

變更中壢平鎮都市擴大修訂計畫  
(平鎮高中南側農業區整體開發計畫)  
主要計畫案計畫書

桃 園 市 政 府

中 華 民 國 一 〇 九 年 三 月

# 公開展覽草案

桃園市變更都市計畫審核摘要表		
項 目	說 明	
都市計畫名稱	變更中壢平鎮都市擴大修訂計畫(平鎮高中南側農業區整體開發計畫)主要計畫案	
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	
自擬細部計畫或申請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	
本案座談會及公開展覽起訖日期	座談會	民國 108 年 6 月 27 日假中壢區公所及平鎮區公所舉行。
	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	

# 公開展覽草案

## 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.....	2-8
參、發展現況分析.....	3-1
一、自然環境分析.....	3-1
二、人口分析.....	3-3
三、土地使用現況.....	3-4
四、公共設施及公用設備現況.....	3-16
五、交通運輸現況.....	3-16
肆、規劃構想.....	4-1
一、滿足中壢都會生活圈長期住宅發展需求.....	4-1
二、規劃平鎮高中完整校地.....	4-1
三、調整公二十三用地並預留機關用地.....	4-1
四、整合周邊藍綠帶資源.....	4-1
五、跨區取得地下化工程騰空路廊及沿線公保地.....	4-1
伍、變更理由及內容.....	5-1
陸、實質發展計畫.....	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.....	6-1
四、交通運輸計畫.....	6-4
五、都市防災計畫.....	6-8
六、排水及滯洪規劃.....	6-11
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	現行中壢平鎮都市擴大修訂計畫土地使用計畫示意圖	2-7
圖 2-2	桃園都市空間發展構想示意圖.....	2-9
圖 2-3	中壢地區污水下水道系統建設計畫示意圖.....	2-10
圖 2-4	相關建設計畫位置示意圖.....	2-12
圖 3-1	本計畫周邊環境水系圖.....	3-2
圖 3-2	本計畫區土地使用現況示意圖.....	3-6
圖 3-3	本計畫範圍內建物結構分布示意圖.....	3-7
圖 3-4	本計畫範圍內建物樓層分布示意圖.....	3-8
圖 3-5	本計畫區土地權屬分布示意圖.....	3-10
圖 3-6	公告地價分布示意圖.....	3-12
圖 3-7	公告現值分布示意圖.....	3-13
圖 3-8	周邊住宅區不動產交易分布示意圖.....	3-14
圖 3-9	周邊商業區不動產交易分布示意圖.....	3-15
圖 3-10	本計畫周邊交通系統現況示意圖.....	3-19
圖 4-1	本計畫區周邊空間規劃構想示意圖.....	4-2
圖 4-2	本計畫區 3D 模擬示意圖.....	4-3
圖 5-1	本計畫變更內容示意圖.....	5-4
圖 6-1	本計畫土地使用計畫示意圖.....	6-6
圖 6-2	本計畫區道路系統示意圖.....	6-7
圖 6-3	本計畫區都市防災計畫示意圖.....	6-10
圖 6-4	滯洪排水設施規劃示意圖.....	6-17
圖 7-1	本計畫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	中壢平鎮都市擴大修訂都市計畫第二次通盤檢討後 歷次變更一覽表.....	2-1
表 2-2	現行中壢平鎮都市擴大修訂計畫土地使用面積統計表	2-5
表 3-1	桃園市區近 5 年氣溫統計表.....	3-1
表 3-2	平鎮區近 5 年雨量統計表.....	3-1
表 3-3	桃園市、中壢都會生活圈近 10 年人口成長概況表...	3-3
表 3-4	中壢都會生活圈近 10 年都市計畫人口發展率綜整表.	3-4
表 3-5	中壢都會生活圈 106 年都市發展率綜整表.....	3-4
表 3-6	本計畫範圍內土地使用現況面積統計表.....	3-5
表 3-7	本計畫區土地權屬表.....	3-9
表 3-8	本計畫區周邊道路系統實質設施彙整表.....	3-17
表 3-9	本計畫區周邊重要路段服務水準分析表.....	3-17
表 5-1	本計畫變更內容明細表.....	5-1
表 5-2	本計畫變更前後土地使用面積對照表.....	5-2
表 6-1	主要計畫土地使用面積表.....	6-2
表 6-2	本計畫區公共設施用地檢討表.....	6-3
表 6-3	本計畫劃設之計畫道路綜整表.....	6-5
表 6-4	曼寧粗糙係數表.....	6-15
表 6-5	渠道出水高 .....	6-15
表 6-6	開發前後集水區逕流量估算表.....	6-16
表 6-7	永久性滯洪池尺寸表.....	6-17
表 7-1	區段徵收開發成本概估表.....	7-3
表 7-2	區段徵收土地處分方式表.....	7-4

# 公開展覽草案

## 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會生活圈；其中中壢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 7 成，尤其以中壢平鎮都市擴大修訂計畫發展率最為顯著，其人口發展率已達 109%，住商發展率均達 9 成，顯示中壢都會區都市發展趨於飽和，有必要適時釋出農業區，以紓解都市發展飽和壓力，為有效解決都市發展壓力，優先選擇位於中壢平鎮未來主要發展軸帶周邊農業區，檢討變更整體開發。

本案開發範圍位於中壢平鎮未來發展軸帶平鎮公所至南勢國小間，周邊發展已逐漸成型，範圍內平鎮高中校區長期受到已開闢德育路之阻隔，且考量未來平鎮機關用地使用需求，透過整開區提供桃園鐵路地下化建設計畫安置基地，爰檢討變更平鎮高中周邊農業區，提供中壢都會長期發展住宅用地及開放空間，以滿足都會生活需求。

另桃園鐵路地下化建設計畫之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，爰將中壢、平鎮地區之公共設施保留地範圍併同納入本計畫區段徵收範圍。

# 公開展覽草案

## 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

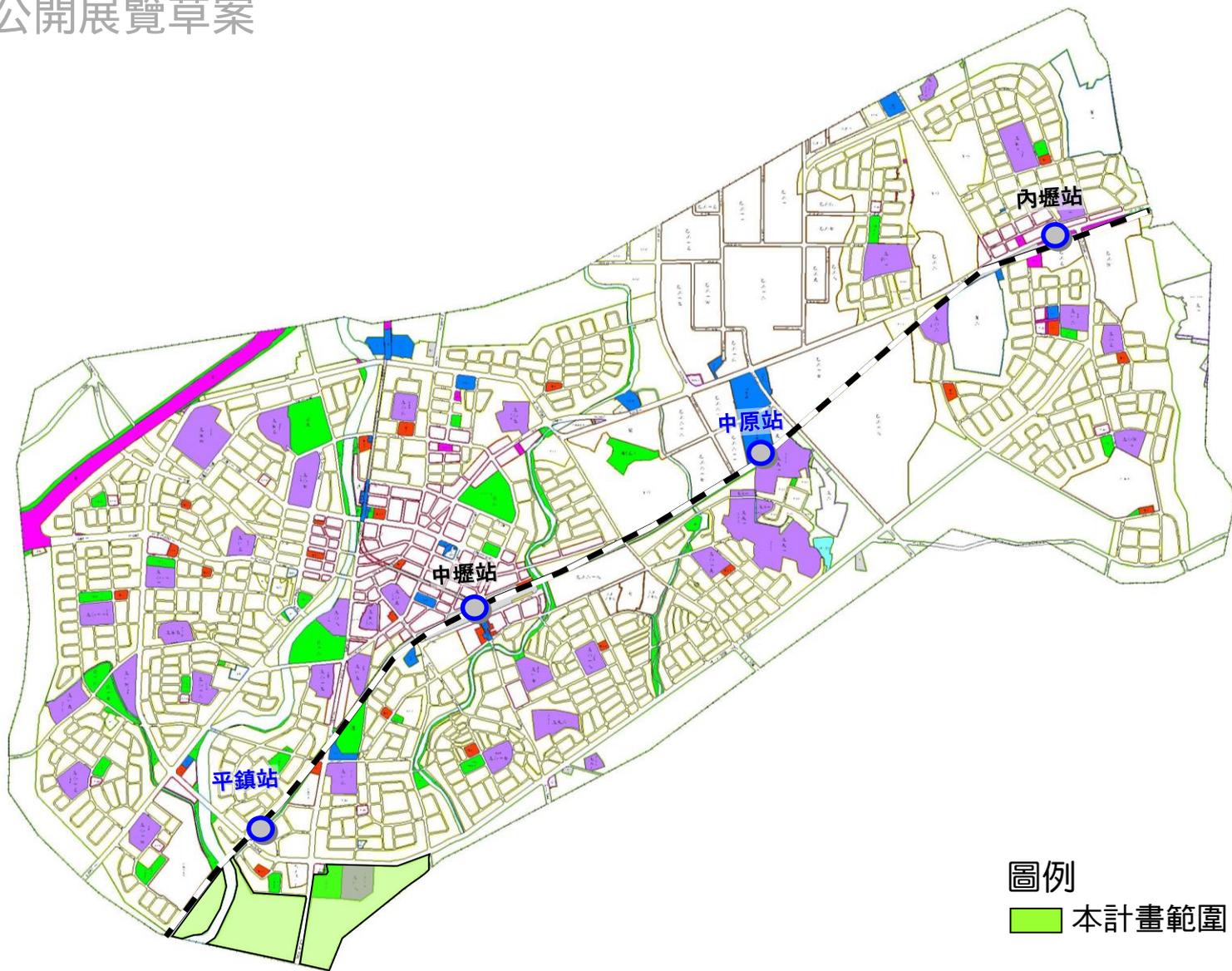
本計畫範圍以平鎮高中周邊農業區、公 23 用地以及文中八為範圍，北側以環南路二段為界，西側以鐵路用地為界，南側以都市計畫邊界為界，東側以金陵路為界，涉及中壢平鎮都市擴大修訂計畫分區包括農業區、公園用地以及文中用地，變更範圍面積合計約 45.11 公頃，詳表 1-1 及圖 1-2。

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		面積(公頃)	百分比(%)
土地使用分區	農業區	38.85	86.12
	小計	38.85	86.12
公共設施用地	文中用地	3.50	7.76
	公園用地	2.76	6.12
	小計	6.26	13.88
合計		45.11	100.00



# 公開展覽草案



圖例

■ 本計畫範圍

圖1-1 本計畫區位置示意圖

# 公開展覽草案

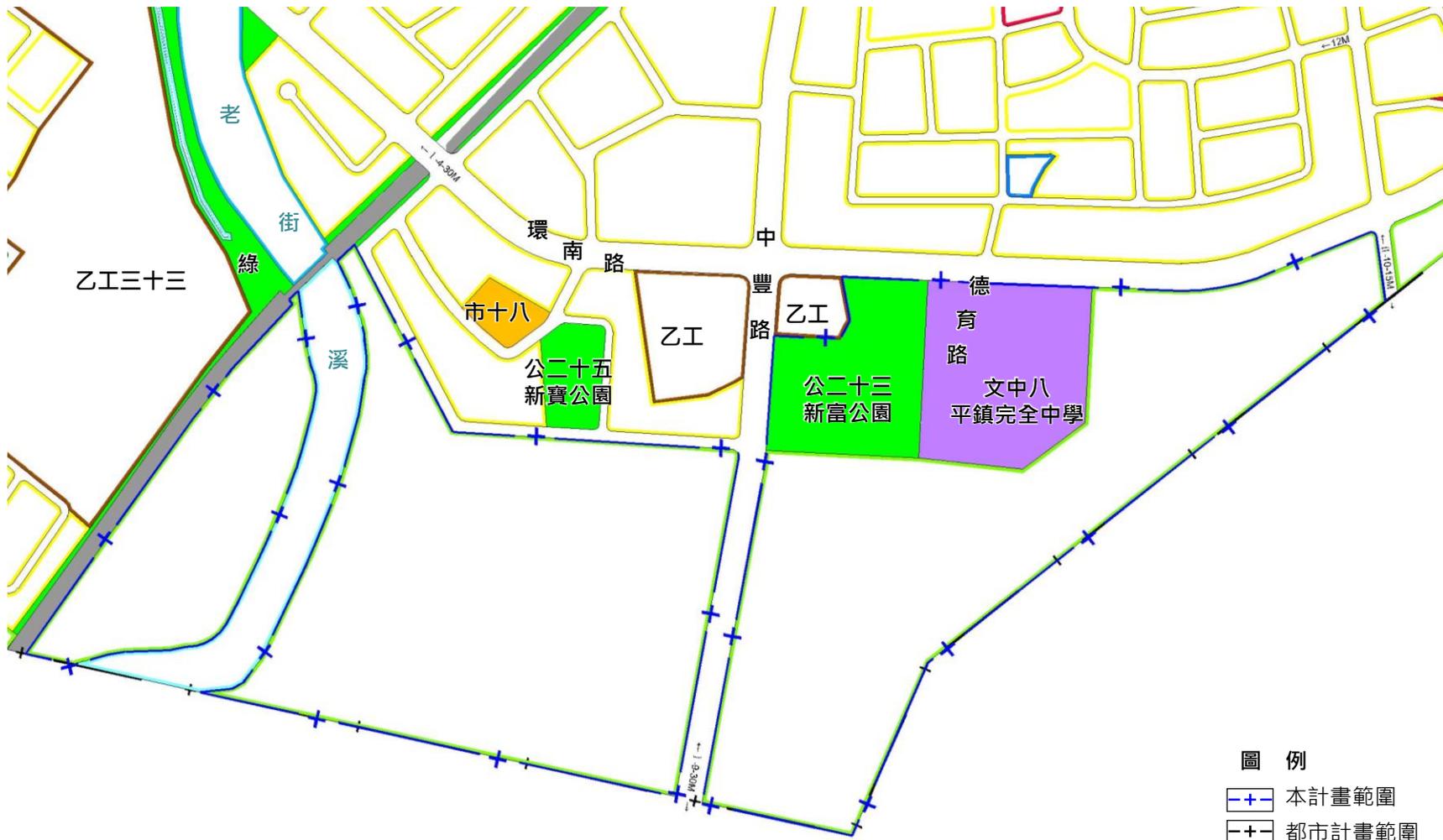


圖1-2 本計畫變更範圍示意圖

# 公開展覽草案

## 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

中壢平鎮都市擴大修訂計畫於民國 61 年 2 月公告實施，其後第一次通盤檢討於民國 72 年 4 月公告實施，第二次通盤檢討於民國 82 年 7 月公告實施。此外，自第二次通盤檢討後至民國 108 年間，共辦理過 37 次個案變更，刻正辦理第三次通盤檢討，其辦理歷程詳下表 2-1。

表 2-1 中壢平鎮都市擴大修訂都市計畫第二次通盤檢討後歷次變更一覽表

編號	變更內容	發布日期文號
一	變更中壢平鎮都市擴大修訂主要計畫(第二次通盤檢討)案	民國 82 年 7 月 17 日 82 府工都字第 133439 號
二	變更中壢平鎮都市擴大修訂計畫(部分工業區為機關用地)案	民國 83 年 3 月 21 日 83 府工都字第 44984 號
三	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	民國 84 年 3 月 13 日 84 府工都字 42969 號
四	擬定中壢平鎮都市計畫(西住宅社區)細部計畫並配合變更主要計畫(部分住宅區為河川區)案	民國 86 年 3 月 27 日 86 府工都字第 56578 號
五	變更中壢平鎮都市計畫(部分住宅區為工業區及部分工業區為住宅區)案	民國 87 年 8 月 19 日 87 府工都字第 160106 號
六	變更中壢平鎮都市計畫(部分農業區為文教區)案	民國 87 年 11 月 21 日 87 府工都字第 229825 號
七	變更中壢平鎮都市擴大修訂計畫(部分住宅區為機關用地)案	民國 88 年 4 月 2 日 86 府工都字第 59011 號
八	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	民國 88 年 6 月 2 日 88 府工都字第 110115 號
九	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	民國 88 年 11 月 14 日 88 府工都字第 234272 號
十	變更中壢平鎮都市計畫(部分住宅區、道路用地為私立中原大學用地及道路用地)案	民國 88 年 10 月 19 日 88 府工都字第 258924 號
十一	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】	民國 89 年 4 月 18 日 89 府工都字第 60385 號

# 公開展覽草案

編號	變更內容	發布日期文號
	快速道路新闢工程)案	
十二	變更中壢平鎮都市擴大修訂計畫(部分乙種工業區為機關用地)案	民國 89 年 5 月 11 日 89 府工都字第 89820 號
十三	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	民國 89 年 11 月 28 日 89 府工都字第 218903 號
十四	變更中壢平鎮都市計畫(部分農業區為文教區)案	民國 90 年 3 月 14 日 90 府城鄉字第 35546 號
十五	變更中壢平鎮都市擴大修訂計畫(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	民國 90 年 8 月 24 日 90 府城鄉字第 413969 號
十六	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	民國 93 年 5 月 25 日 府城鄉字第 0930120686 號
十七	變更中壢平鎮都市擴大修訂主要計畫(部分農業區為私立有得國小用地)案	民國 95 年 10 月 19 日 府城鄉字第 0950302891 號
十八	變更中壢平鎮都市擴大修訂計畫(部分農業區為變電所用地)案	民國 95 年 11 月 2 日 府城鄉字第 0950324957 號
十九	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	民國 96 年 1 月 29 日 府城鄉字第 0960034594 號
二十	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	民國 96 年 4 月 18 日 府城鄉字第 0960121050 號
二十一	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)	民國 96 年 8 月 24 日 府城鄉字第 0960270337 號
二十二	變更中壢平鎮都市擴大修訂計畫(部分住宅區(附)為住宅區、公園用地(附)及住宅區(附))案	民國 96 年 12 月 21 日 府城鄉字第 0960425391 號
二十三	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	民國 96 年 12 月 21 日 府城鄉字第 0960416701 號
二十四	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	民國 98 年 6 月 10 日 府城規字第 0980215282 號
二十五	變更中壢平鎮都市擴大修訂主要計畫(部分農業區為道路用地)(配合普忠路拓寬計	民國 98 年 6 月 12 日 府城規字第 0980218698 號

# 公開展覽草案

編號	變更內容	發布日期文號
	畫)案	
二十六	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	民國 100 年 1 月 20 日 府城都字第 1000018299 號
二十七	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	民國 100 年 3 月 29 日 府城都字第 1000113351 號
二十八	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	民國 100 年 9 月 28 日 府城綜字第 1000386300 號
二十九	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	民國 100 年 2 月 23 日 府城都字第 1010037133 號
三十	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)主要計畫暨劃定更新地區案	民國 103 年 10 月 24 日 府城都更第 1030262531 號
三十一	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	民國 103 年 12 月 03 日 府城都字第 1030290179 號
三十二	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	民國 105 年 03 月 29 日 府都計字第 1050054773 號
三十三	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	民國 105 年 08 月 15 日 府都計字第 105999541 號
三十四	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	民國 106 年 12 月 12 日 府都計字第 1060293711 號
三十五	變更中壢平鎮都市擴大修訂主要計畫(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	民國 107 年 03 月 07 日 府都計字第 1070044604 號
三十六	變更中壢平鎮擴大修訂主要計畫(配合老街溪整治計畫)案	民國 107 年 05 月 16 日 府都計字第 1070099468 號
三十七	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	民國 108 年 09 月 20 日 府都計字第 1080200134 號

資料來源：桃園市政府都市發展局都市計畫書圖資料查詢系統，民國 108 年 9 月查詢。

# 公開展覽草案

## (二)計畫內容概述

### 1. 計畫範圍與面積

中壢平鎮都市擴大修訂計畫行政轄區以中壢區、平鎮區之行政轄區為主，其範圍東至「縱貫公路桃園內壢間都市計畫區」界線，西及北側鄰接「高速公路中壢及內壢間附近特定區」及「中壢工業區」，南側則與「中壢(龍岡地區)都市計畫區」鄰接，重測後計畫面積共計 2,080.60 公頃。

2. 計畫年期：計畫目標年為民國 85 年。

3. 計畫人口與密度：計畫人口為 30 萬人，居住密度每公頃約 340 人。

### 4. 土地使用計畫

現行都市計畫(詳圖 2-1)土地使用分區包括有住宅區、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、保存區、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、營區、水利事業專用區、電信專用區、河川區及農業區等。其中以住宅區之面積 781.40 公頃為最多，佔計畫總面積的 37.56%；其次則為農業區與乙種工業區，佔計畫總面積比例各為 16.63 與 12.08%。各分區劃設面積及比例詳表 2-2。

### 5. 公共設施計畫

現行都市計畫劃設機關用地、學校用地(文小、文中、文高(職)、文大)、公園用地、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、廣場兼停車場、廣場、溝渠、水質監測站、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)、交通用地、鐵路、高速公路、快速道路、道路、道路(兼供捷運車站使用)、道路用地兼供捷運系統使用等公共設施用地，面積共 533.35 公頃，占計畫面積 25.63%。各公共設施用地劃設面積及比例詳表 2-2。

# 公開展覽草案

表 2-2 現行中壢平鎮都市擴大修訂計畫土地使用面積統計表

項目		計畫面積 (公頃)	占都市發展用地 (%)	占計畫總面積 (%)	
土地使用分區	住宅區	781.40	46.02	37.56	
	住宅區(特)	1.61	0.09	0.08	
	商業區	75.37	4.44	3.62	
	商業區(附捷)	0.44	0.03	0.02	
	乙種工業區	251.24	14.80	12.08	
	零星工業區	0.30	0.02	0.01	
	工商綜合專用區	7.05	0.42	0.34	
	保存區	0.66	0.04	0.03	
	文教區	11.24	0.66	0.54	
	行政區	1.44	0.08	0.07	
	加油站專用區	0.04	0.00	0.00	
	農會專用區	0.29	0.02	0.01	
	倉儲批發業特定專用區	2.66	0.16	0.13	
	電信專用區	0.52	0.03	0.02	
	營區	30.11	1.77	1.45	
	水利事業專用區	0.20	0.01	0.01	
	河川區	36.73	-	1.77	
	農業區	345.95	-	16.63	
小計	1,547.25	91.13	74.37		
公共設施用地	機關用地	16.58	0.98	0.80	
	學校用地	文小用地	43.08	2.54	2.07
		文中用地	25.96	1.53	1.25
		文高(職)用地	19.94	1.17	0.96
		文大用地	23.70	1.40	1.14
	公園用地	35.70	2.10	1.72	
	兒童遊樂場用地	0.65	0.04	0.03	
	體育場用地	2.00	0.12	0.10	
	綠地用地	22.21	1.31	1.07	
	綠地(附捷)	0.01	0.00	0.00	
	生態綠地	3.07	0.18	0.15	
	市場用地	7.54	0.44	0.36	
	加油站用地	1.02	0.06	0.05	
	停車場用地	2.35	0.14	0.11	
廣場兼停車場用地	0.56	0.03	0.03		

# 公開展覽草案

項目	計畫面積 (公頃)	占都市發展用地 (%)	占計畫總面積 (%)
廣場用地	2.39	0.14	0.11
廣場用地(兼供河川使用)	0.07	0.00	0.00
水質監測站用地	0.03	0.00	0.00
社區活動中心用地	1.26	0.07	0.06
變電所用地	1.11	0.07	0.05
滯洪池兼公園用地	1.25	0.07	0.06
捷運車站用地	2.86	0.17	0.14
捷運車站用地(兼供道路使用)	0.78	0.05	0.04
交通用地	0.36	0.02	0.02
鐵路用地	17.44	1.03	0.84
快速道路用地	0.18	0.01	0.01
高速公路用地	16.76	0.99	0.81
道路用地	280.19	16.50	13.47
道路用地(兼供捷運車站使用)	0.88	0.05	0.04
道路用地(兼供捷運系統使用)	2.36	0.14	0.11
道路用地(兼供河川使用)	1.06	0.06	0.05
小計	533.35	31.41	25.63
都市發展面積	1,697.92	100.00	81.61
計畫總面積	2,080.60	-	100.00

註：1. 都市發展面積不包括河川區及農業區。

2. 表內面積應依據核定圖實地分割測量面積為準。

資料來源：「變更中壢平鎮都市擴大修訂計畫(第三次通盤檢討案)」(107年2月重新公展版)；

民國107年3月至7月等2案歷次個案變更內容。



# 公開展覽草案

## 二、相關計畫

### (一)桃園市國土計畫(草案)(108年6月5日)

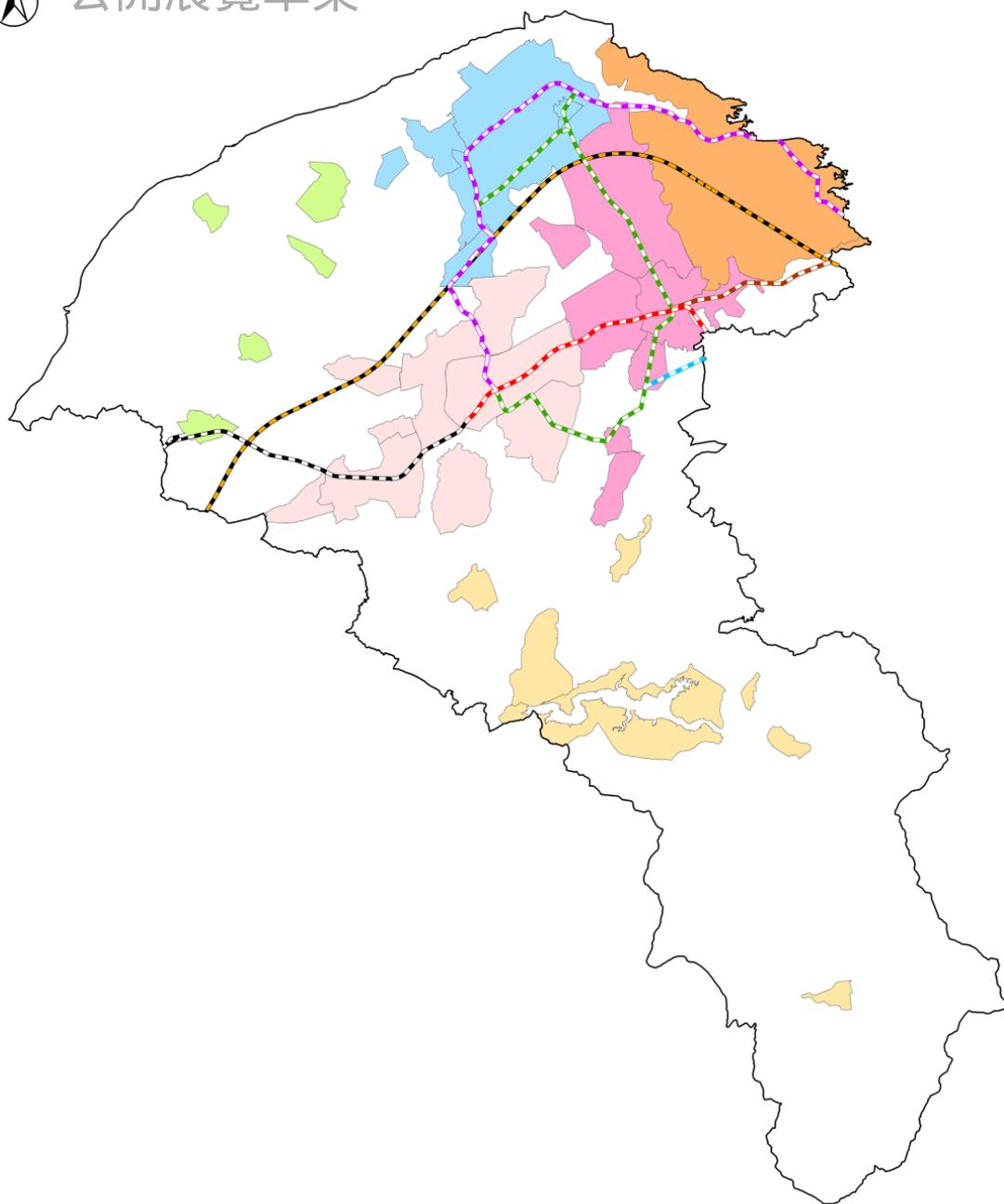
桃園市國土計畫(草案)係依循全國國土計畫指示事項，就桃園市提出綜合性與前瞻性之空間發展目標與計畫，指導全市實質空間發展及使用管制，以落實計畫引導發展及地方自治之精神。於該計畫中，提出桃園市都市空間發展構想重新區分為六大生活圈發展架構，其中本計畫位於中壢都會生活圈，定位為都會生活、經貿中心及產學與青創中心。

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，尚有 300.69 公頃之缺額。

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，以滿足中壢都會生活圈之生活機能。



# 公開展覽草案



## 圖例

高鐵

台鐵

捷運機場線

## 規劃中捷運路線

捷運三鶯線延伸八德

捷運棕線

捷運綠線(含延伸中壢)

桃園鐵路地下化

## 都市計畫整併方案構想

桃園都會生活圈

中壢都會生活圈

桃園航空城都會生活圈

新鎮生活圈

鄉村發展生活圈

生態遊憩生活圈



圖2-2 桃園都市空間發展構想示意圖

# 公開展覽草案

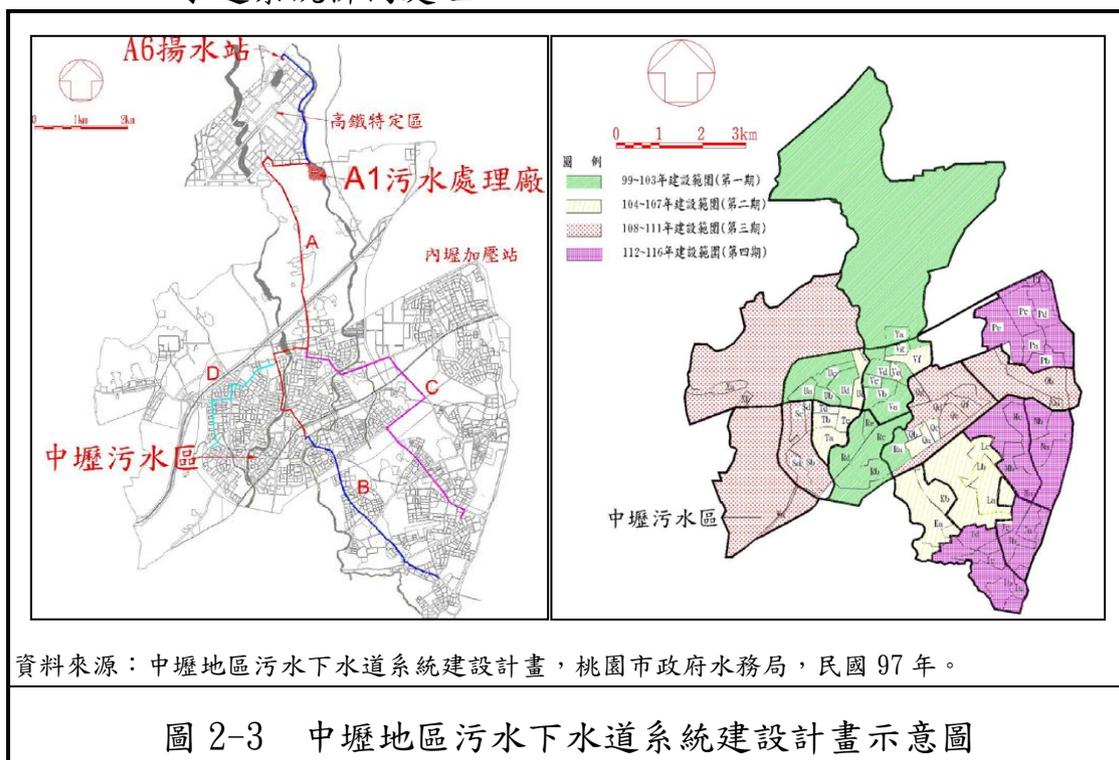
## (二)中壢地區污水下水道系統建設計畫(桃園市政府水務局，民國 97 年)

### 1. 計畫內容

該計畫範圍包括中壢及內壢交流道附近特定區計畫、中壢平鎮都市計畫、中壢龍岡地區都市計畫等三都市計畫，面積合計約 5,527 公頃；另高鐵桃園車站特定區產生之污水亦予納入處理。預計污水下水道管線總長 250,650 公尺，用戶接管數 180,212 戶，未來污水處理廠設計容量約 156,800CMD，擬採分期逐步建設，完成後將可改善都市計畫區之生活品質。

### 2. 對本計畫之指導或影響

本計畫位於該污水下水道系統規劃範圍，屬於第一期(99年-103年)建設範圍，未來本計畫污水將納入該污水下水道系統併同處理。



# 公開展覽草案

(三)易淹水地區水患治理計畫－老街溪治理規劃檢討(經濟部水利署水利規劃試驗所，民國 97 年)

## 1. 計畫內容

老街溪屬桃園市管河川，主流自民國 72 年起辦理治理規劃，於民國 76 年核定公告在案，由於近年降雨型態劇變且流域內土地高度利用，導致低窪地區、未築禦洪工事河段，每遇豪大雨即淹水成災、河岸土地易沖刷流失；故桃園市政府提報此水系列為「易淹水地區水患治理計畫」治理對象。

治理措施以束洪、導洪為主，河道整治為輔，採用民國 74 年「老街溪治理基本計畫」50 年重現期距之洪峰流量，作為計畫流量，以徹底解決沿岸淹水災害問題。

另經濟部依水利法第 82 條規定，於 99 年 12 月 9 日以經授水字第 09920214681 號公告老街溪水道治理計畫線及堤防預定線河川圖籍（第一次修正），公告劃入水道治理計畫線及堤防預定線內之土地，應依水利法及河川管理辦法有關規定辦理。

## 2. 對本計畫之指導或影響

本計畫配合 99 年 12 月 9 日經授水字第 09920214681 號公告老街溪水道治理計畫線及堤防預定線河川圖籍（第一次修正），修正調整本計畫區西側地區河川範圍，另該計畫藉由蓄洪、減洪與分洪達到老街溪防洪減災功能，避免本計畫區遭受洪患之衝擊；同時河岸兩側之工程採用生態工法治理，兼顧環境美化及生態保育，營造優質都市生活品質。

# 公開展覽草案



## 參、發展現況分析

### 一、自然環境分析

#### (一)氣候

中壢平鎮地區位處於臺灣北部潮濕亞熱帶季風氣候，氣候適中，年均溫約在 22℃，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 1500-2000 毫米左右，主要之雨季以五、六月之梅雨季節雨量較多，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。

表 3-1 桃園市區近 5 年氣溫統計表(單位：℃)

年\c	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	平均
103	14.5	14.4	16.8	20.6	23.7	26.6	28.5	28.4	27.8	22.5	20.1	14.3	21.6
104	14.5	15.0	17.0	21.1	24.4	28.3	28.3	27.0	25.5	23.4	21.6	17.0	22.0
105	14.3	13.3	15.4	22.2	25.0	27.5	28.5	27.8	26.0	25.1	20.6	17.9	22.0
106	16.2	14.9	16.2	20.9	23.9	26.4	28.0	28.9	27.5	23.5	20.2	15.6	21.9
107	14.8	13.3	18.1	21.2	25.9	26.4	28.0	27.2	25.8	21.2	20.4	17.4	21.7
平均	14.9	14.2	16.7	21.2	24.6	27.0	28.3	27.9	26.5	23.1	20.6	16.4	21.8

資料來源：中央氣象局(平鎮測站)，民國 103 年-107 年。

表 3-2 平鎮區近 5 年雨量統計表(單位：公厘)

年\mm	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	年雨量
103	24.5	213.0	186.0	101.0	399.0	233.0	192.5	64.0	94.0	73.0	67.5	84.5	1,732.0
104	29.5	68.5	186.5	95.5	296.5	90.5	62.0	307.0	227.5	118.0	34.5	92.5	1,608.5
105	335.5	107.5	329.0	225.0	243.0	222.5	75.0	84.5	341.0	64.5	124.0	21.0	2,172.5
106	35.5	104.0	200.5	121.0	124.0	510.5	248.5	14.5	57.5	183.5	81.0	57.0	1,737.5
107	285.0	133.5	50.5	68.5	33.0	136.0	85.0	270.5	209.0	85.5	47.0	55.0	1,458.5
月平均	142.0	125.3	190.5	122.2	219.1	238.5	132.6	148.1	185.8	104.9	70.8	62.0	1,741.8

資料來源：中央氣象局(平鎮測站)，民國 103 年-107 年。

#### (二)地形、地勢

本計畫區地形平坦，地勢以中豐路為相對高點向西傾斜，

# 公開展覽草案

而整個計畫區地形南側略高於北側。

## (三) 水文

### 1. 河川

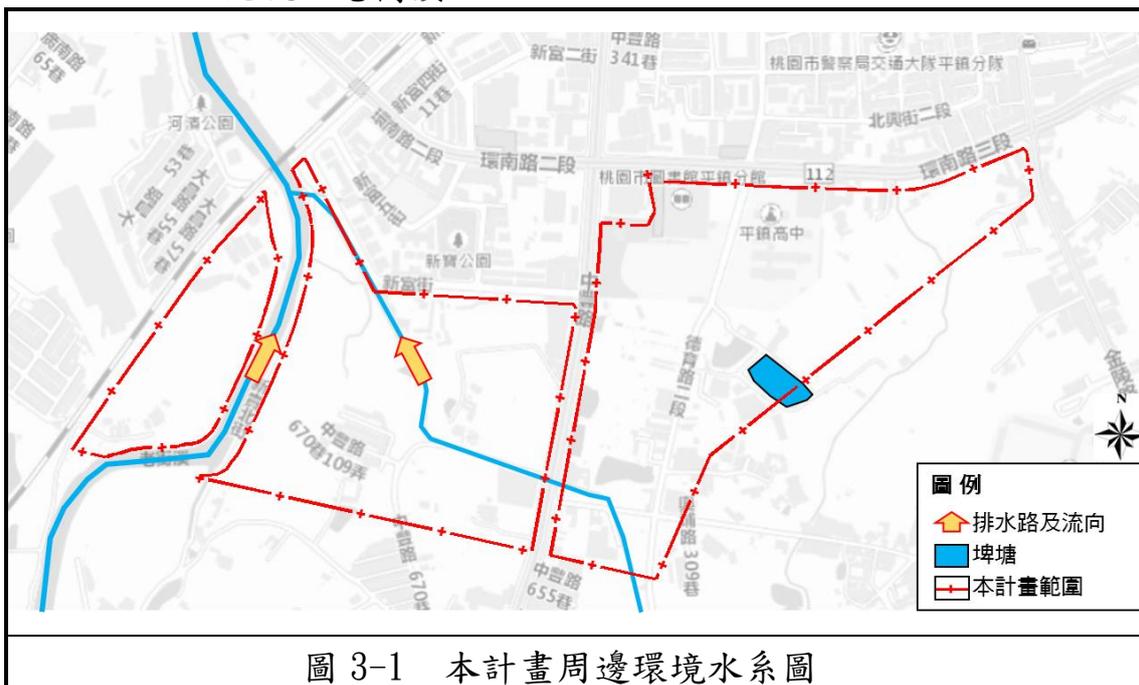
本計畫區屬老街溪流域，老街溪源於龍潭區深窩子地區，流域面積約 81.59 平方公里，主流約 36.07 公里。

### 2. 埤塘

計畫區東側基地分布數處私人所管轄之陂塘，其中 2 處為臺灣石門農田水利會所管轄，面積合計約 0.38 公頃。

### 3. 灌排水路

本計畫區內分布有石門農田水利會管有之灌排水路，包含中壢支渠 A 線、8-1 小給與 10-5 小給，其由基地內向西北流入老街溪。



## (四) 災害潛勢

### 1. 環境敏感地區

本計畫經套疊環境敏感地區，並無位屬第一級、第二級環境敏感地區情形。

# 公開展覽草案

## 2. 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，可知本計畫範圍無災害潛勢之疑慮。

## 二、人口分析

桃園市近 10 年呈現人口成長趨勢，其中本計畫區所在之中壢都會生活圈，近 10 年人口從民國 98 年 617,706 人，至民國 107 年增加為 661,106 人，平均成長率約 0.78%，人口呈正成長情形。詳見表 3-3。

表 3-3 桃園市、中壢都會生活圈近 10 年人口成長概況表

民國 (年)	桃園市		中壢都會生活圈(都計人口)	
	人口數	成長率(%)	人口數	成長率(%)
98	1,978,782	-	617,706	-
99	2,002,060	1.18	619,121	0.23
100	2,013,305	0.56	639,686	3.32
101	2,030,161	0.84	650,302	1.66
102	2,044,023	0.68	653,465	0.49
103	2,058,328	0.70	658,476	0.77
104	2,105,780	2.31	675,881	2.64
105	2,147,763	1.99	643,090	-4.85
106	2,188,017	1.87	653,169	1.57
107	2,220,872	1.01	661,106	1.22
平均	—	1.21	—	0.78

資料來源：桃園市統計年報，民國 98 年至 107 年。

# 公開展覽草案

另近 10 年來中壢都會生活圈之都市計畫人口發展率，於民國 98 年已達 90.71%，隨人口持續成長，至民國 107 年已高達 97.22%，顯示中壢都會生活圈之都市發展趨於飽和。

表 3-4 中壢都會生活圈近 10 年都市計畫人口發展率綜整表

民國(年)	計畫人口(人)	現況人口(人)	人口發展率(%)
98	681,000	617,706	90.71%
99	681,000	619,121	90.91%
100	681,000	639,686	93.93%
101	681,000	650,302	95.49%
102	681,000	653,465	95.96%
103	681,000	658,476	96.69%
104	681,000	675,881	99.25%
105	680,000	643,090	94.57%
106	680,000	653,169	96.05%
107	680,000	661,106	97.22%

資料來源：桃園市統計年報，民國 98 年至 107 年。

## 三、土地使用現況

### (一)都市計畫概況

中壢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，顯示中壢都會生活圈有都市發展用地之需求。

表 3-5 中壢都會生活圈 106 年都市發展率綜整表

都市計畫區	工業區 (%)	商業區 (%)	住宅區 (%)
中壢平鎮都市計畫	88.73	98.07	92.72
高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫	88.25	-	76.06
中壢(龍岡地區)都市計畫	74.51	93.62	88.64
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	75.73	87.38	76.92
楊梅都市計畫	80.03	90.32	79.15
高速公路楊梅交流道附近特定區計畫	81.33	-	73.62
平鎮(山子頂地區)都市計畫	89.76	79.26	71.74

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)。

# 公開展覽草案

## (二) 土地使用現況

本計畫土地使用現況以農作使用為主，面積約 22.19 公頃，占計畫面積 49.19%，並以學校使用(3.69 公頃)、住宅使用(2.54 公頃)、空置地(2.44 公頃)、人工林(2.37 公頃)、道路使用(2.33 公頃)、工業使用(2.27 公頃)、休閒設施使用(2.20 公頃)次之，其分布詳圖 3-2。

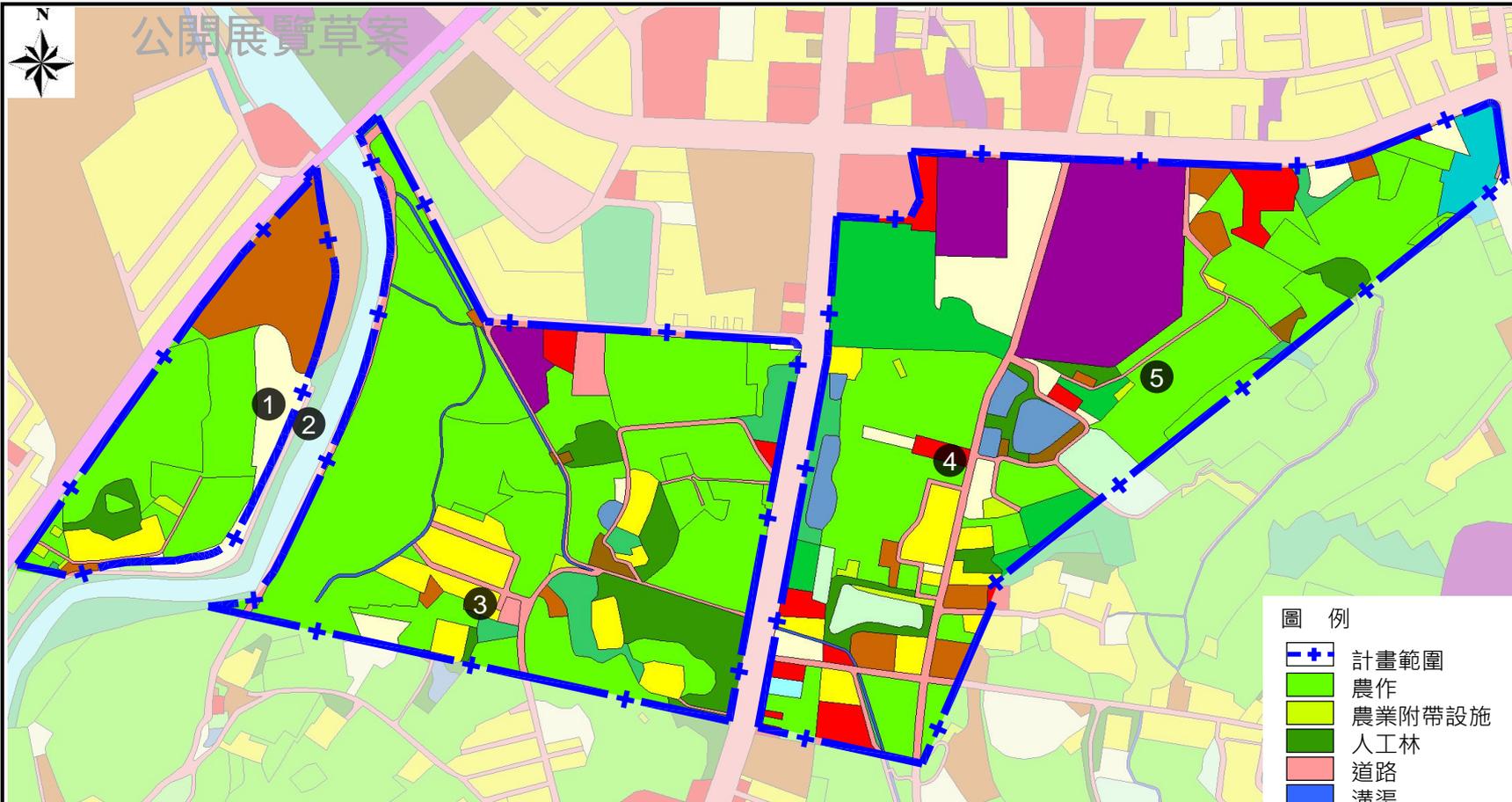
表 3-6 本計畫範圍內土地使用現況面積統計表

使用項目	面積(公頃)	比例(%)	使用項目	面積(公頃)	比例(%)
商業	1.27	2.82	農作	22.19	49.19
住宅	2.54	5.63	水產養殖	0.72	1.60
工業	2.27	5.03	農業附帶設施	0.23	0.51
其他建築用地	0.24	0.53	人工林	2.37	5.25
學校	3.69	8.18	道路	2.33	5.17
環保設施	0.06	0.13	河道	0.02	0.04
休閒設施	2.20	4.88	溝渠	0.27	0.60
公用設備	0.48	1.06	蓄水池	0.70	1.55
草地	1.09	2.42	合計	45.11	100.00
空置地	2.44	5.41			

資料來源：國土利用調查，民國 104 年。

## (三) 建物現況

本計畫範圍內建物面積約 4.37 公頃，主要分布於中豐路以西之住宅社區、中豐路以東之德育路二段與環南路三段側，以 2 層樓以下磚造、鐵皮或臨時結構為主，其分布詳圖 3-3、3-4。



圖例

- 計畫範圍
- 農作
- 農業附帶設施
- 人工林
- 道路
- 溝渠
- 蓄水池
- 商業
- 住宅
- 工業
- 其他建築用地
- 學校
- 草地
- 空地



1. 空屋、雜林



2. 老街溪沿岸



3. 住宅社區



4. 幼稚園



5. 菜園

圖3-2 本計畫區土地使用現況示意圖

# 公開展覽草案

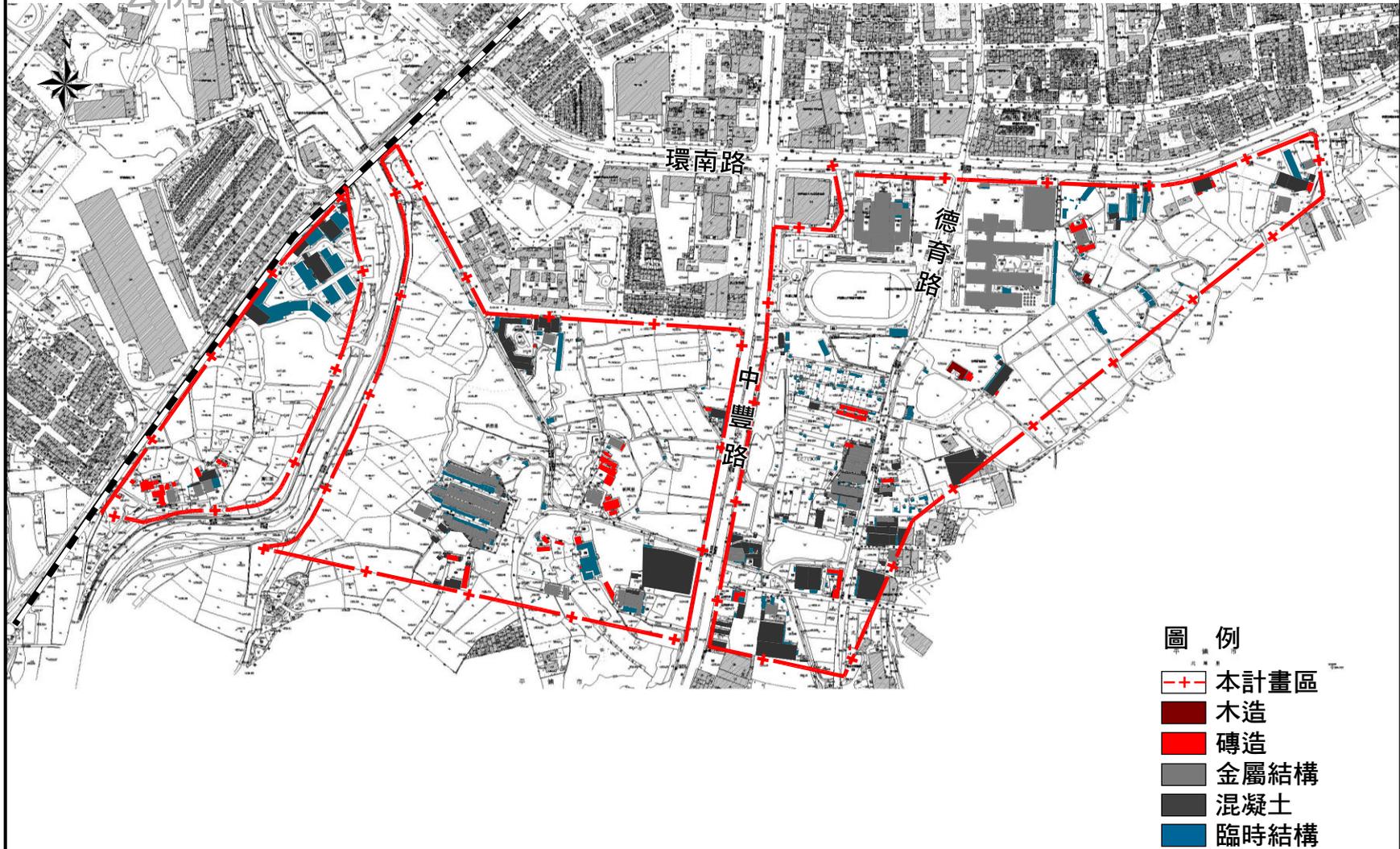


圖3-3 本計畫範圍內建物結構分布示意圖

# 公開展覽草案

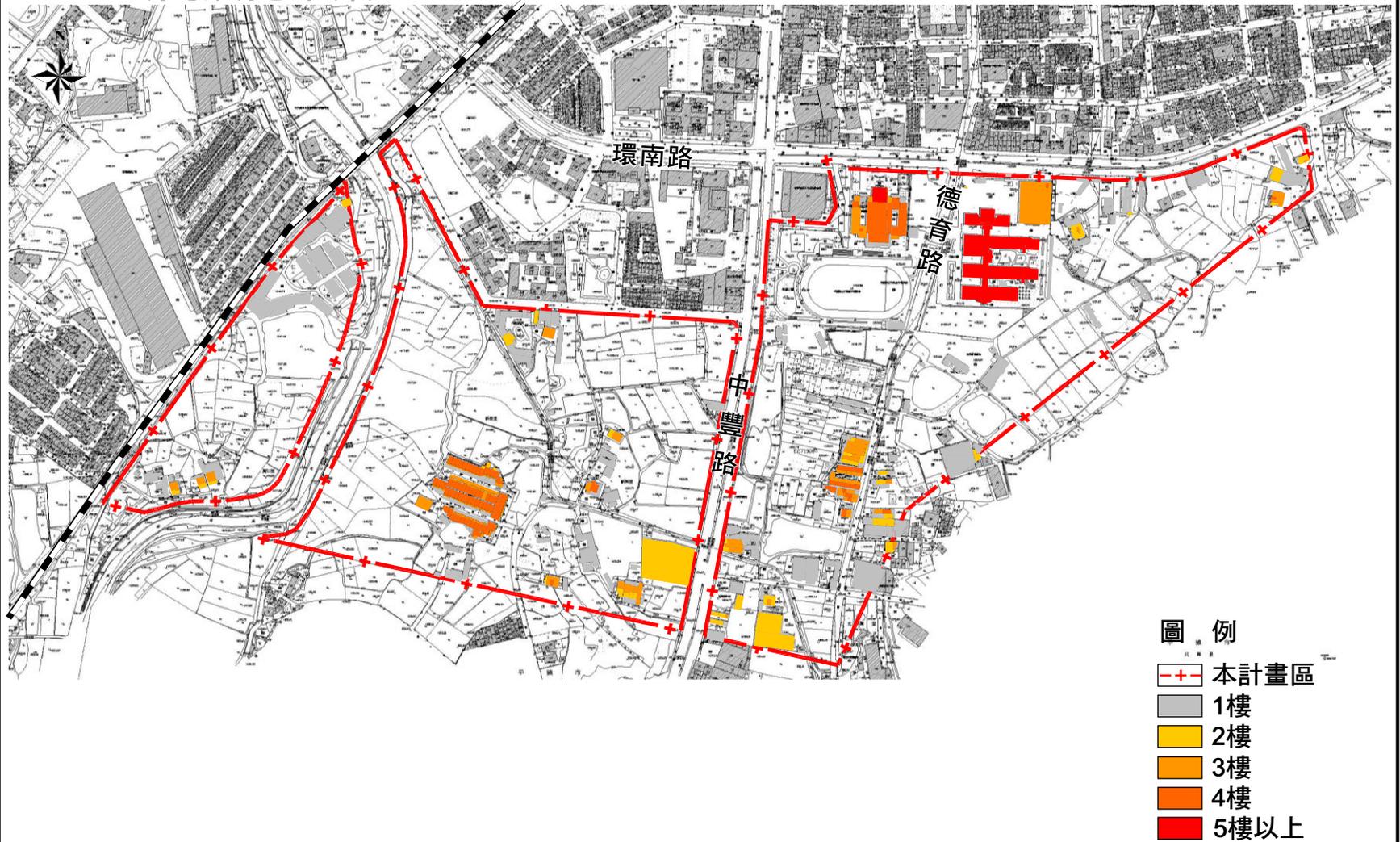


圖3-4 本計畫範圍內建物樓層分布示意圖

# 公開展覽草案

## (四)地權分析

計畫範圍包括桃園市平鎮區部分北興段、關爺段、新貴段與廣仁段土地，土地權屬以私有為主，面積約 37.47 公頃，占計畫面積 83.07%；公有土地面積約 7.63 公頃，占計畫面積 16.91%，分屬中華民國、桃園市所有，管理機關包括交通部臺灣鐵路管理局、財政部國有財產署、經濟部水利署北區水資源局、桃園市立平鎮高級中等學校、桃園市立圖書館、桃園市政府養護工程處、桃園市平鎮區公所等。

表 3-7 本計畫區土地權屬表

土地權屬	所有權人	管理機關	面積(公頃)	百分比(%)
公有土地	中華民國	交通部臺灣鐵路管理局	0.02	0.04
		桃園市平鎮區公所	0.08	0.18
		桃園市立平鎮高級中等學校	0.15	0.33
		平鎮市立圖書館	0.05	0.11
		財政部國有財產署	1.23	2.73
		經濟部水利署北區水資源局	0.02	0.04
	桃園市	桃園市立平鎮高級中等學校	3.35	7.43
		桃園市立圖書館	1.75	3.88
		桃園市政府養護工程處	0.98	2.17
		小計	7.63	16.91
私有土地	臺灣石門農田水利會	1.40	3.10	
	私有	36.07	79.97	
	小計	37.47	83.07	
	公私共有	0.01	0.02	
	總計	45.11	100.00	

資料來源：桃園市政府地政局，民國 109 年 2 月。

平鎮車站

環南路

中興路

老街溪

圖例

- 本計畫範圍
- 公有
- 私有
- 公私共有

圖3-5 本計畫區土地權屬分布示意圖

# 公開展覽草案

## (五)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每平方公尺 2,400-4,800 元之間，以既有聚落、鄰近中豐路、鄰近環南路土地之公告地價較高，其分布詳圖 3-6。

### 2. 公告現值

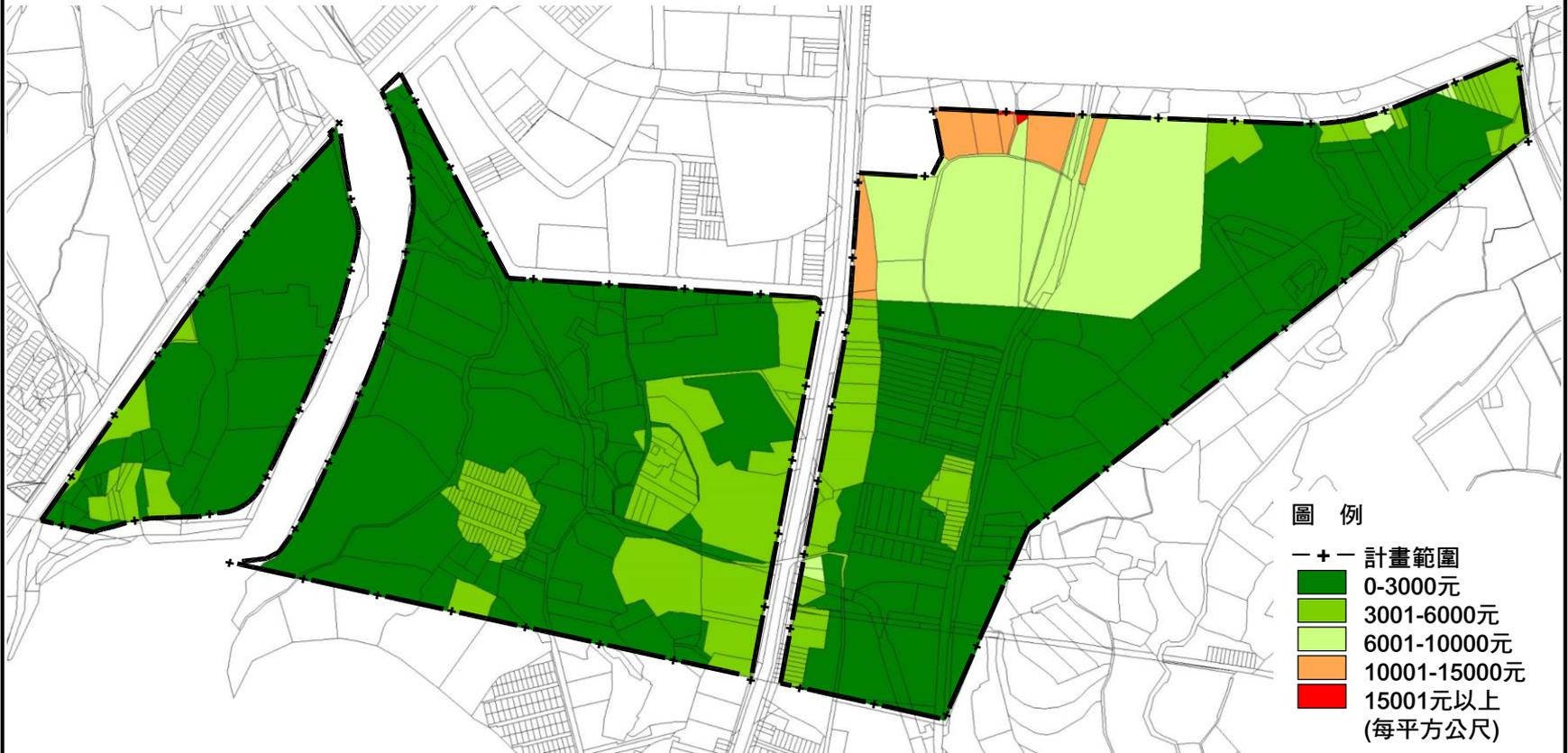
本計畫區內農業區公告現值以每平方公尺 11,400-22,500 元為主，以既有聚落、鄰近中豐路、鄰近環南路土地之公告地價較高，其分布詳圖 3-7。

## (六)不動產分析

依據內政部不動產交易實價查詢服務網資料，自民國 106 年 5 月至民國 107 年 5 月，區位條件與本計畫區較接近之平鎮區(位於台 1 線延平路以東、市道 113 甲線金陵路以西、桃 78 線振興路以南)住宅區不動產交易土地交易平均單價為每平方公尺 7.39 萬元，其分布詳圖 3-8；另由於平鎮區並無商業區土地交易資料，故參考中壢區車站周邊(中壢火車站、SOGO 商圈)之商業區土地交易紀錄，平均單價為每平方公尺 13.59 萬元，其分布詳圖 3-9。

# 公開展覽草案

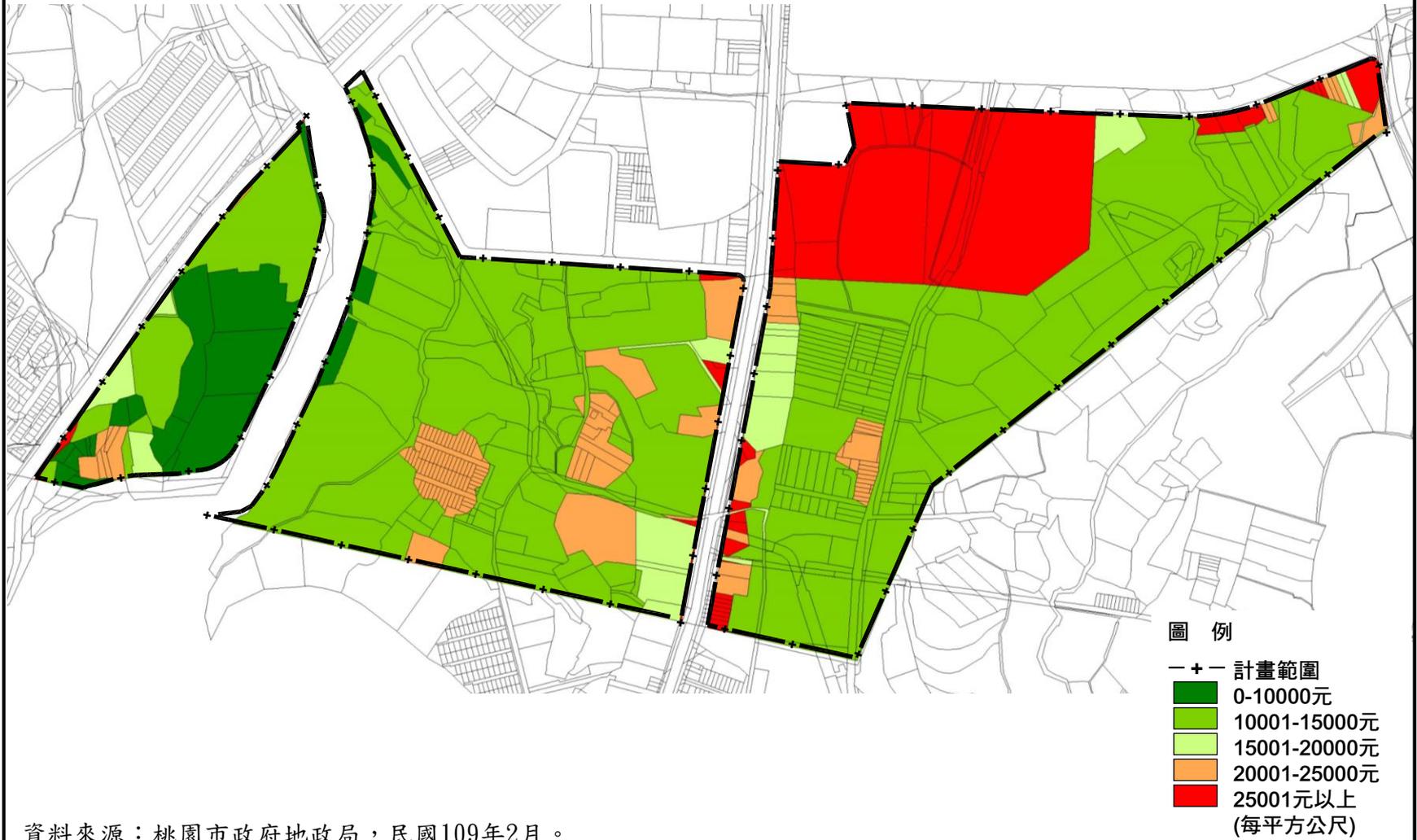
3-12



資料來源：桃園市政府地政局，民國109年2月。

圖3-6 公告地價分布示意圖

# 公開展覽草案



資料來源：桃園市政府地政局，民國109年2月。

圖3-7 公告現值分布示意圖

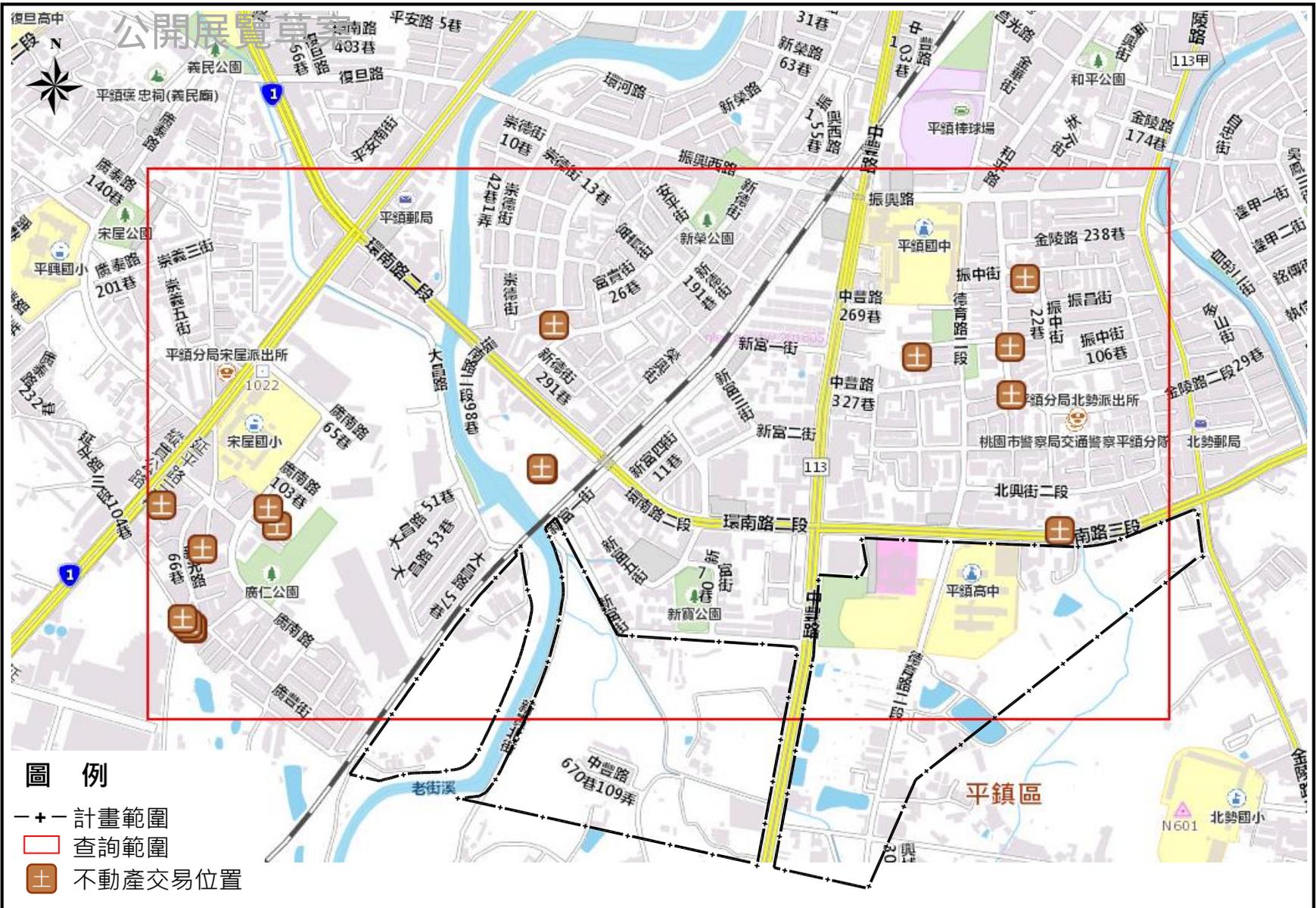


圖3-8 周邊住宅區不動產交易分布示意圖



# 公開展覽草案

## 四、公共設施及公用設備現況

本計畫區及周邊地區公共設施現況如后：

### (一)學校教育設施

本計畫區學校與教育機構為位於北側之市立平鎮高中(文中 8)，其現況部分作為德育路供公眾通行，德育路以東為其主校園，以西為操場及部分係空地作臨時停車使用。

### (二)市場

本計畫區北側分布一處市場用地(市 18)，位於新富五街，現為停車場使用。

### (三)公園綠地

本計畫區及周邊分布兩處已開闢之公園綠地，分別為計畫區東北側之新富公園(公 23)(另有部分作平鎮圖書館、市立平鎮高中操場使用)，及範圍外新富街北側之新寶公園(公 25)。

### (四)其他

其他重要公共設施皆位於環南路，包括桃園市平鎮地政事務所、平鎮區立圖書館及桃園市平鎮區社教文化中心。

## 五、交通運輸現況

### (一)道路系統現況

#### 1. 本計畫道路系統

本計畫區周邊道路系統概可依其功能性區分為聯外道路、地區道路等層級，其中以市道 112(環南路二段)為本計畫區北側重要聯外道路，西起觀音區與台 15 線銜接，東至北二高大溪交流道附近與台 3 線銜接，為中壢平鎮外環道路重要路段。市道 113(中豐路)線為貫穿本計畫區重要聯外道路，北起於大園省道台 15 線，經中壢、平鎮，南至龍潭區與台 3 乙線銜接，亦可銜接台 66 東西向快速公路與國道 3 號龍潭交流道。

# 公開展覽草案

表 3-8 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)
環南路二段	新富一街   金陵路二段	30	聯外道路	中央分隔島	2
中豐路	環南路二段   中豐路 593 巷	30	聯外道路	中央分隔島	2
德育路二段	環南路三段   興埔路	12	地區道路	中央標線分隔	1
金陵路二段	環南路三段   興埔路	15	聯外道路	中央標線分隔	南下 1 車道 北上 2 車道

資料來源：本計畫整理。

## 2. 本計畫區周邊重要路段服務狀況

鄰近本計畫區之重要路段如下表，延平路往東連接中正路，服務水準為 E 級，往西連接中原路，服務水準 D 級；德育路南北向連接道路為振興路及延平路，服務水準皆為 C 級。中豐路段北向服務水準 E 級，南向 D 級；環南路段則銜接新富一街及金陵路，服務水準皆為 C 級。

表 3-9 本計畫區周邊重要路段服務水準分析表

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
延平路	中正路 / 中原路	東向	2,200	1,841	18.4	E
		西向	2,200	1,454	22.7	D
德育路	延平路 / 振興路	北向	900	593	28.7	C
		南向	900	445	29.3	C
中豐路	延平路/ 地下道	北向	2,100	1,865	16.4	E
		南向	2,100	1,363	23.7	D
環南路	新富一街/ 金陵路	東向	3,000	1,410	28.2	C
		西向	3,000	1,601	25.4	C

資料來源：「臺鐵都會區捷運化桃園段地下化建設計畫」綜合規劃期中報告，民國 107 年 6 月。

# 公開展覽草案

## (二)大眾運輸系統現況

本計畫區內之大眾運輸系統以公路客運/市區公車為主，為主要聯外通勤、通學運具，鄰近基地最近之車站為第一製藥廠(中豐路)及加油站(金陵路二段)。而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平鎮站作為臺鐵通勤車站。

### 1. 鐵路

臺鐵縱貫線為桃園市境內重要的運輸系統，大致上與台 1 線平行，沿途設置桃園、內壢、中壢、埔心、楊梅及富岡六個站，目前平均有 5.7 萬人/日使用鐵路，距離本計畫較近之臺鐵車站為中壢車站，而未來於本計畫西側鐵路用地將增設平鎮站作為臺鐵通勤車站，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

市道 113 線為桃園地區主要之中長途公路客運行經路線，營運路線共計 12 條，而公路客運主要由桃園客運與新竹客運等 2 家業者提供服務，桃園客運提供中壢至石門水庫路線之服務，而新竹客運主要提供往返中壢至龍潭、關西、新竹、竹東等路線之服務，分別於本計畫區中豐路之第一製藥廠與金陵路二段之加油站設置有停靠站，對於本計畫區內民眾使用相當便利。

#### (2) 市區公車

行經本計畫區之公車路線包括編號 111 中壢-南勢線，行經環南路三段與中豐路；編號 115A 與 115B 之中壢-平東路線，行經金陵路二段；編號 701 之龍潭-林口長庚線。市區公車停靠本計畫區之平鎮區社教文化中心、平鎮高中站、第一製藥廠與北興加油站。另臺灣好行景點接駁公車(慈湖線)經由中豐路穿越本計畫區，但周邊未設置站牌。



## 肆、規劃構想

### 一、滿足中壢都會生活圈長期住宅發展需求

近年中壢都會生活圈都市計畫區人口持續成長且達飽和，住商發展用地發展率近9成，依桃園市國土計畫(草案)推估中壢都會生活區至125年都市人口預計將再增加約12萬餘人，本案預計規劃23.12公頃住宅區及3.30公頃公園綠地，將可適度滿足長期住宅發展需求。

### 二、規劃平鎮高中完整校地

平鎮高中校區及操場長期受到德育路阻隔，雖有天橋提供串聯，仍造成師生使用上的不便；本案透過農業區整體開發，於平鎮高中校區東側規劃新闢操場所需用地，結合校區成為完整校地。

### 三、調整公二十三用地並預留機關用地

公二十三用地現況七成為平鎮圖書館及平鎮高中操場使用，本案綜合考量平鎮圖書館實際使用情形、平鎮高中校地調整及平鎮區未來機關使用需求，將公二十三用地調整劃設為機關用地，並於南側結合埤塘劃設一處公園用地。

### 四、整合周邊藍綠帶資源

本計畫區內現況有石門大圳過嶺支線及老街溪兩條重要藍帶資源，本計畫分別於兩側劃設公園及綠地用地，透過整體規劃設計提供具親水性的休憩開放空間。

### 五、跨區取得鐵路沿線兩側公保地

本案毗鄰市府刻正辦理鐵路地下化建設計畫，經考量鐵路沿線兩側公共設施用地長期未徵收取得開闢，涉及眾多私人土地徵收取得及既有建築物拆遷，為保障沿線公保地之私有土地所有權人權益，併同將中壢、平鎮地區公共設施保留地範圍，納入本案區段徵收範圍。

# 公開展覽草案



圖4-1 本計畫區周邊空間規劃構想示意圖

# 公開展覽草案



圖3-2 本計畫區3D模擬示意圖

## 伍、變更理由及內容

本次計畫變更內容共計 1 案，詳表 5-1、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	修正變更內容				變更理由
		原計畫	面積 (公頃)	新計畫	面積 (公頃)	
變 1	平鎮 高中 周邊 農業 區	公園用地	2.76	機關用地	2.60	(一)為滿足中壢都會生活圈住商發展需求，劃設部分住宅區以提供未來都市人口居住地區。 (二)藉由本計畫規劃埤塘專用區及灌溉設施專用區，並配合劃設綠地用地及公園用地，除串聯藍綠帶資源外，並可以提供市民親水休憩空間，並同時提供滯洪功能。 (三)解決平鎮高中長期校區受德育路阻隔之問題。 (四)劃設機關用地，提供平鎮圖書館使用並保留未來機關使用之發展腹地。
				道路用地	0.16	
		文中用地	0.82	機關用地	0.57	
				公園用地	0.00	
				道路用地	0.25	
		農業區	38.85	住宅區	25.36	
				埤塘專用區	0.36	
				灌溉設施專用區	0.30	
				加油站專用區	0.16	
				文中用地	2.69	
				社會住宅用地	0.78	
				公園用地	3.30	
				綠地用地	2.17	
道路用地	3.73					

註：1. 本計畫凡本次變更未指明部分均應以原有計畫為準。

2. 文中用地變更公園用地面積為 0.0009 公頃。

3. 表內面積應依據核定圖實地測量分割面積為準。

# 公開展覽草案

表 5-2 本計畫變更前後土地使用面積對照表

項目		現行計畫 面積 (公頃)	本計畫 變更增 減面積 (公頃)	變更後計畫		
				面積 (公頃)	估計畫 總面積 (%)	
土地 使用 分區	住宅區	781.40	+25.36	806.76	38.78	
	住宅區(特)	1.61	-	1.61	0.08	
	商業區	75.37	-	75.37	3.62	
	商業區(附捷)	0.44	-	0.44	0.02	
	乙種工業區	251.24	-	251.24	12.08	
	零星工業區	0.30	-	0.30	0.01	
	工商綜合專用區	7.05	-	7.05	0.34	
	保存區	0.66	-	0.66	0.03	
	文教區	11.24	-	11.24	0.54	
	行政區	1.44	-	1.44	0.07	
	加油站專用區	0.04	+0.16	0.20	0.01	
	農會專用區	0.29	-	0.29	0.01	
	倉儲批發業特定專用區	2.66	-	2.66	0.13	
	電信專用區	0.52	-	0.52	0.02	
	營區	30.11	-	30.11	1.45	
	水利事業專用區	0.20	-	0.20	0.01	
	河川區	36.73	-	36.73	1.77	
	埤塘專用區	-	+0.36	0.36	0.02	
	灌溉設施專用區	-	+0.30	0.30	0.01	
	農業區	345.95	-38.85	307.10	14.76	
小計		1,547.25	-12.67	1,534.58	73.76	
公共 設施 用地	機關用地	16.58	+3.17	19.75	0.95	
	學校用地	文小用地	43.08	-	43.08	2.07
		文中用地	25.96	+1.87	27.83	1.34
		文高(職)用地	19.94	-	19.94	0.96
		文大用地	23.70	-	23.70	1.14
	社會住宅用地	-	+0.78	0.78	0.04	
	公園用地	35.70	+0.54	36.24	1.74	
	兒童遊樂場用地	0.65	-	0.65	0.03	
	體育場用地	2.00	-	2.00	0.10	
綠地用地	22.21	+2.17	24.38	1.17		

# 公開展覽草案

項目	現行計畫 面積 (公頃)	本計畫 變更增 減面積 (公頃)	變更後計畫	
			面積 (公頃)	估計畫 總面積 (%)
綠地(附捷)	0.01	-	0.01	0.00
生態綠地	3.07	-	3.07	0.15
市場用地	7.54	-	7.54	0.36
加油站用地	1.02	-	1.02	0.05
停車場用地	2.35	-	2.35	0.11
廣場兼停車場用地	0.56	-	0.56	0.03
廣場用地	2.39	-	2.39	0.11
廣場用地(兼供河川使用)	0.07	-	0.07	0.0034
水質監測站用地	0.03	-	0.03	0.0014
社區活動中心用地	1.26	-	1.26	0.06
變電所用地	1.11	-	1.11	0.05
滯洪池兼公園用地	1.25	-	1.25	0.06
捷運車站用地	2.86	-	2.86	0.14
捷運車站用地(兼供道路使用)	0.78	-	0.78	0.04
交通用地	0.36	-	0.36	0.02
鐵路用地	17.44	-	17.44	0.84
快速道路用地	0.18	-	0.18	0.01
高速公路用地	16.76	-	16.76	0.81
道路用地	280.19	+4.14	284.33	13.67
道路用地(兼供捷運車站使用)	0.88	-	0.88	0.04
道路用地(兼供捷運系統使用)	2.36	-	2.36	0.11
道路用地(兼供河川使用)	1.06	-	1.06	0.05
小計	533.35	+12.67	546.02	26.24
都市發展面積	1,697.92	+38.85	1,736.77	83.47
計畫總面積	2,080.60	-	2,080.60	100.00

註：1. 表內面積應依據核定圖實地分割測量面積為準。

2. 凡本次變更未指明變更部分均依原計畫為準。

資料來源：106/07/18 第 903 次會審議通過變更中壢平鎮主要計畫(第三次通盤檢討)書(再核定版)，桃園市政府，民國 106 年 12 月；民國 106 年底至民國 107 年 7 月等 2 案歷次個案變更內容。

# 公開展覽草案



5-4

圖5-1 本計畫變更內容示意圖

# 公開展覽草案

## 陸、實質發展計畫

### 一、計畫年期與計畫人口

以民國 115 年為計畫目標年，計畫人口為 9,000 人。

### 二、土地使用計畫

#### (一)住宅區

配合增設平鎮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 25.36 公頃，佔本計畫面積 56.22%。

#### (二)埤塘專用區

配合既有埤塘位置劃設，面積合計 0.36 公頃，占整體計畫面積 0.80%。

#### (三)灌溉設施專用區

配合既有灌溉溝渠位置劃設，面積合計約 0.30 公頃，占整體計畫面積 0.67%。

#### (四)加油站專用區

配合既有加油站位置劃設，面積約 0.16 公頃，占整體計畫面積 0.35%。

### 三、公共設施及公用設備計畫

#### (一)機關用地

為有效整合行政資源，提供平鎮區公所與相關單位使用，本計畫於桃園市平鎮區社教文化中心劃設 1 處機關用地，面積為 3.17 公頃，占計畫面積 7.03%。

#### (二)學校用地

配合桃園市立平鎮高中位置劃設 1 處文中用地，合計面積為 5.37 公頃，占計畫面積 11.90%。

# 公開展覽草案

## (三)公園用地

結合老街溪、既有埤塘形塑帶狀開放空間，本計畫劃設3處公園用地，面積合計約3.30公頃，占計畫面積7.32%。

## (四)綠地用地

結合老街溪、既有溝渠形塑帶狀開放空間，本計畫劃設綠地用地，面積合計2.17公頃，占計畫面積4.81%。

## (五)社宅用地

配合桃園市住宅政策，本計畫劃設社宅用地，面積約0.78公頃，占計畫面積1.73%。

## (六)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4.14公頃，占計畫面積9.17%。

表 6-1 主要計畫土地使用面積表

項目	面積(公頃)	比例(%)	
土地使用分區	住宅區	25.36	56.22
	埤塘專用區	0.36	0.80
	灌溉設施專用區	0.30	0.67
	加油站專用區	0.16	0.35
	小計	26.18	58.04
公共設施用地	機關用地	3.17	7.03
	文中用地	5.37	11.90
	公園用地	3.30	7.32
	綠地用地	2.17	4.81
	社宅用地	0.78	1.73
	道路用地	4.14	9.17
	小計	18.93	41.96
合計	45.11	100.00	

註：表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。

# 公開展覽草案

## (五)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 9,000 人檢討本計畫區公共設施設置，說明如后。

1. 遊憩設施用地之劃設規模符合規定。
2. 停車需求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、文中用地需求皆未達國小及國中最小設置需求標準，且本計畫區尚屬文小十四(宋屋國小)與文中六(平鎮國中)之學區，因此尚無劃設需求。

表 6-2 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。	1.00	3.30	2.30
		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。	0.20	0.00	-0.20
	公園綠地等開放空間	不得低於該計畫總面積 10%。	4.25	5.53	1.28
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)	1.21	0.00	-1.21
		不得低於計畫區內車輛預估數 20%。(依土地使用衍生率預測)	0.83	0.00	-0.83
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。	本計畫範圍所推估之國中小學童僅 774 位，且本計畫區尚屬文小十四(宋屋國小)與文中六(平鎮國中)之學區，因此尚無劃設需求。		
	國中				

# 公開展覽草案

- 註：1. 本地區以中豐路為界劃設 2 處住宅區，故視為 2 個閭鄰單位。
2. 本地區依桃園市 107 年底每千人持有車輛數(小客車)308.47 輛、每千人持有車輛數(機車)535.43 輛推估，本地區之小客車預估數為 1,963 輛、機車預估數為 3,030 輛；若依土地使用種類檢討本地區之車輛預估數 20%，小客車為 128 輛、機車為 185 輛，並以每輛汽車樓地板面積 30 m<sup>2</sup> 估算本區汽車停車需求面積，並以每輛機車樓地板面積 2 m<sup>2</sup> 估算本區機車停車需求面積。
3. 依國小(5.6%)及國中(3%)學齡孩童人口數佔人口數比例推估，本計畫區國小學齡孩童推估約 504 人，國中學齡孩童推估約 270 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

### (一)聯外道路

本計畫聯外道路以市道為主，包括市道 112 線(環南路二段、環南路三段)、市道 113 線(中豐路)及市道 113 甲線(金陵路二段)：市道 112 線為市區環狀道路，可銜接至台 1 線、國道 1 號中壢交流道；市道 113 線(中豐路)北起於大園省道台 15 線，經中壢、平鎮，南至龍潭區與台 3 乙線銜接；市道 113 甲線(金陵路二段)北起於中壢區龍岡路，經中壢、平鎮、南至龍潭與台 3 線銜接。本計畫區可藉由市道 112 線、市道 113 線北往中壢、大園，南往龍潭、觀音(可銜接台 66 線東西向快速公路與國道 3 號龍潭交流道)。

### (二)主要道路

本計畫主要道路包括 I-1 號(15M)、I-2 號(12M)、I-3 號(12M)，其可銜接至新富街、市道 113(中豐路)、環南路二段，有效連結本計畫範圍與周邊地區。

### (三)次要道路

本計畫次要道路包括 II-1 號、II-2 號、II-3 號、II-4 號、II-5 號道路，其可銜接主要道路或作為地區性聯絡道路。

### (四)地區道路

本計畫次要道路包括 III-1 號道路，其作為銜接次要道路及主要道路之道路。

# 公開展覽草案

表 6-3 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)
主要道路	I-1	鐵路用地至中豐路	15	561
	I-2	環南路至計畫範圍南界	12	634
	I-3	中豐路至 I-2 號道路	12	175
次要道路	II-1	II-4 號道路至計畫範圍西界	10	368
	II-2	鐵路用地至鐵路用地	10	549
	II-3	II-4 號道路至 I-2 號道路	10	613
	II-4	新富街至 II-3 號道路	10	417
	II-5	中豐路至計畫範圍東界	10	190
地區道路	III-1	中豐路至計畫範圍東界	8	304

註：表內道路長度應以核定圖實地測釘之樁距為準。

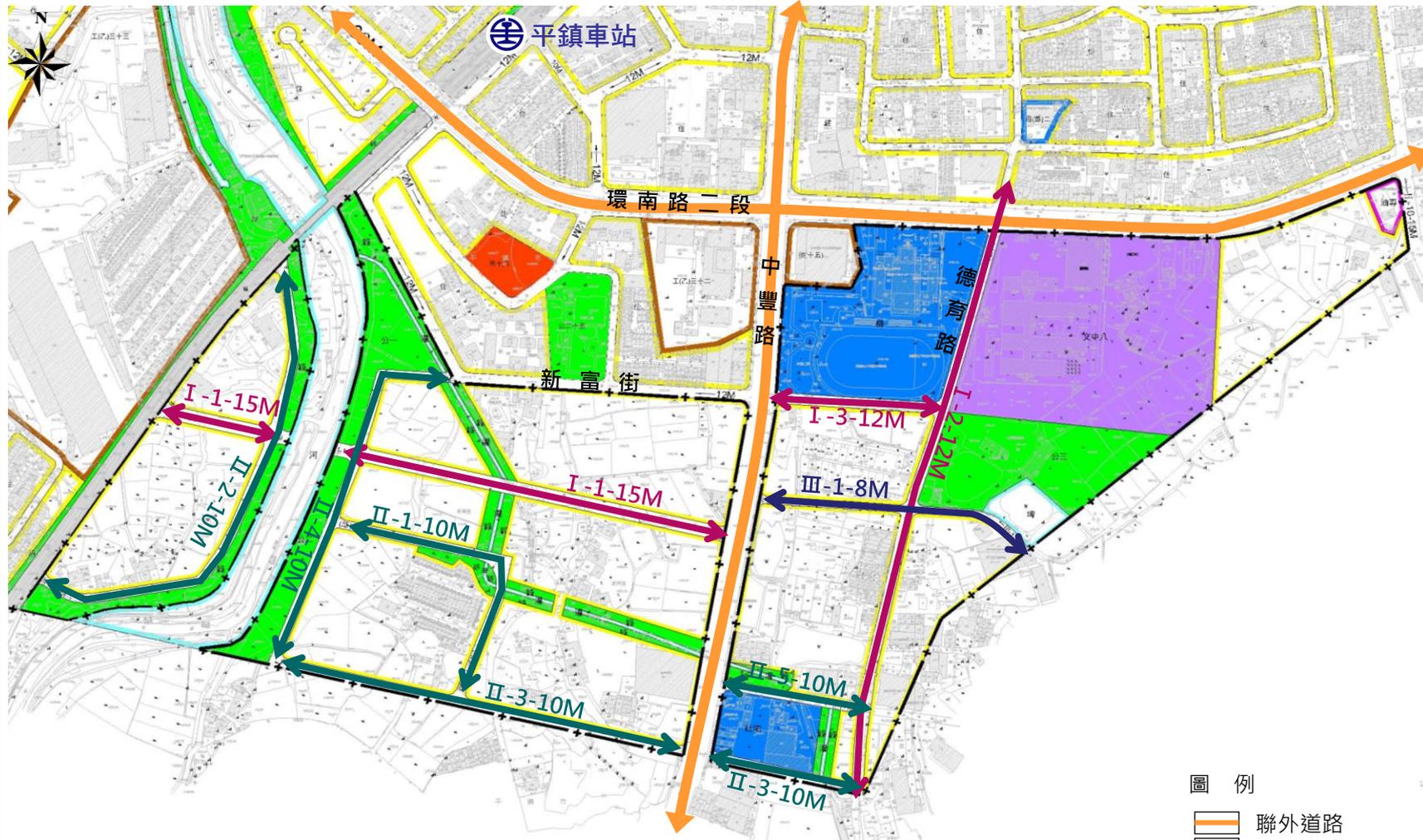
# 公開展覽草案



註：本計畫變更範圍外係依原計畫為準。

圖6-1 本計畫土地使用計畫示意圖

# 公開展覽草案



註：本計畫變更範圍外係依原計畫為準。

圖例

- 聯外道路
- 主要道路
- 次要道路
- 地區道路

圖6-2 本計畫道路系統示意圖

# 公開展覽草案

## 五、都市防災計畫

### (一)防救災路線

防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)

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市道 112(環南路二段)、市道 113(中豐路)以及本計畫區內寬度達 15 公尺以上之道路(I-1 號道路)為第一層級之緊急道路，以其為延續通達至各區域之道路，且需為災害發生後首要須保持暢通之路線，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 12 公尺之道路、10 公尺之次要道路、8 公尺之地區道路為救援輸送道路，並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、綠地用地以及老街溪為防火區劃之區隔，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、兒童遊樂場、廣場、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。

# 公開展覽草案

指定本計畫區內公園用地、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。指定本計畫區內之機關用地、文中用地，本計畫區及周邊之學校、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 1 公里內，位於振興路之平鎮區公所及位於振平街之桃園市政府警察局平鎮分局北勢派出所為據點，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

以位於廣泰路之壠新醫院為醫療據點，提供受傷災民之醫療救助。

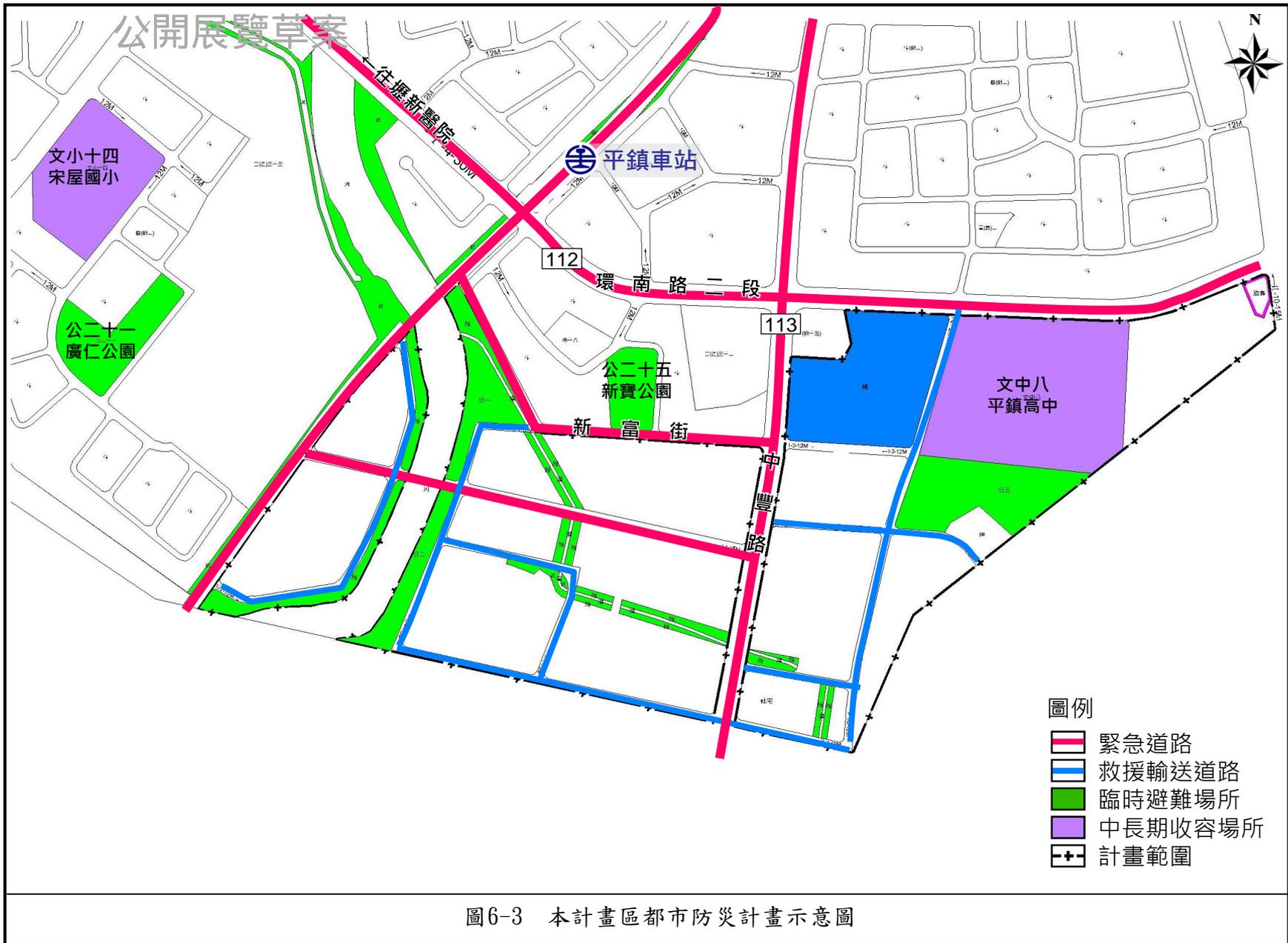


圖6-3 本計畫區都市防災計畫示意圖

# 公開展覽草案

## 六、排水及滯洪規劃

### (一)排水滯洪系統規劃構想

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：
6. 不沖刷不淤積之最佳排水斷面。
7. 經濟安全、施工容易。
8. 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。
9. 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。
10. 排水設施儘量以直線設置，避免急轉彎。
11. 排水設施縱坡應力求平順，避免變化過大。
12. 涵管橫越道路等主要設施時，儘量與其成正交。

### (二)基地排水規畫準則

#### 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，

## 公開展覽草案

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 2075.15mm，A、B、C、G、H 等各項係數經計算如下：

$$A = 20.95355$$

$$B = 55$$

$$C = 0.62387$$

$$G = 0.54815$$

$$H = 0.30710$$

$$P = 2075.15$$

依水土保持技術規範之降雨強度公式計算

# 公開展覽草案

$$I_{25}= 141.08 \text{ mm/hr}$$

$$I_{50}= 154.43 \text{ mm/hr}$$

$$I_{100}= 167.77 \text{ mm/hr}$$

## (3)逕流係數

依據水土保持技術規範第十八條，逕流係數 C 值之決定，分為開發整地區及無開發整地區兩大類；開發整地區又分為開發前、中、後三種情形。本基地開發中之 C 值以 1.0 計算，而開發前及開發後各項 C 值以現地林相、地表被覆、地形、地貌等因素決定。

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。

## (4)估計集流時間(Tc)

依水土保持技術規範第十九條，集流時間係指逕流自集水區最遠一點到達一定地點所需時間，一般為流入時間與流下時間之和。其計算公式如下：

$$t_c=t_1+t_2$$

$$t_1=l/v$$

式中  $t_c$ ：集流時間(小時)

$t_1$ ：流入時間(雨水經地表面由集水區邊界流至河道所需時間)。

$l$ ：漫地流流動長度。

$v$ ：漫地流流速(一般採用 0.3~0.6m/sec)。

$t_2$ ：流下時間(雨水流經河道由上游至下游所需時間)。

流下速度之估算，於人工整治後之規則河段，應根據各河斷面、坡度、粗糙係數、洪峰流量之大小，依曼寧公式計算；天然河段可採用下列芮哈(Rziha)經驗公式估算：

# 公開展覽草案

芮哈(Rziha)公式：

$$t_2 = L/W$$
$$W = 72 \left( \frac{H}{L} \right)^{0.6} \text{ km/hr}$$

其中式中，

$t_2$ =流下時間(小時)

W=流下速度(公里/小時)

H=溪流縱斷面高程差(公里)

L=溪流長度(公里)

## (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 6-4

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

# 公開展覽草案

P:濕週(公尺)

表 6-4 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	-	0.020		漿砌石	0.017-0.030	0.025
	溝身整齊者	0.035-0.045	0.040		乾砌石	0.025-0.035	0.033
	稀疏草生	0.040-0.060	0.050		有規則土底	-	0.025
	全面密草生	-	0.022		兩岸砌石	0.023-0.035	0.030
	雜有直徑 1-3 公分小石	-	0.025		不規則土底	0.010-0.014	0.012
	雜有直徑 2-6 公分小石	0.030-0.035	0.0325		兩岸砌石	0.015-0.025	0.020
	平滑均勻岩質	0.035-0.045	0.040		純水泥漿平滑面		
	不平滑岩質				礫石底兩岸		
					混凝土		

## (7)設計出水高

表 6-5 渠道出水高

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

計畫區分為 3 個區塊，集水區自西而東分別命名 A、B、C 三個集水分區，本計畫區原則上採用較高之逕流係數進行排水路之設計，務求使計畫範圍內排水系統充份發揮其功能，並對計畫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。本計畫區開發前後集水區二十五、五十、一百年洪水頻率逕流量計算如表 6-6。

# 公開展覽草案

表 6-6 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 <sub>25</sub> (cms)			Q <sub>50</sub> (cms)			Q <sub>100</sub> (cms)		
		前	中	後	前	中	後	前	中	後
A	5.5	1.617	2.155	2.155	1.77	2.359	2.359	1.922	2.563	2.563
B1	10.7	3.145	4.193	4.193	3.442	4.59	4.59	3.74	4.986	4.986
B2	6.8	1.999	2.665	2.665	2.188	2.917	2.917	2.377	3.169	3.169
C1	10.8	3.174	4.207	4.207	3.474	4.604	4.604	3.775	5.002	5.002
C2	11.5	3.38	4.479	4.479	3.7	4.903	4.903	4.019	5.326	5.326

## (2) 滯洪量及滯洪設施供需分析

本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，故須於計畫區內適宜地點設置滯洪池以調整水量，以免造成災害。

採用入流量再現期為 50 年，計算依據為水土保持技術規範，方式採三角歷線法，對外排水出口以 25 年一次頻率暴雨量設計。

符號說明：

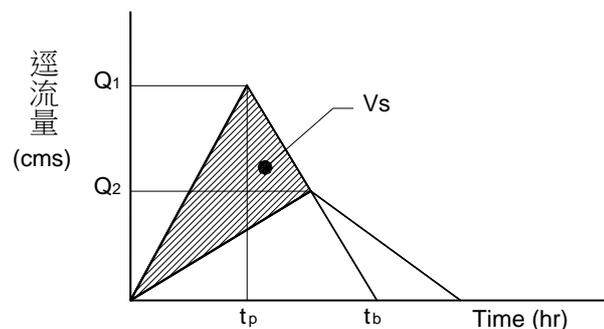
$t_p$ ：洪峰時間(hr)  $t_b$ ：基期(hr)

$Q_1$ ：開發中、後(50 年)洪峰流量(cms)

$Q_2$ ：開發前(25 年)洪峰流量(cms)

$V_s$ ：滯洪量( $m^3$ )

$$\text{滯洪量 } V_s = \frac{t_b(Q_1 - Q_2)}{2} \times 3600$$



# 公開展覽草案

本計畫區將設置滯洪池 A、B、C 三座，詳見表 6-7 及圖 6-4 所示。

表 6-7 永久性滯洪池尺寸表

滯洪池編號	集水區面積 (m <sup>2</sup> )	需滯洪體積 (m <sup>3</sup> )	滯洪池面積 (m <sup>2</sup> )	滯洪深度 (m)	可滯洪容量 (m <sup>3</sup> )	合計可滯洪容量 (m <sup>3</sup> )
A	5.5	1,470	1,800	1	1,800	15,100
B1	10.7	2,860	3,000	1	3,000	
B2	6.8	1,818	1,000	2	2,000	
C1	10.8	2,832	5,000	1	5,000	
C2	11.5	3,016	3,300	1	3,300	

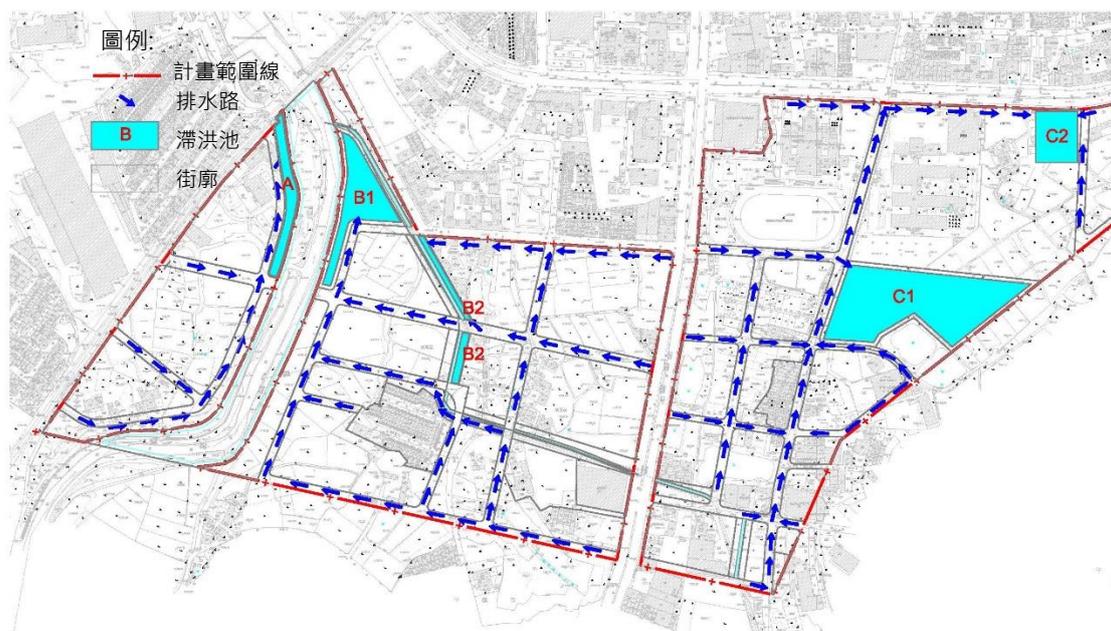


圖 6-4 滯洪排水設施規劃示意圖

# 公開展覽草案

## 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：除符合 8 點特殊情形者，得專案層報行政院核定改採其他開發方式外，因都市計畫擴大、新訂或農業區、保護區變更為建築用地，應辦理區段徵收。

本計畫係為都市計畫農業區之變更案，為符合上開規定，本計畫之開發方式係以區段徵收方式辦理，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 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

在不妨礙都市計畫與區段徵收計畫之原則下，本計畫建議第一種住宅區(現況合法建物密集地區)、機關用地(含平鎮圖書館)、平鎮高中校園原則上不納入區段徵收範圍，並納入變更中壢平鎮都市擴大修訂計畫(配合臺鐵都會區捷運化桃園段地下化建設計畫)案範圍內之私有土地，勘選後區段徵收範圍面積為 41.89 公頃，惟區段徵收範圍應以區段徵收計畫書為準。

# 公開展覽草案



## 圖例

-  本計畫區段徵收範圍
-  不納入區段徵收範圍

註：應依區段徵收計畫書報核內容為準。

7-2

圖7-1 本計畫區段徵收範圍示意圖

# 公開展覽草案

## (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 53.64 億元，詳見下表 7-1。

表 7-1 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	37.55	5,039.00	189,194.39
地價補償費	3.88	15,100.00	58,535.23
地上物補償費	37.55	2,870.10	107,760.92
公共工程規劃設計及興闢(含整地)費用	37.55	3,000.00	112,638.05
公共設施管理維護費	37.55	15.00	563.19
貸款利息	-	-	67,690.11
合計			536,381.89

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%、公有地先領回埤塘專用區及灌溉設施專用區後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為原則。加油站專用區原則配回原土地所有權人。
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。本計畫文中用地、公園用地、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. 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。本計畫社會

# 公開展覽草案

住宅用地應專案讓售供桃園市政府使用。

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 7-2 區段徵收土地處分方式表(40%抵價地、10%領地價補償)

類別	內容	面積(公頃)
發還抵價地土地	住宅區(第二種住宅區)	14.11
配回原地主	加油站專用區	0.16
農田水利會優先配回土地	埤塘專用區、灌溉設施專用區	1.40
無償登記桃園市政府之公共設施用地	文中用地、公園用地、綠地用地及道路用地	14.57
專案讓售桃園市政府之公共設施用地	社會住宅用地	0.78
可供標售土地	住宅區(第二種住宅區)	6.53
合計		37.55

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。

## (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)。經評估本計畫段徵收整體財務評估，在抵價地 40%之情境下，整體財務盈餘為 1,020 萬元，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。

# 公開展覽草案

## 變更中壢平鎮都市擴大修訂計畫(平鎮高中南側農業區整體開發計畫)主要計畫案計畫書

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：中華民國一〇九年三月