

變更中壢（龍岡地區）都市計畫（配合
運動公園生活園區整體開發計畫區段徵
收工程）案計畫書

變更機關：桃園市政府
中華民國 111 年 6 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（龍岡地區）都市計畫（配合運動公園生活園區整體開發計畫區段徵收工程）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	
本案公開展覽起訖日期	座談會	111 年 4 月 21 日於中壢區公所地下一樓禮堂舉辦。
	公 開 展 覽	
	說明會	
人民或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	

公开展覽草案

目錄

壹、緒論	1
一、計畫緣起.....	1
二、法令依據.....	1
三、計畫範圍.....	1
四、變更位置.....	1
貳、現行主要計畫概要	4
一、中壢(龍岡地區)都市計畫概要.....	4
二、中壢運動公園生活園區整體開發計畫概要.....	8
參、發展現況分析	11
一、變更位置.....	11
二、土地使用現況.....	11
肆、變更理由及內容	14
一、變更理由.....	14
二、變更內容.....	14
伍、變更後計畫內容	17
一、中壢(龍岡地區)都市計畫.....	17
二、中壢運動公園生活園區整體開發計畫.....	20
陸、實施進度及經費	23
一、開發方式及實施進度.....	23
二、經費需求.....	25
柒、其它	26

圖目錄

圖 1 中壢運動公園生活園區整體開發計畫位置示意圖.....	2
圖 2 本計畫區變更位置示意圖.....	3
圖 3 變更中壢(龍岡地區)主要計畫(第二次通盤檢討)(含都市計畫圖重製)案示意圖.....	7
圖 4 中壢運動公園生活園區整體開發計畫示意圖.....	10
圖 5 變 1 案土地使用現況圖.....	12
圖 6 區外建築占用區內道路用地示意圖 1.....	13
圖 7 區外建築占用區內道路用地示意圖 2.....	14
圖 8 變 1 案變更內容示意圖 1.....	15
圖 9 變 1 案變更內容示意圖 2.....	16
圖 10 變更後計畫示意圖.....	19
圖 11 變更後中壢運動公園生活園區土地使用計畫示意圖.....	22
圖 12 區段徵收範圍示意圖.....	24

表目錄

表 1 都市計畫實施歷程表.....	4
表 2 中壢(龍岡地區)都市計畫土地使用面積表.....	6
表 3 中壢運動公園生活園區整體開發計畫土地使用面積表.....	9
表 4 變更內容明細表.....	14
表 5 中壢(龍岡地區)都市計畫變更前後土地使用面積對照表....	17
表 6 中壢運動公園生活園區整體開發計畫變更後土地使用面積對照表.....	21
表 7 區段徵收開發總費用概算表.....	25

公開展覽草案

壹、緒論

一、計畫緣起

為辦理運動公園生活園區整體開發計畫，本府辦理「變更中壢平鎮主要計畫(配合運動公園生活園區整體開發計畫)暨擬定細部計畫案」及「變更中壢(龍岡地區)都市計畫(配合運動公園生活園區整體開發計畫)暨擬定細部計畫案」，於102年11月12日經內政部都市計畫委員會會議審定後，續辦理區段徵收作業，於108年11月13日公告區段徵收，都市計畫並於109年10月13日公告實施。

中壢運動公園生活園區整體開發計畫範圍以環中東路、中山東路、龍岡路、龍勇路、龍慈路所圍之地區，分屬中壢平鎮及中壢(龍岡地區)等兩處都市計畫區(詳圖1)，合計面積約為74.20公頃，其中中壢(龍岡地區)都市計畫區所佔面積約50.53公頃(佔68.10%)，中壢平鎮都市計畫區面積則為23.67公頃(佔31.90%)。

本案刻正辦理區段徵收工程施工，因區段徵收工程期間，考量現況道路通行、維持道路服務水準等區段徵收工程需要，確有調整都市計畫之必要，爰辦理本次都市計畫變更。

二、法令依據

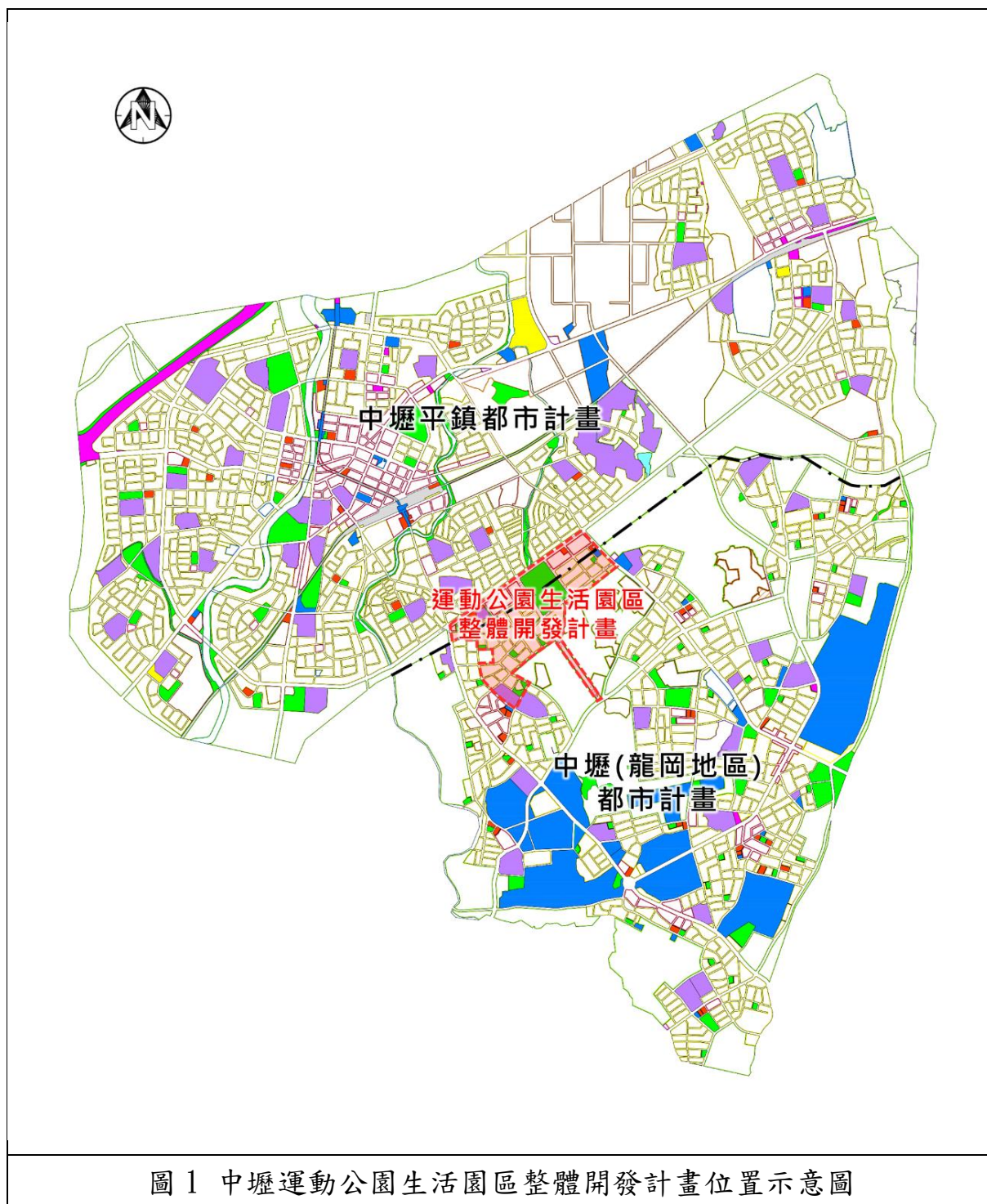
依據都市計畫法第27條第1項第4款辦理。

三、計畫範圍

本計畫區位處中壢運動公園生活園區整體開發範圍東南側，東側範圍以中山東路為界、西側範圍以住宅區及15公尺計畫道路為界、北側範圍以中壢平鎮都市計畫邊界線為界、南側範圍以龍慈路為界，所佔面積約50.53公頃，詳圖2。

四、變更位置

本次變更位置位於本計畫區西側，為變更部分住宅區、兒童遊樂場用地為道路用地、部分道路用地為住宅區，詳圖2。



公開展覽草案



公開展覽草案

貳、現行主要計畫概要

一、中壢(龍岡地區)都市計畫概要

(一)發布實施經過

「中壢龍岡地區(包括中壢埔頂、平鎮鄉社子暨八德鄉霄裡地區)都市計畫案」於民國 72 年 9 月 13 日發布實施，其後經歷 2 次通盤檢討及 1 次專案通盤檢討。

「變更中壢(龍岡地區)主要計畫(第二次通盤檢討)(含都市計畫圖重製)案」於民國 111 年 1 月 3 日發布實施，其後無辦理個案變更，辦理歷程詳表 1。

表 1 都市計畫實施歷程表

編號	變更內容	發布日期及文號
1	中壢龍岡地區(包括中壢埔頂、平鎮鄉社子暨八德鄉霄裡地區)都市計畫案	民國 72 年 9 月 13 日 府建都字第 110022 號
2	變更中壢(龍岡地區)都市計畫(第一次通盤檢討)案	民國 89 年 9 月 26 日 府工都字第 182029 號
3	變更中壢(龍岡地區)都市計畫(部分[機二十三]機關用地為學校用地)案	民國 94 年 2 月 2 日 府城鄉字 09400263202 號
4	變更中壢(龍岡地區)都市計畫(增(修)訂土地使用分區管制要點	民國 96 年 12 月 10 日 府城鄉字第 0960409586 號
5	變更中壢(龍岡地區)都市計畫(部分農業區及機關用地為道路用地)計畫案	民國 99 年 7 月 21 日 府城規字第 0990269704 號
6	變更中壢(龍岡地區)都市計畫(電信事業土地專案通盤檢討)案	民國 100 年 11 月 30 日 府城綜字第 1000485413 號
7	變更中壢(龍岡地區)都市計畫(配合馬祖新村眷村文化保存)案	民國 103 年 12 月 3 日 府城都字第 1030290179 號
8	變更中壢(龍岡地區)都市計畫(部分機關用地、學校用地及農業區為道路用地)案	民國 105 年 8 月 5 日 府都計字第 105018117 號
9	變更中壢(龍岡地區)都市計畫(部分機關用地(機十六)為體育場用地)案	民國 108 年 2 月 25 日 府都計字第 1080035794 號
10	變更中壢(龍岡地區)都市計畫(第二次通盤檢討)(變更內容綜理表新編號 7、8 及 21 案)(配合桃園市中壢一號社會住宅)案	民國 109 年 7 月 10 日 府都計字第 1090163369 號
11	變更中壢(龍岡地區)都市計畫(配合運動公園生活園區整體開發計畫)案	民國 109 年 10 月 13 日 府都綜字第 1090230829 號
12	變更中壢(龍岡地區)都市計畫(配合金車公司中壢廠擴廠)主要計畫案	民國 110 年 1 月 29 日 府都計字第 1100020463 號
13	變更中壢(龍岡地區)主要計畫(第二次通盤檢討)(含都市計畫圖重製)案	民國 111 年 1 月 3 日 府都計字第 1100336746 號

公开展覽草案

資料來源：本計畫整理

(二)計畫年期與計畫人口

1. 計畫年期：民國 115 年
2. 計畫人口：130,000 人，居住密度為每公頃 360 人。

(三)土地使用分區計畫

現行土地使用分區包含住宅區、住宅區(國宅用地)商業區、乙種工業區、農業區、文教區、文教區(供私立南亞技術學院使用)、河川區、電信專用區、眷村文化專用區、宗教專用區、加油站專用區等，其中住宅區與農業區劃設面積各占 28.68%及 29.82%。各分區劃設面積與比例詳見表 2。

(四)公共設施計畫

現行公共設施用地包括機關用地、學校用地、公園用地、兒童遊樂場用地、市場用地、停車場用地、加油站用地、綠地綠帶、綠地用地、廣場兼停車場用地、綠化步道、道路用地、人行步道、社會福利設施用地、體育場用地等，各公共設施劃設面積及比例詳見表 2。

公開展覽草案

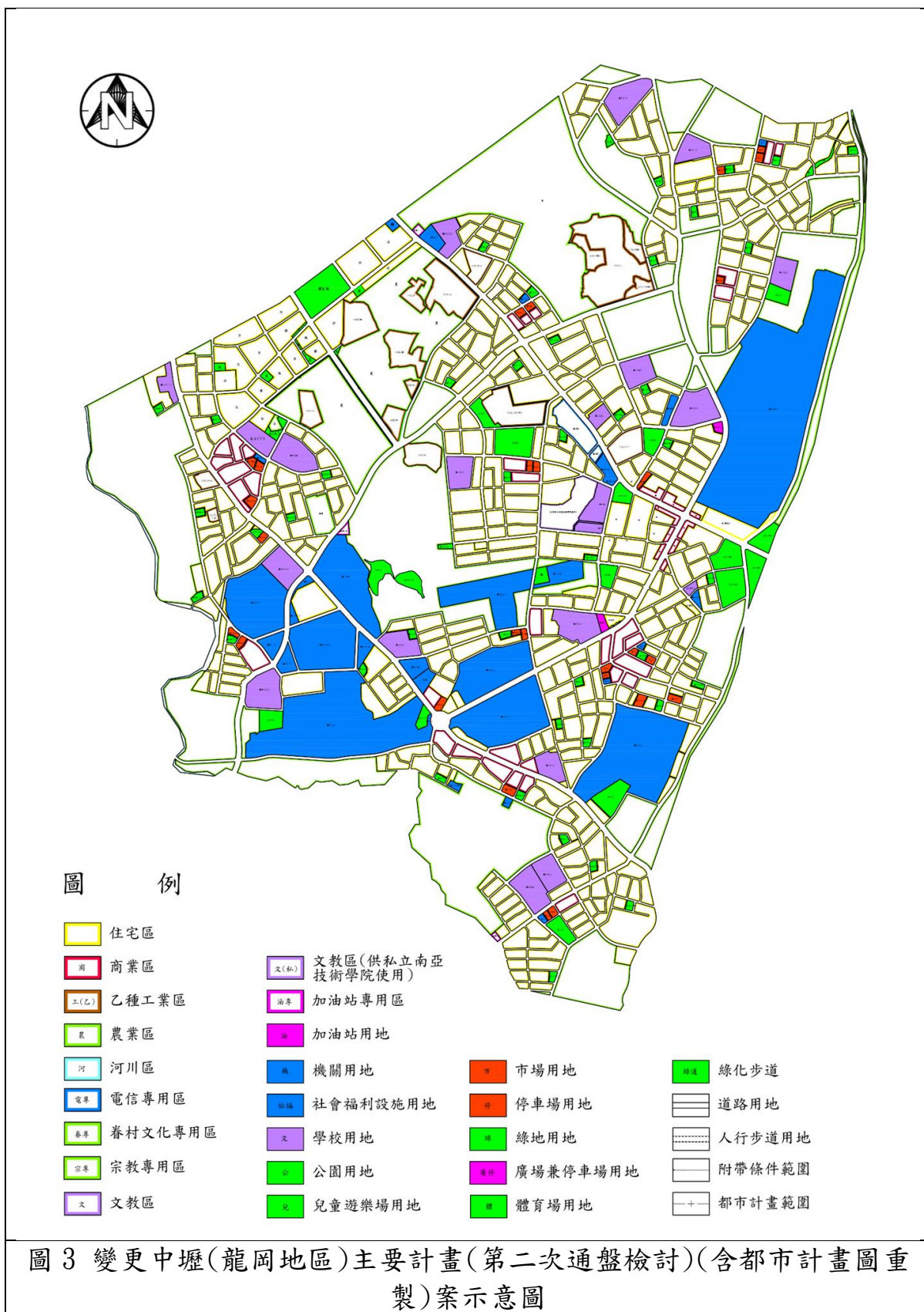
表 2 中壢(龍岡地區)都市計畫土地使用面積表

項目		計畫面積 (公頃)	佔計畫總面積 比例(%)	佔都市發展 用地比例(%)
土地 使用 分區	住宅區	360.29	28.68	41.05
	住宅區(國宅用地)	3.51	0.28	0.40
	商業區	26.14	2.08	2.98
	乙種工業區	44.62	3.55	5.08
	農業區	374.63	29.82	-
	文教區	0.14	0.01	0.02
	文教區(供私立南亞技術學院使用)	4.66	0.37	0.53
	河川區	4.19	0.33	-
	電信專用區	3.39	0.27	0.39
	眷村文化專用區	2.39	0.19	0.27
	宗教專用區	0.41	0.03	0.05
	加油站專用區	0.67	0.06	0.08
	小計	825.04	65.67	50.85
公共 設施 用地	機關用地	166.22	13.23	18.94
	學校用地	46.94	3.74	5.35
	公園用地	24.18	1.92	2.76
	兒童遊樂場用地	9.46	0.75	1.08
	市場用地	1.85	0.15	0.21
	停車場用地	3.74	0.30	0.43
	加油站用地	0.27	0.02	0.03
	綠地綠帶	1.23	0.10	0.14
	綠地用地	0.46	0.04	0.05
	廣場兼停車場用地	0.40	0.03	0.05
	綠化步道	1.91	0.15	0.22
	道路用地	166.59	13.26	18.98
	人行步道	2.23	0.18	0.25
	社會福利設施用地	0.84	0.07	0.10
	體育場用地	5.06	0.40	0.58
	小計	431.59	34.35	49.15
合	都市計畫總面積	1256.42	100%	-
計	都市發展面積	877.60	-	100.00%

註：1. 本表面積來源為「變更中壢(龍岡地區)主要計畫(第二次通盤檢討)(含都市計畫圖重製)案。表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。

2. 都市發展用地面積不包括農業區及河川區之面積。

公開展覽草案



公开展覽草案

二、中壢運動公園生活園區整體開發計畫概要

(一)計畫年期與計畫人口

1. 計畫年期：民國 110 年。
2. 計畫人口：13,800 人。

(二)土地使用分區(詳表 3)

1. 中壢(龍岡地區)都市計畫

包括住宅區及宗教專用區等土地使用分區，劃設面積約為 31.63 公頃。

2. 中壢平鎮主要計畫

包括住宅區、商業區及加油站專用區等土地使用分區，劃設面積約為 12.11 公頃。

(三)公共設施用地(詳表 3)

1. 中壢(龍岡地區)都市計畫

現行計畫共劃設體育場用地、公園用地、兒童遊樂場用地、綠地、機關用地、文小用地、道路用地等公共設施用地，劃設面積約為 18.90 公頃。

2. 中壢平鎮主要計畫

現行計畫共劃設體育場用地、綠地、機關用地、停車場用地、變電所用地、連接站用地、道路用地等公共設施用地，劃設面積約為 11.56 公頃。

公開展覽草案

表 3 中壢運動公園生活園區整體開發計畫土地使用面積表

項目		中壢平鎮 都市計畫		中壢(龍岡地區) 都市計畫		合計	
		面積 (公頃)	占計畫 面積 比例(%)	面積 (公頃)	占計畫 面積 比例(%)	面積 (公頃)	占計畫 面積 比例(%)
土地 使用 分區	住宅區	4.96	20.95	31.22	61.79	36.18	48.76
	商業區	6.96	29.40	-	-	6.96	9.38
	加油站專用區	0.19	0.80	-	-	0.19	0.26
	宗教專用區	-	-	0.41	0.81	0.41	0.55
	小計	12.11	51.16	31.63	62.60	43.74	58.95
公共 設施 用地	體育場用地	4.55	19.22	4.45	8.81	9.00	12.13
	公園用地	-	-	0.51	1.01	0.51	0.69
	兒童遊樂場用地	-	-	0.69	1.37	0.69	0.93
	綠地	0.42	1.77	1.23	2.43	1.65	2.22
	機關用地	0.01	0.04	0.29	0.57	0.30	0.40
	文小用地	-	-	2.01	3.98	2.01	2.71
	停車場用地	0.89	3.76	-	-	0.89	1.20
	變電所用地	0.54	2.28	-	-	0.54	0.73
	連接站用地	0.04	0.17	-	-	0.04	0.05
	道路用地	5.11	21.59	9.72	19.24	14.83	19.99
	小計	11.56	48.84	18.90	37.40	30.46	41.05
總計		23.67	100.00	50.53	100.00	74.20	100.00

註：表內各項面積應以核定計畫圖實地分割測量為準。

圖 例

住	住宅區	機	機關用地	中壢運動公園生活園區整體開發計畫範圍
商	商業區	停	停車場用地	
油	加油站專用區	文小	學校(文小)用地	
宗	宗教專用區	文大	學校(文大)用地	
體	體育場用地	變	變電所用地	
公	公園用地	連	連接站用地	
兒	兒童遊樂場用地	道	道路用地	
綠	綠地用地	+	都市計畫區界線	

圖 4 中壢運動公園生活園區整體開發計畫示意圖

參、發展現況分析

一、變更位置

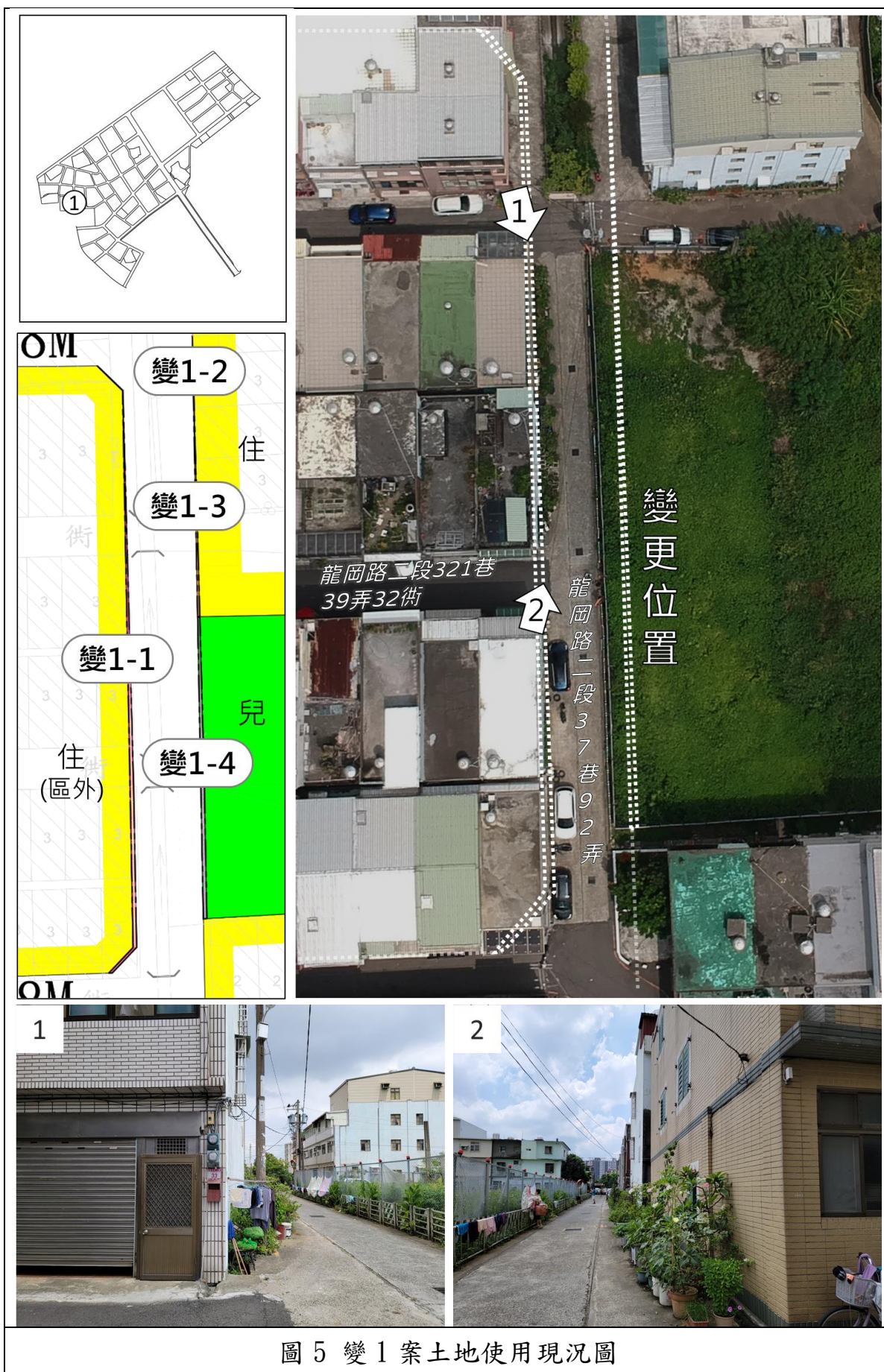
變更位置位於本案計畫範圍西側邊界處及兒 1 西側 4-4-10M 計畫道路，係配合區外 4 棟建物部分占用區徵區內道路用地，考量其建物均屬都市計畫發布前之合法建築，故調整道路路型及兒 1 用地等公共設施用地範圍。

二、土地使用現況

變更範圍土地使用現況係為既有道路(龍岡路二段 37 巷 92 弄)及既有合法住宅聚落(詳圖 5)，道路東側刻正進行區段徵收道路興闢工程。另經套疊地形圖及都市計畫圖，該道路西側屬計畫區外之 4 棟建築占用計畫區內部分道路用地，詳見圖 6、圖 7。

- (一)變 1-1 案:變更道路用地為住宅區；土地現況為部分既有道路，部分既有建物。
- (二)變 1-2 案:變更道路用地為住宅區；土地現況為刻正進行區段徵收興闢工程中。
- (三)變 1-3 案:變更住宅區為道路用地；土地現況為刻正進行區段徵收興闢工程中。
- (四)變 1-4 案:變更兒童遊樂場用地為道路用地；土地現況為刻正進行區段徵收興闢工程中。

公開展覽草案



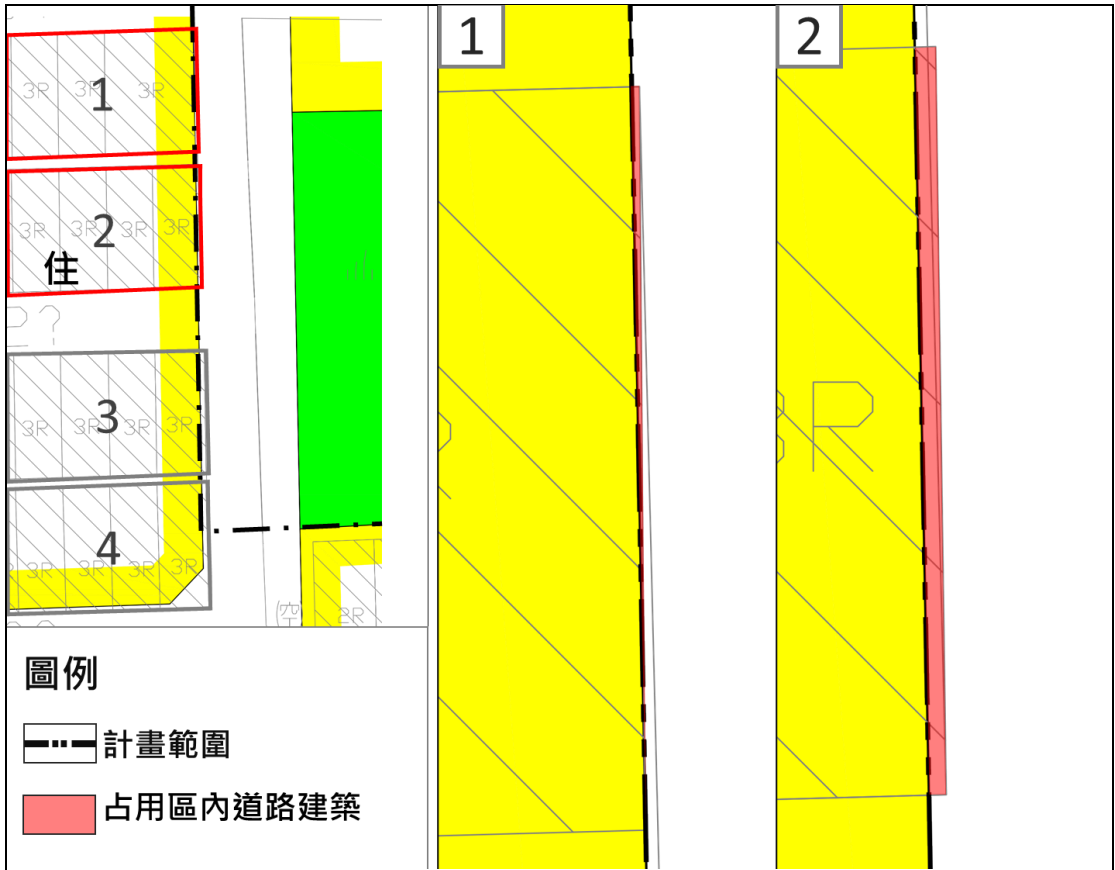


圖 6 區外建築占用區內道路用地示意圖 1

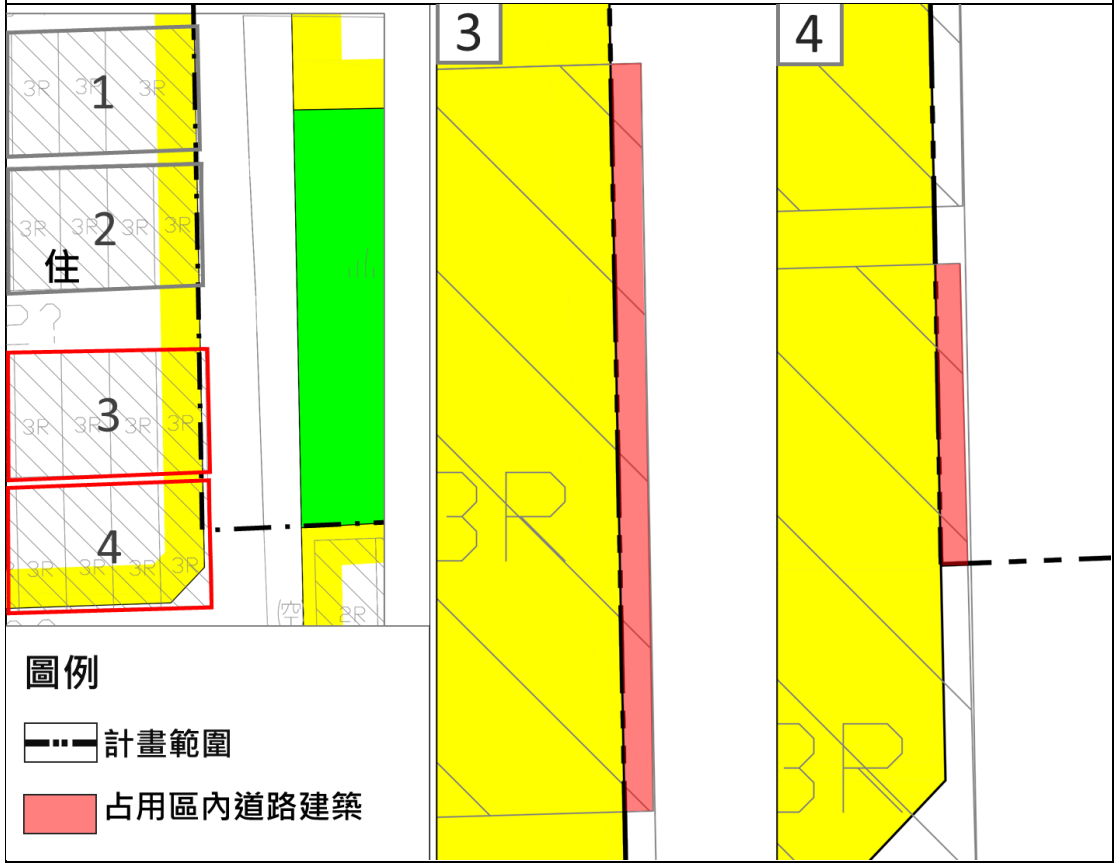


圖 7 區外建築占用區內道路用地示意圖 2

肆、變更理由及內容

一、變更理由

變更位置於中壢運動公園生活園區區段徵收開發案西側邊界處及兒一西側 4-4-10M 計畫道路，查現況區外 4 棟建物部分占用區內道路用地情形，考量其均屬都市計畫公告前之合法建築，遂調整計畫道路線型、周邊公共設施用地範圍，詳圖 6、圖 7。

二、變更內容

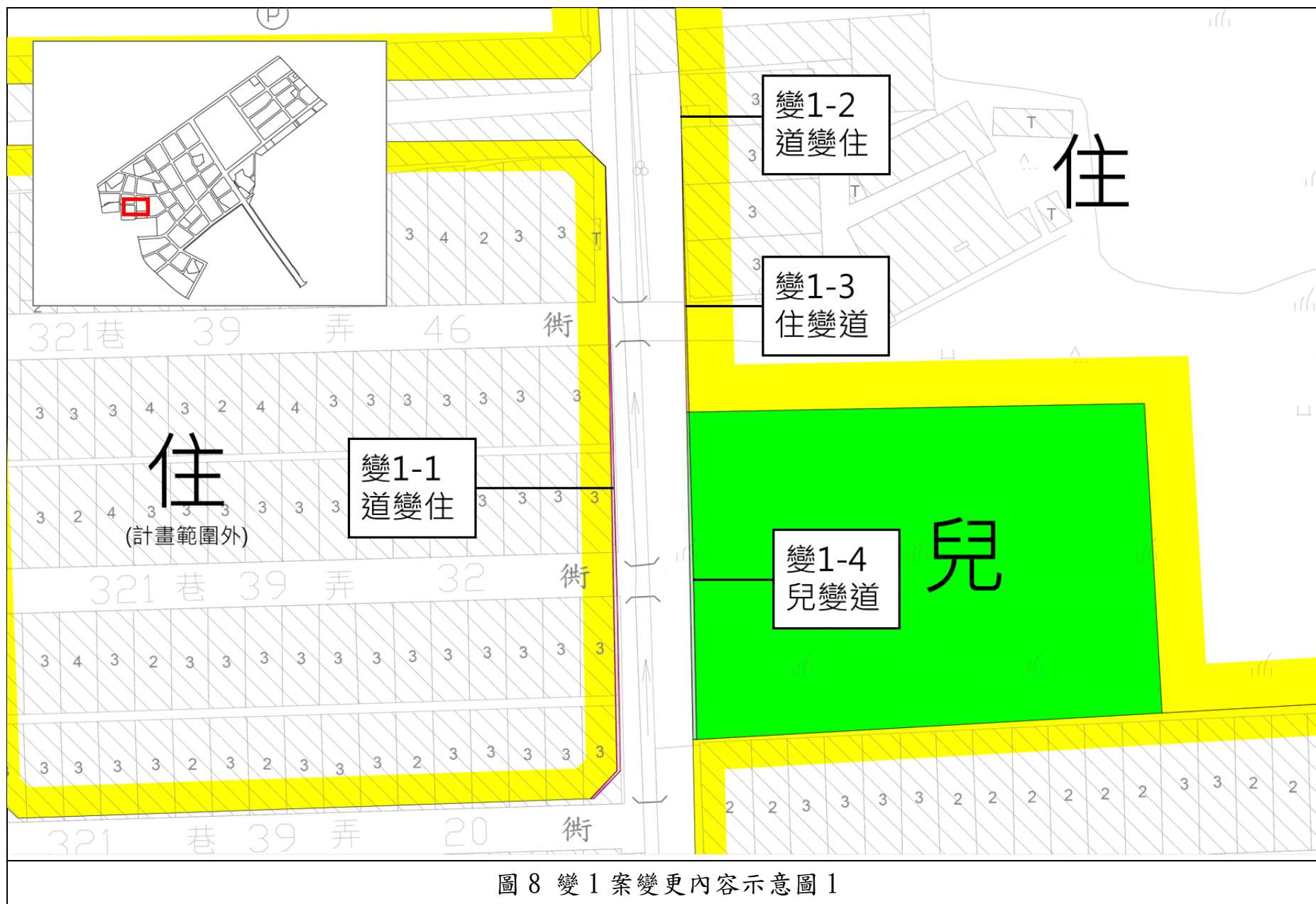
變更部分道路用地(0.0030 公頃)為住宅區(0.0030 公頃)；部分住宅區(0.0006 公頃)為道路用地(0.0006 公頃)；變更部分兒童遊樂場用地(0.0020 公頃)為道路用地(0.0020 公頃)，詳見表 4、圖 8 及圖 9。

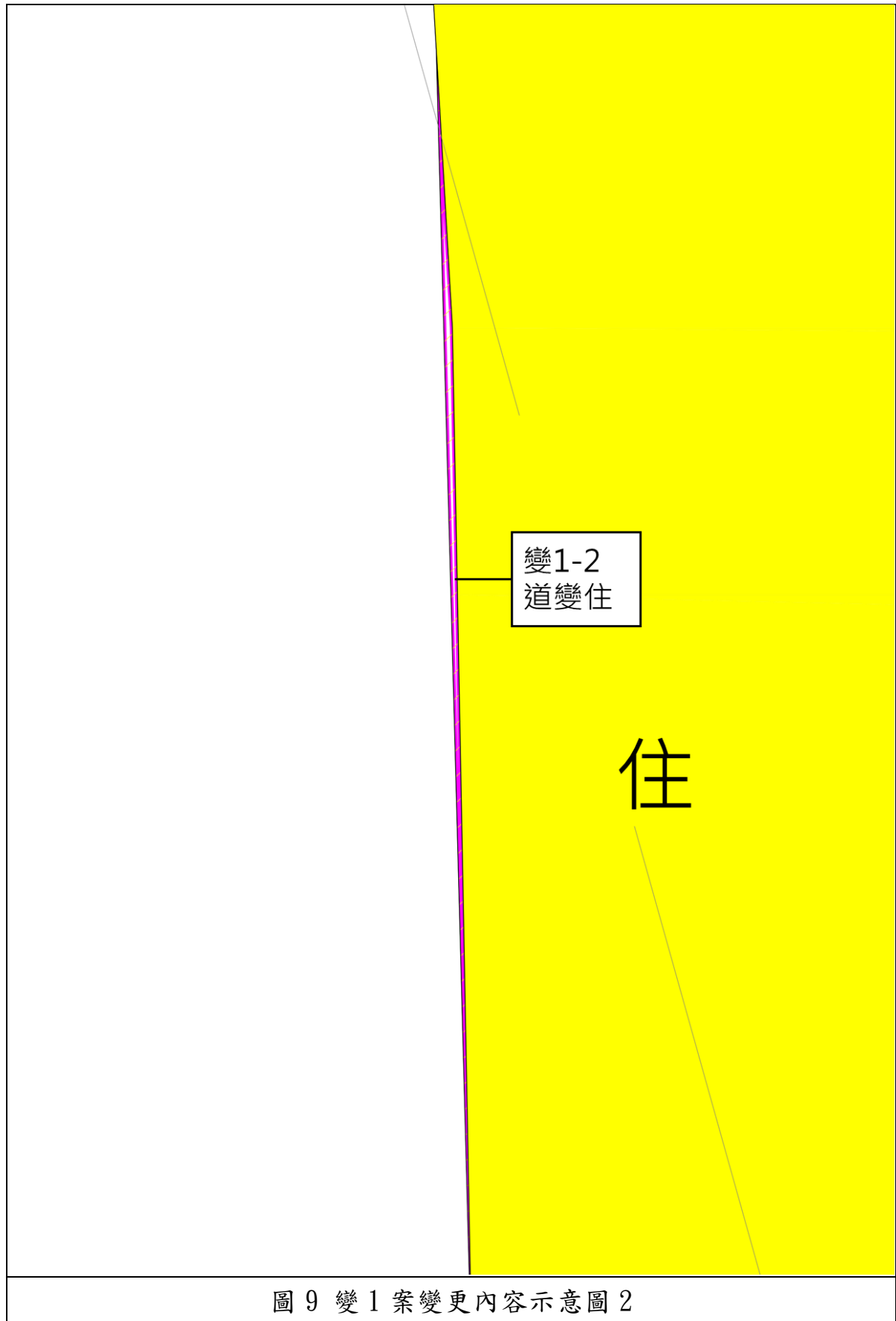
表 4 變更內容明細表

編號	位置	變更內容		變更理由	備註	
		變更前計畫 (公頃)	變更後計畫 (公頃)			
變 1	計畫區西南側住宅區	道路用地 0.00 (0.0030)	住宅區 0.00 (0.0030)	為因應區外 4 棟建物部分占用區內道路用地情形，遂調整計畫道路線型、周邊公共設施用地範圍。	1. 與「變更中壢（龍岡地區）都市計畫（配合運動公園生活園區整體開發計畫）細部計畫（配合區段徵收工程）案」變更編號第 5 案及第 6 案併同調整。	1-1
		道路用地 0.00 (0.0000)	住宅區 0.00 (0.0000)		2. 變 1-2 案變更面積約 0.0002 平方公尺。	1-2
		住宅區 0.00 (0.0006)	道路用地 0.00 (0.0006)			1-3
		兒童遊樂場用地 0.00 (0.0020)	道路用地 0.00 (0.0020)			1-4

註：1. 本表凡未指明變更部分，均應以原計畫為準。
2. 表內面積應以核定計畫圖實地分割面積為準。

公開展覽草案





伍、變更後計畫內容

一、中壢(龍岡地區)都市計畫

中壢(龍岡地區)都市計畫變更前後土地使用面積對照表詳見表 5，變更後計畫詳見圖 10。

表 5 中壢(龍岡地區)都市計畫變更前後土地使用面積對照表

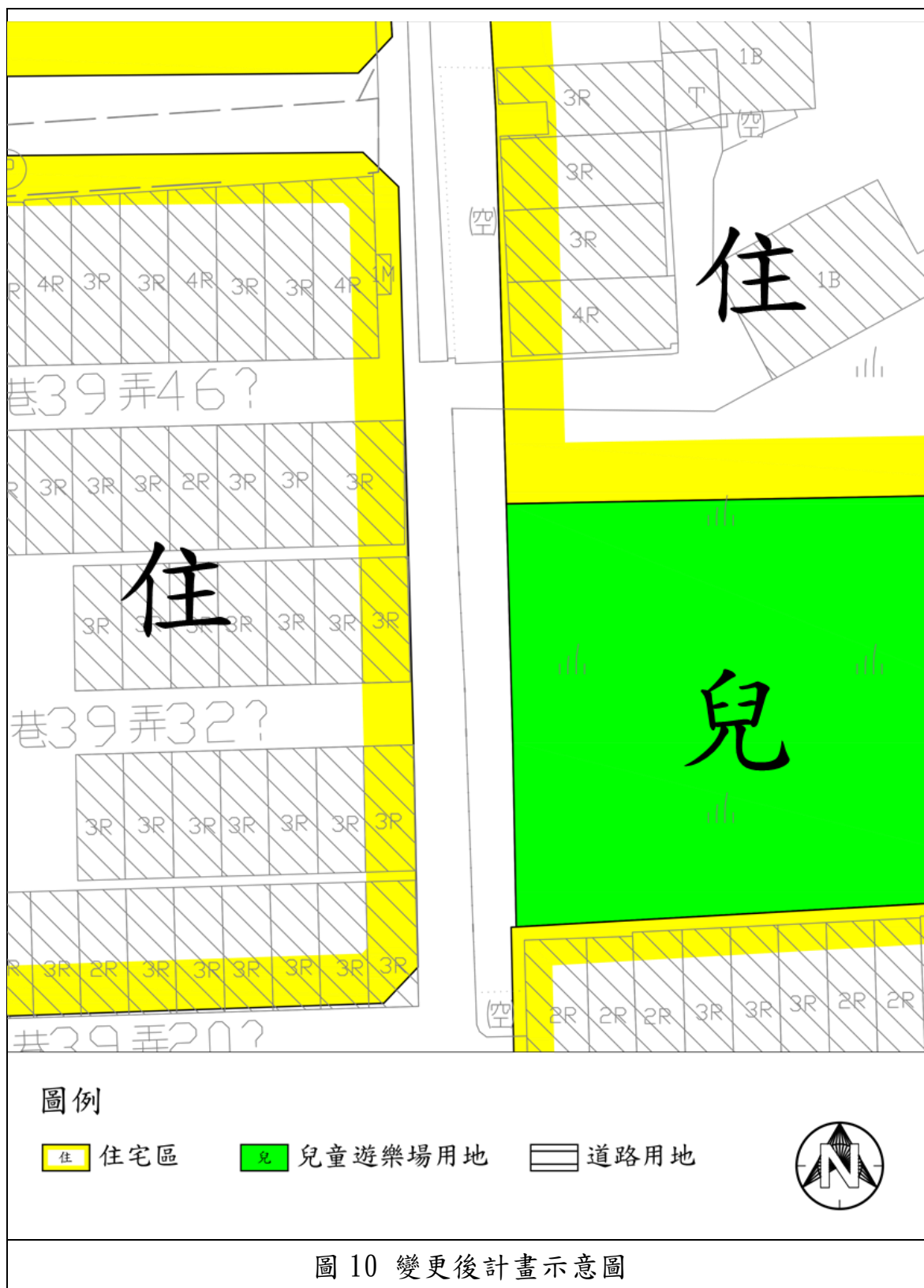
項目		本計畫變更前面積 (公頃)	變更面積 (公頃)	本計畫變更後		
				變更後計畫面積 (公頃)	佔都市發展用地面積百分比	佔計畫面積百分比
土地使用分區	住宅區	360.29	*	360.29	41.05%	28.68%
	住宅區(國宅用地)	3.51	-	3.51	0.40%	0.28%
	商業區	26.14	-	26.14	2.98%	2.08%
	乙種工業區	44.62	-	44.62	5.08%	3.55%
	農業區	374.63	-	374.63	-	29.82%
	文教區	0.14	-	0.14	0.02%	0.01%
	文教區(供私立南亞技術學院使用)	4.66	-	4.66	0.53%	0.37%
	河川區	4.19	-	4.19	-	0.33%
	電信專用區	3.39	-	3.39	0.39%	0.27%
	眷村專用區	2.39	-	2.39	0.27%	0.19%
	宗教專用區	0.41	-	0.41	0.05%	0.03%
	加油站專用區	0.67	-	0.67	0.08%	0.05%
	小計	825.04	*	825.04	50.85%	65.67%
公共設施用地	機關用地	166.22	-	166.22	18.94%	13.23%
	學校用地	46.94	-	46.94	5.35%	3.74%
	公園用地	24.18	-	24.18	2.76%	1.92%
	兒童遊樂場用地	9.46	*	9.46	1.08%	0.75%
	市場用地	1.85	-	1.85	0.21%	0.15%
	停車場用地	3.74	-	3.74	0.43%	0.30%

公開展覽草案

項目	本計畫變更前面積 (公頃)	變更面積 (公頃)	本計畫變更後		
			變更後計畫面積 (公頃)	佔都市發展用地面積百分比	佔計畫面積百分比
加油站用地	0.27	—	0.27	0.03%	0.02%
綠地綠帶	1.23	—	1.23	0.14%	0.10%
綠地用地	0.46	—	0.46	0.05%	0.04%
廣場兼停車場用地	0.40	—	0.40	0.05%	0.03%
綠化步道	1.91	—	1.91	0.22%	0.15%
道路用地	166.59	*	166.59	18.98%	13.26%
人行步道	2.23	—	2.23	0.25%	0.18%
社會福利設施用地	0.84	—	0.84	0.10%	0.07%
體育場用地	5.06	—	5.06	0.58%	0.40%
小計用地	431.38	*	431.38	49.15%	34.33%
總計	都市發展面積	877.60	—	877.60	100.00%
	都市計畫面積	1256.42	*	1256.42	—
					100.00%

註：1. 表內面積來源「中壢(龍岡地區)主要計畫(第二次通盤檢討)(含都市計畫書圖重製)」案，惟仍應依據核定圖實地分割測量面積為準。

2. *表示變更面積小於 0.01 公頃。



公開展覽草案

二、中壢運動公園生活園區整體開發計畫

中壢運動公園生活園區整體開發計畫之變更後土地使用面積對照表詳見表 6，土地使用計畫變更後示意圖詳見圖 11。

(一)土地使用分區計畫

1. 住宅區

全區住宅區原計畫面積為 36.18 公頃，本案變更後增加 0.0023 公頃，變更後住宅區面積為 36.18 公頃，占計畫面積 48.76%。

(1)中壢平鎮主要計畫區 4.96 公頃。

(2)中壢(龍岡地區)都市計畫區 31.22 公頃。

(二)公共設施用地計畫

1. 兒童遊樂場用地

全區兒童遊樂場用地原計畫面積為 0.69 公頃，本案變更後減少 0.0020 公頃，變更後兒童遊樂場用地面積為 0.69 公頃，占計畫面積 0.93%。

(1)中壢平鎮主要計畫區 0 公頃。

(2)中壢(龍岡地區)都市計畫區 0.69 公頃。

2. 道路用地

全區道路用地原計畫面積為 14.83 公頃，本案變更後減少 0.0004 公頃，變更後道路用地面積為 14.83 公頃，占計畫面積 19.99%。

(1)中壢平鎮主要計畫區 5.11 公頃。

(2)中壢(龍岡地區)都市計畫區 9.72 公頃。

公開展覽草案

表 6 中壢運動公園生活園區整體開發計畫變更後土地使用面積對照表

項目		中壢平鎮 都市計畫		中壢(龍岡地區) 都市計畫		合計	
		面積 (公頃)	占計畫 面積 比例(%)	面積 (公頃)	占計畫 面積 比例(%)	面積 (公頃)	占計畫 面積 比例(%)
土地 使用 分區	住宅區	4.96	20.95	31.22	61.79	36.18	48.76
	商業區	6.96	29.40	-	-	6.96	9.38
	加油站專用區	0.19	0.80	-	-	0.19	0.26
	宗教專用區	-	-	0.41	0.81	0.41	0.55
	小計	12.11	51.16	31.63	62.60	43.74	58.95
公共 設施 用地	體育場用地	4.55	19.22	4.45	8.81	9.00	12.13
	公園用地	-	-	0.51	1.01	0.51	0.69
	兒童遊樂場用地	-	-	0.69	1.37	0.69	0.93
	綠地	0.42	1.77	1.23	2.43	1.65	2.22
	機關用地	0.01	0.04	0.29	0.57	0.30	0.40
	文小用地	-	-	2.01	3.98	2.01	2.71
	停車場用地	0.89	3.76	-	-	0.89	1.20
	變電所用地	0.54	2.28	-	-	0.54	0.73
	連接站用地	0.04	0.17	-	-	0.04	0.05
	道路用地	5.11	21.59	9.72	19.24	14.83	19.99
	小計	11.56	48.84	18.90	37.40	30.46	41.05
總計		23.67	100.00	50.53	100.00	74.20	100.00

註：1. 表內面積僅供參考，實際面積依核定計畫圖實地釘樁分割測量面積為準。

2. 本表凡未指明變更部分，均應以原計畫為準。

公開展覽草案

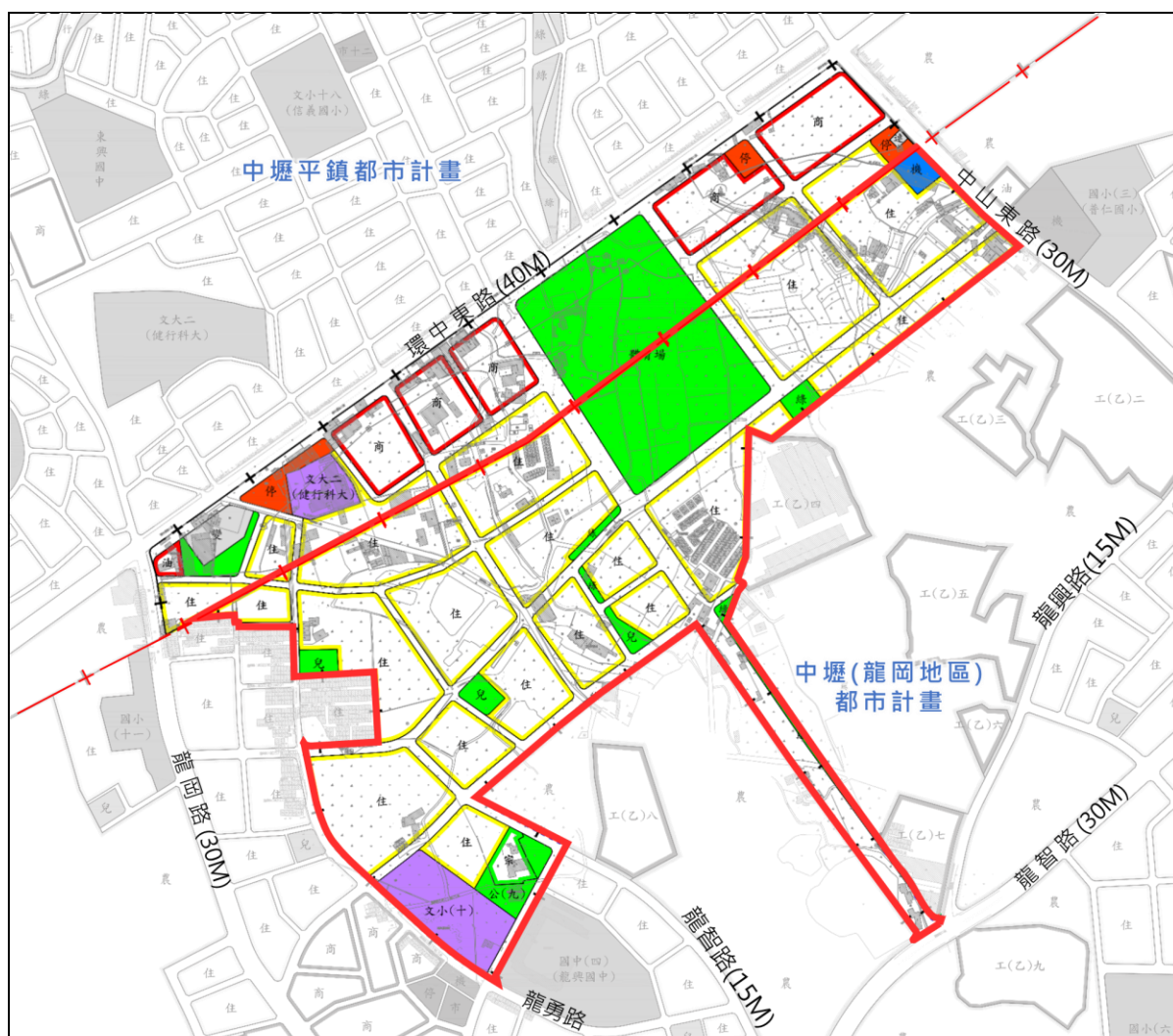


圖 例

- | | | |
|---|---|---|
| 住 住宅區 | 機 機關用地 | + - 中壢運動公園生活園區整體開發計畫範圍 |
| 商 商業區 | 停 停車場用地 | |
| 油 加油站專用區 | 文小 學校(文小)用地 | — 本計畫區(中壢(龍岡地區)都市計畫) |
| 宗 宗教專用區 | 文大 學校(文大)用地 | |
| 體 體育場用地 | 變 變電所用地 | |
| 公 公園用地 | 連 連接站用地 | |
| 兒 兒童遊樂場用地 | — 道路用地 | |
| 綠 綠地用地 | + - 都市計畫區界線 | |

圖 11 變更後中壢運動公園生活園區土地使用計畫示意圖

陸、實施進度及經費

一、開發方式及實施進度

(一)開發方式與主體

中壢運動公園生活園區整體開發計畫由桃園市政府為開發主體，以「區段徵收」方式辦理開發，為維護區內現住居民之權益，本計畫區內合法密集之聚落將不納入區段徵收範圍，於細部計畫中劃設為住宅區(再發展區)方式辦理。

(二)實施範圍與進度

1. 區段徵收範圍勘選原則

為維護區內現住居民之權益，中壢運動公園生活園區整體開發計畫區內既有合法密集之住宅社區聚落不納入區段徵收範圍，並劃設為住宅區(再發展區)，其餘地區皆納入區段徵收範圍，面積合計 72.95 公頃(如圖 12)。住宅區(再發展區)劃定原則如下：

- (1)既有合法社區、聚落，建物密集且面積大於 0.2 公頃以上，並不影響地區景觀且與地區發展相符者。
- (2)前述建物密集且面積大於 0.2 公頃以上，得以計畫區範圍外或已發展地區之既有合法社區、聚落合併計算。
- (3)前述既有合法住宅社區、聚落之範圍係以建築使用執照登載之建築基地以及通行所需私設通路之地籍範圍線為界。

公開展覽草案

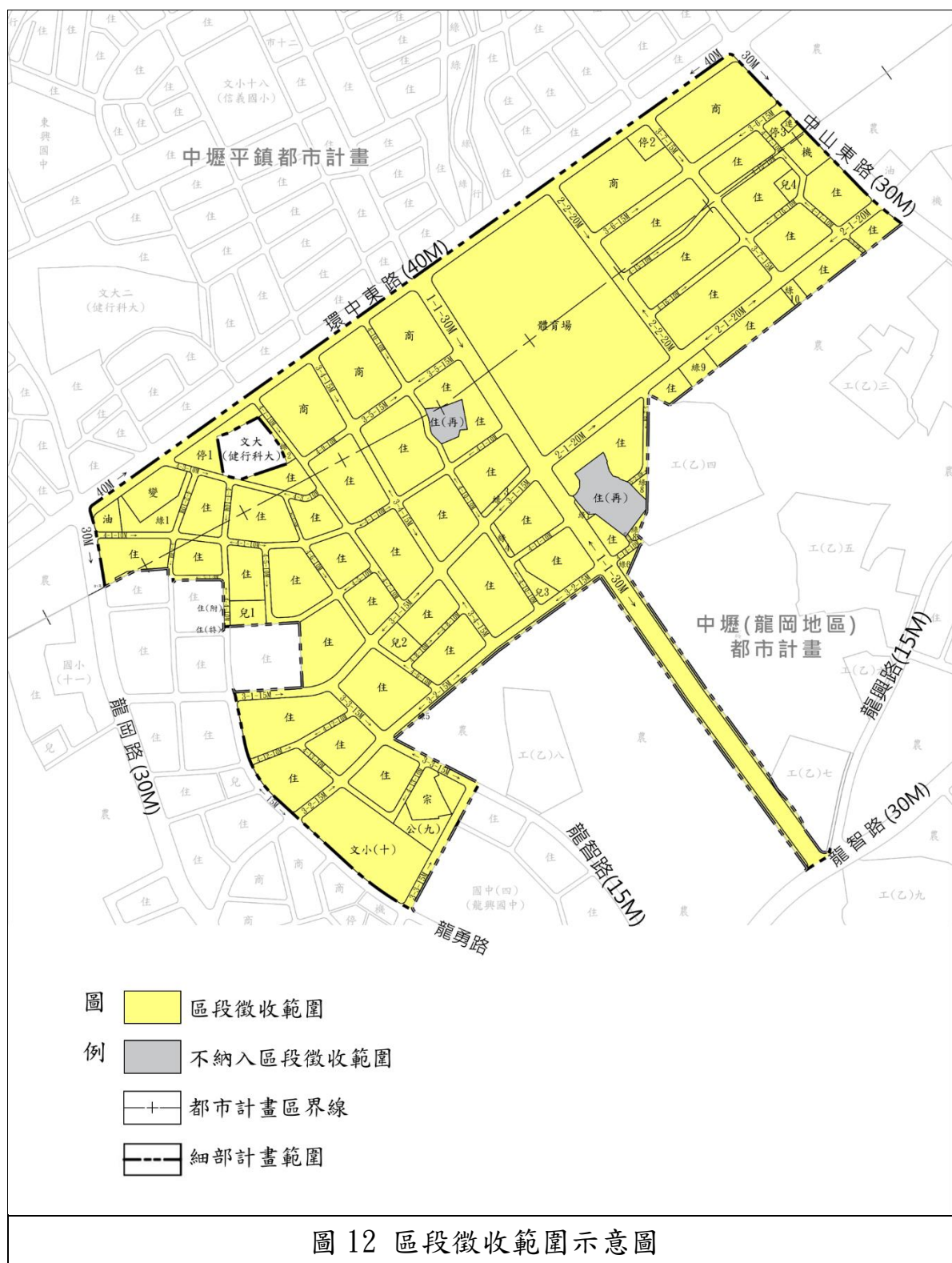


圖 12 區段徵收範圍示意圖

公開展覽草案

2. 辦理時程

中壢運動公園生活園區整體開發計畫辦理區段徵收作業主要期程計算至標售完成止為 8 年；其中工程施工期程為 3 年，惟實際進度主管機關得視實際狀況酌予調整之。

二、經費需求

區段徵收開發費用依土地徵收條例施行細則第 51 條規定，包括地價補償費（私有土地現金補償地價、公有土地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等五大項目，合計約 85 億元，詳見表 7。

表 7 區段徵收開發總費用概算表

項次	項目		估算金額(萬元)
1	私有土地 補償費用	徵收土地現金 補償地價	286,637.61
2		地上物補償及 拆遷費	102,032.07
3	公有土地作價之地價		20,379.59
4	公共設施費用		262,693.00
5	公共設施管理維護費		1,094.55
5	地籍整理及其他必要費用		71,612.20
6	貸款利息		108,763.53
開發總費用合計			853,212.56

參考資料：中壢運動公園區段徵收開發案區段徵收計畫書(108.9)。

公开展覽草案

柒、其它

凡本次變更內容未指明變更部分，均以原計畫為準。

變更中壢（龍岡地區）都市計畫（配合運動
公園生活園區整體開發計畫區段徵收工程）
案計畫書

業 主	務	單	位 管	
業 承	務 辦	單 人	位 員	

變更機關：桃園市政府

編定時間：中華民國 111 年 6 月