 個里，故視為 3 個閭鄰單位。

2. 本地區依桃園市 107 年底每千人車輛持有率 308.47 輛推估，本地區之車輛預估數為 1,425 輛；若依土地使用種類檢討本地區之車輛預估數 20% 為 852 輛，並以每輛停車樓地板面積 30 m² 及每輛機車樓地板面積 2 m² 估算本區停車需求面積。
3. 依桃園區 107 年底國小及國中學齡孩童人口數佔桃園區人口數比例推估，本計畫區國小學齡孩童推估約 1,603 人，國中學齡孩童推估約 870 人。
4. 依國民教育法第八條之一之國民中小學設備基準之規定，以學校為中心之學區面積，其半徑以不超過 1.5 公里，徒步通學所耗費之時間不超過半小時為原則。

四、交通運輸計畫

本計畫區道路系統區分為聯外、主要、次要道路三種層級，詳表 4-5，茲說明如下：

(一)聯外道路

本計畫聯外道路以既有國道、省道、區道為主，包括計畫區西側之國道 2 號；省道台 1 線(中山路、中華路)，向東通往桃園市區、高速公路交流道，向西通往中壢市區、新竹之聯外幹道，為桃園區-中壢區運輸走廊之重要交通要徑；區道桃 53 線(國際路)，將本案計畫範圍劃分為東西兩處，除為縱向聯繫八德區、桃園區之重要道路系統外，亦為本計畫區穿越縱貫鐵路與各區塊間往來之要徑。

(二)主要道路

本計畫主要道路主要可銜接聯外道路，並作為南北向及東西向之動線主軸，包括一號、二號、三號、四號、五號道路。

(三)次要道路

本計畫次要道路主要為銜接主要道路或聯外道路之道路，架構整體區域完整之道路網絡。

表 4-5 本計畫劃設之計畫道路綜整表

道路 層級	編號	起訖點	寬度 (公尺)	長度 (公尺)	備註
聯外 道路	一	計畫區北界至六號道路	30	699	國際路
主要 道路	二	國道二號至二十二號道路	15	1,351	
	三	計畫區北界至二號道路	15	476	
	四	五號道路至計畫區東界	15	576	
	五	計畫區北界至國道二號	15	959	
次要 道路	六	計畫區北界至綠地用地	12	1579	
	七	計畫區北界至六號道路	12	216	
	八	七號道路至一號道路	12	256	
	九	二號道路至六號道路	12	445	
	十	五號道路至十三號道路	12	1,021	
	十一	二號道路至計畫區北界	12	293	
	十二	十三號道路至計畫區東界	12	453	
	十三	四號道路至十二號道路	12	645	
	十四	七號道路至一號道路	12	293	
	十五	六號道路至計畫區北界	12	510	
	十六	九號道路至二十三號道路	12	686	
	十七	二號道路至六號道路	12	516	
	十八	十七號道路至計畫區東界	12	515	
	十九	二十號道路至計畫區界	12	40	
	二十	五號道路至十三號道路	10	132	
	二十一	二號道路至計畫區北界	10	392	
	二十二	二號道路至計畫區南界	10	569	
	二十三	二號道路至十六號道路	8	203	
	二十四	十一號道路至計畫區東界	8	408	

註：表內道路長度應以核定圖實地測釘之樁距為準。

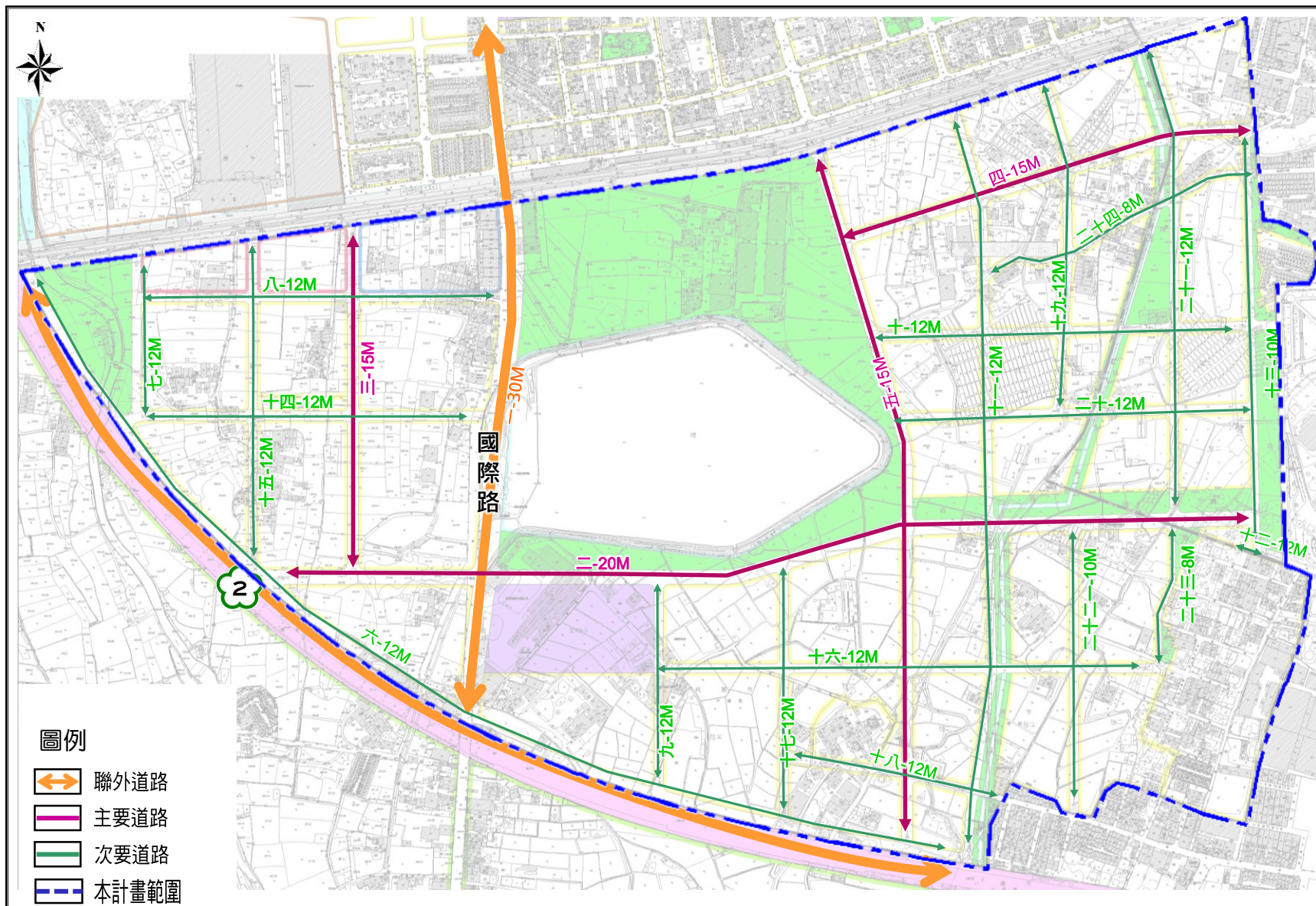


圖4-2 本計畫區道路系統示意圖

五、都市防災計畫

依本計畫未來防災需求，進行防救災路線、防救災避難場所等都市防救災系統規劃，具體內容說明如下：

(一)防救災路線

防救災路線依據道路之層級、地理位置及實質空間條件，賦予不同的機能，劃分為緊急、輸送及救援道路，說明如下：

1. 緊急道路(≥ 15 公尺)

此為都市災害發生時，供避難逃生之第一級災害防救道路，可對外聯通及通達轄區內主要防救災設施，指定本計畫區範圍外之省道臺 1 線(中山路)、區道桃 53 線(國際路)、國道 2 號，以及本計畫區範圍內 30、20 公尺道路為第一層級之緊急道路，以為延續通達至各區域之道路，且需為災害發生後首先必須保持暢通之路線為首要考量，同時於救災必要時得進行交通管制。

2. 輸送及救援道路(< 15 公尺)

此為救災、救助、救急、輸送使用之第二級防救災道路系統，主要提供救災人員救助、消防與避難據點之物資運送，並為緊急道路系統之輔助與預備系統。指定本計畫區 15 公尺以下之主要道路、10 公尺以上之次要道路、鐵路運輸與鐵道下方道路，及範圍周邊中平路、泰昌三街為救援輸送道路，另搭配 10 公尺以下道路，同時作為避難人員通往緊急避難場所路徑之用。

3. 火災防止延燒帶

指定本計畫區內之道路、綠地用地為防火區劃之區隔，每一防火區劃以步行 1 小時之可及距離為範圍。而道路、綠地用地之防火植栽規劃以耐火樹種為原則，以發揮遮斷大火延燒、輻射熱及緩衝暴風壓之功能。

(二)防救災避難場所

1. 臨時避難場所

災害發生時，供避難民眾立即避難使用，以公園、停車場等開放空間為主，周邊道路應具有防災功能，避免阻礙人員避難，且應設置適當消防與避難設施。指定本計畫區內公園用地、公園兼滯洪池用地、綠地用地等公共設施作為臨時避難場所。

2. 中長期收容場所

中長期收容場所主要為災害發生時，提供避難人員做為臨時庇護場所，待災難穩定至一定程度後，再行必要之避難生活，其在防災生活圈中應具有正確資訊之傳達、供應必要生活設施、自主消防能力，為擁有完善庇護設施之場所。指定本計畫區內文中小、機關以及周邊之學校、公園、機關等用地為災害發生後之中長期收容場所，平時存放救災設施及物資，災害發生後可供安置避難人員使用。

3. 指揮據點

指定本計畫區外約 700~800 公尺距離，位於縣府路之中路派出所及國豐一街之龍安派出所為據點，發揮情報資訊蒐集、災後秩序維持功能，統籌救災指揮任務，發揮防災組織體系之緊急救難功能。

4. 醫療據點

以位於省道台 1 線之衛生福利部桃園醫院為醫療據點，提供受傷災民之醫療救助。

表 4-6 本計畫區防救災系統指定表

項目	層級	指定設施	對應至計畫區空間
防 救 災 避 難 場 所	臨時避難場所	公園	公(滯)、公園用地
			周邊之公二、公三、公四、公六、公十一、公二十一、公二十四、龍崗公園、中信公園、中山兒童公園、玉山公園
		兒童遊樂場	仁愛兒童遊樂場、忠孝兒童遊樂場、兒三、兒七、兒十八
		綠地	綠地用地
		停車場用地	宏昌六街公有停車場
	中長期收容場所	學校或大型公園	文中小、周邊之文小二、文小六、中山國小、振聲高中、武陵高中、陽明高中、桃園市立圖書館
		機關及其他	桃園市政府、桃園監理站
	指揮據點	警察局、派出所或消防隊	中路派出所、龍安派出所
	醫療據點	醫療院所	衛生福利部桃園醫院
防 救 災 路 線	緊急道路	15 公尺以上道路	聯外道路
			計畫區範圍內 20 公尺道路
	輸送、救援道路	15 公尺以下道路	15 公尺以下之主要道路
			10 公尺以上之次要道路
			鐵路運輸與鐵道下方道路
			範圍周邊中平路
	火災防止延燒帶	道路、開放空間	計畫區內之道路、綠地用地

資料來源：本計畫整理。



六、排水滯洪規劃

(一)排水滯洪設施規劃

1. 排水設施位置儘可能選在區內之低窪處。
2. 配合水土保持處理而設之排水設施應依據排水方向及間距選擇適當地點設置。
3. 排水溝身上面之兩邊側坡，應配合築溝材料選擇適當之坡度。
4. 排水溝上之承水口位置，應按照排水區域內之地形及其他水土保持設施出口位置設置。
5. 排水設施斷面之決定應考慮下列原則：
 - (1)不沖刷不淤積之最佳排水斷面。
 - (2)經濟安全、施工容易。
 - (3)排水設施設計流速應在最大安全流速範圍內，超過時應設跌水、消能墩塊等設施。
 - (4)整地區或構造物有被上方逕流沖刷之虞者，宜在其上方設截洩溝。
 - (5)排水設施儘量以直線設置，避免急轉彎。
 - (6)排水設施縱坡應力求平順，避免變化過大。
 - (7)涵管橫越道路等主要設施時，儘量與其成正交。

(二)基地排水規劃準則

1. 水文分析

(1)年平均降雨量

水文資料以中央氣象局桃園測站平均年雨量 2,075.15 公釐資料作為規劃依據。

(2)降雨強度公式之研選

依「水土保持技術規範」第十六條降雨強之推估，得參照無因次降雨強度公式，其公式如下：

$$\frac{I_t^T}{I_{60}^{25}} = (G + H \log T) \times \frac{A}{(t + B)^C} \quad (1)$$

$$I_{60}^{25} = \left(\frac{P}{25.29 + 0.094P} \right)^2 \quad (2)$$

$$A = \left(\frac{P}{-189.96 + 0.31P} \right)^2 \quad (3)$$

$$B = 55 \quad (4)$$

$$C = \left(\frac{P}{-381.71 + 1.45P} \right)^2 \quad (5)$$

$$G = \left(\frac{P}{42.89 + 1.33P} \right)^2 \quad (6)$$

$$H = \left(\frac{P}{-65.33 + 1.836P} \right)^2 \quad (7)$$

式中，T：重現期距(年)

t：降雨延時或集流時間(分)

I_{60}^{25} ：重現期距 25 年，降雨延時 60 分鐘之降雨強度 (mm/hr)

P：年降雨量(mm)

A、B、C、G、H：係數

水文資料以中央氣象局年平均年雨量資料作為規劃依據，其年平均降雨量為 2,075.15mm，A、B、C、G、H 等各項係數經計算如下：

$$A = 20.95355$$

$$B = 55$$

$$C = 0.62387$$

$$G = 0.54815$$

$$H=0.30710$$

$$P=2,075.15$$

依水土保持技術規範之降雨強度公式計算

$$I_{25}=128.27 \text{ mm/hr}$$

$$I_{50}=140.40 \text{ mm/hr}$$

$$I_{100}=152.53 \text{ mm/hr}$$

(3)逕流係數 n

基地內開發前逕流係數採用 0.75，而開發後土地逕流係數採用規範值之 1.00。

(4)估計集流時間(Tc)

集流時間採用 15min

(5)設計流量(Q)

推求洪峰流量之方法頗多，一般均以合理化公式推導洪峰流量，合理化公式推估流量公式如次：

$$Q_p = \frac{1}{360} \times C \times I \times A$$

式中：Qp=洪峰流量(cms)

C=逕流係數

I=降雨強度(mm/hr)

A=集水面積(ha)

(6)水力計算：

分析採用曼寧公式進行檢算，曼寧公式如下：

$$Q = \frac{1}{n} A R^{2/3} S^{1/2}$$

式中 Q:流量(立方公尺/秒)

n:曼寧糙度，列如表 4-9

A:通水斷面積(平方公尺)

R:水力半徑(公尺) $R=A/P$

S:能量坡度

P:濕週(公尺)

表 4-7 曼寧粗糙係數表

溝內物質		n 值範圍	平均值	溝內物質		n 值範圍	平均值
無內面工溝者	粘土質溝身整齊者	0.016-0.022	0.020	有內面工溝者	漿砌磚	0.012-0.017	0.014
	砂壤，粘壤土溝身整齊者	-	0.020		漿砌石	0.017-0.030	0.025
	稀疏草生	0.035-0.045	0.040		乾砌石	0.025-0.035	0.033
	全面密草生	0.040-0.060	0.050		有規則土底兩岸砌石	-	0.025
	雜有直徑 1-3 公分小石	-	0.022		不規則土底兩岸砌石	0.023-0.035	0.030
	雜有直徑 2-6 公分小石	-	0.025		純水泥漿平滑面	0.010-0.014	0.012
	平滑均勻岩質	0.030-0.035	0.0325		礫石底兩岸混凝土	0.015-0.025	0.020
	不平滑岩質	0.035-0.045	0.040				

(7)設計出水高度：

表 4-8 渠道出水高度

設計水深(公分)	最小出水高度(公分)
H	0.25H 不得小於 20 公分

2. 排水及滯洪量

(1)排水系統

本基地原則上採用較高之逕流係數進行排水路之設計，務求使基地範圍內排水系統充份發揮其功能，並對基地範圍下游地區原有水路之引水、排水、防洪、灌溉等影響減至最少。本基地開發前後集水區 25、50、100 年洪水頻率逕流量計算表 4-11。

表 4-9 開發前後集水區逕流量估算表

集水區 編號	集水區 面積(ha)	Q ₂₅ (cms)			Q ₅₀ (cms)			Q ₁₀₀ (cms)		
		前	中	後	前	中	後	前	中	後
全一區	132	35.274	46.409	46.409	38.610	50.798	50.798	41.946	55.186	55.186

另參考出流管制計畫書與規劃書檢核基準及洪峰流量計算方法規定，本計畫區約需 6.5 萬 m^3 之滯洪量，且本計畫位於茄苳溪集水區範圍內，初步估算其蓄洪補償量約 33 萬 m^3 ，故所需滯洪容量近 400,000 m^3 。

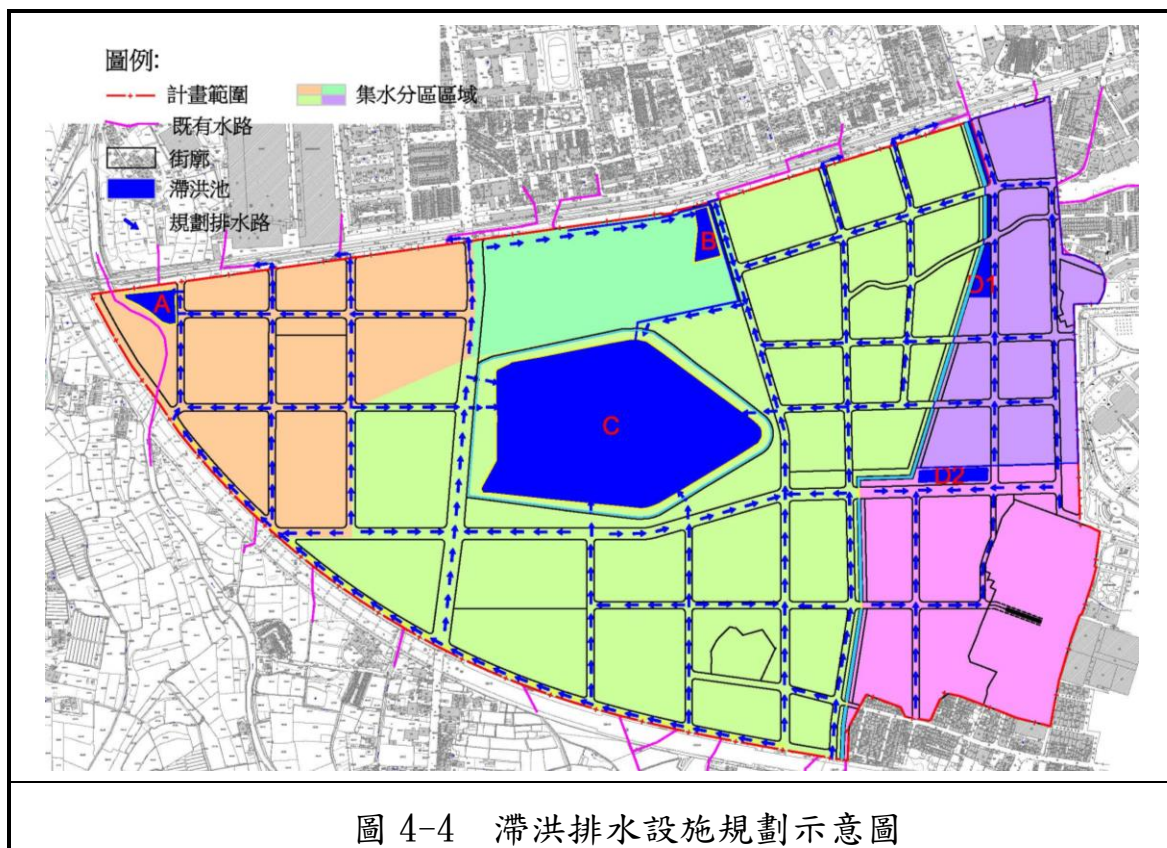
(2)滯洪量及滯洪設施供需分析

計畫區開發後逕流係數增大，如遇暴雨侵襲，可能使區外原排水系統無法承受所增加之逕流量，故須於基地內適宜地點設置滯洪池以調整水量，以免造成災害。

透過區內公共設施規劃滯洪沉砂池，滯洪容量為 110,490 m^3 ，故可滿足所需滯洪容量 53,345 m^3 ，詳見表 4-12 及圖 4-5 所示。

表 4-10 滯洪沉砂池劃設規模表

滯洪池 編號	集水區面積 (m^2)	需滯洪體積 (m^3)	滯洪池面積 (m^2)	滯洪深度 (m)	可滯洪容量 (m^3)
A	19	7,678	3,271	2.5	8,178
B	15	6,062	2,925	2.5	7,312
C	71	28,694	100,000	4	400,000
D1+D2	27	10,911	5,900	2	11,800
合計	132	53,345	112,096	—	427,290



(三)上下水道系統規劃

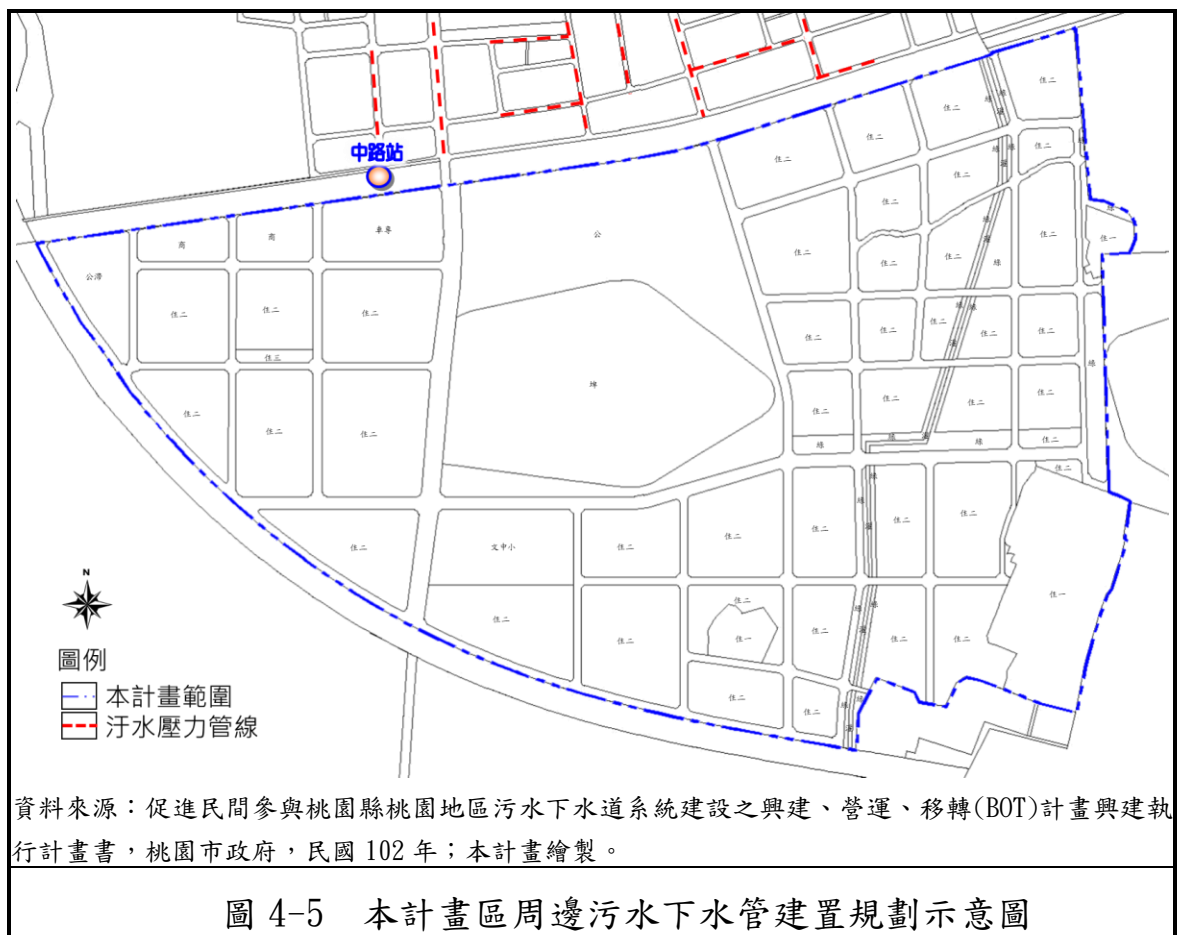
1.上水道系統

本計畫區自來水由臺灣自來水公司第二區管理處供水。

2.污水下水道系統

桃園市業已於民國 99 年 1 月經行政院核定「促進民間參與桃園縣桃園地區污水下水道系統建設之興建、營運、移轉(BOT)計畫」先期計畫書，並於民國 101 年發包完成簽約，預計至民國 120 年興建完成包括縱貫公路桃園內壢間都市計畫以及桃園市都市計畫等都市計畫區污水管線系統、用戶接管工程及一座每日處理量 20 萬 CMD 的水資源回收中心。第 1 期 5 萬 CMD 水資源回收中心工程已於民國 104 年完工，並於 105 年 1 月通水啟用，目前平均日處理水量約 22,482CMD。

本計畫位於該污水下水道系統規劃範圍，未來本計畫污水管線將納入該計畫污水下水道系統。



七、土地使用分區管制要點

為促進土地合理利用及維護都市計畫區內居住之生活環境品質，依都市計畫法之規定，訂定本要點，其內容如下：

(一)本要點依都市計畫法第二十二條及都市計畫法桃園市施行細則第三十九條規定訂定之。

(二)本計畫區內各土地使用分區及公共設施用地之建蔽率及容積率不得大於下列之規定：

項目	種類	建蔽率(%)	容積率(%)	備註
土地使用分區	第一種住宅區	60	120	建物密集聚落地區
	第二種住宅區	50	200	整體開發地區
	第三種住宅區(供安置住宅或社會住宅使用)	50	300	整體開發地區，專供興建社會住宅及安置住宅使用
	商業區	80	380	整體開發地區
	車站專用區	70	380	整體開發地區
	埤塘專用區(陸域)	15	45	整體開發地區
	灌溉設施專用區	不予訂定	不予訂定	整體開發地區
公共設施用地	公園用地	-	-	整體開發地區
	公園用地(兼供滯洪池使用)	-	-	整體開發地區
	文中小用地	-	-	整體開發地區
	綠地用地	-	-	整體開發地區
	道路用地	-	-	整體開發地區

第一種住宅區土地建築時，得依「桃園市政府都市計畫增額容積及容積移轉代金申請案件審查許可要點」申請程序及容積價金計算方式，向市府申購增加容積，惟增加後容積率最高以本計畫內第二種住宅區容積率為限。

(三)容許使用規定如下

1. 車站專用區：得供鐵路及其他大眾運輸之路線、車站及相關附設設施使用，並得依商業區容許使用規定開發。
2. 埤塘專用區：

(1)水域範圍得供灌溉、儲水、興建遊樂設施、景觀、文化、

休閒遊憩、生態保育、防災及其附屬設施使用為限。

(2)陸域範圍得供餐飲、涼亭、管理室及報經主管機關核准之使用

(3)各設施之配置計畫，應先經各目的事業主管機關之核准。

3. 灌溉設施專用區：供灌溉水圳使用，水圳以外範圍應與相鄰公園綠地整體規劃設計。

4. 公園用地：得供鐵路地下化相關設施及停車場使用，不得申請多目標使用。

(四)計畫區內之建築基地於建築申請時，應依下列規定退縮建築，並指定為公共開放空間，退縮部分得計入法定空地，不得設置汽車停車空間及圍牆，且該退縮部分應自道路境界線至少留設 1.5 公尺寬之植栽綠化，並優先種植喬木，其餘設置人行步道；但基地情形特殊者，得依「桃園市都市計畫地區基地情形特殊者退縮建築處理原則」辦理：

1. 住宅區及商業區面臨 15 公尺以上計畫道路者，應自道路境界線至少退縮 4 公尺建築；面臨計畫道路未達 15 公尺寬者，應自道路境界線至少退縮 3.5 公尺建築。

2. 住宅區、商業區與公共設施用地相鄰者，應自建築基地與該公共設施分區界線鄰接處至少退縮 4 公尺建築。

3. 車站專用區及文中小用地應自周界至少退縮 5 公尺建築。

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

(五)建築基地附屬停車空間之設置，應依下列規定辦理：

1. 建築總樓地板面積在 250 平方公尺以下者，應留設一部汽車停車空間及一部機車停車空間。

2. 建築總樓地板面積超過 250 平方公尺者，其超過部分，每增加 150 平方公尺，應增設一部汽車停車空間及一部機車停車空間。

3. 機車停車格位，橫向寬至少 1 公尺，縱向長至少 2 公尺，通道寬度至少 1.5 公尺。

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

原位置保留、安置街廓不受本點最小開發規模限制，惟建築基地臨計畫道路面寬仍不得小於 5 公尺。

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

街廓編號/土地使用分區		建築基地最小開發規模
1	街廓編號 A1、A4、A8、A9、A10、A11、A14、A16、A20、A21、A22、A23、A24 等建築基地	建築基地最小開發規模應不得小於 1,500 m ² ，且建築基地臨計畫道路面寬應不得小於 20m。
2	街廓編號部分之 A2、A3、A5、A6、A7、A13、A15、A17、A19、A25、A26、A27、A28、A29、A30、A31、A32、A33、A34、A35、A36、A37、A38、A39、A40、A41、A42、A43、A44、A45、A46、A47 等建築基地	建築基地臨計畫道路面寬應不得小於 5m。
3	除第 1 至 2 之規定外，面臨兩條計畫道路以上之轉角建築基地(不含安置街廓)	建築基地最小開發規模不得小於 300 m ² 。

(七) 本計畫區內建築基地面積達 1,500 平方公尺以上者，地下開挖率不得超過 70%；未達 1,500 平方公尺者，地下開挖率不得超過 80%。基地情況特殊，並經本市都市設計審議通過者，得不受前項規定限制。

(八) 建築基地內之法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木，其植栽種類以原生植物為原則，且實設空地應留設二分之一以上保有雨水滲透功能。

(九) 為提升本計畫區雨水貯留與滯洪功能，公園用地、公園用地（兼供滯洪池使用）、綠地用地應設置滯洪池設施。

(十) 第一種住宅區土地開發得採整體開發方式或個別建築開發方式辦理。

整體開發達 1500 m²以上者，得增加興建容積樓地板面積佔基準容積比例之 5%。

(十一)為塑造本計畫區整體意象及風格，另訂定都市設計管制準則，本計畫建築基地於申請建築時，應依前述準則進行設計。

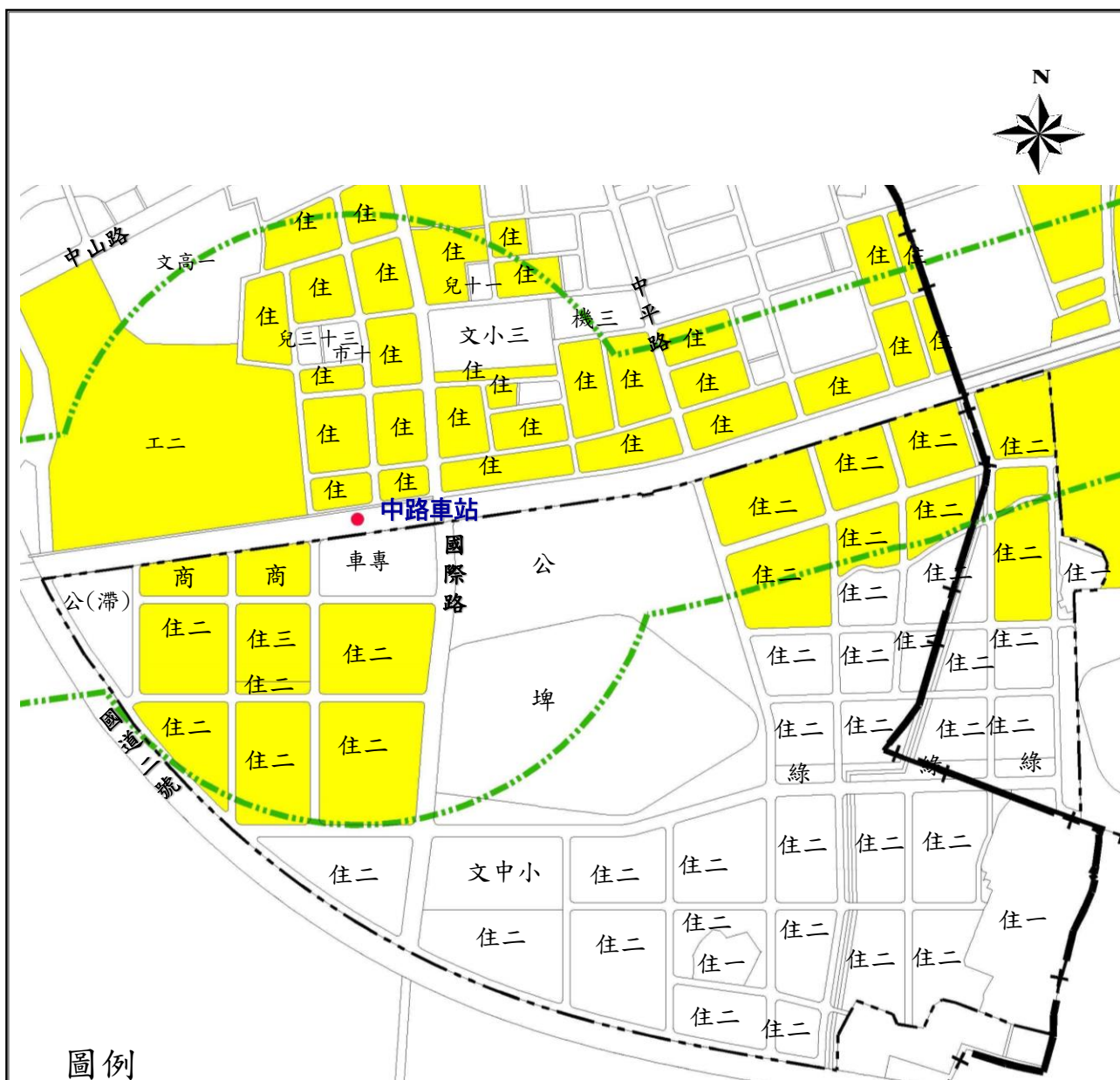
(十二)本計畫區之建築基地有下列情形者，應於核發建造執照前經都市設計審議通過。桃園市「都市設計審議會」必要時得依本管制事項精神修訂更詳確之都市設計管制事項，以為審議時之依據。

1. 私有建築基地面積達 1,500 平方公尺。
2. 公有建築物符合桃園市都市設計審議作業要點。

(十三)增額容積相關規定：

1. 為落實本市國土計畫都會生活圈集約發展及大眾運輸規劃導向理念(TOD)，本案整體開發範圍內增額容積適用範圍為位於臺鐵車站中心點半徑 500 公尺及鐵路沿線 200 公尺範圍涵蓋到之細部計畫街廓，使用分區為住宅區、商業區者，得申請增額容積，但前述街廓臨接計畫道路路寬皆未達 8 公尺和細部計畫街廓面積未超過 1,000 平方公尺，不予適用。
2. 增額容積最高以住宅區基準容積率之 10%為限，商業區基準容積率之 20%為限。
3. 有關增額容積申請方式、容積價金及送審書件等相關規定，由桃園市政府另訂之。

(十四)本要點未規定事項，適用其他法令之規定。



圖例

- 細部計畫範圍
- 車站中心點
- 增額容積實施涵蓋範圍
- 涵蓋範圍內符合增額容積實施標準之街廓
- 涵蓋範圍內未符合增額容積實施標準之街廓

註：上圖係彙整相關都市計畫成果繪製，實際應以都市計畫發布實施內容為準，並依土地使用分區管制要點文字認定；後續如有都市計畫變更，亦同。

圖4-6 本計畫增額容積實施範圍示意圖



圖4-7 本計畫建築退縮管制示意圖

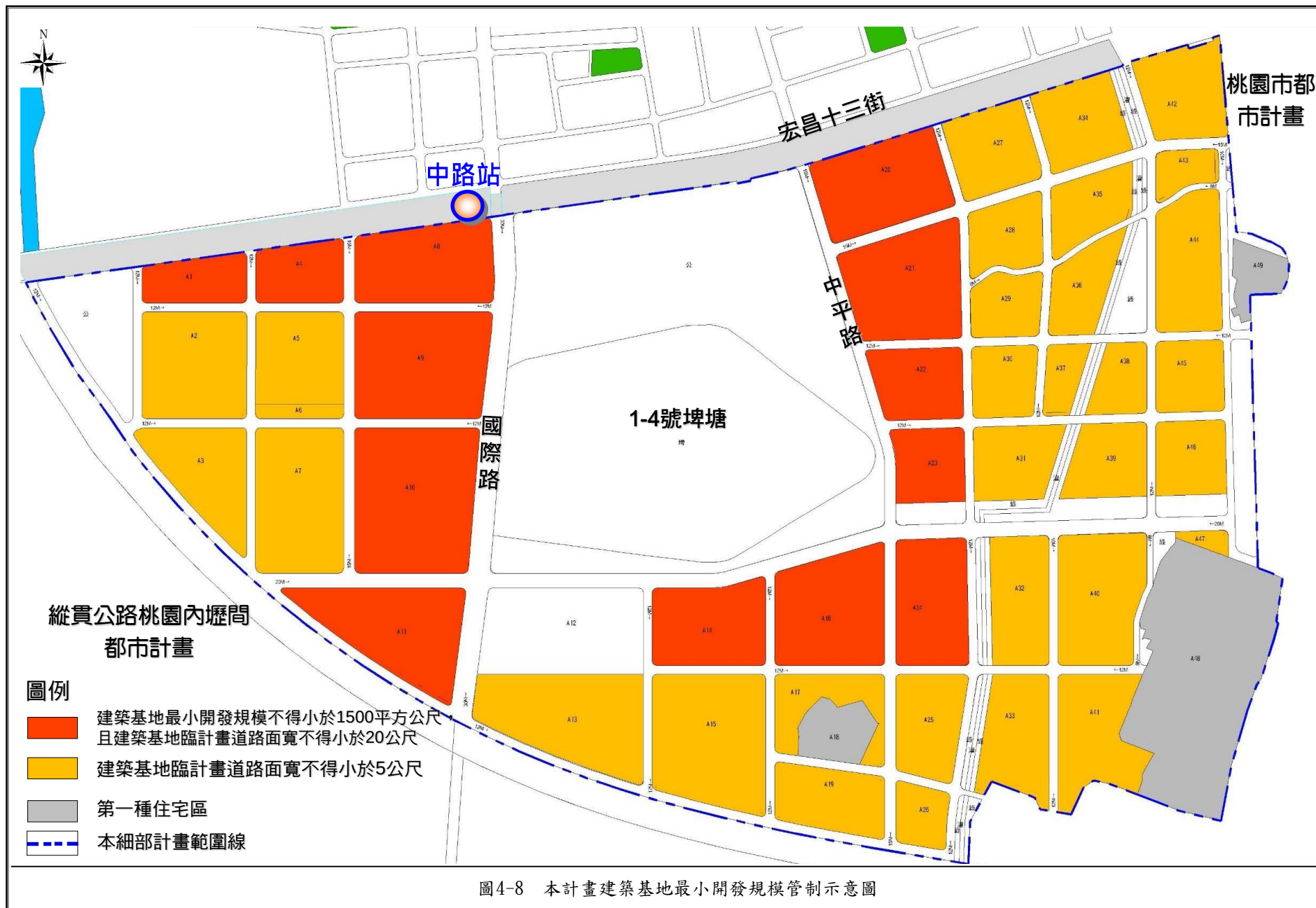


圖4-8 本計畫建築基地最小開發規模管制示意圖

八、都市設計管制準則

為塑造本計畫區整體意象及風格，訂定都市設計管制準則如下：

(一)公共開放空間系統

1. 本計畫區指定留設之公共開放空間系統如下，其位置及規範參見圖。

(1)帶狀式公共開放空間：指定退縮建築後所形成之開放空間，除可串連都市計畫公共設施外，並提供舒適之人行行走空間。

(2)廣場式公共開放空間：為形塑良好出入口意象，紓解商業活動可能之人群聚集，並引導人行通往體育場等開放空間，於重要街角地區規範建築基地應配合留設街角廣場。臨 30 公尺寬以上計畫道路轉角街廓規範留設最小 100 平方公尺街角廣場；15 公尺寬以上計畫道路相交處街角規範留設最小 50 平方公尺街角廣場，該街角廣場留設長寬比至少 3：2。

2. 都市計畫公共設施設計原則

(1)公園用地以森林公園作使用規劃，並設立生態濕地、水池、草原、密林區等多種方式，以多層次混種植栽方式，廣植原生種之誘鳥、蜜源與食草植物，以建立生態綠網。

(2)公園及綠地用地以多層次混種植栽方式，廣植原生種之誘鳥、蜜源與食草植物，以建立生態綠網。

(4)帶狀綠地空間應完整保留既有水圳，融合整體水路系統並視實際規劃需要留設人行步道、自行車道及植栽帶。

(二)自行車道及人行步道系統

1. 自行車道系統

(1)寬度 30 公尺以上計畫道路以雙側各 1.5 公尺寬設計，寬度 15 公尺以上計畫道路以雙側各 2 公尺寬人行道兼自行車道設計。

- (2)都市計畫公共設施及廣場式公共開放空間，應配合規劃自行車休憩停留區，並設置適量之自行車停放架。

2. 人行步道系統

- (1)退縮建築空間留設之人行步道，需配合面臨計畫道路及相鄰建築基地人行道之鋪面形式、色彩、材質及紋理，以創造開放空間整體延續性。
 - (2)建築基地面臨或鄰接公園、綠地者，退縮建築空間應配合該公共開放空間予以設計。
 - (3)都市計畫公共設施應配合周邊人行步道系統規劃留設人行步道。
 - (4)人行步道為無遮簷方式，供公眾通行，並應保持行走之安全、順暢，且不得設置圍牆及任何障礙物。
 - (5)退縮建築空間所留設之人行步道應與相鄰建築基地之人行步道地坪高程齊平。人行步道與所臨接之開放空間或人行步道高程不同時應以坡道相連接，且坡度不得大於1/12。
 - (6)退縮建築空間所留設之人行步道應為連續鋪面，車道穿越時，其鋪面需考量與人行道之銜接設計。
- (三)建築物設計、圍牆、植栽綠化等內容，應依「桃園市都市設計審議原則」規定辦理。
- (四)建築基地情形特殊經提都市設計審議通過者，從其規定。



伍、事業及財務計畫

一、開發方式、開發主體及實施進度

(一)開發方式

本計畫依行政院民國 91 年 12 月 6 日院臺內字第 0910061625 號函規定應辦理區段徵收，惟區段徵收範圍應以區段徵收計畫書為準，並依土地徵收條例、平均地權條例及其相關法令規定辦理後續開發相關事宜。

(二)開發主體

本計畫開發方式係以區段徵收辦理整體開發，開發主體為桃園市政府。

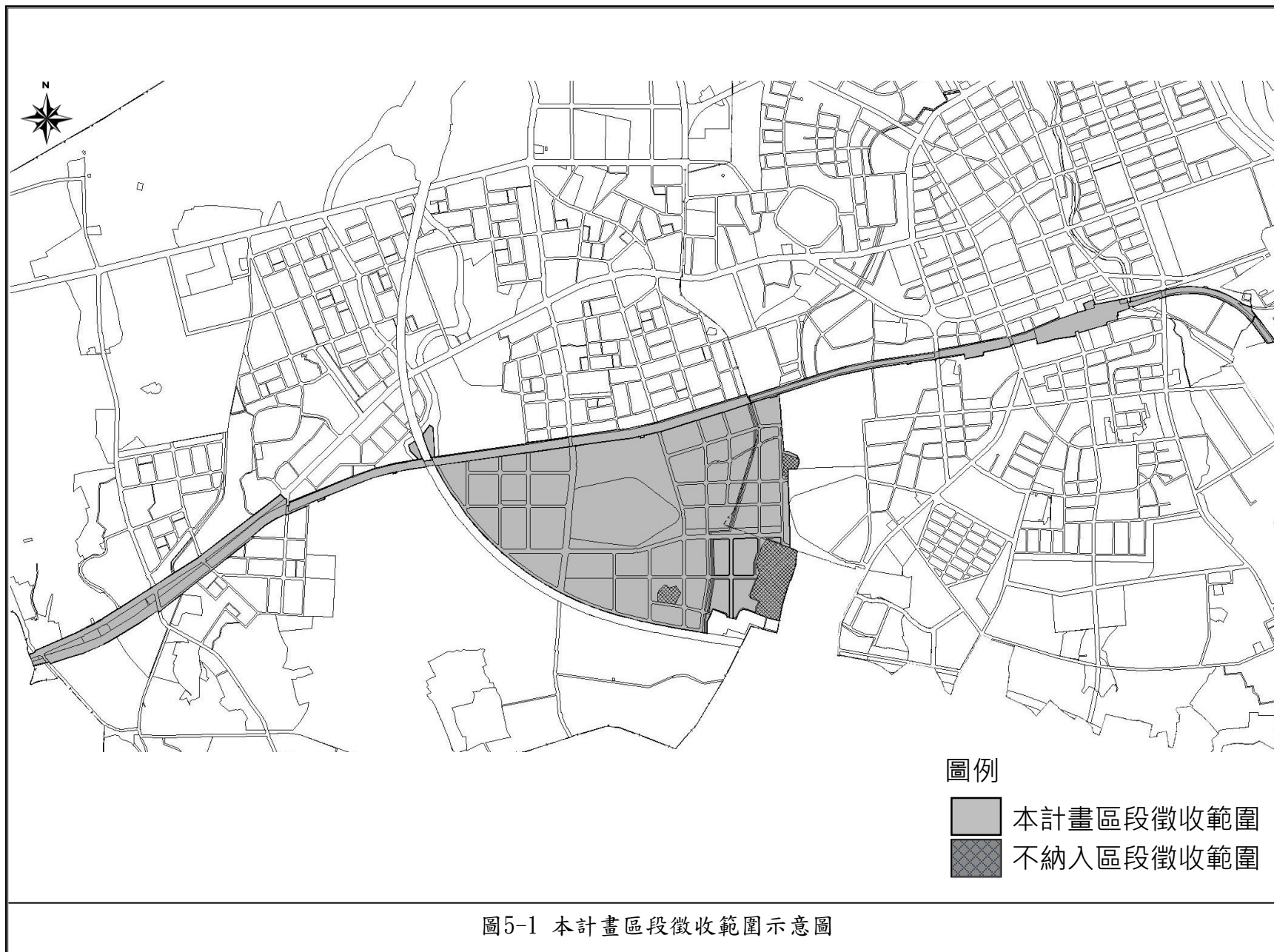
(三)實施進度

本計畫之計畫年期為民國 115 年，開發期程預定於民國 108 年至 115 年辦理相關區段徵收整體開發作業，惟實際進度主管機關得視實際狀況酌予調整。

二、區段徵收財務計畫

(一)區段徵收勘選原則及範圍

1. 在不妨礙都市計畫與區段徵收計畫之原則下，本計畫屬合法建物密集地區，於主要計畫規劃為住宅區，並於細部計畫劃設為第一種住宅區，不予納入區段徵收範圍。
2. 變更桃園市都市計畫(配合臺鐵都會區捷運化桃園段地下化建設計畫)、變更縱貫公路桃園內壢間都市計畫(配合臺鐵都會區捷運化桃園段地下化建設計畫)案以及變更龜山都市計畫(配合臺鐵都會區捷運化桃園段地下化建設計畫)案騰空路廊及兩側公保地之私有地，如土地所有權人出具土地使用同意書供桃園市政府先行使用，並經桃園市政府同意者，得參與本計畫區段徵收。



(二)經費需求

依土地徵收條例施行細則第 51 條之規定，區段徵收開發總費用，係指徵收土地之現金補償地價、土地徵收條例第 8 條及第 31 條至第 34 條規定之補償費及遷移費、土地徵收條例第 11 條規定之協議價購地價、公有土地以作價方式提供使用之地價款、公共設施費用、公共設施管理維護費、土地整理費用及貸款利息之總額，合計約 118.95 億元。

表 5-1 本計畫區段徵收開發成本概估表

項目	面積(公頃)	單價(萬元/公頃)	複價(萬元)
土地整理費	118.36	1,150	136,263
地價補償費	11.23	30,250	339,735
地上物補償費	118.36	1,705	201,834
公共工程規劃設計及 興闢(含整地)費用	118.36	3,300	390,595
公共設施管理維護費	118.36	15	1,775
貸款利息	-	-	119,302
合計			1,189,504

註：1. 本表以私有地(非農田水利會)領現金地價補償比例 10%、私有地(農田水利會)領現金地價補償比例 0%、公有地領現金地價補償比例 10%，地價補償標準依市價補償其地價。

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。

(三)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、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為當地直轄市有。本計畫文中小用地、公園用地、公園用地(兼供滯洪池使用)、綠地用地及道路用地等公共設施用地應無償登記為桃園市政府所有。
3. 考量灌溉設施專用區及埤塘專用區後續仍維持灌溉、排水、蓄水使用，農田水利會所有土地於區段徵收後優先指配於範圍內埤塘專用區以及灌溉設施專用區，因基於區段徵收後對埤塘專用區以及灌溉設施專用區並無受益，爰本

計畫劃設之埤塘專用區以及灌溉設施專用區部分不列入標售財務計算。

4. 第三種住宅區(供社會住宅使用)依土地徵收條例第 44 條第 1 項第 4 款辦理。
5. 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 5-2 本計畫區段徵收土地處分方式表

類別	內容	面積(公頃)
發還抵價地土地	住宅區(第二種住宅區)、商業區	40.43
農田水利會優先配回土地	埤塘專用區、灌溉設施專用區	13.75
無償登記桃園市政府之公共設施用地	公園用地、公園用地(兼供滯洪池使用)、綠地用地、文中小用地及道路用地	39.31
可供標讓售、有償撥用土地	扣除發還抵價地土地後之住宅區(第二種住宅區)、車站專用區、住宅區(第三種住宅區)	24.87
合計		118.36

註：1. 依區段徵收抵價地之比例暫以 40%、地價補償 10%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。

(四)財務評估

本計畫係利用開發年之現金流量分析表進行財務評估，其主要包含二大項目：支出(土地整理費、地價補償費、地上物補償費、公共工程規劃設計及興闢(含整地)費、公共設施管理維護費、貸款利息)、收入(抵價地標售收入)。經評估本計畫區段徵收整體財務評估，在抵價地 40%之情境下，尚可達財務平衡，顯示具財務自償性。

(五)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。

訂定桃園市都市計畫(配合臺鐵都會區捷運化桃園
段地下化建設計畫中路站周邊土地開發計畫)細部
計畫案

業 務 單 位 主 管	
業 務 單 位 承 辦 人 員	

擬定機關：桃園市政府

編定時間：中華民國一〇九年一月