

擬定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)
細部計畫案計畫書

桃 園 市 政 府

中華民國一〇九年三月

公開展覽草案

桃園市擬定都市計畫審核摘要表		
項 目	說 明	
都 市 計 畫 名 稱	擬定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)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	
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 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

一、計畫緣起與目的	1-1
二、法令依據	1-1
三、計畫位置與範圍	1-1
四、變更主要計畫與細部計畫關係說明	1-2

貳、發展現況分析

一、自然環境分析	2-1
二、人口分析	2-3
三、土地使用現況	2-4
四、公共設施及公用設備現況	2-16
五、交通運輸現況	2-16

參、規劃構想

一、滿足中壢都會生活圈長期住宅發展需求	3-1
二、規劃平鎮高中完整校地	3-1
三、調整公二十三用地並預留機關用地	3-1
四、整合周邊藍綠帶資源	3-1
五、跨區取得地下化工程騰空路廊及沿線公保地	3-1

肆、實質發展計畫

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	4-2
四、交通運輸計畫	4-5
五、都市防災計畫	4-9
六、排水及滯洪規劃	4-12
七、土地使用分區管制要點	4-19
八、都市設計管制準則	4-26

伍、事業及財務計畫

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.....	1-4
圖 1-2	本計畫主要計畫內容示意圖.....	1-5
圖 1-3	本計畫細部計畫範圍示意圖.....	1-6
圖 2-1	本計畫周邊環境水系圖.....	2-2
圖 2-2	本計畫區土地使用現況示意圖.....	2-6
圖 2-3	本計畫範圍內建物結構分布示意圖.....	2-7
圖 2-4	本計畫範圍內建物樓層分布示意圖.....	2-8
圖 2-5	本計畫區土地權屬分布示意圖.....	2-10
圖 2-6	公告地價分布示意圖.....	2-12
圖 2-7	公告現值分布示意圖.....	2-13
圖 2-8	周邊住宅區不動產交易分布示意圖.....	2-14
圖 2-9	周邊商業區不動產交易分布示意圖.....	2-15
圖 2-10	本計畫周邊交通系統現況示意圖.....	2-19
圖 3-1	平鎮站周邊空間規劃構想示意圖.....	3-2
圖 3-2	本計畫區 3D 模擬示意圖.....	3-3
圖 4-1	本計畫土地使用計畫示意圖.....	4-7
圖 4-2	本計畫區道路系統示意圖.....	4-8
圖 4-3	本計畫區都市防災計畫示意圖.....	4-11
圖 4-4	滯洪排水設施規劃示意圖.....	4-18
圖 4-5	本計畫增額容積實施範圍示意圖.....	4-23
圖 4-6	本計畫建築退縮管制示意圖.....	4-24
圖 4-7	本計畫建築基地最小開發規模管制示意圖.....	4-25
圖 4-8	本計畫公共開放空間示意圖.....	4-28
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	桃園市區近 5 年氣溫統計表.....	2-1
表 2-2	平鎮區近 5 年雨量統計表.....	2-1
表 2-3	桃園市、中壢都會生活圈近 10 年人口成長概況表.....	2-3
表 2-4	中壢都會生活圈近 10 年都市計畫人口發展率綜整表.....	2-4
表 2-5	中壢都會生活圈 106 年都市發展率綜整表.....	2-4
表 2-6	本計畫範圍內土地使用現況面積統計表.....	2-5
表 2-7	本計畫區土地權屬表.....	2-9
表 2-8	本計畫區周邊道路系統實質設施彙整表.....	2-17
表 2-9	本計畫區周邊重要路口服務水準分析表.....	2-17
表 4-1	本計畫人口推估表.....	4-1
表 4-2	細部計畫土地使用面積表.....	4-3
表 4-3	本計畫區公共設施用地檢討表.....	4-4
表 4-4	本計畫劃設之計畫道路綜整表.....	4-5
表 4-5	曼寧粗糙係數表.....	4-16
表 4-6	渠道出水高	4-16
表 4-7	開發前後集水區逕流量估算表.....	4-17
表 4-8	永久性滯洪池尺寸表.....	4-18
表 5-1	區段徵收開發成本概估表.....	5-3
表 5-2	區段徵收土地處分方式表.....	5-4

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。

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，詳圖 1-1。

公開展覽草案

四、變更主要計畫與細部計畫關係說明

本細部計畫係依據「變更中壢平鎮都市擴大修訂計畫區(平鎮高中南側農業區整體開發計畫)案」之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及第二種住宅區，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)主要計畫範圍與面積

細部計畫範圍係依「變更中壢平鎮都市擴大修訂計畫區(平鎮高中南側農業區整體開發計畫)案」範圍，面積合計約 45.11 公頃。

(二)計畫年期

以民國 115 年為目標年。

(三)計畫人口

計畫人口為 9,000 人。

(四)實質計畫

1. 土地使用計畫

劃設住宅區、灌溉設施專用區、埤塘專用區、加油站專用區面積約 26.18 公頃(佔 58.04%)。

2. 公共設施計畫

劃設機關用地、文中用地、公園用地、綠地用地、社宅用地及道路用地等公共設施用地，合計面積約 18.93 公頃(佔 41.96%)。

3. 交通運輸計畫

本計畫區道路系統區分為聯外、主要、次要及地區道路四種層級。

公開展覽草案

(五)開發方式

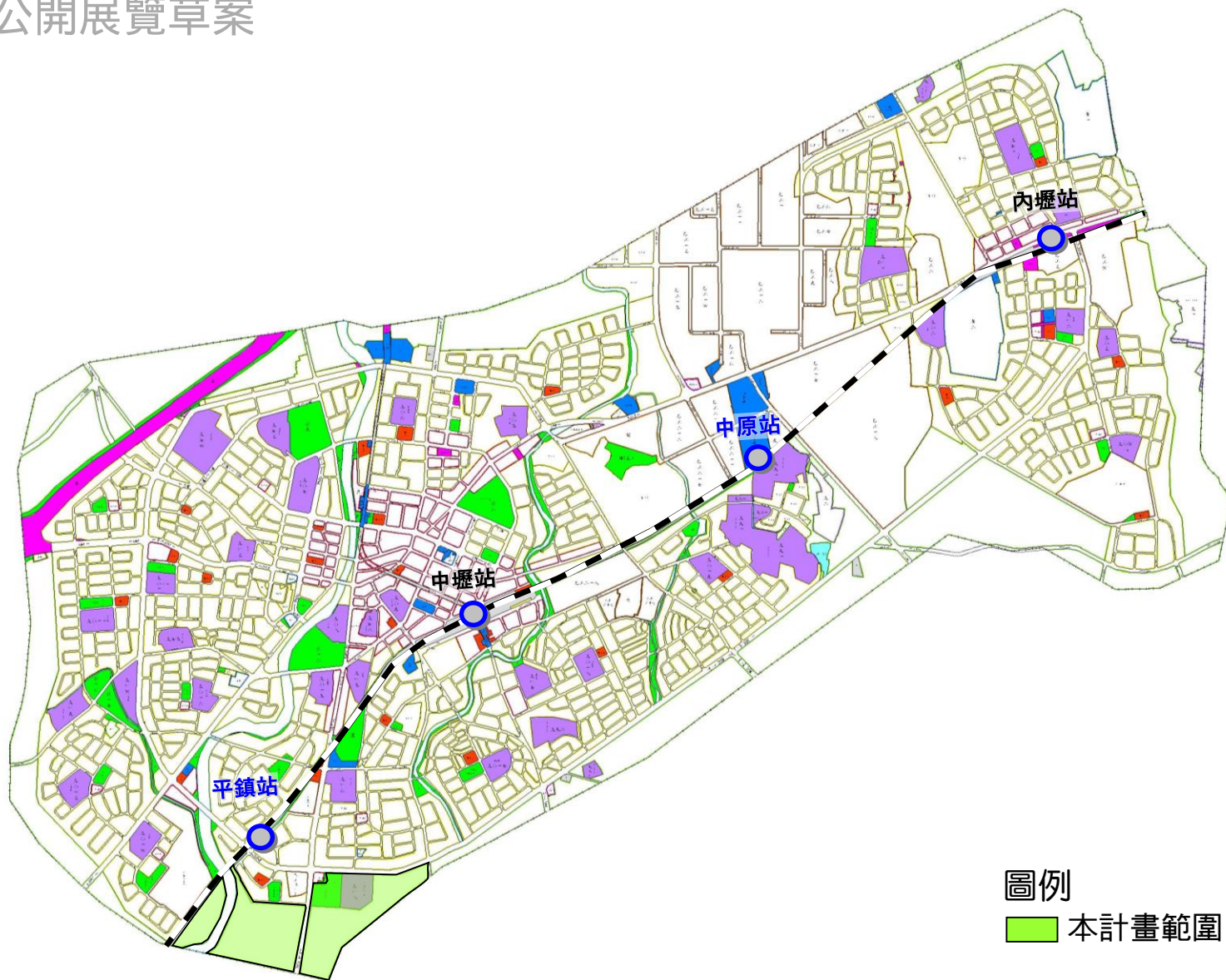
本計畫採區段徵收方式整體開發，開發主體為桃園市政府。

表 1-1 本計畫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：表內所載面積應以核定計畫圖實地分割面積為準。

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 本計畫主要計畫內容示意圖

公開展覽草案



- 圖 例
- 本計畫範圍
 - + + 都市計畫範圍

圖1-3 本計畫細部計畫範圍示意圖

貳、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 2-1 桃園市區近 5 年氣溫統計表(單位：℃)

$\begin{matrix} \text{℃} \\ \text{年} \end{matrix}$	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 2-2 平鎮區近 5 年雨量統計表(單位：公厘)

$\begin{matrix} \text{mm} \\ \text{年} \end{matrix}$	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

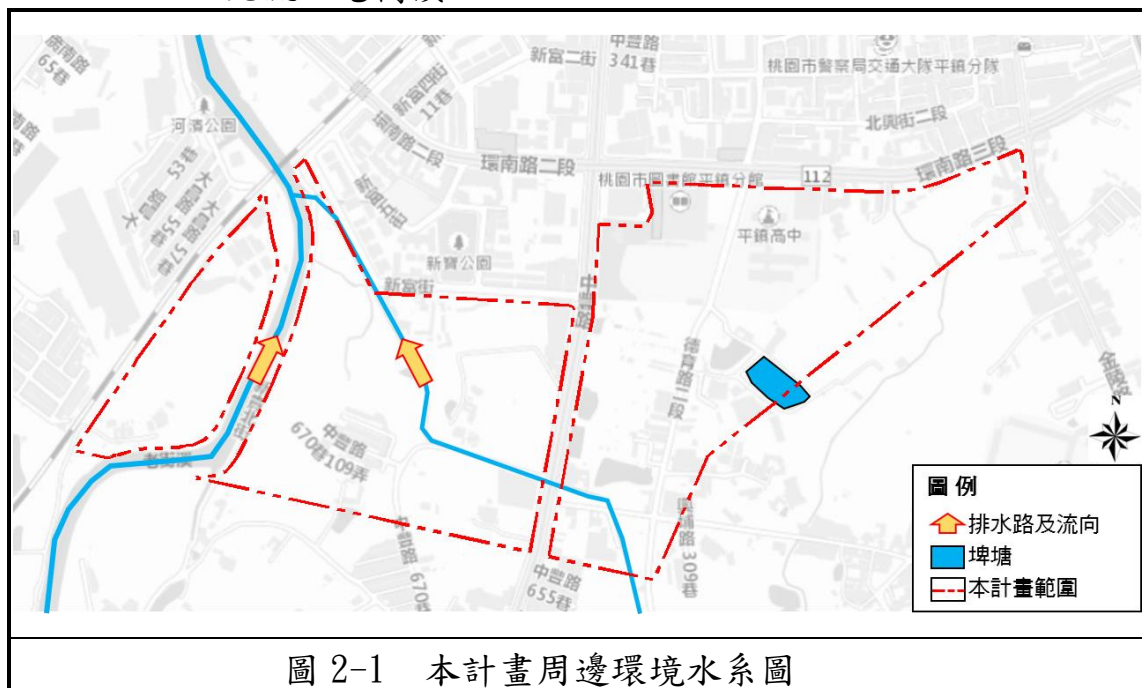
本計畫區屬老街溪流域，老街溪源於龍潭區深窩子地區，流域面積約 81.59 平方公里，主流約 36.07 公里。

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)環境敏感特性

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 2-3。

表 2-3 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 2-4 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 2-5 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 2-2。

表 2-6 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
草生地	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 2-3、2-4。



圖2-2 本計畫區土地使用現況示意圖

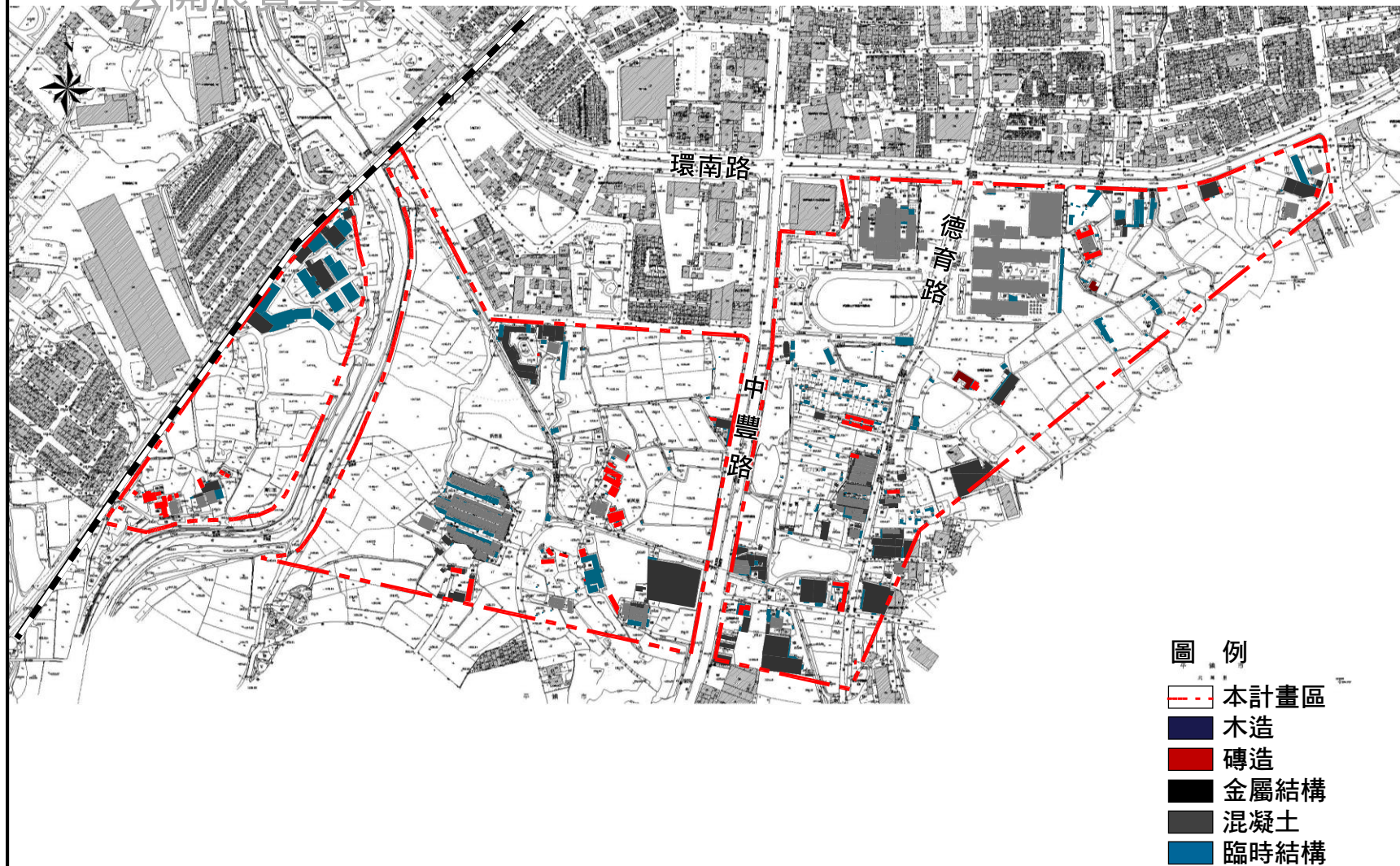


圖2-3 本計畫範圍內建物結構分布示意圖

公開展覽草案



圖 例

- 本計畫區
- 1樓
- 2樓
- 3樓
- 4樓

圖2-4 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 2-7 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

中豐路

老街溪

圖例

- 本計畫範圍
- 公有
- 私有
- 公私共有

圖2-5 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 2-6。

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 2-7。

(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 2-8；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 2-9。

公開展覽草案

2-12



資料來源：桃園市政府地政局，民國109年2月。

圖2-6 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2-7 公告現值分布示意圖

公開展覽草案



圖2-8 周邊住宅區不動產交易分布示意圖

公開展覽草案

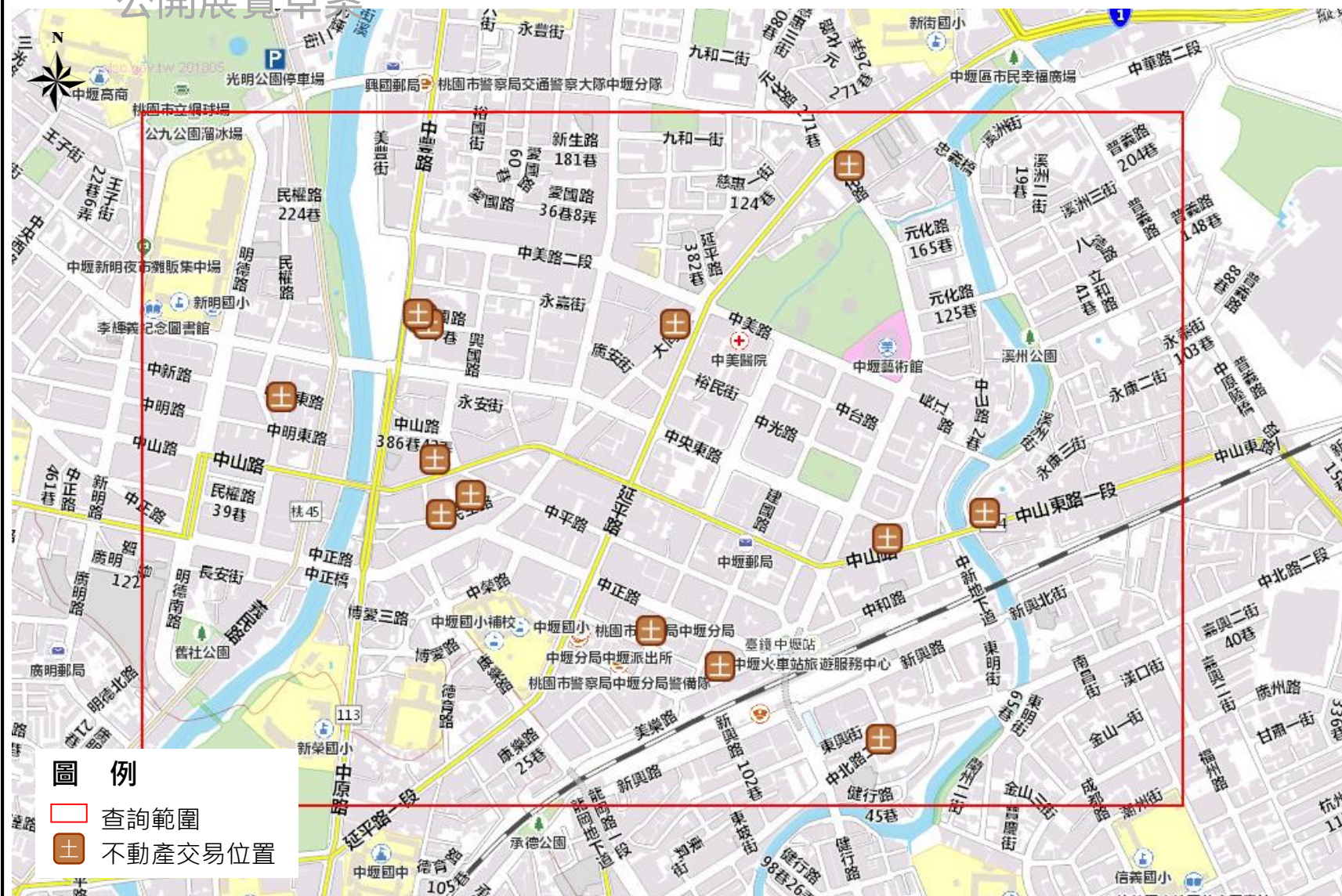


圖2-9 周邊商業區不動產交易分布示意圖

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 2-8 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

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 2-9 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
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，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。



參、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3-1 平鎮站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

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 448,521 m²，依每人平均居住樓地板面積 50 m²計算，可容納總人數為 8,970 人，故本計畫人口訂為 9,000 人，居住淨密度每公頃約 389 人。。

表 4-1 本計畫人口推估表

項目	數值	備註
第一種住宅區	1.75 公頃	容積率 120%
第二種住宅區	21.37 公頃	容積率 200%
總容積樓地板面積	448,521m ²	
可容納人口數	8,970 人	居住樓地板面積以每人 50m ² 計算
計畫人口數	9,000 人	居住淨密度為每公頃 389 人

二、土地使用計畫

土地使用分區劃設包括：第一種住宅區、第二種住宅區、埤塘專用區、灌溉專用區、加油站專用區等，合計面積為 23.94 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 1.75 公頃，占整體計畫面積 3.89%。

(二)第二種住宅區

配合增設平鎮站及相關重大建設效益衍生之住宅需求劃設，面積合計 21.37 公頃，占整體計畫面積 47.38%。

(三)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%。

公開展覽草案

(四)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%。

(五)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%。

(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 2.23 公頃，占計畫面積 4.94%。

(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 6.32 公頃，占計畫面積 13.99%。

公開展覽草案

(七)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，詳見下表：

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 4-2 細部計畫土地使用面積表

項目		面積(公頃)	比例(%)
土地使用分區	第一種住宅區	1.75	3.89
	第二種住宅區	21.37	47.38
	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	23.94	53.09
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	2.23	4.94
	社宅用地	0.78	1.73
	道路用地	6.32	13.99
	小計	21.17	46.91
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

表 4-3 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。	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。	本計畫範圍推估之國中小學童約 774 位，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				

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 m²估算本區汽車停車需求面積，並以每輛機車樓地板面積 2 m²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。

公開展覽草案

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)及市道 113 線(中豐路)。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。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)、(細)I-4 號(12M)、(細)I-5 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、(細)II-6 號、(細)II-7、(細)II-8 號、(細)II-9 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、(細)III-2 號、(細)III-3 號道路，其作為銜接次要道路之道路。

表 4-4 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)
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
	(細)I-4	I-3 號道路至 II-5 號道路	12	316
	(細)I-5	新富街至 II-3 號道路	12	359
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

公開展覽草案

	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
	(細)Ⅱ-6	計畫範圍北界至(細)Ⅲ-3 道路	10	174
	(細)Ⅱ-7	計畫範圍西界至 Ⅱ-2 道路	10	143
	(細)Ⅱ-8	計畫範圍北界至(細)Ⅲ-3 道路	10	103
	(細)Ⅱ-9	Ⅱ-4 號道路至第一種住宅區	10	77
地區道路	Ⅲ-1	中豐路至計畫範圍東界	8	304
	(細)Ⅲ-2	中豐路至 Ⅲ-1 號道路	8	328
	(細)Ⅲ-3	(細)Ⅱ-6 號道路至計畫範圍東界	8	261

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

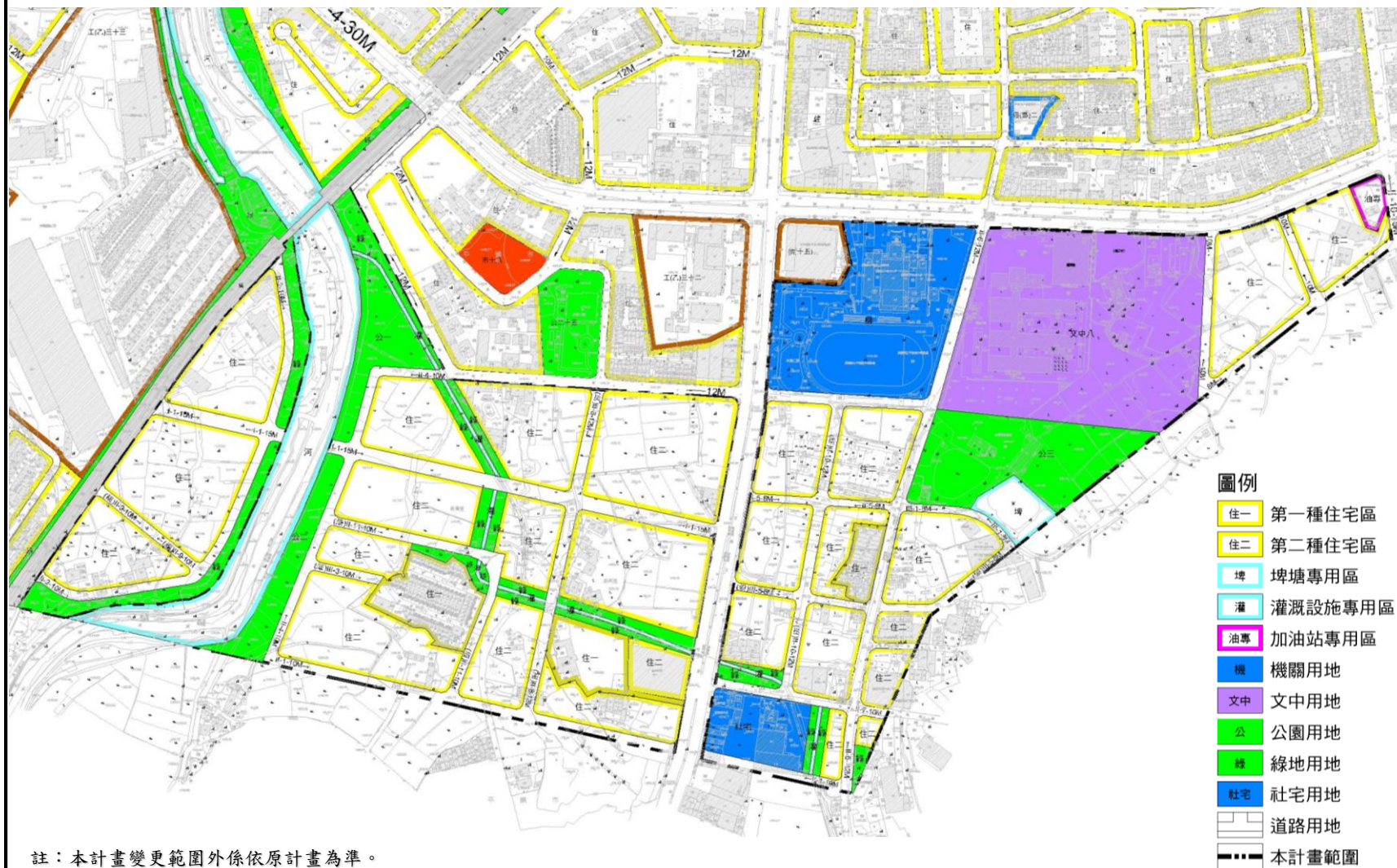


圖4-1 本計畫區土地使用計畫示意圖



圖 例

- 聯外道路
- 主要道路
- 次要道路
- 地區道路
- 本計畫範圍

註：本計畫變更範圍外係依原計畫為準。

圖4-2 本計畫區道路系統示意圖

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 公尺之次要道路及 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)都市防災避難場所

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。指定計畫區內之機關用地、文中用地，計畫區周邊之學校、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

指定計畫區內平鎮行政園區及計畫區外約 800 公尺距離，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。

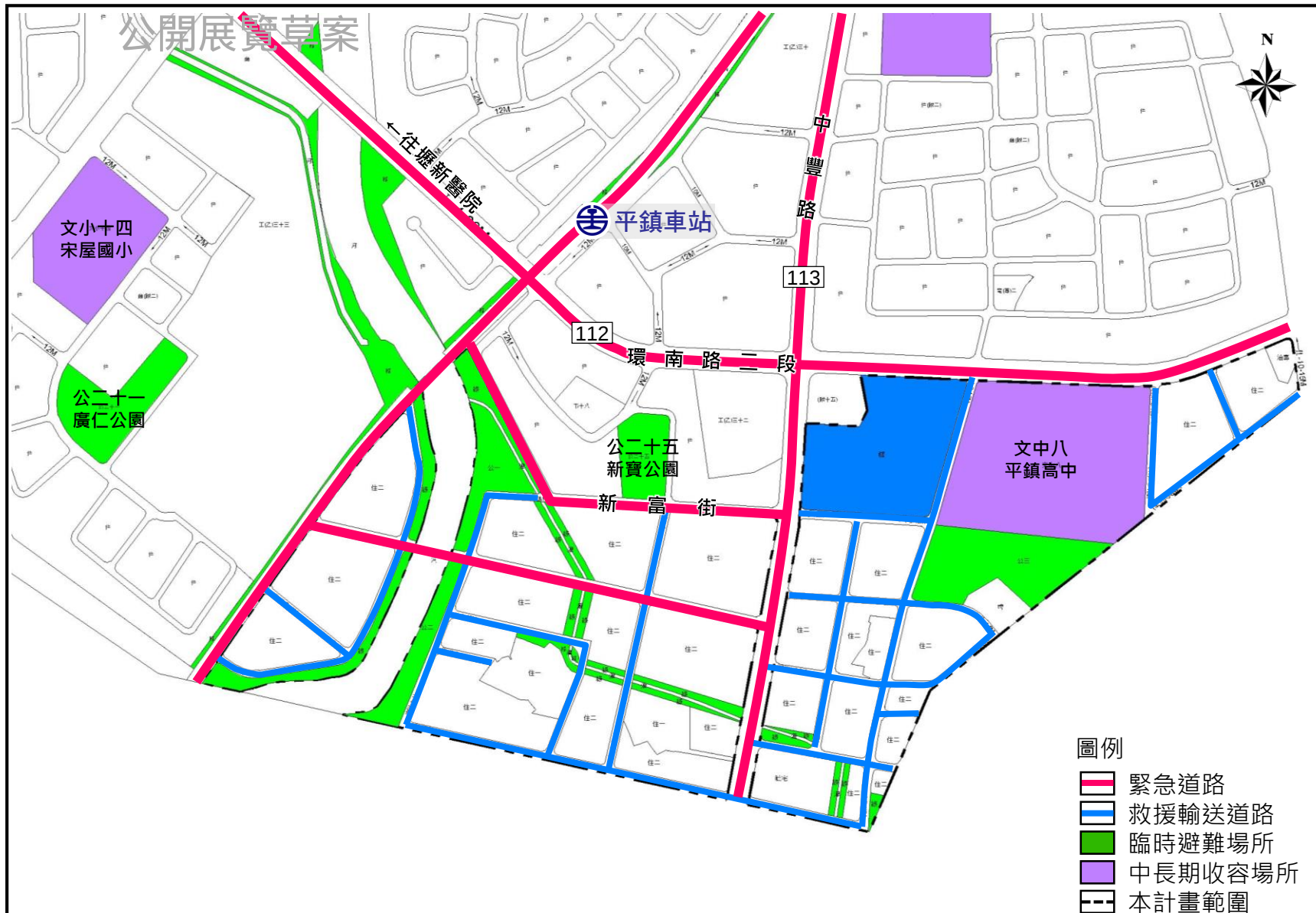


圖4-3 本計畫區都市防災計畫示意圖

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： Q_p =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

公開展覽草案

P:濕週(公尺)

表 4-5 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	0.023-0.035	0.030
	雜有直徑 2-6 公分小石	0.030-0.035	0.0325		兩岸砌石	0.010-0.014	0.012
	平滑均勻岩質	0.035-0.045	0.040		純水泥漿平滑面	0.015-0.025	0.020
	不平滑岩質				礫石底兩岸混凝土		

(7)設計出水高

表 4-6 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 4-7。

公开展覽草案

表 4-7 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
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：

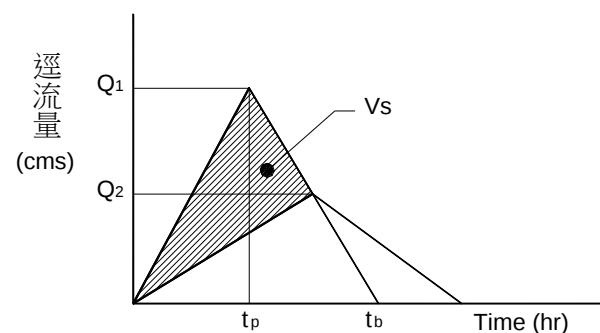
t_p ：洪峰時間(hr) t_b ：基期(hr)

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)

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



公開展覽草案

本計畫區將設置滯洪池 A、B、C 三座，詳見表 4-8 及圖 4-4 所示。

表 4-8 永久性滯洪池尺寸表

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)	合計可滯洪容量 (m ³)
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	

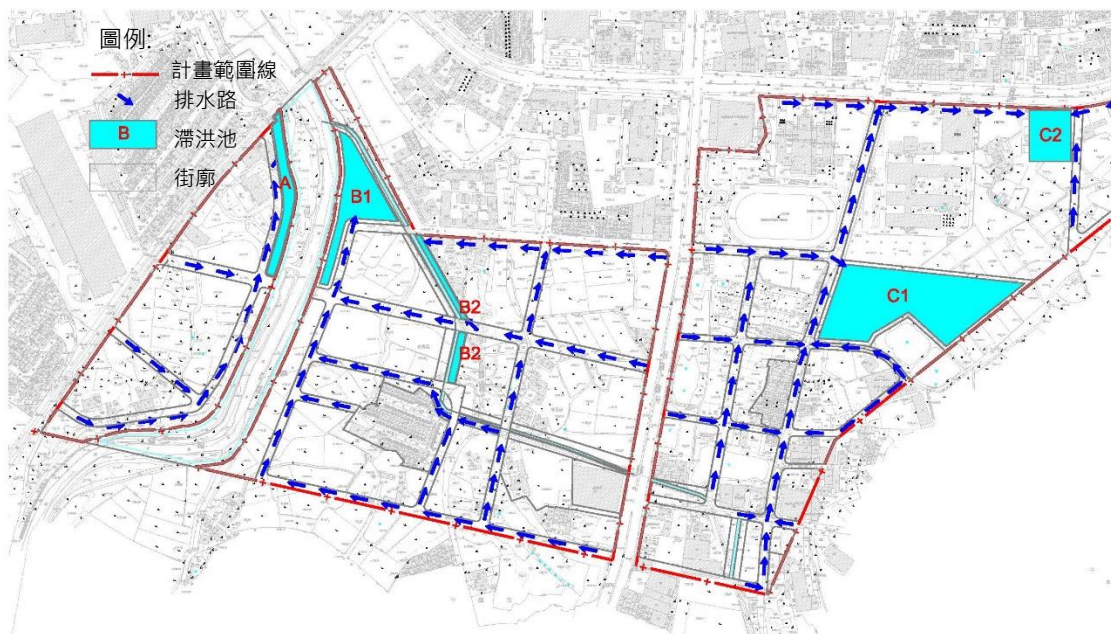


圖 4-4 滯洪排水設施規劃示意圖

公開展覽草案

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三十二條及同法桃園市施行細則第三十九條規定訂之。

(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	50	120	建物密集聚落地區
	第二種住宅區	60	200	整體開發地區、增額容積地區
公共設施用地	機關用地	50	250	整體開發地區
	社宅用地	20	300	整體開發地區
	文中用地	-	-	與文中八整併規劃，供平鎮高中使用
	公園用地	-	-	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(200%)為限

(三)容許使用規定如下：

1. 埤塘專用區：供水利、滯洪、灌溉、景觀、文化、休閒遊憩、生態保育及防災等設施使用。
2. 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。

(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

公開展覽草案

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. 機關用地及文中用地應自周界至少退縮 5 公尺建築，且文中法定空地與公園之介面應整體設計並留設步道，不得設置圍牆。
4. 各建築基地面臨 30 公尺計畫道路(中豐路)者，應退縮 5 公尺建築，自道路境界線至少 1.5 公尺綠化，並接續 1.5 公尺自行車道，其餘人行。
5. 文中八應配合東側住二之 8 公尺道路及 3.5 公尺退縮空間，留設 12 公尺步道並與南側公園連通。
6. 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。

公開展覽草案

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 B1、B2、B4、B5、B9、B10、B12、B16、B17、B18、B19、B20、B30、B31 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 B3、B6、B7、B11、B15、B16、B21、B22、B24、B25、B26、B27、B28、B29 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，公園用地應設置滯洪池設施。

(十)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。

(十一)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委員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。

(十二)增額容積相關規定：

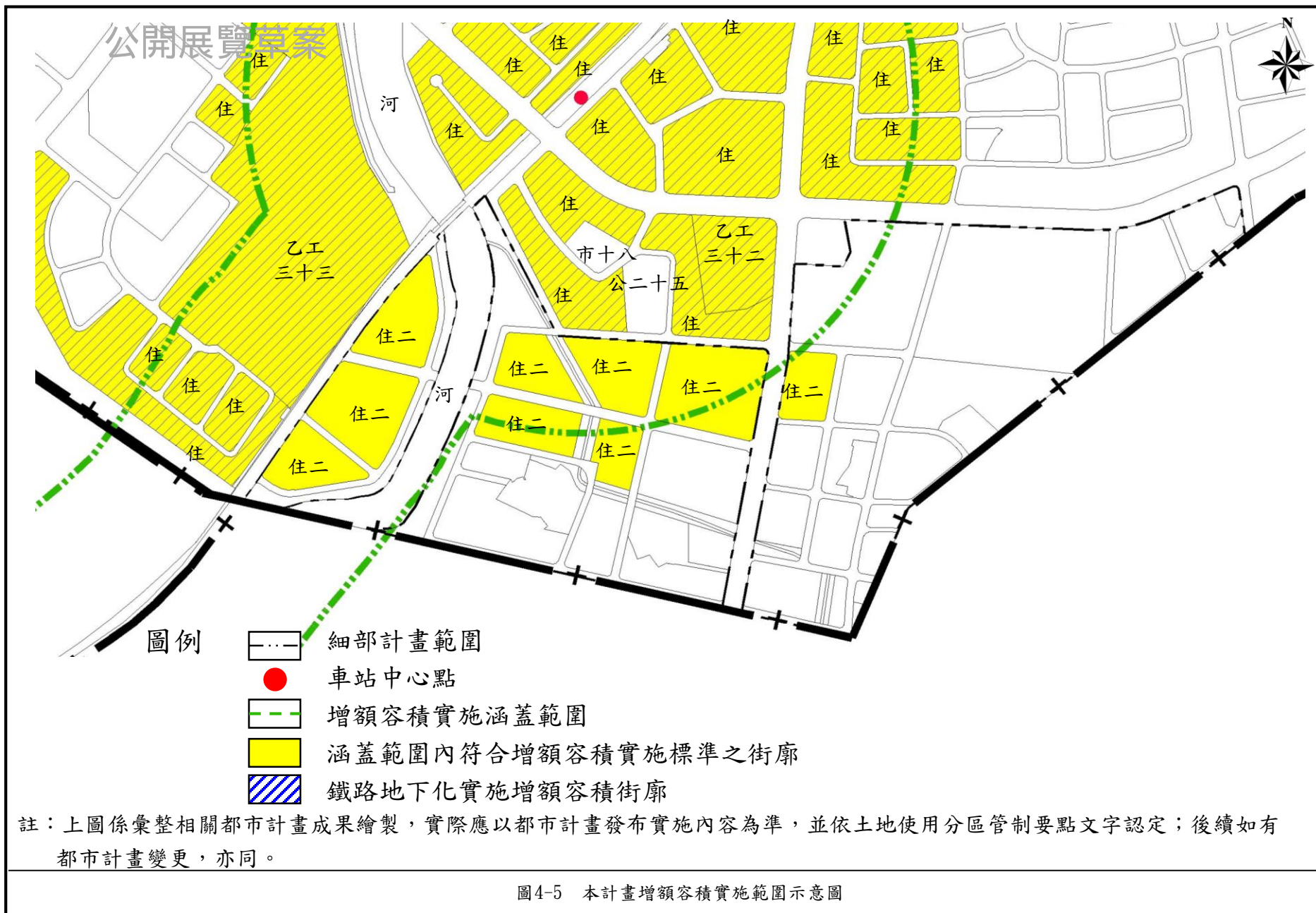
1. 為落實本市國土計畫都會生活圈集約發展及大眾運輸規

公開展覽草案

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。





公開展覽草案

平鎮站

圖例

-  指定退縮4公尺留設帶狀式公共開放空間
-  指定退縮3.5公尺留設帶狀式公共開放空間
-  公園、綠地
-  本細部計畫範圍線



圖4-6 本計畫建築退縮管制示意圖



公開展覽草案

平鎮站

圖例

- 建築基地最小開發規模不得小於1500平方公尺，且面寬不得小於20公尺
- 面寬不得小於5公尺
- 住一(再發展區)
- 本計畫範圍線



註：面臨兩條計畫道路以上之轉角建築基地(不含安置街廓)，其建築基地最小開發規模不得小於300平方公尺。

圖4-7 本計畫建築基地最小開發規模管制示意圖

公開展覽草案

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 4-8。

(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。

(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

公開展覽草案

- (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。



圖4-8 本計畫公共開放空間示意圖

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：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 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

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。

圖5-1 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 5-1。。

表 5-1 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. 本表以私有地領現金地價補償比例 10%、公有地領現金地價補償比例 100%，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。本計畫社會住

公開展覽草案

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 5-2 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 50%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。

擬定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)細部計畫案計畫書

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