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中路站周邊土地開發計畫)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	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中路站周邊土地開發計畫)案	
變更都市計畫法令依據	都市計畫法第27條第1項第4款	
變更都市計畫機關	桃園市政府	
本案座談會及公開展覽起訖日期	座談會	民國108年7月4日假桃園區公所舉行。
	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	
	部級	

目　　錄

壹、緒論 1-1
　一、計畫緣起與目的 1-1
　二、法令依據 1-2
　三、計畫範圍 1-2
貳、現行都市計畫及相關計畫 2-1
　一、現行都市計畫 2-1
　二、相關計畫 2-5
參、發展現況分析 3-1
　一、自然環境分析 3-1
　二、人口分析 3-5
　三、土地使用現況 3-6
　四、公共設施現況 3-18
　五、交通運輸 3-20
肆、規劃構想 4-1
　一、滿足桃園都會生活圈長期住商發展需求 4-1
　二、促進車站周邊合理利用 4-1
　三、分擔區域滯洪需求 4-1
　四、整合 1-4 號埤塘規劃親水性大型都會公園 4-1
　五、串聯整合周邊藍綠帶資源 4-1
　六、完善地區性交通路網系統 4-2
　七、規劃中路車站專用區滿足旅運需求 4-2
　八、跨區取得地下化工程騰空路廊及沿線公保地 4-2
伍、變更理由及內容 5-1
陸、實質計畫內容 6-1
　一、計畫年期與計畫人口 6-1
　二、土地使用計畫 6-1
　三、公共設施及公用設備計畫 6-4
　四、交通運輸計畫 6-6
　五、都市防災計畫 6-9
　六、排水滯洪規劃 6-13

柒、實施進度及經費 7-1
一、開發方式、開發主體及實施進度 7-1
二、區段徵收財務計畫 7-1

圖 目 錄

圖 1-1　本計畫區位置示意圖..... 1-3
圖 1-2　本計畫變更範圍示意圖..... 1-4
圖 2-1　桃園市都市計畫土地使用計畫示意圖..... 2-4
圖 2-2　桃園都市空間發展構想示意圖..... 2-6
圖 2-3　桃園都會區大眾運輸系統整體路網示意圖..... 2-8
圖 2-4　臺鐵都會區捷運化桃園段地下化建設計畫示意圖..... 2-9
圖 2-5　桃園區建國路延伸至國際路新闢工程範圍示意圖..... 2-10
圖 2-6　中平路延伸範圍示意圖..... 2-11
圖 2-7　桃園地區污水下水道系統建設計畫示意圖..... 2-13
圖 3-1　本計畫周邊環境水系圖..... 3-2
圖 3-2　本計畫鄰近活動斷層位置示意圖..... 3-3
圖 3-3　本計畫區第一級環境敏感地區分布示意圖..... 3-3
圖 3-4　本計畫區第二級環境敏感地區分布示意圖..... 3-4
圖 3-5　本計畫區淹水潛勢地區分布示意圖..... 3-4
圖 3-6　本計畫區土地使用現況示意圖..... 3-9
圖 3-7　本計畫範圍內建物結構現況示意圖..... 3-10
圖 3-8　本計畫範圍內建物樓層數現況示意圖..... 3-11
圖 3-9　本計畫區土地權屬分布示意圖..... 3-13
圖 3-10　本計畫區公告地價分布示意圖..... 3-15
圖 3-11　本計畫區公告現值分布示意圖..... 3-16
圖 3-12　本計畫區周邊住宅區及商業區不動產交易分布示意圖..... 3-17
圖 3-13　本計畫區周邊公共設施現況示意圖..... 3-19
圖 3-14　本計畫區周邊道路系統示意圖..... 3-22
圖 4-1　本計畫區周邊空間規劃構想示意圖..... 4-3
圖 4-2　本計畫區 3D 模擬示意圖(一)..... 4-4
圖 4-3　本計畫區 3D 模擬示意圖(二)..... 4-5
圖 5-1　本計畫變更內容示意圖..... 5-4
圖 6-1　本計畫區土地使用計畫示意圖..... 6-3
圖 6-2　本計畫區道路系統示意圖..... 6-8
圖 6-3　本計畫都市防災計畫示意圖..... 6-12
圖 6-4　滯洪排水設施規劃示意圖..... 6-18
圖 6-5　本計畫區周邊污水下水管建置規劃示意圖..... 6-19

圖 7-1　本計畫區區段徵收範圍示意圖..... 7-2

表 目 錄

表 1-1　本計畫變更範圍內現行土地使用計畫面積表..... 1-2
表 2-1　桃園市都市計畫第三次通盤檢討(含重製)公開展覽後歷次變更一覽表..... 2-1
表 2-2　現行桃園市都市計畫土地使用面積分配表..... 2-2
表 3-1　桃園市、桃園都會生活圈近 10 年人口成長概況表..... 3-5
表 3-2　桃園都會生活圈近 10 年都市計畫人口發展率綜整表..... 3-5
表 3-3　桃園都會生活圈 106 年都市發展率綜整表..... 3-6
表 3-4　本計畫區土地使用現況面積表..... 3-7
表 3-5　本計畫區建物結構與樓層數面積表..... 3-8
表 3-6　本計畫區土地權屬表..... 3-12
表 3-7　本計畫區周邊道路系統實質設施彙整表..... 3-20
表 3-8　本計畫區周邊重要路口服務水準分析表..... 3-20
表 5-1　本計畫變更內容明細表..... 5-1
表 5-2　桃園市都市計畫變更前後土地使用面積對照表..... 5-2
表 6-1　本計畫土地使用面積表..... 6-2
表 6-2　本計畫區公共設施用地明細表..... 6-5
表 6-3　本計畫區公共設施用地檢討表..... 6-5
表 6-4　本計畫劃設之計畫道路綜整表..... 6-7
表 6-5　本計畫區防救災系統指定表..... 6-11
表 6-6　曼寧粗糙係數表..... 6-16
表 6-7　渠道出水高度..... 6-16
表 6-8　開發前後集水區逕流量估算表..... 6-17
表 6-9　滯洪沉砂池劃設規模表..... 6-17
表 7-1　本計畫區段徵收開發成本概估表..... 7-3
表 7-2　本計畫區段徵收土地處分方式表..... 7-4

壹、緒論

一、計畫緣起與目的

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都會生活圈；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 27 條第 1 項第 4 款。

三、計畫範圍

本計畫範圍以中路站周邊農業區為範圍，橫跨縱貫公路桃園內壢間都市計畫及桃園市都市計畫，北側以鐵路用地範圍為界，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，其中涉及縱貫公路桃園內壢間都市計畫分區包括農業區、乙種工業區、文中用地、道路用地等，面積合計約 111.84 公頃，涉及桃園市都市計畫包含零星工業區及農業區，面積約 13.36 公頃，詳表 1-1、圖 1-2。

表 1-1　本計畫變更範圍內現行土地使用計畫面積表

分區/用地		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	農業區	13.19	98.73	103.81	92.83	117.00	93.45
	乙種工業區	-	-	1.99	1.78	1.99	1.59
	零星工業區	0.17	1.27	-	-	0.17	0.14
	小計	13.36	100.00	105.80	94.61	119.16	95.18
公共設施用地	文中用地	-	-	4.97	4.45	4.97	3.97
	道路用地	-	-	1.07	0.95	1.07	0.85
	小計	-	-	6.04	5.39	6.04	4.82
合計		13.36	100.00	111.84	100.00	125.20	100.00

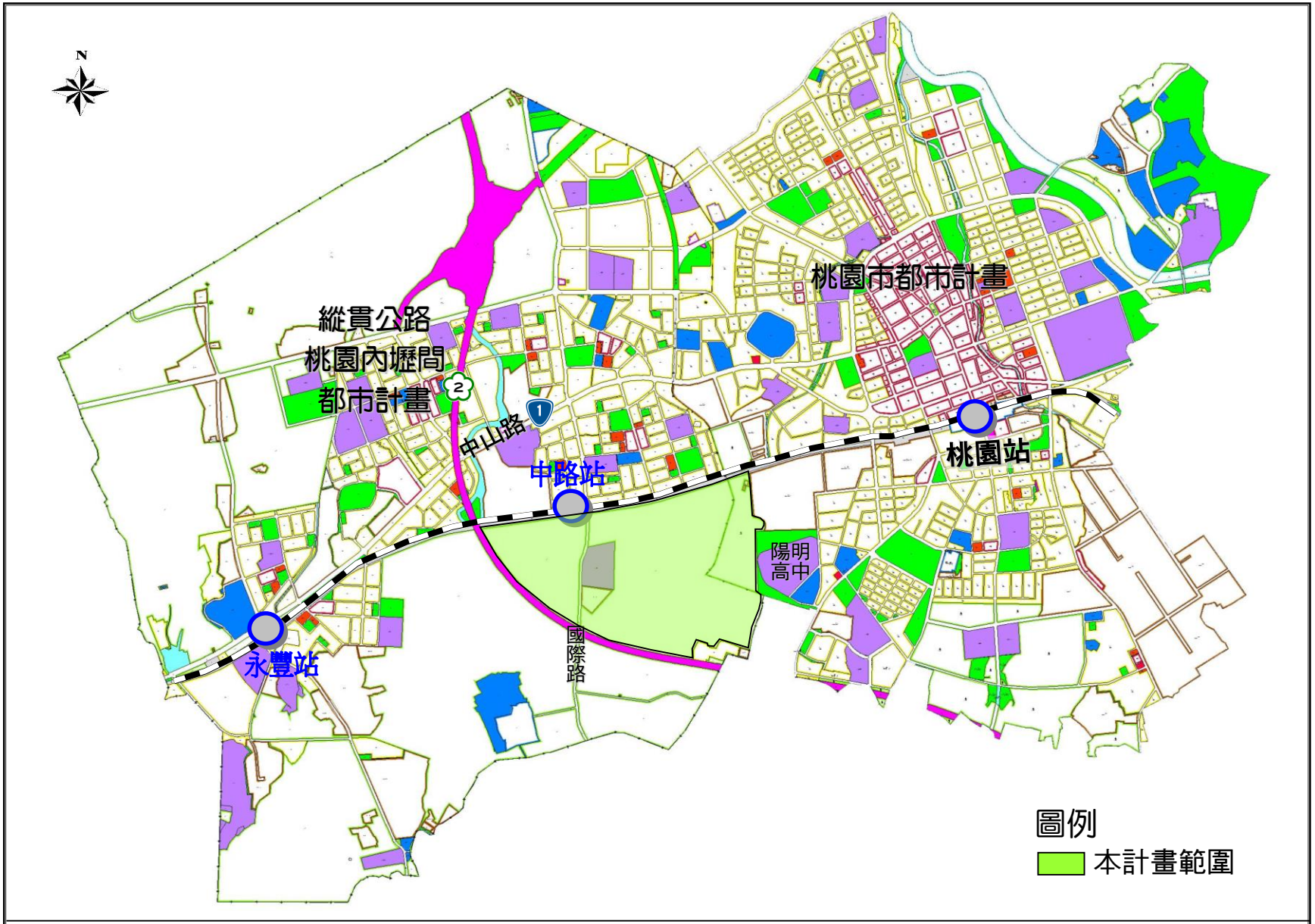


圖1-1　本計畫區位置示意圖



圖1-2 本計畫變更範圍示意圖

貳、現行都市計畫及相關計畫

一、現行都市計畫

(一)發布實施經過

桃園市都市計畫自民國 44 年發布實施後，至民國 61 年辦理擴大修訂計畫，並於民國 73 年及民國 93 年辦理第一、二次通盤檢討作業，於民國 81 年時辦理第一期公共設施保留地進行專案通盤檢討，刻正辦理第三次通盤檢討(含重製)規劃作業。自第三次通盤檢討(含重製)公開展覽迄今，共辦理過 1 次個案變更，其辦理歷程詳表 2-1。

表 2-1　桃園市都市計畫第三次通盤檢討(含重製)公開展覽後歷次變更一覽表

編號	變更內容	公告發布日期文號
1	變更桃園都市計畫(第三次通盤檢討)(含都市計畫圖重製)案暨變更桃園細部計畫(第三次通盤檢討)(配合主細拆離)案(公開展覽)	民國 108 年 7 月 15 日 府都計字第 1080153852 號
2	變更桃園市都市計畫(部分住宅區為機關用地(機十七))案	民國 108 年 7 月 26 日 府都計字第 1080157036 號

資料來源：桃園市政府都市計畫書圖查詢系統，民國 108 年 12 月查詢。

(二)計畫內容概述

1. 計畫範圍與面積

桃園市都市計畫區範圍北至慈文路，南至八德區及鶯歌區界，東以虎頭山及龜山區為界，西至桃園大圳第一支線，重製後計畫面積為 1,079.7060 公頃。

2. 計畫年期：計畫目標年為民國 94 年。

3. 計畫人口與密度：計畫人口為 20 萬人，居住密度每公頃約 450 人。

4. 土地使用計畫

現行都市計畫(詳圖 2-1、表 2-2)土地使用分區包括住宅區、商業區、甲種工業區、乙種工業區、零星工業區、倉庫區、文教區、宗教專用區、車站專用區、醫療專用區、

捷運開發區、農業區及河川區等，合計共劃設 705.2398 公頃，占計畫總面積 65.31%。

5.公共設施計畫

現行都市計畫(詳圖 2-1、表 2-2)共劃設機關用地、學校用地(文小、文中、文高)、公園用地、公園用地(兼供滯洪池使用)、公園兼兒童遊樂場用地、兒童遊樂場用地、綠地、生態綠地、廣場用地、廣場用地(兼供捷運系統使用)、體育場用地、醫院用地、醫療衛生機構用地、營區用地、社教用地、市場用地、停車場用地、加油站用地、電力事業用地、變電所用地、電路鐵塔用地、截流站用地、捷運系統用地、道路用地、鐵路用地、高速公路用地及滯洪池用地(兼供道路使用)等公共設施用地，面積合計 374.4662 公頃，占計畫面積 34.69%。

表 2-2　現行桃園市都市計畫土地使用面積分配表

項目			計畫面積（公頃）	占都市發展用地比例(%)	占計畫總面積比例(%)
土地使用分區	住宅區		368.5618	38.42	34.13
	商業區		70.7467	7.38	6.55
	工業區	甲種工業區	77.4837	8.08	7.18
		乙種工業區	58.3502	6.08	5.40
		乙種工業區(附)	0.0054	0.00	0.00
		零星工業區	0.1679	0.02	0.02
	倉庫區		1.3264	0.14	0.12
	文教區		2.2210	0.23	0.21
	宗教專用區		0.2166	0.02	0.02
	車站專用區		3.9774	0.41	0.37
	醫療專用區		1.2080	0.13	0.11
	捷運開發區		0.4453	0.05	0.04
	農業區		94.1634	-	8.72
	河川區		26.3660	-	2.44
	小計		705.2398	73.52	65.31
公共設施	機關用地		31.2021	3.26	2.89
	學校用地	文小用地	24.1106	2.51	2.23
		文中用地	21.7538	2.27	2.01
		文高用地	34.5394	3.60	3.20
	公園用地		69.7463	7.27	6.46
	公園用地(兼供滯洪池使用)		3.2060	0.33	0.30

項目		計畫面積（公頃）	占都市發展用地比例(%)	占計畫總面積比例(%)
用地	公園兼兒童遊樂場用地	0.4246	0.04	0.04
	兒童遊樂場用地	0.7076	0.07	0.07
	綠地、生態綠地	3.5458	0.37	0.33
	廣場用地	0.5483	0.06	0.05
	廣場用地(兼供捷運系統使用)	0.0669	0.01	0.01
	體育場用地	7.3610	0.77	0.68
	醫院用地	1.2077	0.13	0.11
	醫療衛生機構用地	6.5871	0.69	0.61
	營區用地	1.4656	0.15	0.10
	社教用地	0.2950	0.03	0.03
	市場用地	3.4346	0.36	0.32
	停車場用地	1.1179	0.12	0.10
	加油站用地	0.5292	0.06	0.05
	電力事業用地	0.5894	0.06	0.05
	變電所用地	0.2055	0.02	0.02
	電路鐵塔用地	0.0371	0.00	0.00
	截流站用地	0.6710	0.07	0.06
	捷運系統用地	0.0697	0.01	0.01
	道路用地	152.2833	15.88	14.10
	鐵路用地	6.7713	0.71	0.63
	高速公路用地	1.7635	0.18	0.16
	滯洪池用地(兼供道路使用)	0.2261	0.02	0.02
	小計	374.4662	39.04	34.69
都市發展面積		959.1766	100.00	-
計畫總面積		1,079.7060	-	100.00

註：1.都市發展用地面積不含農業區、河川區。

2.表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

資料來源:變更桃園市都市計畫(第三次通盤檢討)(含都市計畫圖重製)案(公展版)及變更桃園市都市計畫(部分住宅區為機關用地(機十七))案，本計畫彙整，民國 108 年 12 月。

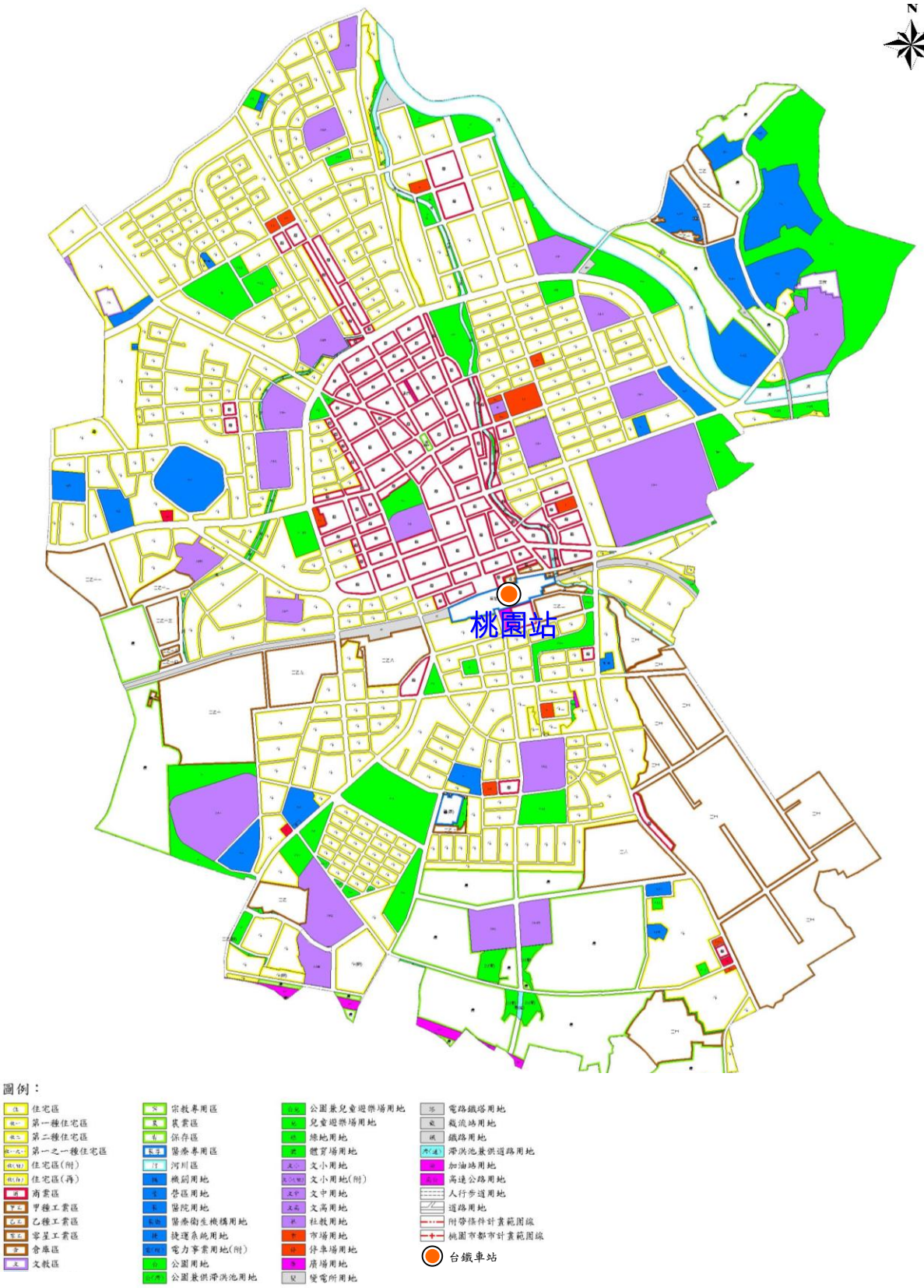


圖2-1　桃園市都市計畫土地使用計畫示意圖

二、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，屬桃園行政中收、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。

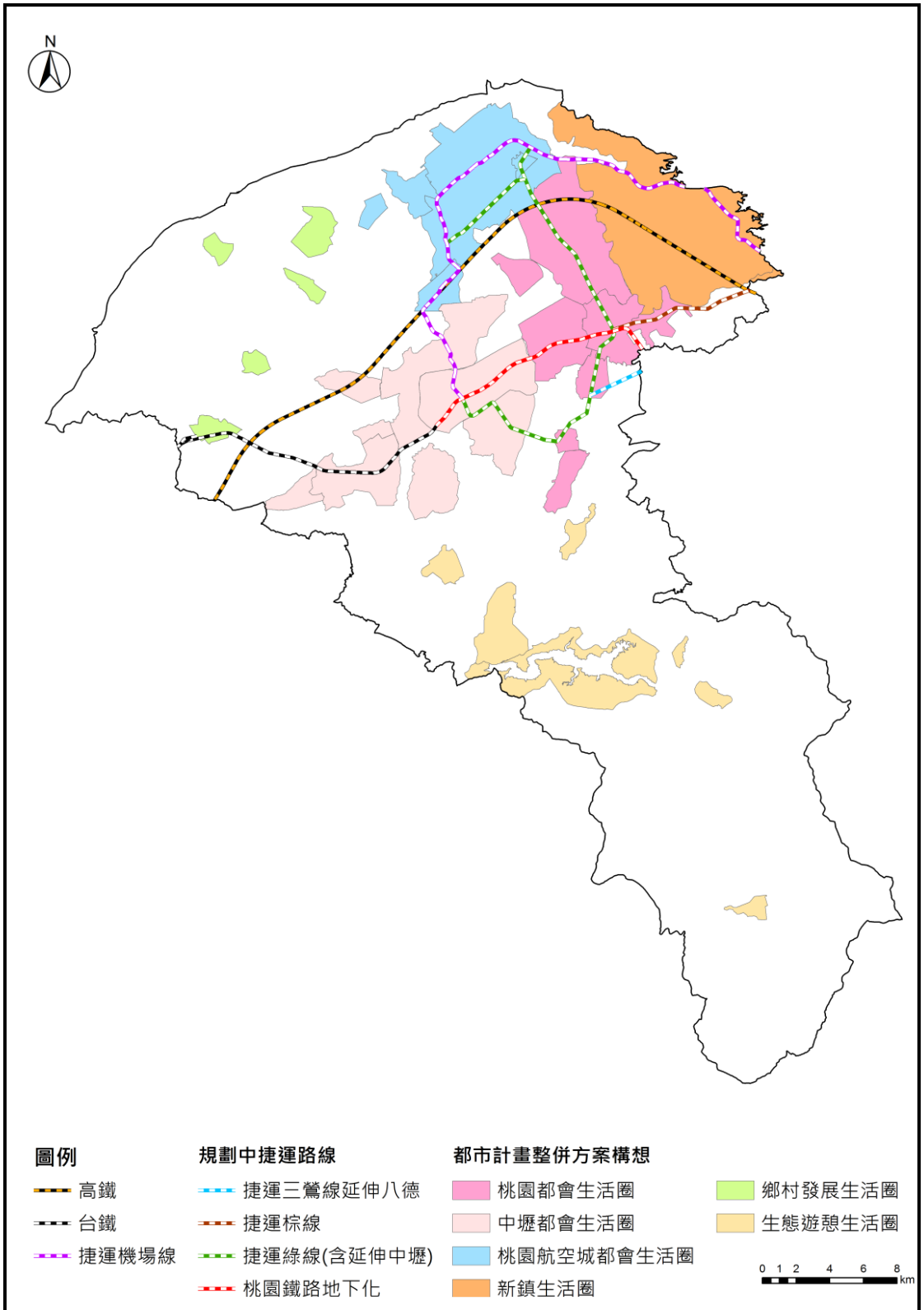


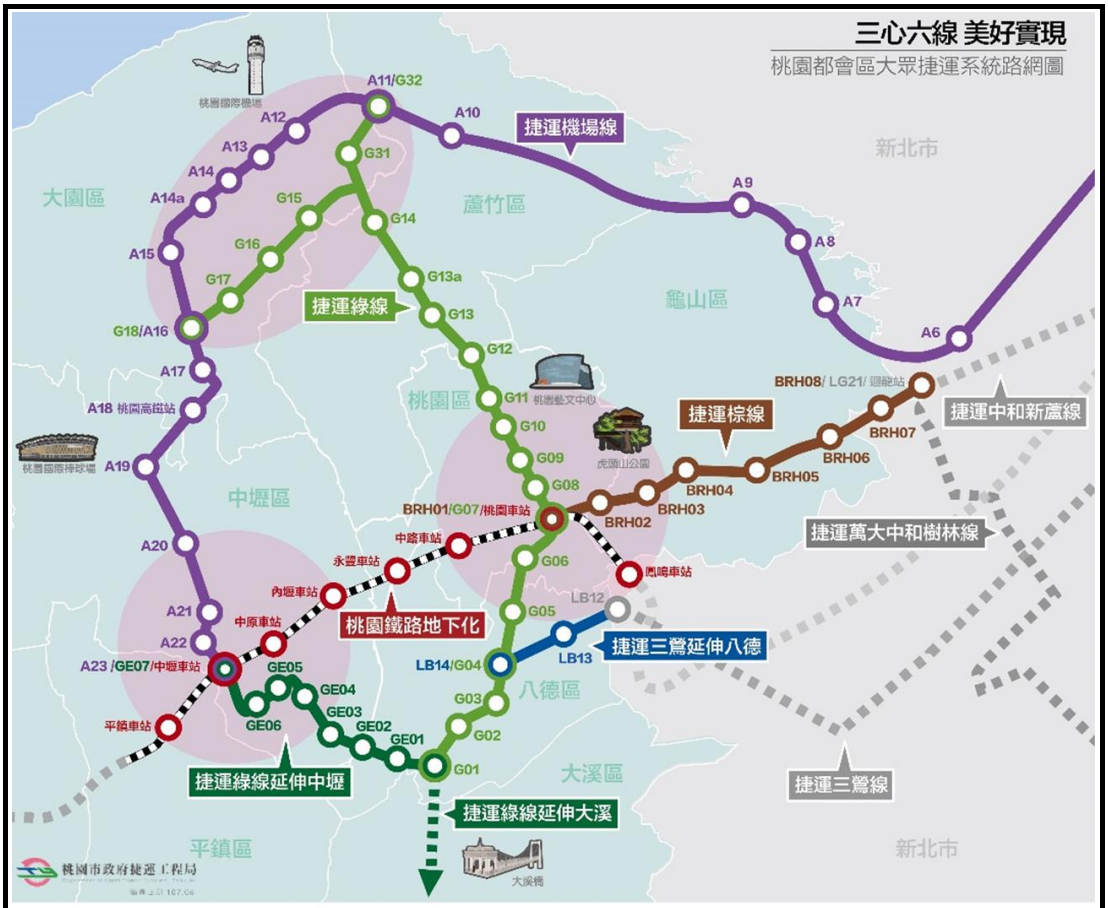
圖 2-2　桃園都市空間發展構想示意圖

(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。

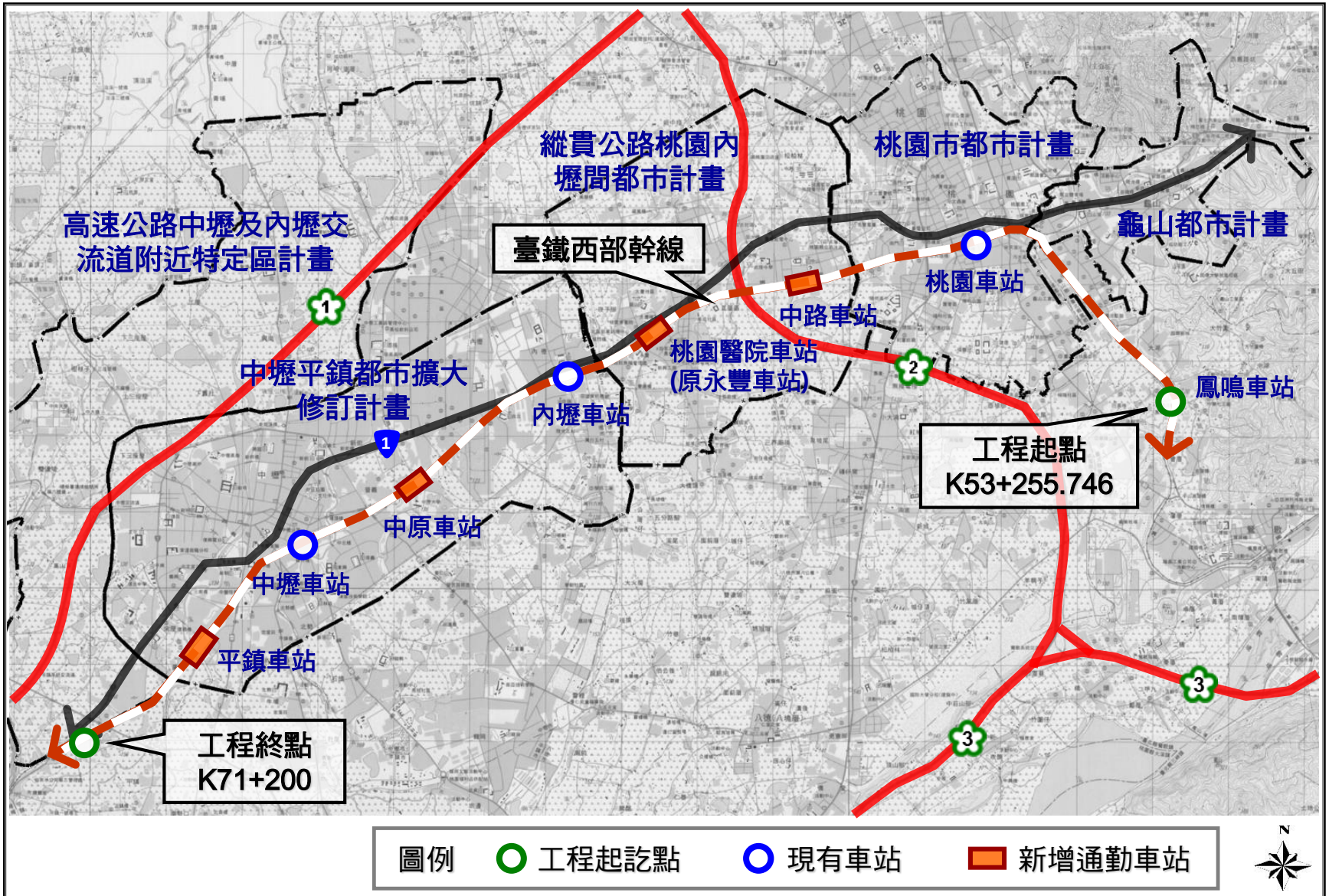
升格直轄市後，桃園市政府考量鐵路立體化為桃園重要的百年建設，桃園車站、中壢車站為僅次於臺北車站全臺最繁忙的交通運輸樞紐，為國家重要門戶，且鐵路沿線居住人口密集，高架化對於沿線之景觀、噪音衝擊過大，遂因應地方民眾訴求，提出「臺鐵都會區捷運化桃園段高架化建設計畫－改採地下化可行性研究報告」，於106年7月31日經行政院核定，刻由交通部鐵道局辦理綜合規劃報告中。

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 2-3　桃園都會區大眾運輸系統整體路網示意圖

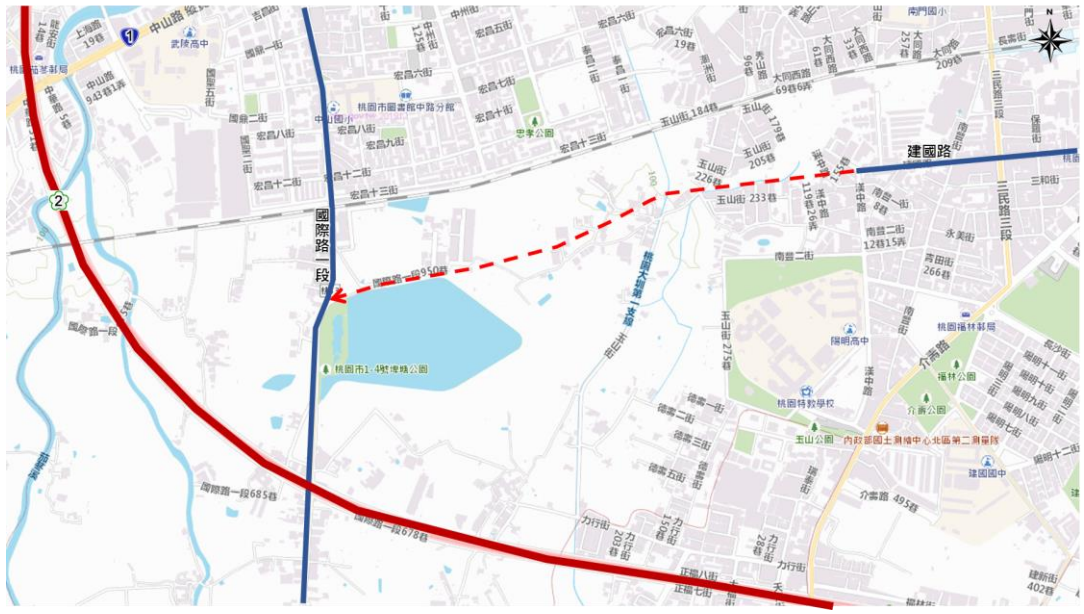


資料來源：臺鐵都會區捷運化桃園段高架化建設計畫改採地下化可行性研究報告(106.08)，本計畫整理。

圖2-4　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。



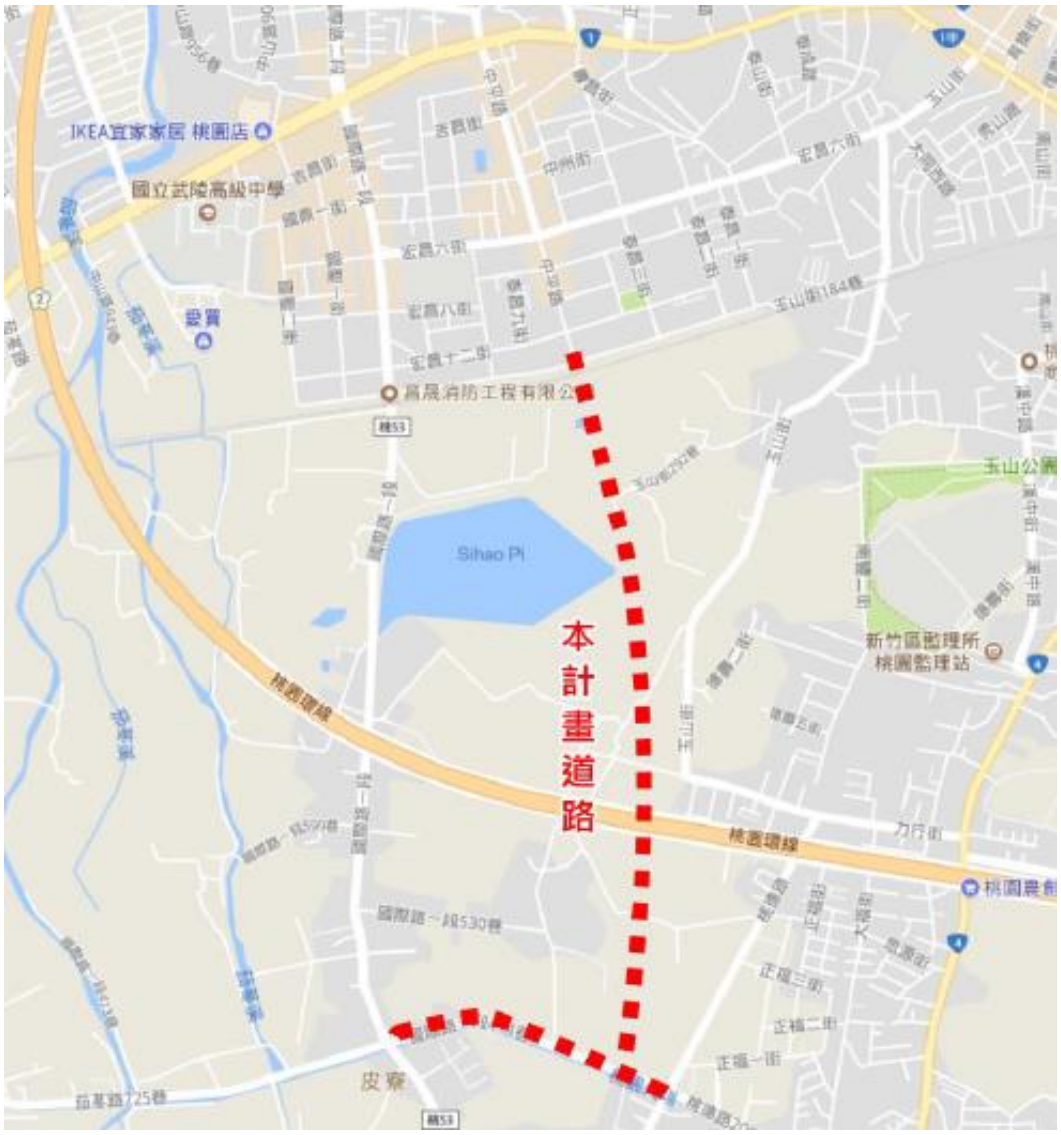
資料來源：「桃園市 105 年度新闢、拓寬道路規劃暨可行性研究」第一次派工第二案桃園區建國路延伸至國際路可行性評估報告，本計畫繪製

圖 2-5　桃園區建國路延伸至國際路新闢工程範圍示意圖

(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 2-6　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。



資料來源：促進民間參與桃園縣桃園地區污水下水道統建設之興建、營運、移轉(BOT)計畫」先期計畫書。

圖 2-7　桃園地區污水下水道系統建設計畫示意圖

參、發展現況分析

一、自然環境分析

(一)氣候

桃園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

本計畫區周邊分布三處埤塘，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 3-1 所示。

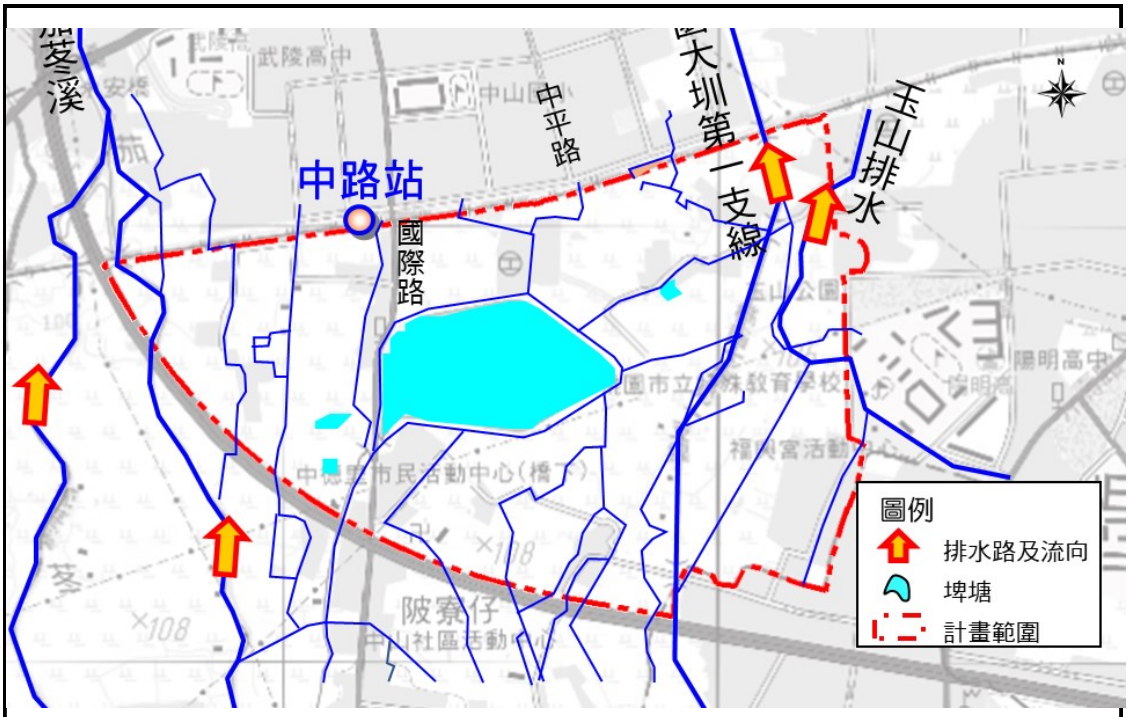


圖 3-1　本計畫周邊環境水系圖

(四)災害潛勢

1. 活動斷層帶

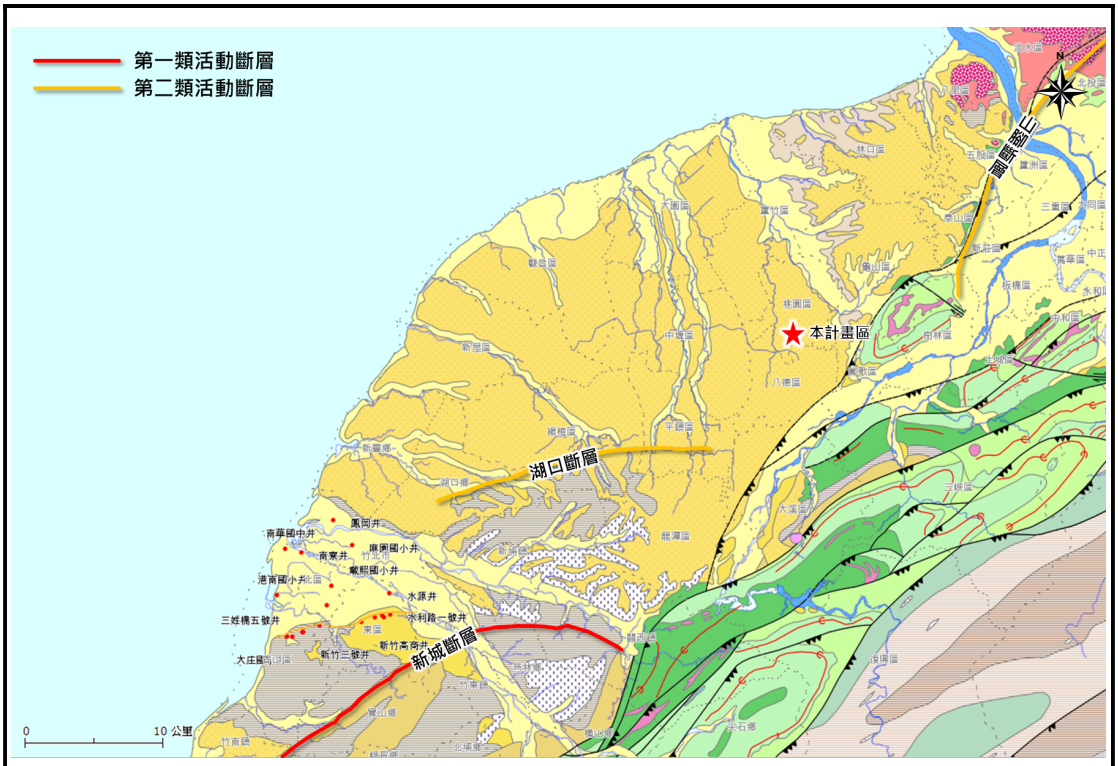
依經濟部中央地質調查所活動斷層 GIS 查詢系統，本計畫範圍周邊並無斷層。詳圖 3-2 所示。

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 3-3、圖 3-4 所示。

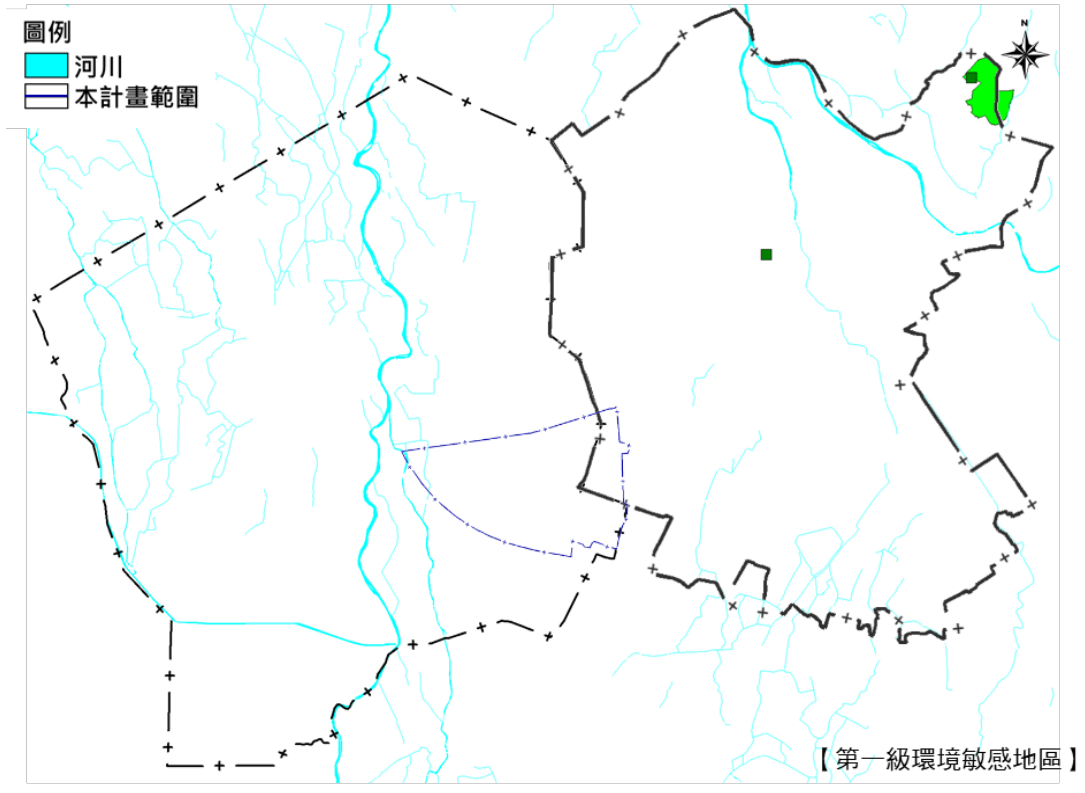
3. 災害潛勢

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易淹水地區，並曾於 101 年發生 611 水災。



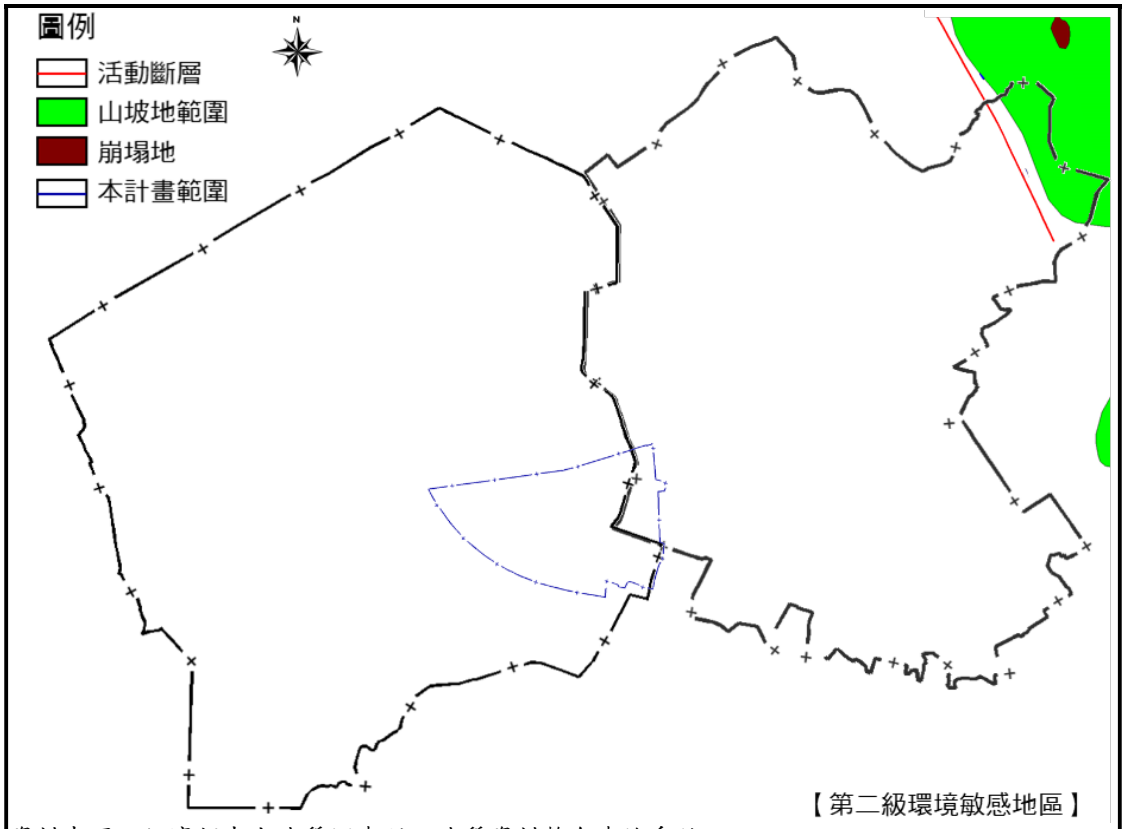
資料來源：經濟部中央地質調查所，地質資料整合查詢系統。

圖 3-2　本計畫鄰近活動斷層位置示意圖



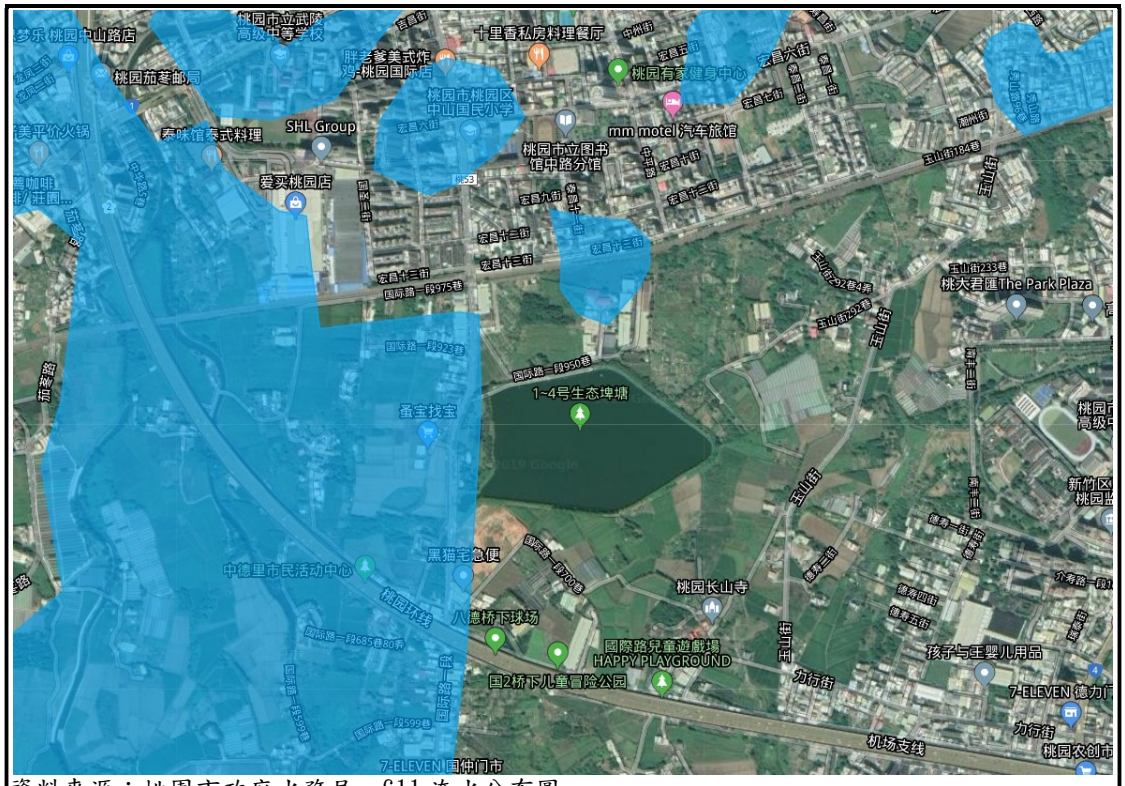
資料來源：經濟部中央地質調查所，地質資料整合查詢系統。

圖 3-3　本計畫區第一級環境敏感地區分布示意圖



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 3-4　本計畫區第二級環境敏感地區分布示意圖



資料來源：桃園市政府水務局，611 淹水分布圖。

圖 3-5　本計畫區淹水潛勢地區分布示意圖

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 3-1。

表 3-1　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：桃園市統計年報(98-107 年)。

註：104 年因人口統計方式改變，故 104 年人口成長率為負值。

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 3-2　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

民國(年)	計畫人口數	現況人口	人口發展率(%)
103	644,500	667,364	103.55
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將近 9 成，顯示桃園都會生活區有都市發展用地之需求。

表 3-3　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 3-4　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 3-5　本計畫區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3-6 本計畫區土地使用現況示意圖

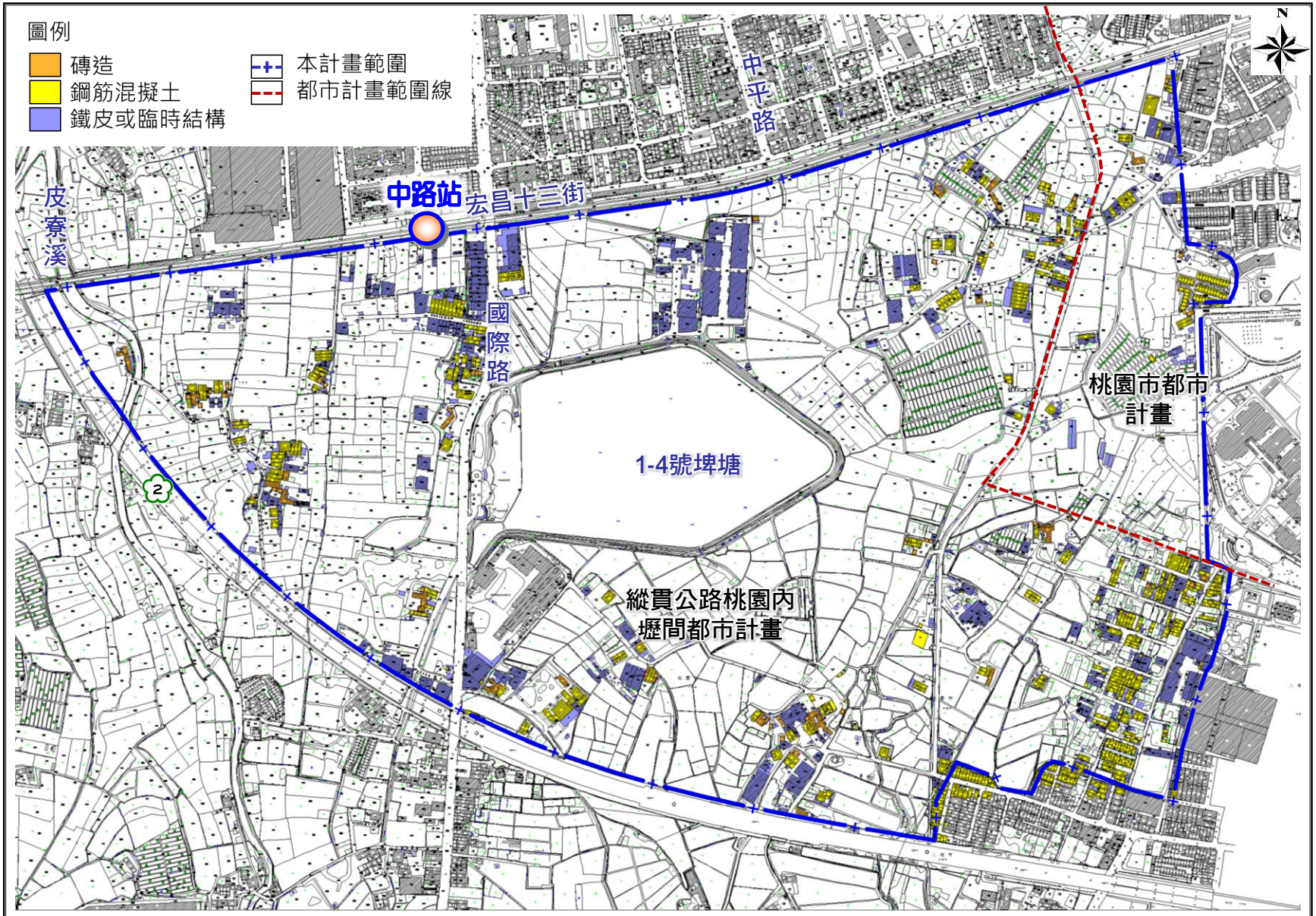


圖3-7 本計畫範圍內建物結構現況示意圖

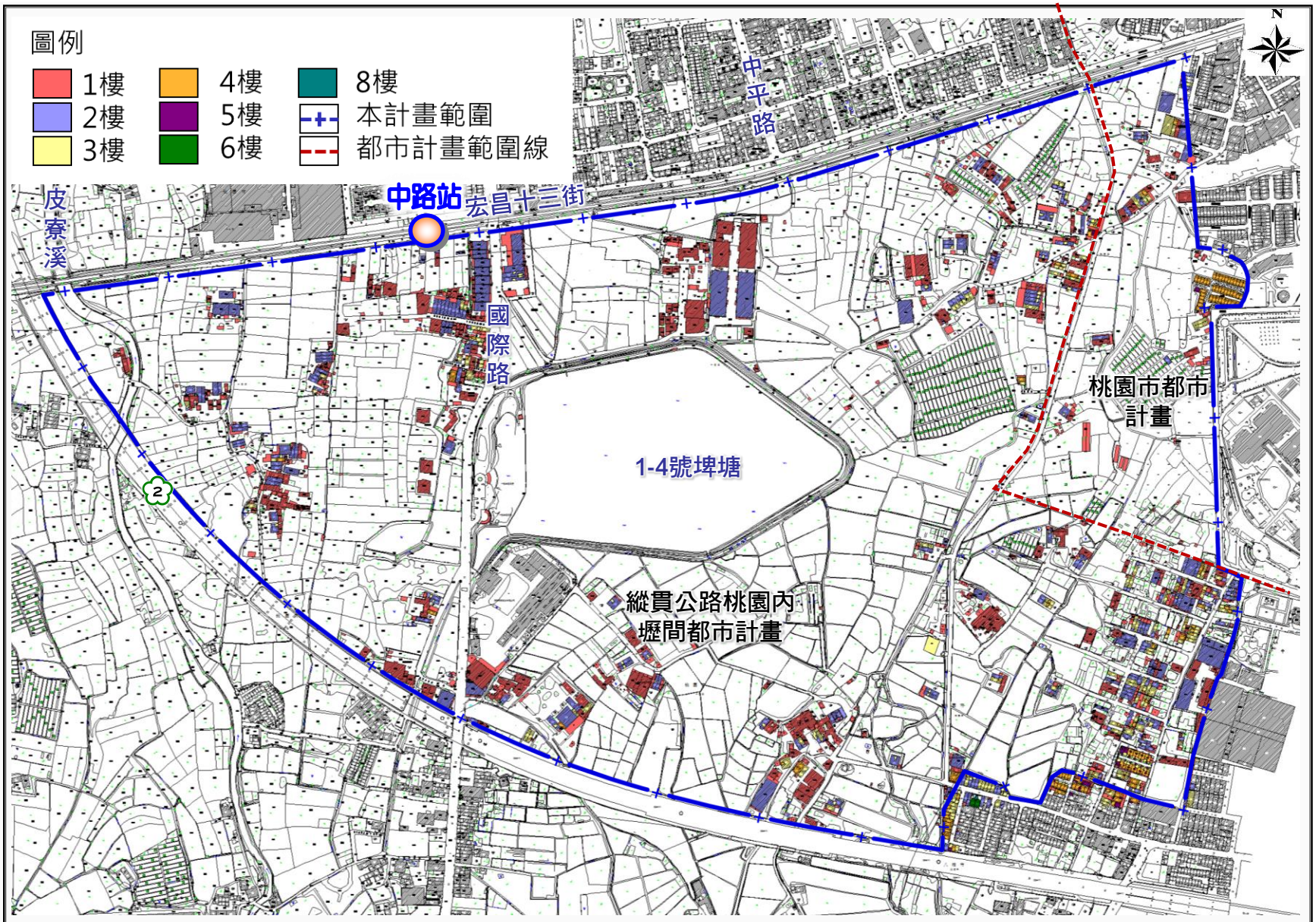


圖3-8 本計畫範圍內建物樓層數現況示意圖

(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 3-6 及圖 3-9 所示。

表 3-6　本計畫區土地權屬表

土地權屬	管理者/所有權人	桃園市都市計畫		縱貫公路桃園內壢間都市計畫		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。

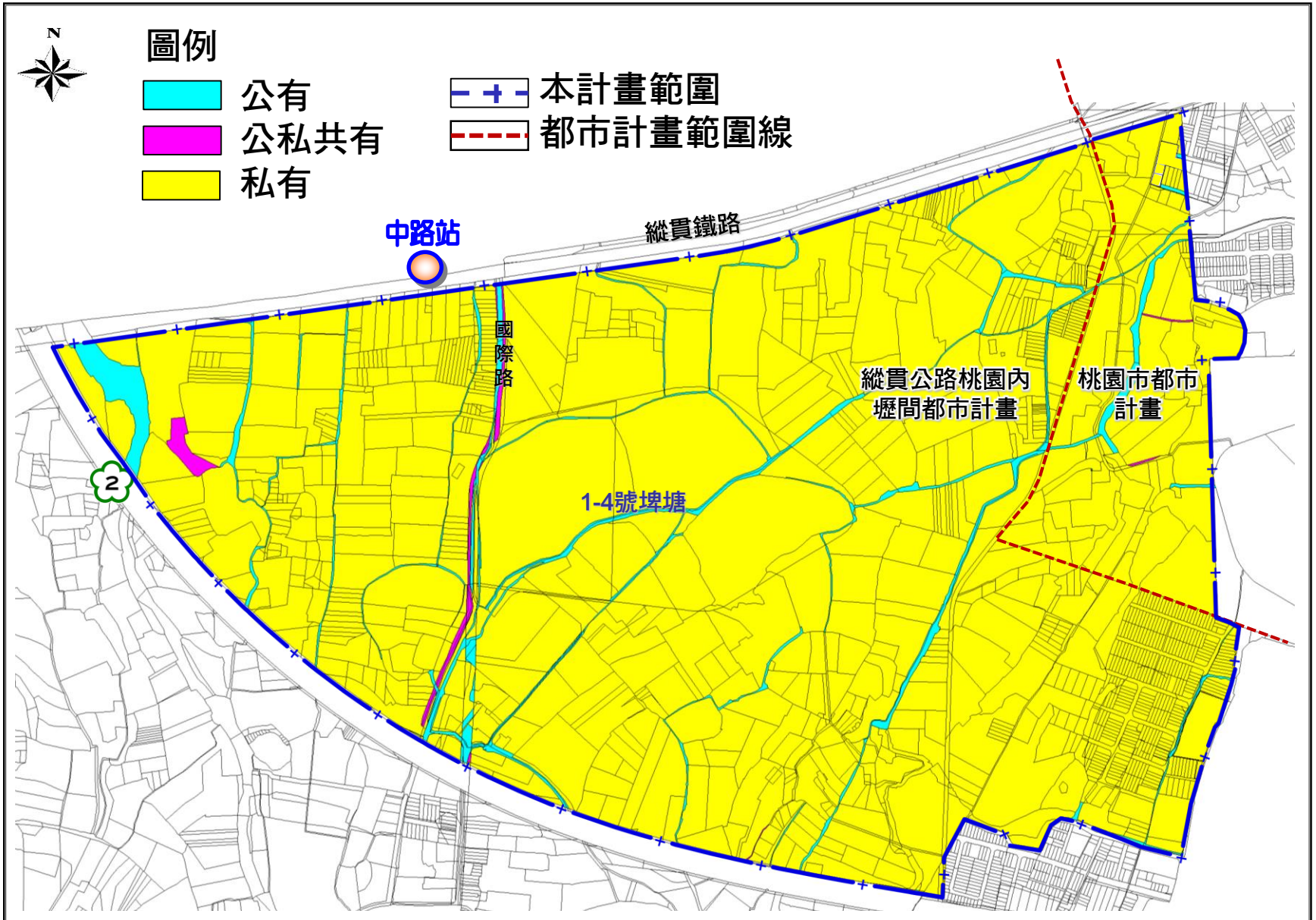


圖3-9 本計畫區土地權屬分布示意圖

(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3-10。

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3-11。

(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。

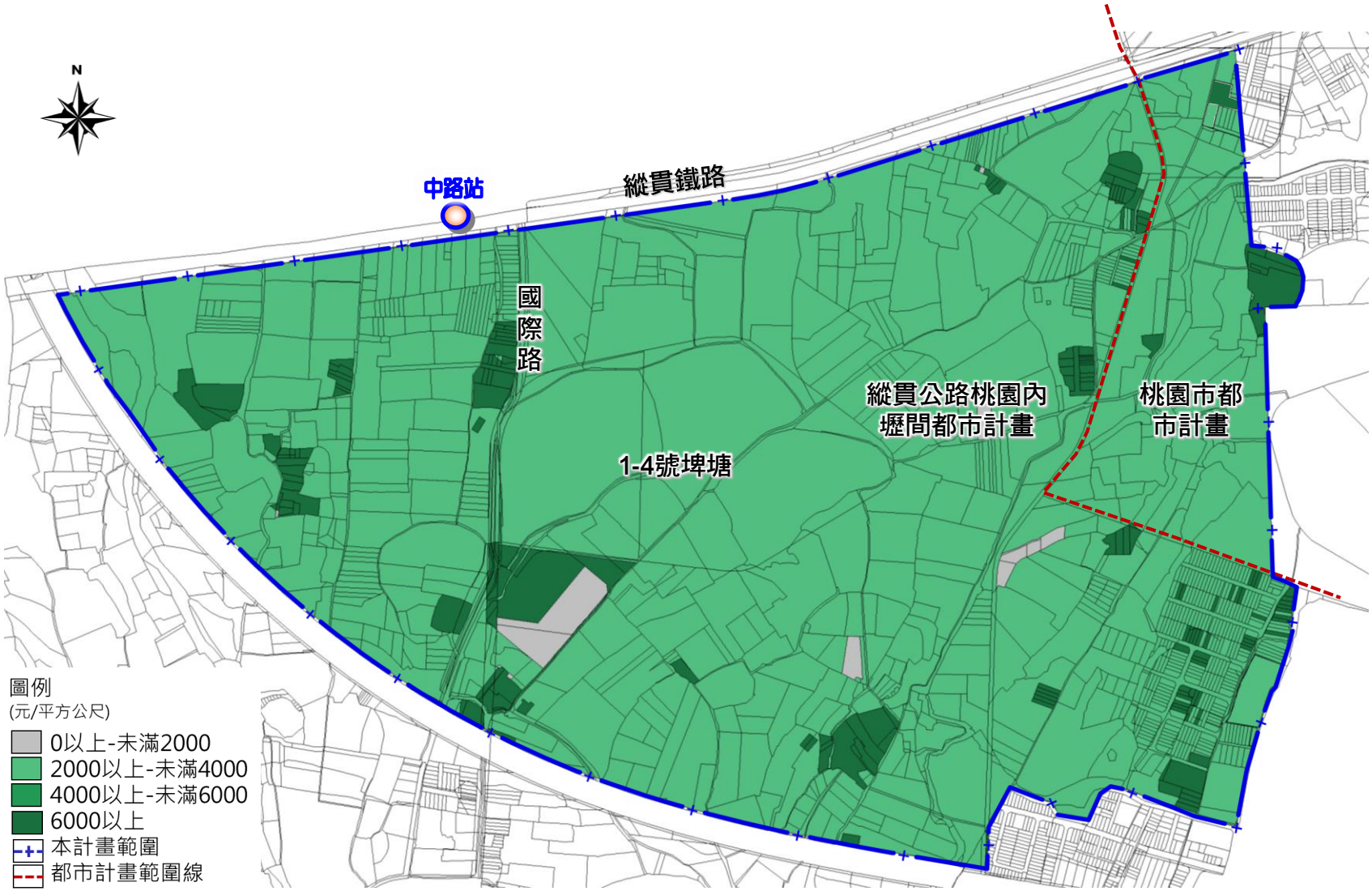


圖3-10 本計畫區公告地價分布示意圖

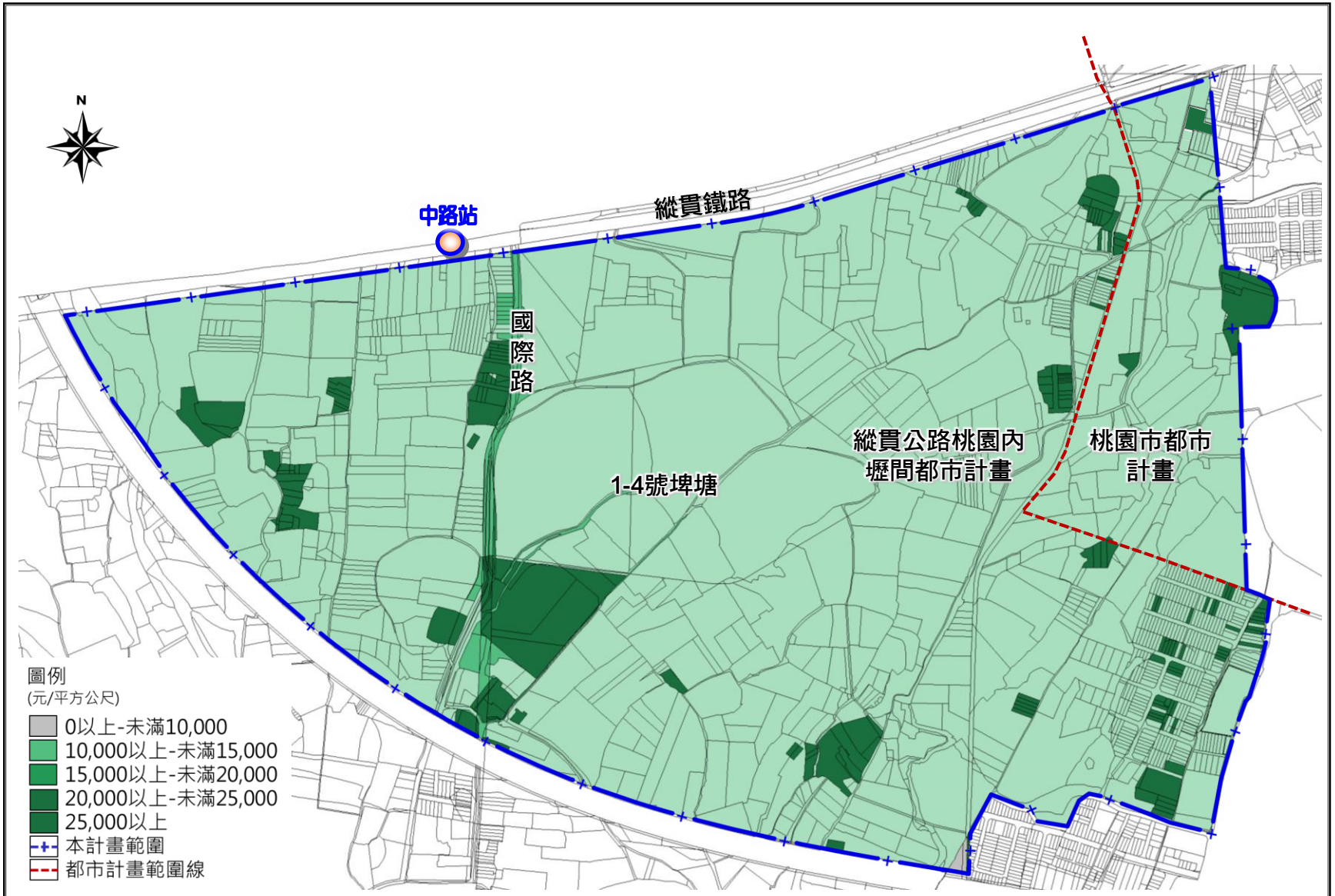


圖3-11 本計畫區公告現值分布示意圖





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 3-12　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。



圖3-13 本計畫區周遭公共設施現況示意圖

五、交通運輸

(一)道路系統現況

1.本計畫區道路系統

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 3-7　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分析

依據既有調查資料，本計畫區周邊之道路服務水準如表 3-8。中山路為本計畫區往返桃園區與中壢區之主要幹道，上、下午尖峰時段路口服務水準皆為 E 級，行車狀況不佳。

表 3-8　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，本計畫區周邊將增設中路站作為臺鐵通勤車站。

1.鐵路

臺鐵縱貫線在桃園市境內設置桃園、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。

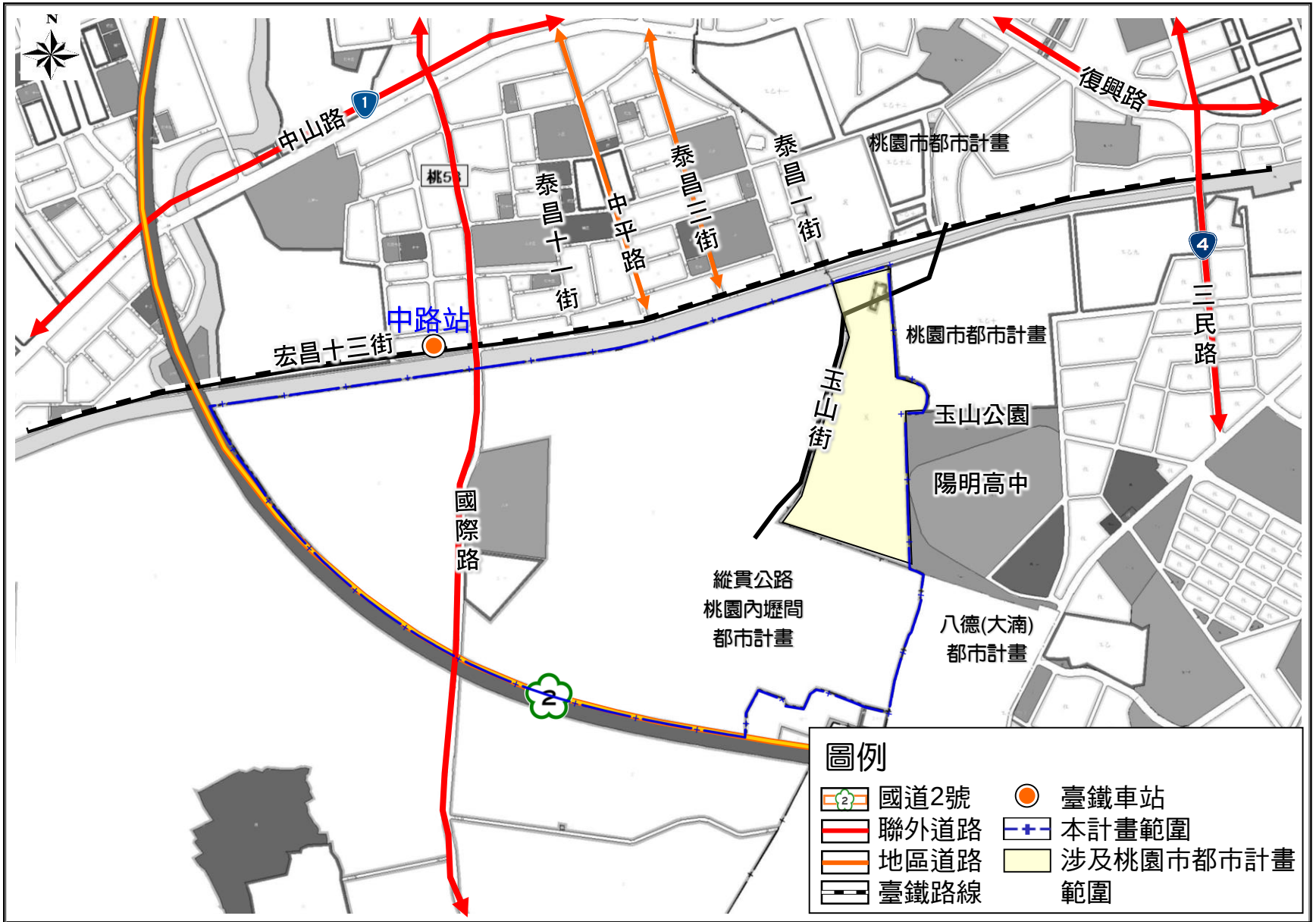


圖3-14　本計畫區周邊道路系統示意圖

肆、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4-1　本計畫區周邊空間規劃構想示意圖



圖4-2　本計畫區3D模擬示意圖(一)



圖4-3　本計畫區3D模擬示意圖(二)

伍、變更理由及內容

本次計畫位於桃園市都市計畫範圍內變更內容共計 1 案，詳表 5-1、表 5-2 及圖 5-1 所示，凡本次計畫未指明變更部分，均應依原計畫為準。

表 5-1　本計畫變更內容明細表

編號	位置	變更內容		變更理由
		原計畫	新計畫	
變1	位於縱貫鐵路南側及乙工十、公二西側之農業區	農業區(13.1943公頃)	住宅區(8.3288公頃)	(一)滿足桃園都會生活圈長期住商發展需求:劃設部分住宅區以提供未來都市人口居住地區。 (二)串聯整合周邊藍綠帶資源:為保留既有桃園大圳第一支線之藍帶資源,規劃灌溉設施專用區維持原排水功能；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，與玉山公園建構連貫性的遊憩開放空間。 (三)完善地區性交通路網系統: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8~20公尺道路與以銜接連通；東西向則沿中央公園南側留設一條20公尺寬計畫道路。 (四)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。
			灌溉設施專用區(0.2392公頃)	
			綠地用地(2.5894公頃)	
			道路用地(2.0369公頃)	
		零星工業區(0.1679公頃)	住宅區(0.1679公頃)	

表 5-2　桃園市都市計畫變更前後土地使用面積對照表

項目			計畫面積(公頃)	本次變更面積(公頃)	變更後計畫	
					面積(公頃)	佔計畫面積百分比(%)
土地使用分區	住宅區		368.5618	+8.4967	377.0585	34.92
	商業區		70.7467		70.7467	6.55
	工業區	甲種工業區	77.4837		77.4837	7.18
		乙種工業區	58.3502		58.3502	5.41
		乙種工業區(附)	0.0054		0.0054	0.00
		零星工業區	0.1679	-0.1679	0.0000	0.00
	倉庫區		1.3264		1.3264	0.12
	文教區		2.2210		2.2210	0.21
	宗教專用區		0.2166		0.2166	0.02
	車站專用區		3.9774		3.9774	0.37
	醫療專用區		1.2080		1.2080	0.11
	捷運開發區		0.4453		0.4453	0.04
	灌溉設施專用區		-	+0.2392	0.2392	0.02
	農業區		94.1634	-13.1943	80.9691	7.50
	河川區		26.3660		26.3660	2.44
	小計		705.2398	-4.6263	700.6135	64.89
公共設施用地	機關用地		31.2021		31.2021	2.89
	學校用地	文小用地	24.1106		24.1106	2.23
		文中用地	21.7538		21.7538	2.01
		文高用地	34.5394		34.5394	3.20
	公園用地		69.7463		69.7463	6.46
	公園用地(兼供滯洪池使用)		3.2060		3.2060	0.30
	公園兼兒童遊樂場用地		0.4246		0.4246	0.04
	兒童遊樂場用地		0.7076		0.7076	0.07
	綠地、生態綠地		3.5458		3.5458	0.33
	綠地用地		-	+2.5894	2.5894	0.24
	廣場用地		0.5483		0.5483	0.05
	廣場用地(兼供捷運系統使用)		0.0669		0.0669	0.01
	體育場用地		7.3610		7.3610	0.68
	醫院用地		1.2077		1.2077	0.11
	醫療衛生機構用地		6.5871		6.5871	0.61
	營區用地		1.4656		1.4656	0.14

項目		計畫面積(公頃)	本次變更面積(公頃)	變更後計畫	
				面積(公頃)	佔計畫面積百分比(%)
	社教用地	0.2950		0.2950	0.03
	市場用地	3.4346		3.4346	0.32
	停車場用地	1.1179		1.1179	0.10
	加油站用地	0.5292		0.5292	0.05
	電力事業用地	0.5894		0.5894	0.05
	變電所用地	0.2055		0.2055	0.02
	電路鐵塔用地	0.0371		0.0371	0.00
	截流站用地	0.6710		0.6710	0.06
	捷運系統用地	0.0697		0.0697	0.01
	道路用地	152.2833	+2.0369	154.3202	14.29
	鐵路用地	6.7713		6.7713	0.63
	高速公路用地	1.7635		1.7635	0.16
	滯洪池用地(兼供道路使用)	0.2261		0.2261	0.02
	小計	374.4662	+4.6263	379.0925	35.11
計畫總面積		1,079.7060		1,079.7060	100.00

註：表內所載面積應以核定計畫圖實地分割面積為準。

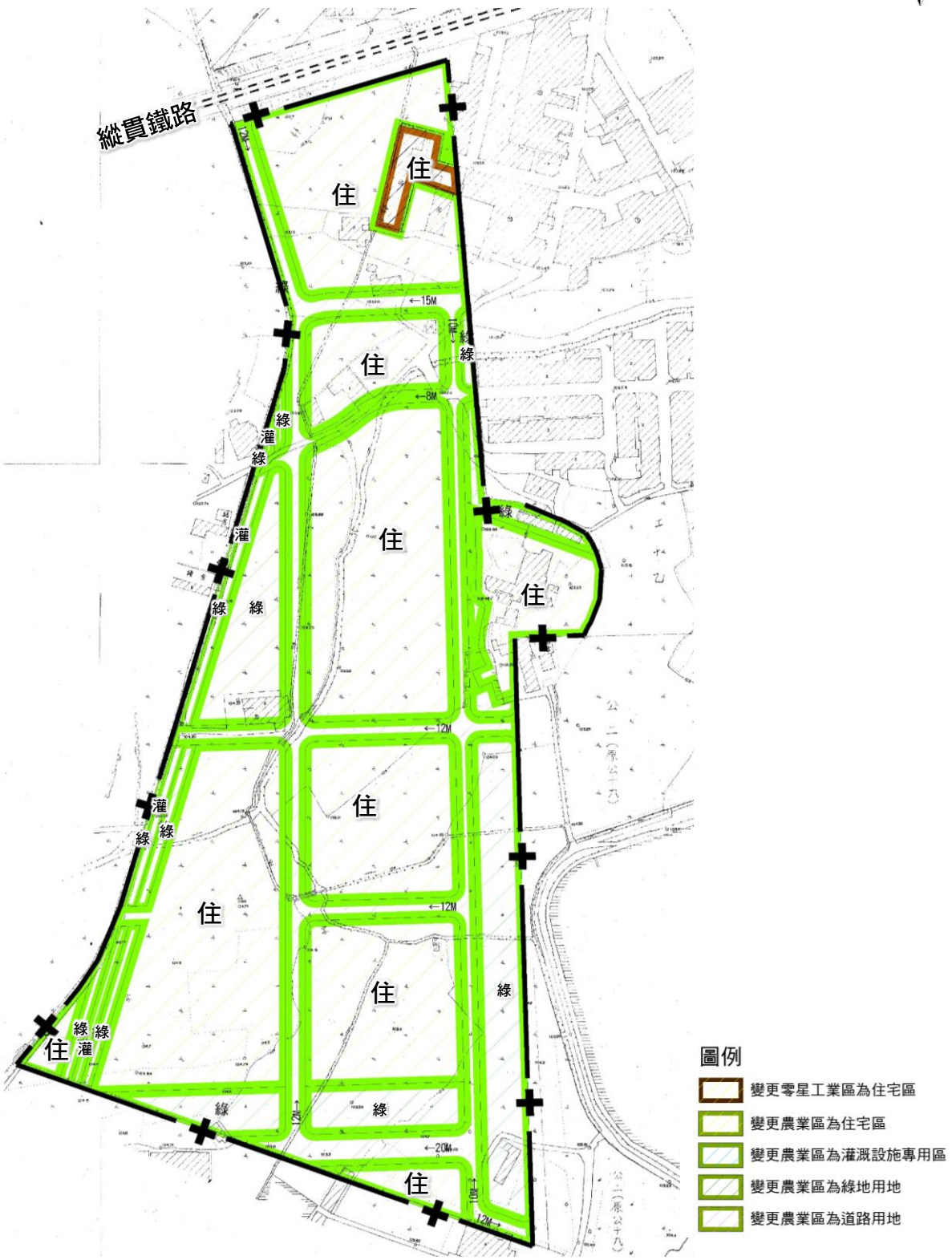


圖5-1　本計畫變更內容示意圖

陸、實質計畫內容

一、計畫年期與計畫人口

(一)計畫年期：民國 115 年。

(二)計畫人口：本計畫範圍之計畫人口為 27,000 人。

二、土地使用計畫

本計畫區之土地使用計畫說明如下：

(一)住宅區

配合增設中路站及相關重大建設效益衍生之住宅需求，住宅區係以現有住宅聚落及建物位置作為基礎劃分原則。本計畫劃設住宅區面積 74.19 公頃，佔整體計畫面積 59.26%。

(二)商業區

配合中路站設站後所衍生之發展商務活動需求及提供地區商業服務機能，本計畫於中路站周邊劃設商業區 1.98 公頃，佔整體計畫面積 1.58%，以形塑商業核心並連接縱貫鐵路北側既有土地使用機能。

(三)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。本計畫劃設車站專用區 2.04 公頃，佔整體計畫面積 1.63%。

(四)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 12.78 公頃，佔計畫面積 10.21%。

(五)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 0.69 公頃，佔計畫面積 0.55%。

表 6-1　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	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

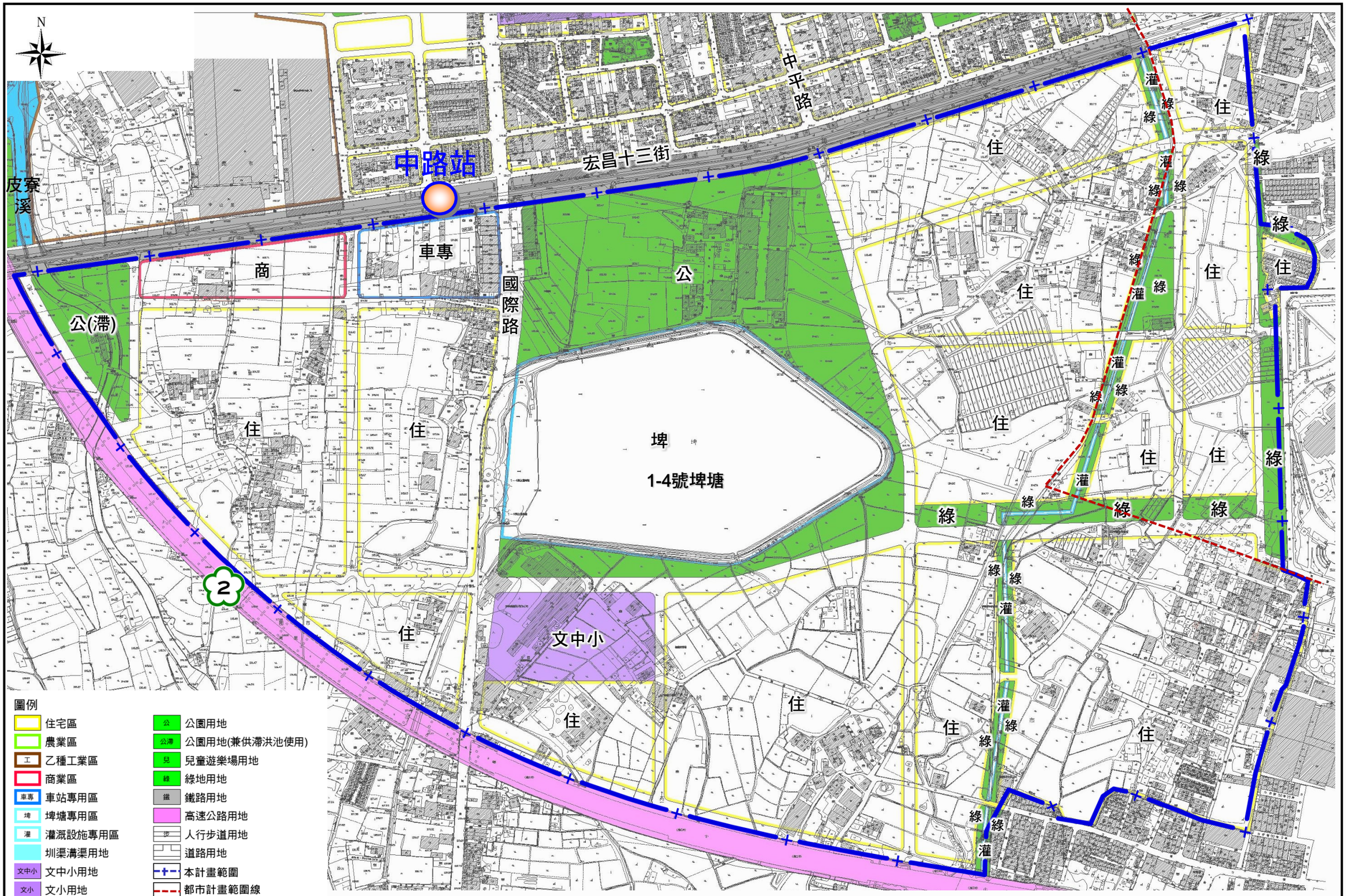


圖6-1　本計畫區土地使用計畫示意圖

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

結合埤塘及形塑開放空間，本計畫劃設 1 處公園用地，面積 12.05 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 1.64 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 2.64 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 4.24 公頃，佔整體計畫面積 3.39%。

(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 12.95 公頃，佔整體計畫面積 10.34%。

(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 6-2　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	2.64	位於變更範圍中央。
公園用地(兼供滯洪池使用)	公(滯)	1.64	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	12.05	位於變更範圍中央，配合保留埤塘規劃。
綠地用地	-	4.24	配合保留水圳規劃。
道路用地	-	12.95	--
合計		33.52	--

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 6-3　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	公園用地	1.閭鄰公園按閭鄰單位設置，每處不得小於 0.5 公頃。 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。	1.50	12.87	+11.37
	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	17.11	+4.61
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	0.00	-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
學校用地	國小	依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第十九條及國民教育法第八條之一授權訂定規定檢討。	1.81	2.64	-0.33
	國中		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㎡及每輛機車樓地板面積2㎡估算本區停車需求面積。
3.依桃園市政府教育局推估國小及國中學齡人口佔桃園區人口數比例推估，本計畫區國小學齡孩童推估約1,512人，國中學齡孩童推估約810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6-4，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 6-4　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	六號道路至十三號道路	20	1,283	
	三	計畫區北界至八號道路	15	97	
	四	五號道路至計畫區東界	15	576	
	五	計畫區北界至六號道路	15	959	
次要道路	六	計畫區北界至綠地用地	13	1,579	
	七	計畫區北界至六號道路	12	307	
	八	七號道路至一號道路	12	468	
	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	646	
	十二	十三號道路至計畫區東界	12	37	
	十三	四號道路至十二號道路	12	575	

註：表內道路長度應以核定圖實地測釘之樁距為準。

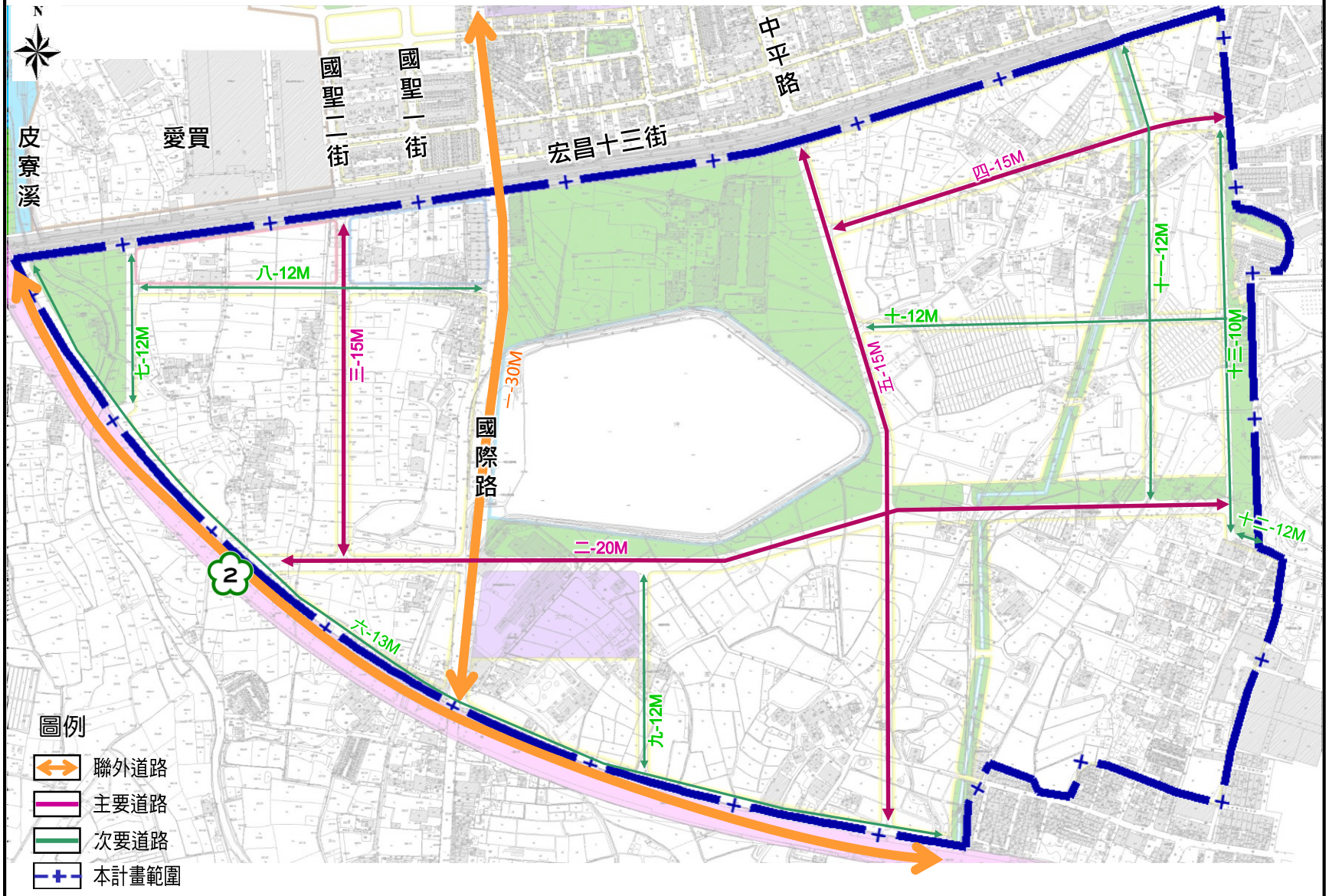


圖6-2 本計畫區道路系統示意圖

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。為確保有效寬度，道路沿線建築應提高耐震強度設計規範，並提高淨空高度，以利救助車輛行駛與運作，確保災變發生時緊急逃生、消防救災之時效及安全。

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，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、公園用地兼滯洪池使用、廣場用地兼供停車場使用、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 6-5　本計畫區防救災系統指定表

項目	層級	指定設施	對應至計畫區及周邊空間
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	周邊之仁愛兒童遊樂場、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、廣(停)
	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 30、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。

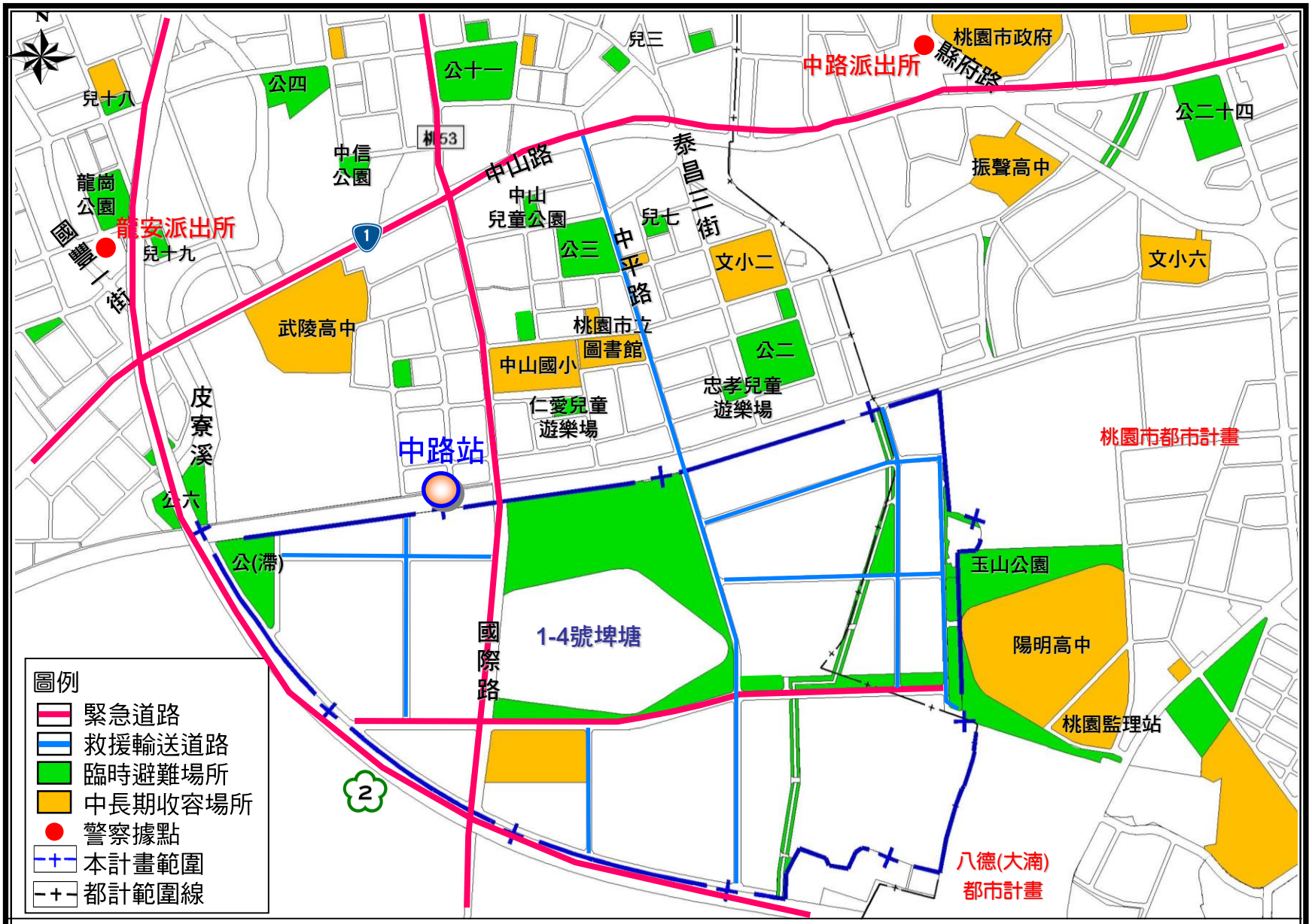


圖6-3 本計畫區都市防災計畫示意圖

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：

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

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

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

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

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

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

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

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 mm/hr

I_{50}= 140.40 mm/hr

I_{100}= 152.53 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：

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

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：

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

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 6-6　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
		-	0.020		漿砌石	0.017-0.030	0.025
	砂壤,粘壤土溝身整齊者	0.035-0.045	0.040		乾砌石	0.025-0.035	0.033
		0.040-0.060	0.050		有規則土底兩岸砌石	-	0.025
	稀疏草生	-	0.022		不規則土底兩岸砌石	0.023-0.035	0.030
	全面密草生	-	0.025		純水泥漿平滑面	0.010-0.014	
	雜有直徑 1-3 公分小石	0.030-0.035	0.0325		礫石底兩岸混凝土	0.015-0.025	0.012
		0.035-0.045	0.040				
	雜有直徑 2-6 公分小石						0.020
	平滑均勻岩質						
	不平滑岩質						

(7)設計出水高度：

表 6-7　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 6-8。

表 6-8　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 400,000m^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 427,290m^3，故可滿足所需滯洪容量 400,000m^3，詳見表 6-9 及圖 6-4 所示。

表 6-9　滯洪沉砂池劃設規模表

滯洪池編號	集水區面積（m2）	需滯洪體積（m3）	滯洪池面積（m2）	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

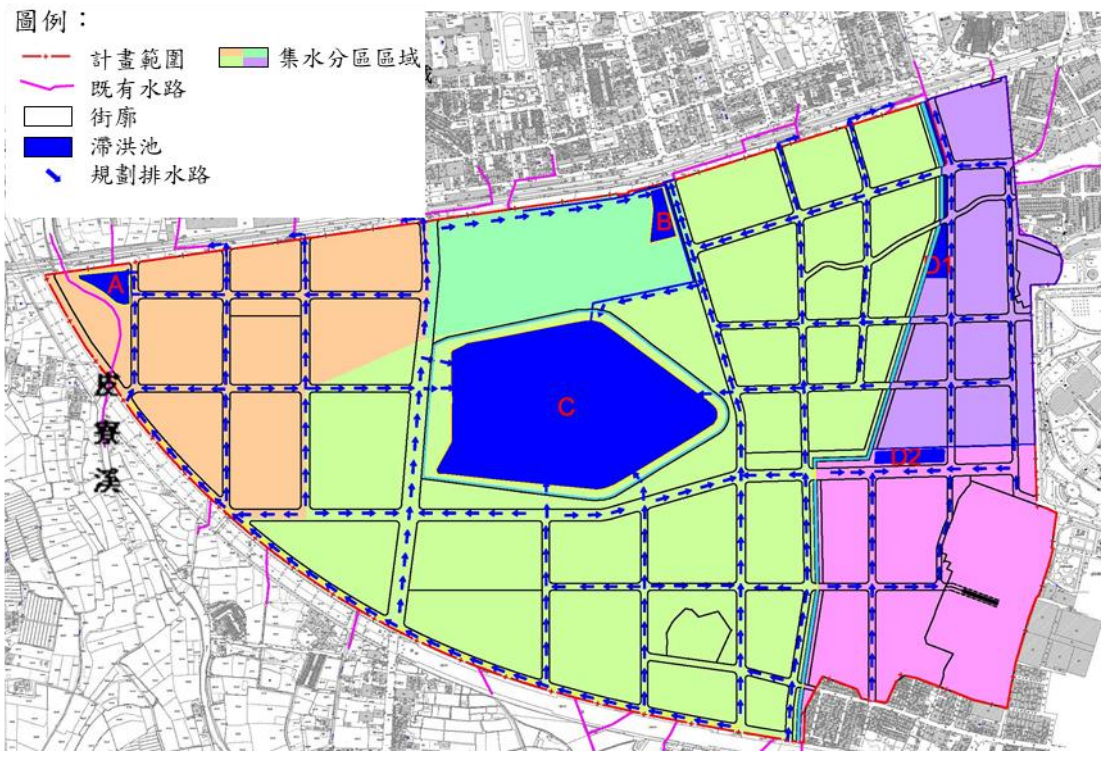


圖 6-4　滯洪排水設施規劃示意圖

(三)上下水道系統規劃

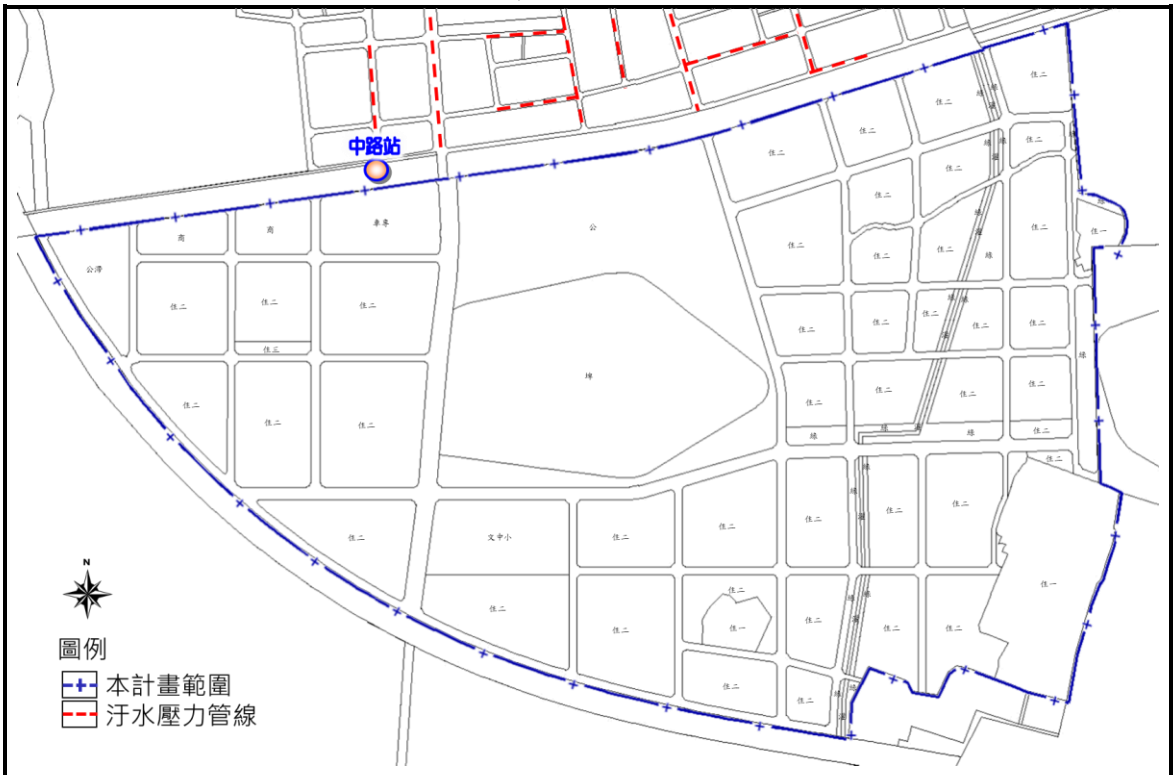
1.上水道系統

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。



資料來源：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)計畫興建執行計畫書，桃園市政府，民國 102 年；本計畫繪製。

圖 6-5　本計畫區周邊污水下水管建置規劃示意圖

柒、實施進度及經費

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。



圖7-1 本計畫區區段徵收範圍示意圖

(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 7-1　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(供安置住宅或社會住宅使用)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 7-2　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、專案讓售收入)。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。

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中路站周邊土地開發計畫)案計畫書

業務單位 主管	
業務單位 承辦人員	

變更機關：桃園市政府

編定時間：中華民國一〇九年一月