變更高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫（配合桃園國際機場聯外捷運系統A21車站周邊土地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 09 月

變更高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫（配合桃園國際機場聯外捷運系統A21車站周邊土地開發計畫區段徵收工程）案

桃園市政府

民國111年09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	變更高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫(配合桃園國際機場聯外捷運系統A21車站周邊土地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5月3日於中壢區公所地下室大禮堂舉辦
	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
一、計畫緣起 1
二、法令依據 1
三、計畫範圍 1
四、變更位置 2
貳、現行都市計畫概要 4
一、高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫 4
二、A21 車站周邊土地開發計畫概要 8
參、發展現況分析 10
一、自然環境分析 10
二、變更範圍土地使用現況 11
肆、變更理由及內容 17
一、變 1 案 17
二、變 2 案 17
三、變 3 案 18
四、變 4 案 18
五、變 5 案 18
六、變 6 案 19
伍、變更後計畫內容 27
一、高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫 27
二、A21 車站周邊土地開發計畫 29
陸、實施進度及經費 35
柒、其他 37

圖目錄

圖 1　計畫位置示意圖..... 3
圖 2　變更位置示意圖..... 3
圖 3　老街溪河川區範圍示意圖..... 12
圖 4　公園用地北側 10 公尺寬計畫道路示意圖..... 12
圖 5　公園用地北側 10 公尺寬計畫道路示意圖..... 13
圖 6　計畫範圍外住宅區越界建築占用計畫區內公園用地現況示意圖 ... 14
圖 7　中壢 13-1 小給路線圖..... 15
圖 8　加油站專用區西側綠地用地劃設示意圖..... 16
圖 9　本計畫變 1 案變更示意圖..... 21
圖 10　本計畫變 2 案變更示意圖..... 22
圖 11　本計畫變 3 案變更示意圖..... 23
圖 12　本計畫變 4 案變更示意圖..... 24
圖 13　本計畫變 5 案變更示意圖..... 25
圖 14　本計畫變 6 案變更示意圖..... 26
圖 15　變更後土地使用計畫示意圖..... 34

表目錄

表 1　高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫第三次通盤檢討後歷次變更一覽表..... 4
表 2　高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫土地使用計畫面積表 .. 6
表 3　A21 車站周邊土地開發計畫土地使用計畫面積表 9
表 4　變更內容綜理表..... 19
表 5　高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫變更前後土地使用面積對照表 27
表 6　變更前後土地使用計畫面積對照表..... 32
表 7　A21 車站周邊土地開發計畫變更後土地使用計畫面積表..... 33
表 8　A21 站周邊土地開發計畫徵收開發成本分析表 36
表 9　實施進度及經費表..... 36

壹、緒論

一、計畫緣起

為機場捷運A21車站周邊土地整體開發，本府辦理「變更高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫（配合桃園國際機場聯外捷運系統A21車站周邊土地開發計畫）」暨擬定細部計畫案及「變更中壢平鎮主要計畫(配合桃園國際機場聯外捷運系統建設計畫A21車站周邊土地開發計畫)」暨擬定細部計畫案，於106年5月9日經內政部都市計畫委員會審定後，續辦理區段徵收作業，本府於109年11月11日公告區段徵收，都市計畫並於110年10月22日公告實施。

因區段徵收作業期間，為保留現況建築物主體結構、既有地下基本維生系統及調整計畫道路路型，以及銜接區外水路、滯洪池設置需求等，爰配合區段徵收工程及人民陳情意見需要，辦理都市計畫變更。

二、法令依據

依都市計畫法第27條第1項第4款辦理。

三、計畫範圍

A21車站周邊土地開發計畫範圍以民權路、新生路、環北路，中山高速公路旁綠地用地所圍地區及新生路、南園二路、新街溪所圍地區，面積51.42公頃。本計畫範圍係以「變更高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫(配合桃園國際機場聯外捷運系統A21車站周邊土地開發計畫）案」土地範圍為劃定原則，西以民權路、東以新生路、南以高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫邊界線、北以高速公路綠地用地為界，計畫範圍面積約為18.94公頃（詳圖1)。

四、變更位置

本案變更位置計有6處，分述如下（詳圖2）：

（一）變更部分河川區為綠地用地。

（二）變更部分住宅區及公園用地為道路用地。

（三）變更部分住宅區為公園用地。

（四）變更部分公園用地為住宅區。

（五）變更部分商業區、綠地用地及綠地用地（兼供道路使用）為住宅區、綠地用地及道路用地。

（六）變更部分住宅區為綠地用地。

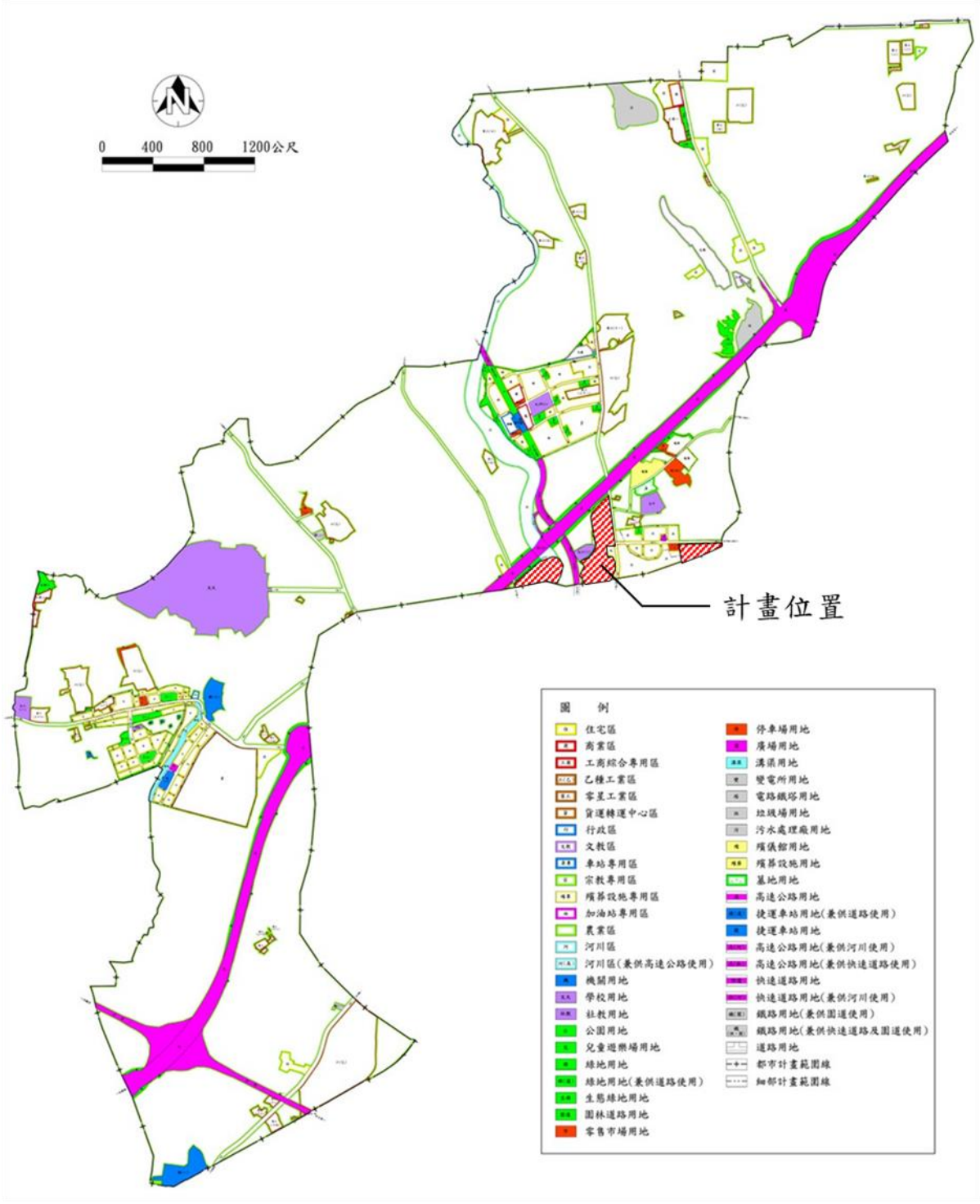
0 400 800 1200公尺
計畫位置
圖例
住宅區
商業區
工商綜合專用區
乙種工業區
零星工業區
貨運轉運中心區
行政區
文教區
車站專用區
宗教專用區
殯葬設施專用區
加油站專用區
農業區
河川區
河川區(兼供高速公路使用)
機關用地
學校用地
社教用地
公園用地
兒童遊樂場用地
綠地用地
綠地用地(兼供道路使用)
生態綠地用地
園林道路用地
零售市場用地
停車場用地
廣場用地
溝渠用地
變電所用地
電路鐵塔用地
垃圾場用地
污水處理廠用地
殯儀館用地
殯葬設施用地
基地用地
高速公路用地
捷運車站用地(兼供道路使用)
捷運車站用地
高速公路用地(兼供河川使用)
高速公路用地(兼供快速道路使用)
快速道路用地
快速道路用地(兼供河川使用)
鐵路用地(兼供園道使用)
鐵路用地(兼供快速道路及園道使用)
道路用地
都市計畫範圍線
細部計畫範圍線

圖 1　計畫位置示意圖

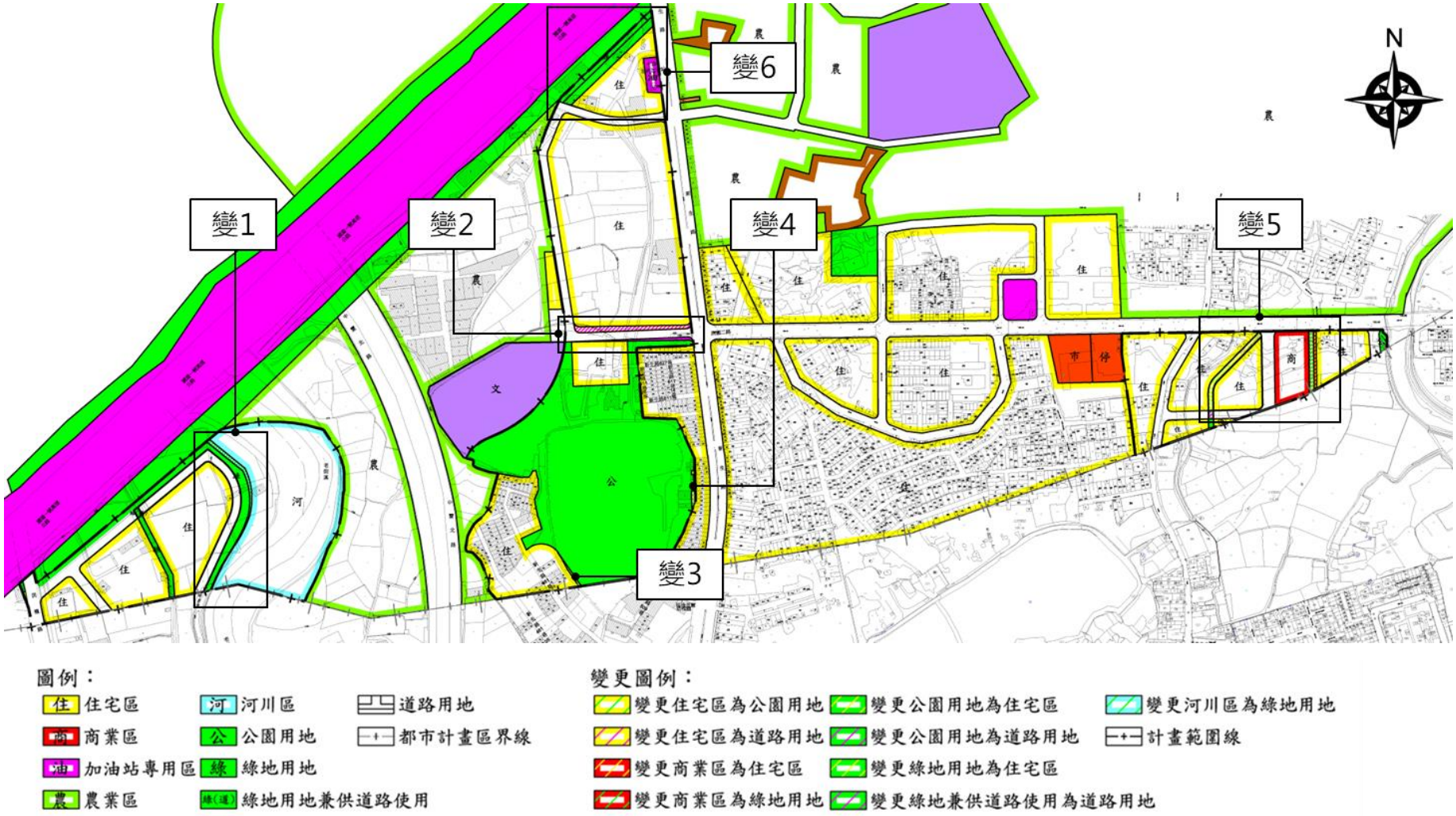
變1
變2
變3
變4
變5
變6
N
圖例：
住 住宅區
河 河川區
道路用地
商 商業區
公 公園用地
都市計畫區界線
油 加油站專用區
綠 綠地用地
農 農業區
綠(道) 綠地用地兼供道路使用
變更圖例：
變更住宅區為公園用地
變更公園用地為住宅區
變更河川區為綠地用地
變更住宅區為道路用地
變更公園用地為道路用地
計畫範圍線
變更商業區為住宅區
變更綠地用地為住宅區
變更商業區為綠地用地
變更綠地兼供道路使用為道路用地

圖 2　變更位置示意圖

貳、現行都市計畫概要

一、高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫

（一）發布實施經過

高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫於民國 68 年 6 月 2 日發布實施，第一次通盤檢討於民國 75 年 5 月 7 日發布實施，第二次通盤檢討於 84 年 6 月 28 日發布實施，第三次通盤檢討於 95 年 6 月 23 日發布實施。自第三次通盤檢討後曾辦理 17 次個案變更，歷次變更一覽表詳表 1。

表 1　高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫第三次通盤檢討後歷次變更一覽表

編號	計畫名稱	發布文號	發布日期
1	變更高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫（第三次通盤檢討）案	府城鄉字第 0950175656 號	民國 95 年 6 月 23 日
2	變更高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫（配合台灣桃園國際機場聯外捷運系統建設計畫第二次變更）案	府城鄉字 0960024184 號	民國 96 年 1 月 8 日
3	變更高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫（部分住宅區、工業區及農業區為道路用地暨部分道路用地為農業區）案	府城鄉字第 09600076121 號	民國 96 年 1 月 10 日
4	變更高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫（部分農業區、零星工業區為道路用地）案	府城規字第 0970140824 號	民國 97 年 5 月 8 日
5	變更高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫（部分農業區為污水處理廠用地）案	府城規字第 0970205120 號	民國 97 年 7 月 1 日
6	變更高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫（部分住宅區、零星工業區、農業區、火葬場用地、綠地、道路用地、快速道路用地為高速公路用地）（配合國道 1 號拓寬五股至楊梅段拓寬工程）案	府城規字第 0980215284 號	民國 98 年 6 月 10 日
7	變更高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫（部分乙種工業區為工商綜合專用區、生態綠地）案	府城規字第 0980343356 號	民國 98 年 9 月 14 日
8	變更高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫（增修訂土地使用分區管制要點）案	府城規字第 0990010228 號	民國 99 年 1 月 15 日
9	變更高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫（部分工商綜合專用區、生態綠地為乙種工業區）案	府城都字第 1010120793 號	民國 101 年 5 月 25 日
10	變更高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫（部分農業區為殯葬設施專用區、停車場用地及綠地用地）案	府城都字第 1010130414 號	民國 101 年 6 月 8 日
11	變更高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫（部分農業區為零星工業區）案	府都計字第 1050167295 號	民國 105 年 7 月 15 日

編號	計畫名稱	發布文號	發布日期
12	變更高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫(配合老街溪整治計畫)案	府都計字第1070227929號	民國107年9月18日
13	變更高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫(部分農業區、殯儀館用地、墓地用地及火葬場用地為殯葬設施用地)案	府都計字第1080000229號	民國108年1月31日
14	變更高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫(部分乙種工業區為商業區及住宅區)案	府都計字第1080043501號	民國108年3月19日
15	變更高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫(配合桃園國際機場聯外捷運系統A20車站周邊土地開發計畫)案	府都計字第1080257587號	民國108年12月10日
16	變更高速公路中壢及內壢交流道附近特定區都市計畫(配合臺鐵都會區捷運化桃園段地下化建設計畫)(第一階段)案	府都綜字第1100158989號	民國110年7月12日
17	變更高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫(配合國道1號中豐交流道新建工程)案	府都計字第1100203101號	民國110年8月23日
18	變更高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫(配合桃園國際機場聯外捷運系統A21車站周邊土地開發計畫)案	府都綜字第1100255111號	民國110年10月22日

製表日期：111年7月。

（二）計畫年期與計畫人口

1.計畫年期

民國100年。

2.計畫人口

30,000人。

（三）土地使用計畫

劃設住宅區、商業區、工商綜合專用區、乙種工業區、零星工業區、貨物轉運中心區、行政區、文教區、宗教專用區、殯葬設施專用區、車站專用區、加油站專用區、農業區、河川區、河川區（兼供高速公路使用），其中又以農業區劃設面積居多，共計1,895.40公頃。

（四）公共設施計畫

劃設機關用地、學校用地、社教用地、公園用地、兒童遊樂場用地、綠地用地、綠地用地(兼供道路使用)、生態綠地用地、零售市場用地、停車場用地、廣場用地、變電所用地、電路鐵塔用地、殯儀館用地、墓地用地、殯葬設施用地、溝渠用地、垃圾場用地、污水處理

廠用地、捷運車站用地、捷運車站用地(兼供道路使用)、高速公路用地、高速公路用地(兼供河川使用)、高速公路用地(兼供快速道路使用)、快速道路用地、快速道路用地(兼供河川使用)、鐵路用地(兼供園道使用)、鐵路用地(兼供快速道路及園道使用)、園林道路用地、道路用地等，共計300.90公頃。

表2　高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫土地使用計畫面積表

項目		現行計畫面積（公頃）	占計畫面積百分比	占都市發展用地面積百分比
土地使用分區	住宅區	95.73	4.36%	17.44%
	商業區	4.64	0.21%	0.85%
	工商綜合專用區	5.33	0.24%	0.97%
	乙種工業區	58.05	2.64%	10.57%
	零星工業區	34.37	1.56%	6.26%
	貨物轉運中心區	32.60	1.48%	5.94%
	行政區	0.27	0.01%	0.05%
	文教區	11.94	0.54%	2.17%
	宗教專用區	0.50	0.02%	0.09%
	殯葬設施專用區	3.41	0.16%	0.62%
	車站專用區	1.26	0.06%	0.23%
	加油站專用區	0.07	0.00%	0.01%
	農業區	1,622.72	73.88%	-
	河川區	24.36	1.11%	-
	河川區（兼供高速公路使用）	0.15	0.01%	-
	小計	1,895.40	86.30%	45.20%
公共設施用地	機關用地	10.59	0.48%	1.93%
	學校用地	66.50	3.03%	12.11%
	社教用地	0.25	0.01%	0.05%
	公園用地	7.77	0.35%	1.42%
	鄰里公園用地	8.09	0.37%	1.47%
	兒童遊樂場用地	0.61	0.03%	0.11%
	綠地用地	8.86	0.40%	1.61%
	綠地用地（兼供道路使用）	0.01	0.00%	0.00%
	生態綠地用地	2.98	0.14%	0.54%
	零售市場用地	1.13	0.05%	0.21%
	停車場用地	4.49	0.20%	0.82%
	廣場用地	0.54	0.02%	0.10%
	變電所用地	0.81	0.04%	0.15%
	電路鐵塔用地	0.02	0.00%	0.00%

項目		現行計畫面積（公頃）	占計畫面積百分比	占都市發展用地面積百分比
	殯儀館用地	0.07	0.00%	0.01%
	墓地用地	1.67	0.08%	0.30%
	殯葬設施用地	3.39	0.15%	0.62%
	溝渠用地	3.18	0.14%	0.58%
	垃圾場用地	4.16	0.19%	0.76%
	污水處理廠用地	8.60	0.39%	1.57%
	捷運車站用地	0.10	0.00%	0.02%
	捷運車站用地（兼供道路使用）	0.72	0.03%	0.13%
	高速公路用地	88.77	4.04%	16.17%
	高速公路用地（兼供河川使用）	0.23	0.01%	0.04%
	高速公路用地（兼供快速道路使用）	0.61	0.03%	0.11%
	快速道路用地	20.77	0.95%	3.78%
	快速道路用地（兼供河川使用）	0.32	0.01%	0.06%
	鐵路用地（兼供園道使用）	0.18	0.01%	0.03%
	鐵路用地（兼供快速道路及園道使用）	0.0023	0.00%	0.00%
	園林道路用地	3.37	0.15%	0.61%
	道路用地	52.11	2.37%	9.49%
	小計	300.90	13.70%	54.80%
合計	計畫面積	2,196.30	100.00%	--
	都市發展用地面積	549.07	--	100.00%

註：1.都市發展用地面積不含河川區及農業區。

2.表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。

3.本表整理自高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫第三次通盤檢討後歷次變更案。

二、A21 車站周邊土地開發計畫概要

桃園國際機場聯外捷運系統 A21 車站周邊土地開發計畫，面積 51.42 公頃，其中位於高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫區之面積為 18.94 公頃、位於中壢平鎮主要計畫區之面積為 32.48 公頃。

（一）計畫年期與計畫人口

1.計畫年期

民國 110 年。

2.計畫人口

5,400 人。

（二）土地使用計畫

土地使用計畫面積詳表 3。

表 3　A21 車站周邊土地開發計畫土地使用計畫面積表

項目		全區			高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫區		中壢平鎮主要計畫區	
		計畫面積(公頃)	占計畫面積百分比	占都市發展用地面積百分比	計畫面積(公頃)	占計畫面積百分比	計畫面積(公頃)	占計畫面積百分比
土地使用分區	住宅區	28.09	54.63%	59.48%	9.50	50.16%	18.59	57.24%
	商業區	0.93	1.81%	1.97%	0.40	2.11%	0.53	1.63%
	宗教專用區	0.02	0.04%	0.04%	0.00	0.00%	0.02	0.06%
	加油站專用區	0.07	0.14%	0.15%	0.07	0.37%	0.00	0.00%
	農業區	0.85	1.65%	-	0.00	0.00%	0.85	2.62%
	河川區	3.34	6.50%	-	2.39	12.62%	0.95	2.92%
	小計	33.30	64.77%	61.64%	12.36	65.26%	20.94	64.47%
公共設施用地	機關用地	0.25	0.49%	0.53%	0.00	0.00%	0.25	0.77%
	文中用地	2.50	4.86%	5.29%	0.00	0.00%	2.50	7.70%
	公園用地	7.44	14.47%	15.75%	4.33	22.86%	3.11	9.58%
	兒童遊樂場用地	0.26	0.50%	0.55%	0.00	0.00%	0.26	0.80%
	綠地用地	1.17	2.28%	2.48%	0.58	3.06%	0.59	1.82%
	綠地用地（兼供道路使用）	0.07	0.13%	0.15%	0.01	0.05%	0.06	0.18%
	廣場用地	0.06	0.11%	0.13%	0.00	0.00%	0.06	0.18%
	道路用地	6.37	12.39%	13.48%	1.66	8.77%	4.71	14.50%
	小計	18.12	35.23%	38.36%	6.58	34.74%	11.54	35.53%
都市計畫面積		51.42	100.00%	-	18.94	100.00%	32.48	100.00%
都市發展用地面積		47.23	-	100.00%	16.55	-	30.68	-

註：1.都市發展用地面積不含農業區及河川區面積。

2.表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。

參、發展現況分析

一、自然環境分析

（一）氣候

中壢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 21～24℃之間，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 1,500 毫米左右，主要之雨季以四、五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 75%上，年平均風速約 3.3 公尺/秒，年主要風向為東北方向。

（二）地形地勢

中壢區屬於桃園、中壢臺地之一部分，桃園臺地占全市總面積約 1/2，由南而北地形分別是東南山地、臺地及海岸沖積平原，構成依高度梯狀排列，形成臺地面自然天際線。本市屬於臺地堆積層，主要由大漢溪上源礫石堆積所形成，海拔約在 120～140 公尺，地勢由東南向西北以微斜坡度延伸，而本計畫區位於中壢區中心偏北，地形平坦，地勢大致由西北向東南緩斜。

（三）水文

1.河川

中壢區境內則有埔心溪、新街溪、老街溪及大崙溪等河川平行由東向西排列，除老街溪外，其餘皆短而小。市中心東西兩側有新街溪及老街溪貫穿，其中，老街溪為桃園市境內出海之第二大河。

本計畫區西側老街溪為桃園市市管河川，發源於龍潭區三角林西南，全長 24.25 公里由許厝港口出海，本案河川區域線依據改制前桃園縣政府 98 年 6 月 11 日府水河字第 09802221292 號函公告範圍劃設。

2.灌排渠道系統

計畫區主要灌排渠道系統屬石門農田水利會管轄。為由南往北流向之渠道系統，主要排往老街溪、桃園大圳；為延續渠道系統不受本案整體開發而中斷，後續公共設施系統應配合地勢及現有渠道系統留設。

二、變更範圍土地使用現況

（一）老街溪河川區範圍

本計畫河川區範圍係依據改制前桃園縣政府 98 年 6 月 11 日公告之老街溪河川區域線劃設，後為辦理老街溪整治計畫，桃園市政府已於 107 年 9 月 18 日以府都計字第 1070227929 號公告實施「變更高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫（配合老街溪整治計畫）案」，其河川區範圍係依老街溪水道治理計畫堤防預定線劃設，並於 108 年完成釘樁及地籍分割作業，用地徵收及整治工程亦已完成。

本計畫於辦理區段徵收作業時發現，前開河川區之樁位線與計畫線不符，惟地籍係依樁位線分割，且河川區已依其完成徵收及整治工程，為免影響民眾權益，爰依據 108 年 5 月 21 日府都行字第 10801244621 號公告「高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫(配合老街溪整治計畫)(老街溪中壢平鎮都市擴大修訂計畫邊界至斷面 44 河川區左右岸)案」樁位線認定河川區範圍，並將河川區以西用地納入區段徵收工程。

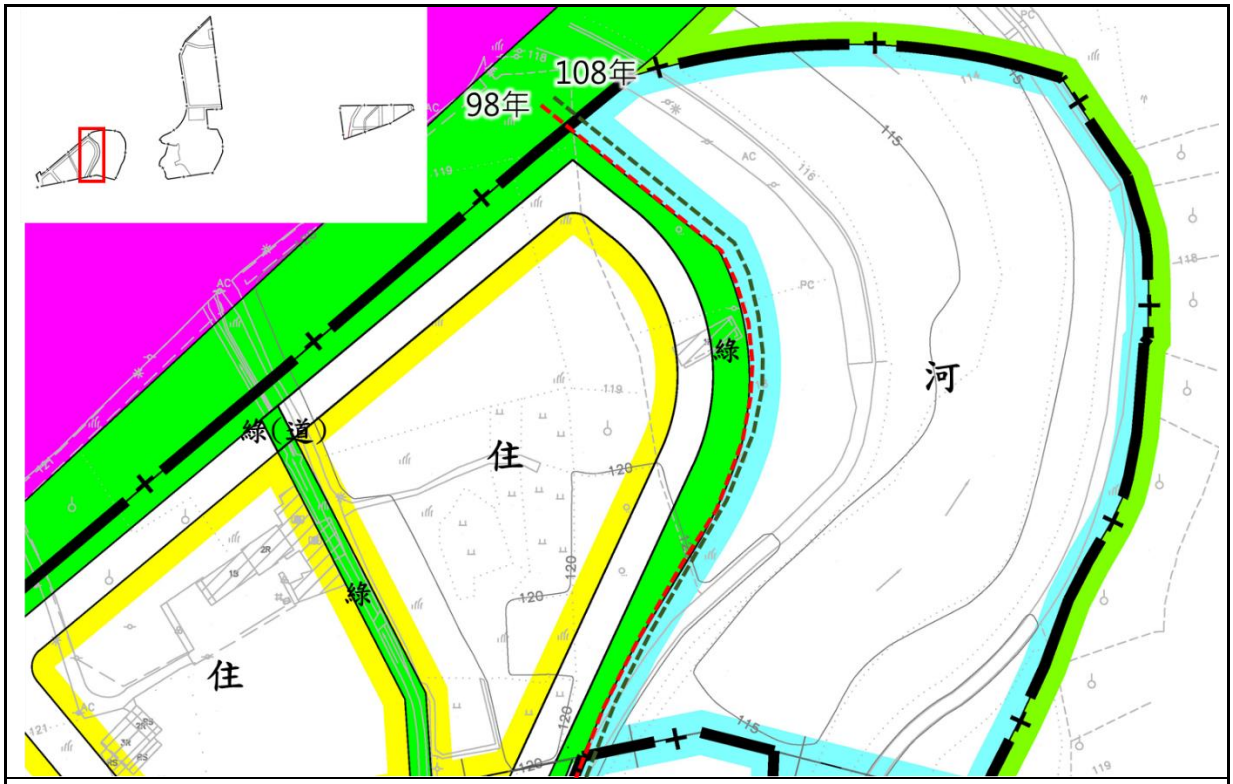

圖 3　老街溪河川區範圍示意圖

資料來源：本計畫繪製。

（二）公園用地北側 10 公尺寬計畫道路

本計畫新生路西側公園用地北側道路於現行計畫劃設為 10 公尺寬計畫道路，為配合南園二路打通至中豐北路，細部計畫已劃設為 18 公尺寬計畫道路。

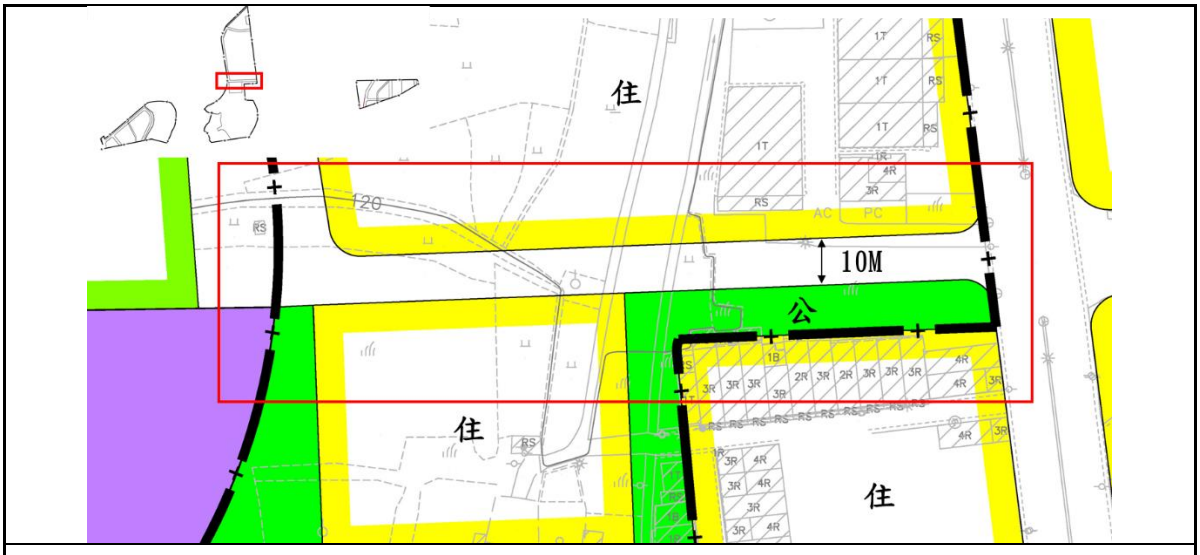

圖 4　公園用地北側 10 公尺寬計畫道路示意圖

資料來源：本計畫繪製。

（三）中豐北路東側住宅區

中豐北路東側住宅區，細部計畫劃設為第四種住宅區，於區段徵收作業時民眾陳情區內為既有住宅聚落應原地保留，原住戶係藉由新生路 461 巷出入通行，建物併同部分 461 巷保留並已剔除區段徵收工程範圍。

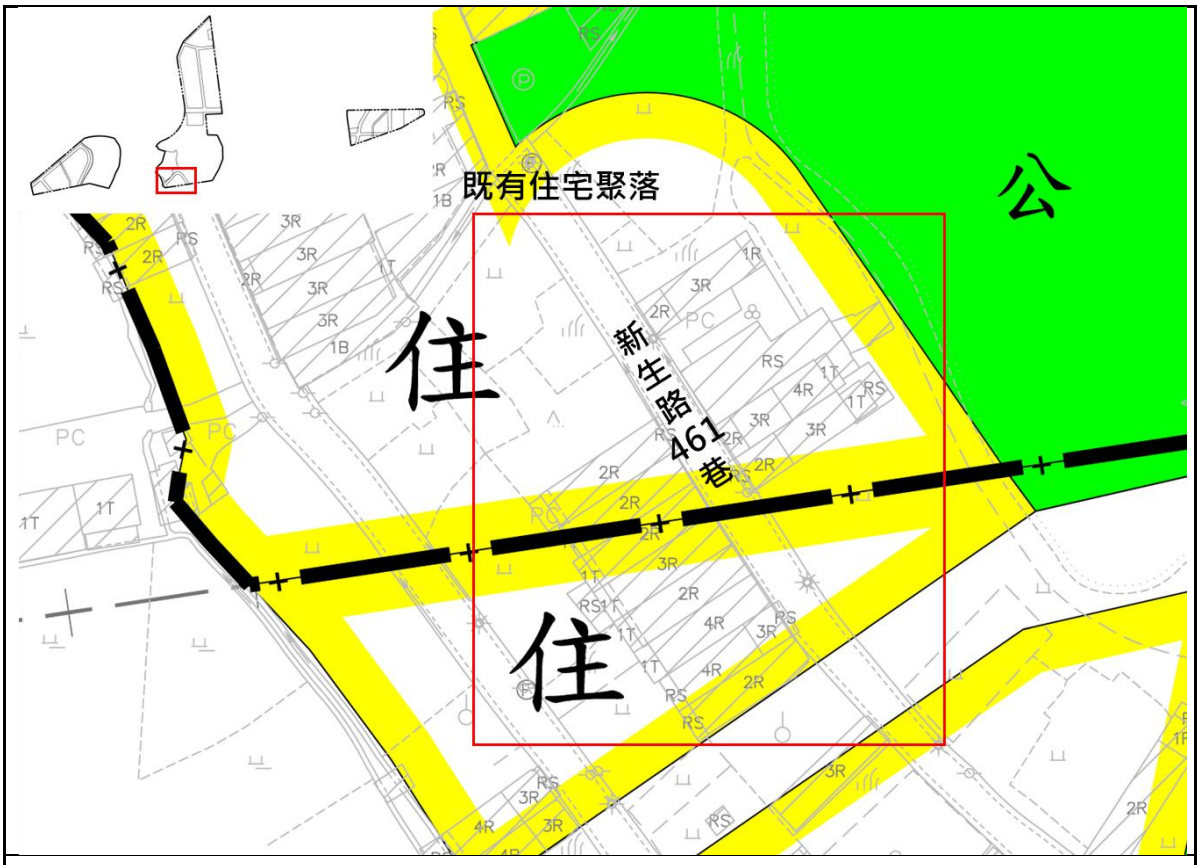

圖 5　公園用地北側 10 公尺寬計畫道路示意圖

（四）計畫區外住宅區越界建築占用計畫區內公園用地

計畫區外住宅區既有建物越界建築，占用計畫區內公園用地之情形已於區段徵收作業期間協調部分拆除，僅保留既有維生設施部分。

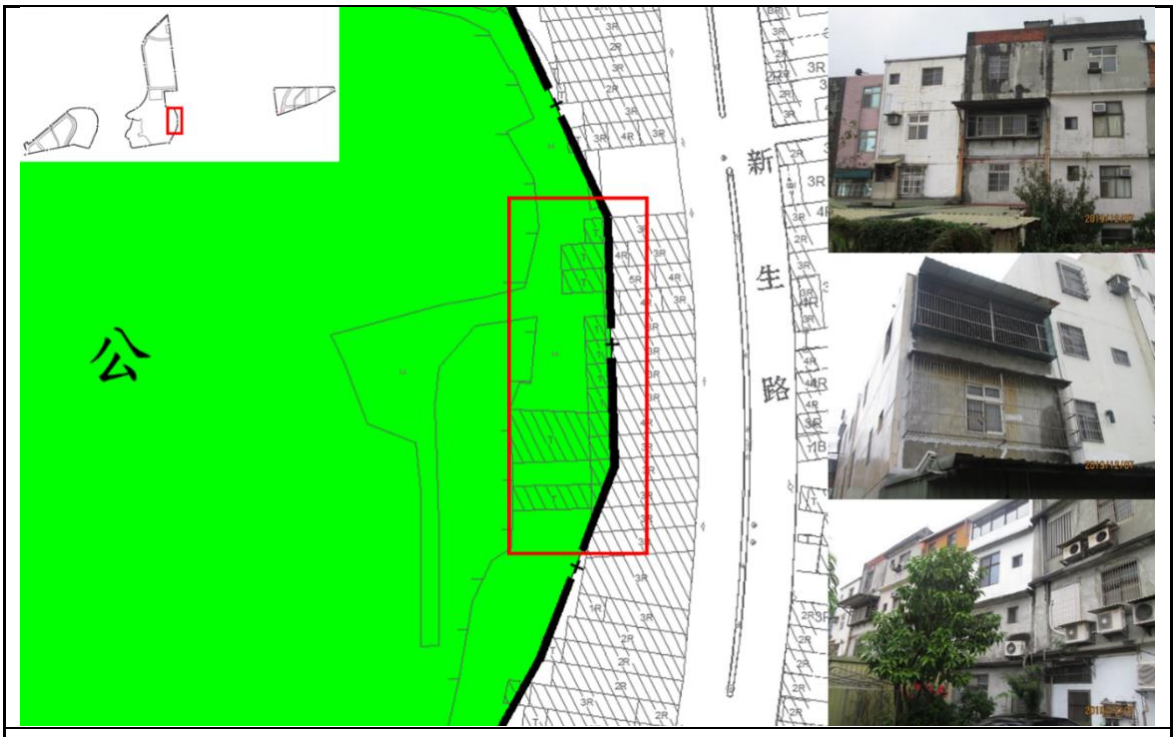

圖 6　計畫範圍外住宅區越界建築占用計畫區內公園用地現況示意圖

資料來源：本計畫繪製。

（五）水圳規劃位置無法銜接區外水路

中壢 13-1 小給位於計畫區東側，由南向北流經計畫區中住宅區，現行計畫配合劃設綠地用地及綠地用地(兼供道路使用)供水圳使用，惟區外水路銜接處係位於東側之商業區，致水路無法順利銜接。

圖 7　中壢 13-1 小給路線圖

資料來源：本計畫繪製。

（六）加油站專用區西側綠地用地下設置滯洪池

計畫區北側加油站專用區西側於現行計畫中劃設6公尺寬之綠地用地，配合區段徵收工程出流管制計畫之滯洪空間需求，滯洪池配置於綠地用地後仍無法滿足滯洪量體需求，導致滯洪池需配置至道路下方，將造成道路之維生管線無配置空間。

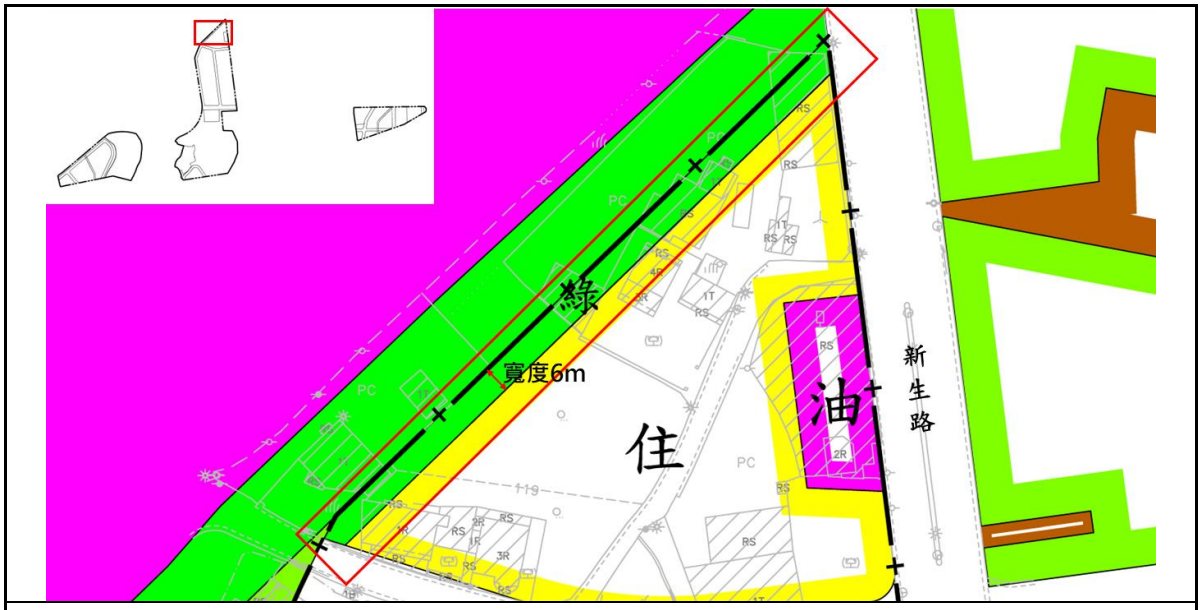

圖 8　加油站專用區西側綠地用地劃設示意圖

資料來源：本計畫繪製。

肆、變更理由及內容

一、變 1 案

（一）變更理由：

河川區原依循改制前桃園縣政府 98 年 6 月 11 日府水河字第 09802221282 號函公告之老街溪河川區域線劃設。因老街溪整治計畫已依桃園市政府 108 年 5 月 21 日府都行字第 10801244621 號公告「變更高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫（配合老街溪整治計畫）（老街溪中壢平鎮都市擴大修訂計畫邊界至斷面 44 河川區左右岸）案」樁位線辦理地籍分割，並完成河川區用地徵收及整治工程，為免影響民眾權益，區段徵收作業時已依其認定河川區範圍，並將河川區以西土地納入區段徵收工程範圍，本計畫多劃設之河川區則依相鄰之用地檢討變更。

（二）變更內容：

變更部分河川區為綠地用地，面積 0.05(0.049727)公頃。

二、變 2 案

（一）變更理由：

新生路西側公園用地北側道路於現行計畫劃設為 10 公尺寬計畫道路，為配合南園二路打通至中豐北路，細部計畫已劃設為 18 公尺寬計畫道路，故有調整道路寬度之需要，爰配合細部計畫將主要計畫道路變更為 18 公尺寬。

（二）變更內容：

變更部分住宅區及公園用地為道路用地，面積 0.11(0.111759)公頃。

三、變 3 案

（一）變更理由：

中豐北路東側住宅區於細部計畫變更部分第四種住宅區為第一種住宅區，並配合第一種住宅區範圍調整計畫道路路型及公園用地範圍，爰需配合細部計畫調整住宅區及公園用地範圍。

（二）變更內容：

變更部分住宅區為公園用地，面積 0.01(0.008698)公頃。

四、變 4 案

（一）變更理由：

計畫區外住宅區既有建物越界建築，占用計畫區內公園用地，已於區段徵收作業期間協調部分拆除，僅保留基本維生系統(如化糞池、廚房等)，為維持計畫區外住宅區建物基本居住機能，將本計畫區段徵收土地依其占用部分變更為住宅區再專案讓售予民眾。

（二）變更內容：

變更部分公園用地為住宅區，面積 0.02(0.015419)公頃。

五、變 5 案

（一）變更理由：

原配合中壢 13-1 小給留設之綠地用地無法與區外既有水路銜接，需配合區外水路銜接處檢討綠地用地之留設，爰變更部分商業區為綠地用地與住宅區，俾銜接下游水路，原劃設供水圳使用之綠地用地及綠地用地兼供道路使用則配合周邊分區及用地檢討變更。

（二）變更內容：

變更部分商業區、綠地用地及綠地用地兼供道路使用為住宅區 0.09(0.089831)公頃，綠地用地 0.04(0.043693)公頃及道路用地 0.01(0.006000)公頃。

六、變 6 案

（一）變更理由：

計畫區北側加油站專用區西側為 6 公尺寬之綠地用地，為配合區段徵收整體開發滯洪池設置需要，綠地用地寬度需拓寬至 21 公尺，爰變更部分住宅區為綠地用地。

（二）變更內容：

變更部分住宅區為綠地用地，面積 0.21(0.207616)公頃。

表 4　變更內容綜理表

編號	位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
變 1	老街溪西側	河川區 0.05 (0.049727)	綠地用地 0.05 (0.049727)	河川區原依循改制前桃園縣政府 98 年 6 月 11 日府水河字第 09802221282 號函公告之老街溪河川區域線劃設。因老街溪整治計畫已依桃園市政府 108 年 5 月 21 日府都行字第 10801244621 號公告「變更高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫（配合老街溪整治計畫）(老街溪中壢平鎮都市擴大修訂計畫邊界至斷面 44 河川區左右岸）案」樁位線辦理地籍分割，並完成河川區用地徵收及整治工程，為免影響民眾權益，區段徵收作業時已依其認定河川區範圍，並將河川區以西土地納入區段徵收工程範圍，本計畫多劃設之河川區則依相鄰之用地檢討變更。	1
變 2	計畫範圍東側公園用地北側與住宅區間	住宅區 0.09 (0.089498)	道路用地 0.11 (0.111759)	新生路西側公園用地北側道路於現行計畫劃設為 10 公尺寬計畫道路，為配合南園二路打通至中豐北路，細部計畫已劃設為 18 公尺寬計畫道路，故有調整道路寬度之需要，爰配合細部計畫將主要計畫道路變更為 18 公尺寬。	2-1 2-3
		公園用地 0.02 (0.022261)			2-2 2-4

編號	位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
變 3	中豐北路東側住宅區	住宅區 0.01 (0.008698)	公園用地 0.01 (0.008698)	中豐北路東側住宅區於細部計畫變更部分第四種住宅區為第一種住宅區，並配合第一種住宅區範圍調整計畫道路路型及公園用地範圍，爰需配合細部計畫調整住宅區及公園用地範圍。	3
變 4	新生路西側公園用地與計畫區外住宅區交界處	公園用地 0.02 (0.015419)	住宅區 0.02 (0.015419)	計畫區外住宅區既有建物越界建築，占用計畫區內公園用地，已於區段徵收作業期間協調部分拆除，僅保留基本維生系統（如化糞池、廚房等），為維持計畫區外住宅區建物基本居住機能，將本計畫區段徵收土地依其占用部分變更為住宅區再專案讓售予民眾。	4
變 5	計畫範圍東側臨南園二路之商業區及住宅區	商業區 0.06 (0.064781)	綠地用地 0.04 (0.043693)	原配合中壢 13-1 小給留設之綠地用地無法與區外既有水路銜接，需配合區外水路銜接處檢討綠地用地之留設，爰變更部分商業區為綠地用地與住宅區，俾銜接下游水路，原劃設供水圳使用之綠地用地及綠地用地（兼供道路使用）則配合周邊分區及用地檢討變更。	5-1
			住宅區 0.02 (0.021088)		5-2
		綠地用地 0.07 (0.068743)	住宅區 0.07 (0.068743)		5-3
		綠地用地（兼供道路使用） 0.01 (0.006000)	道路用地 0.01 (0.006000)		5-4
變 6	計畫範圍最北側住宅區	住宅區 0.21 (0.207616)	綠地用地 0.21 (0.207616)	計畫區北側加油站專用區西側為 6 公尺寬之綠地用地，為配合區段徵收整體開發滯洪池設置需要，綠地用地寬度需拓寬至 21 公尺，爰變更部分住宅區為綠地用地。	6

註：1.表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。

2.本表凡未指明變更部分，均應以原計畫為準。

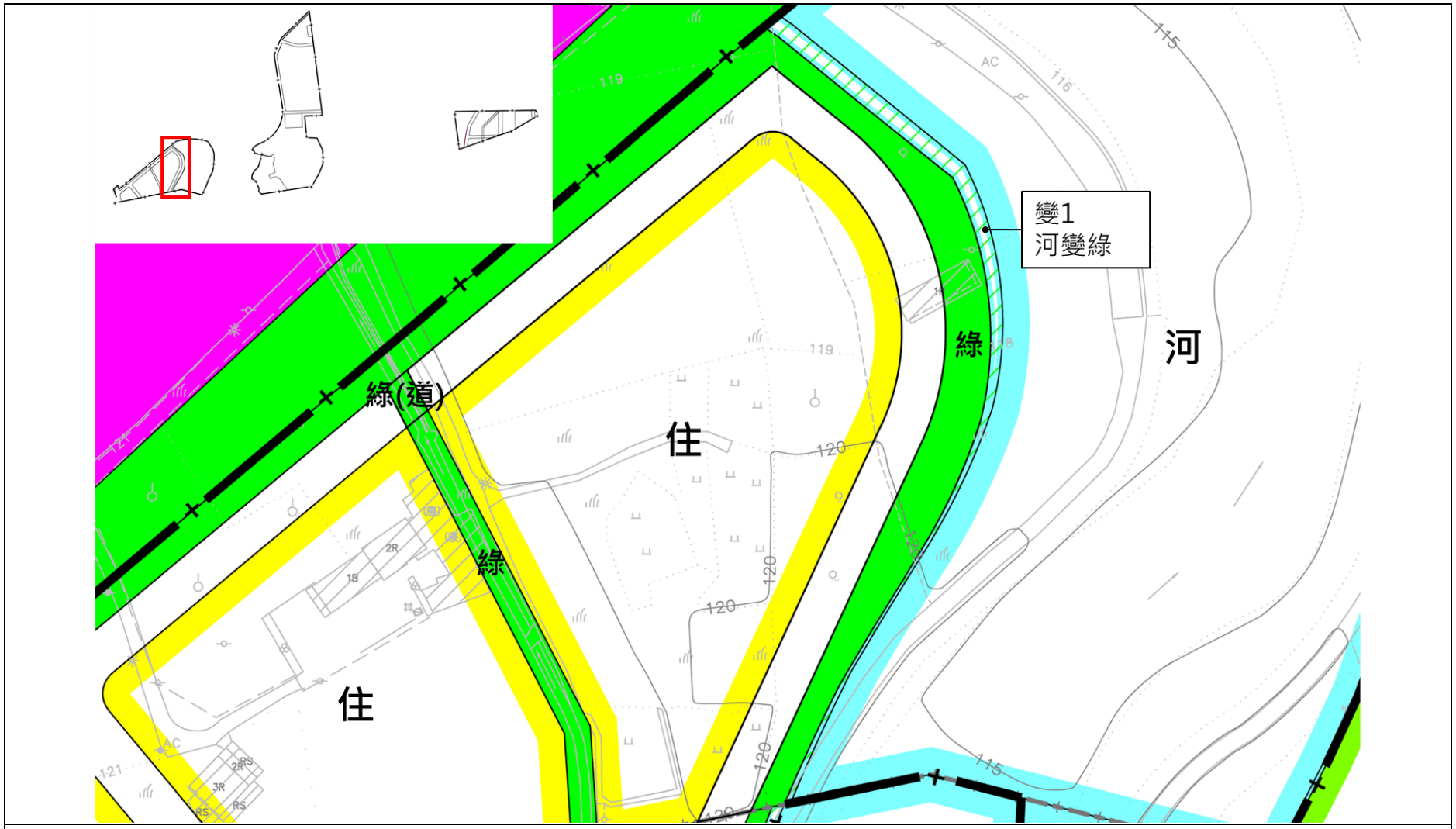

圖 9　本計畫變 1 案變更示意圖

資料來源：本計畫繪製。

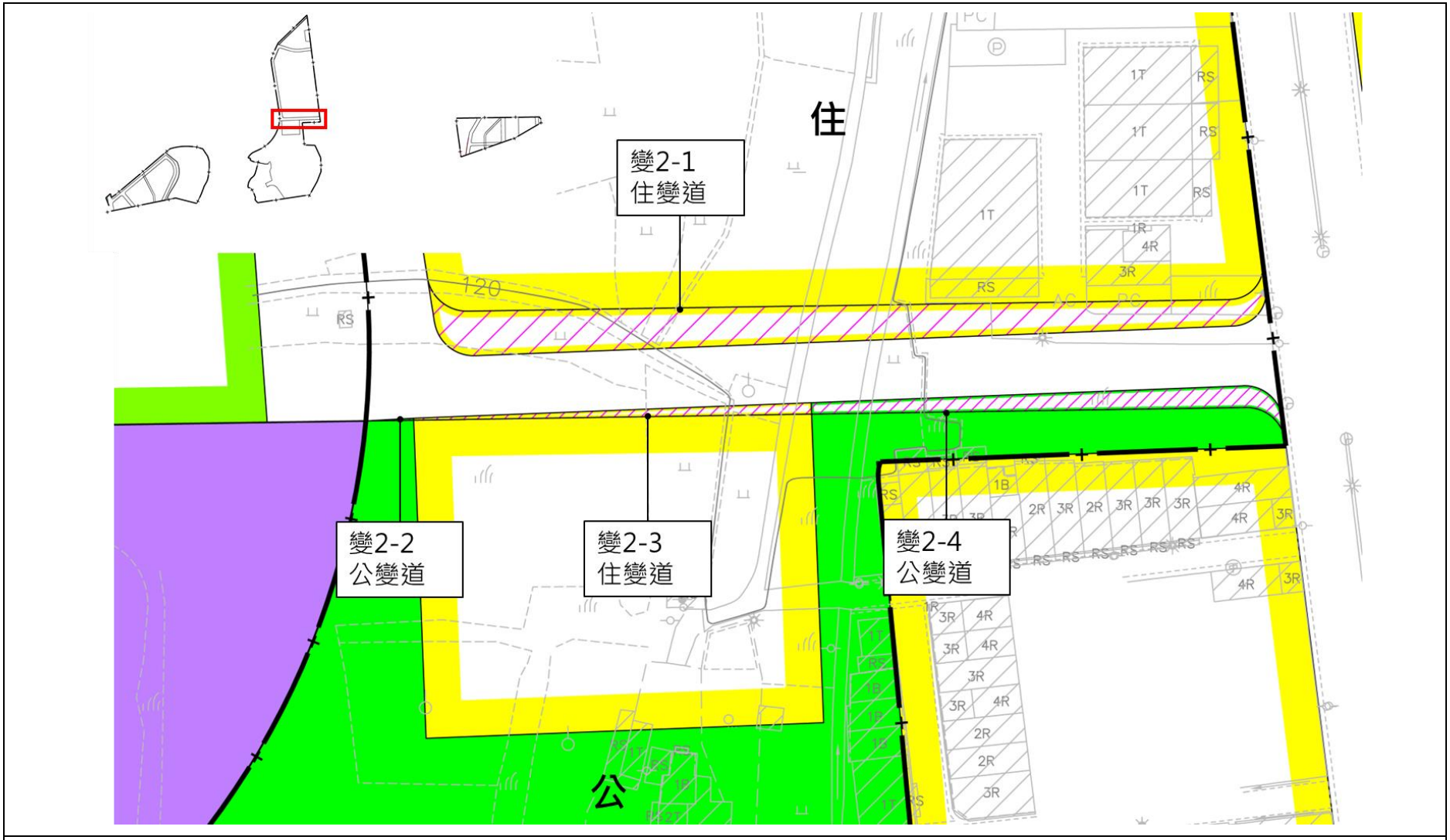

圖 10　本計畫變 2 案變更示意圖

資料來源：本計畫繪製。

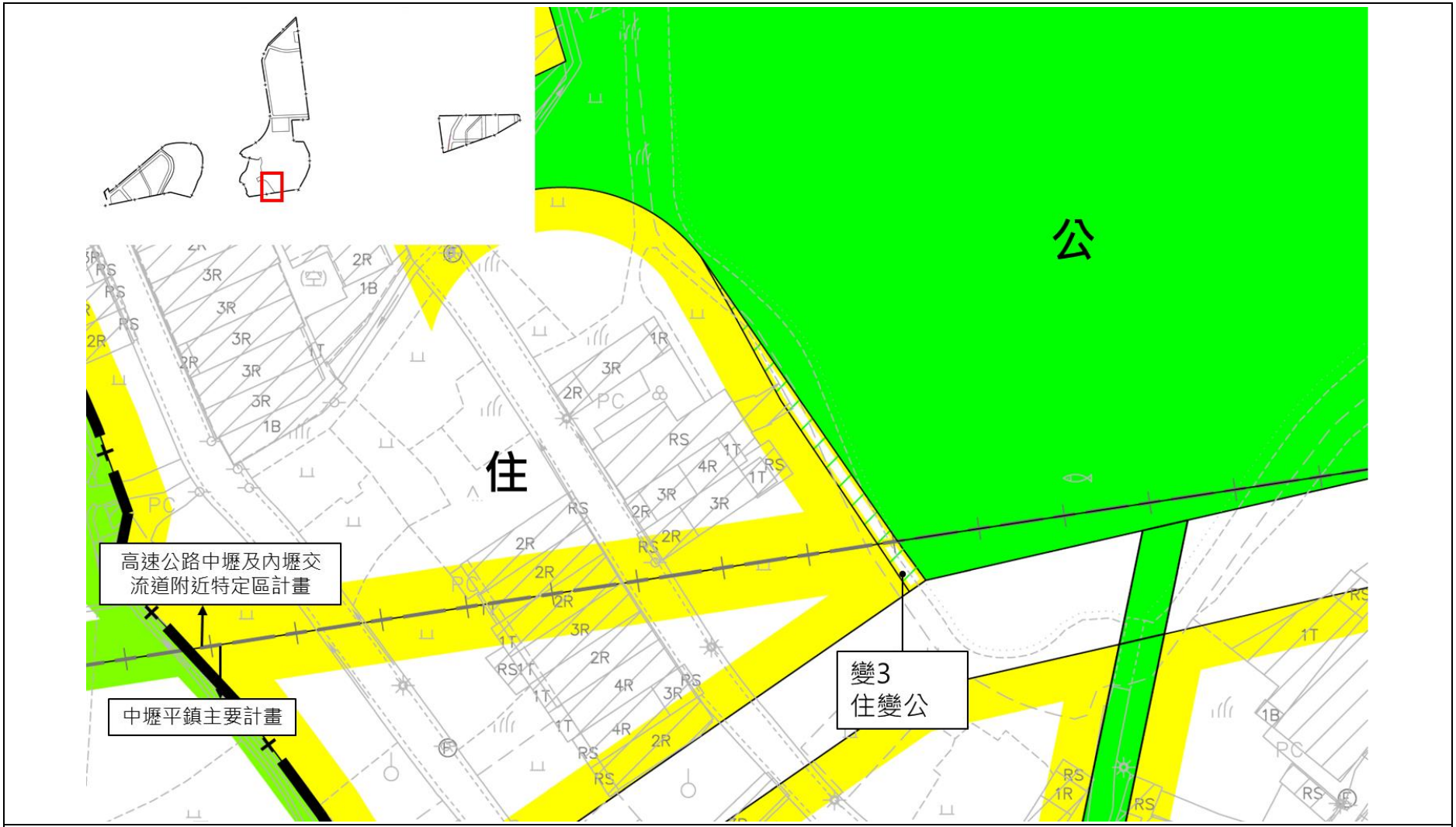

圖 11　本計畫變 3 案變更示意圖

資料來源：本計畫繪製。

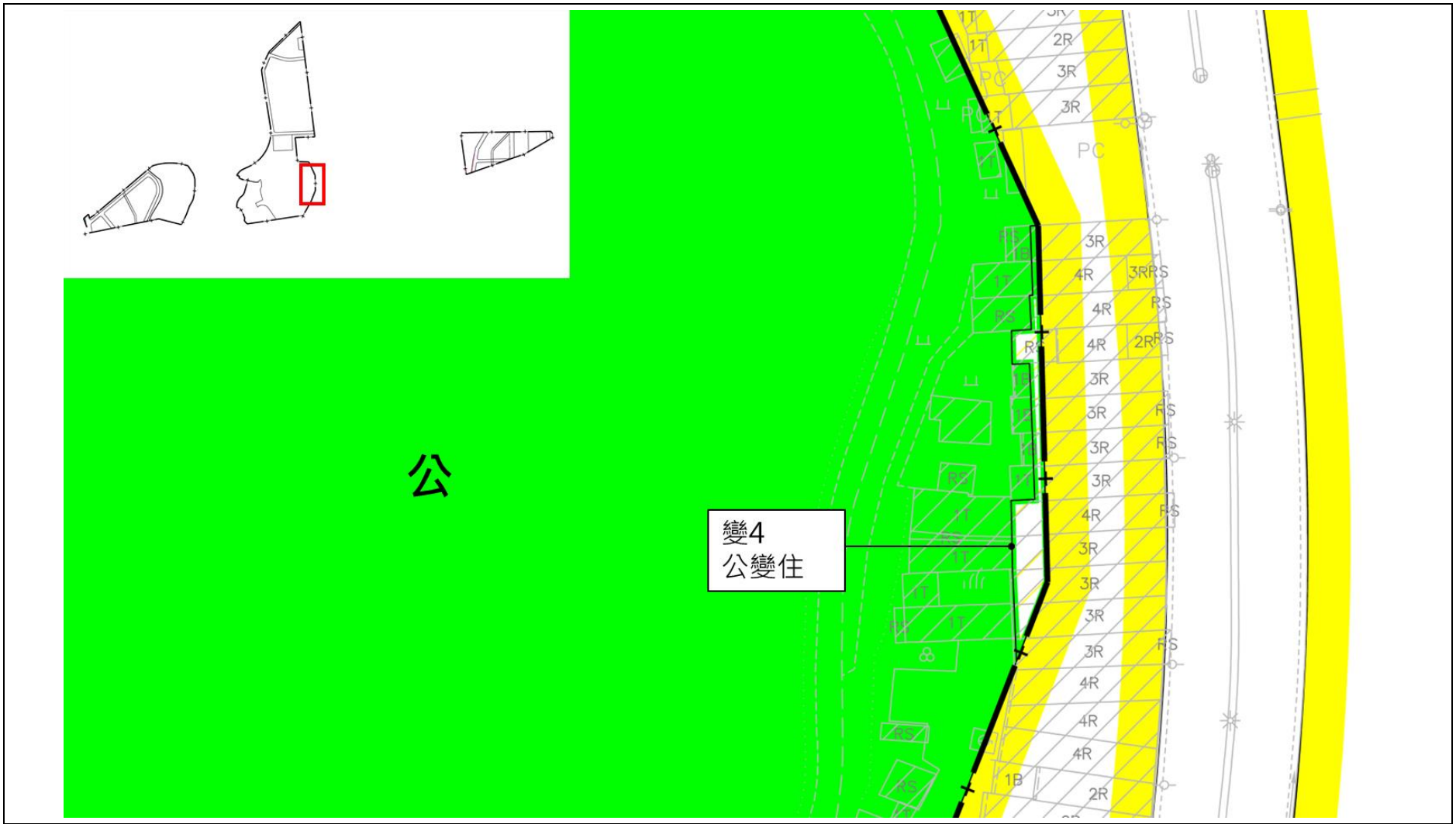

圖 12　本計畫變 4 案變更示意圖

資料來源：本計畫繪製。

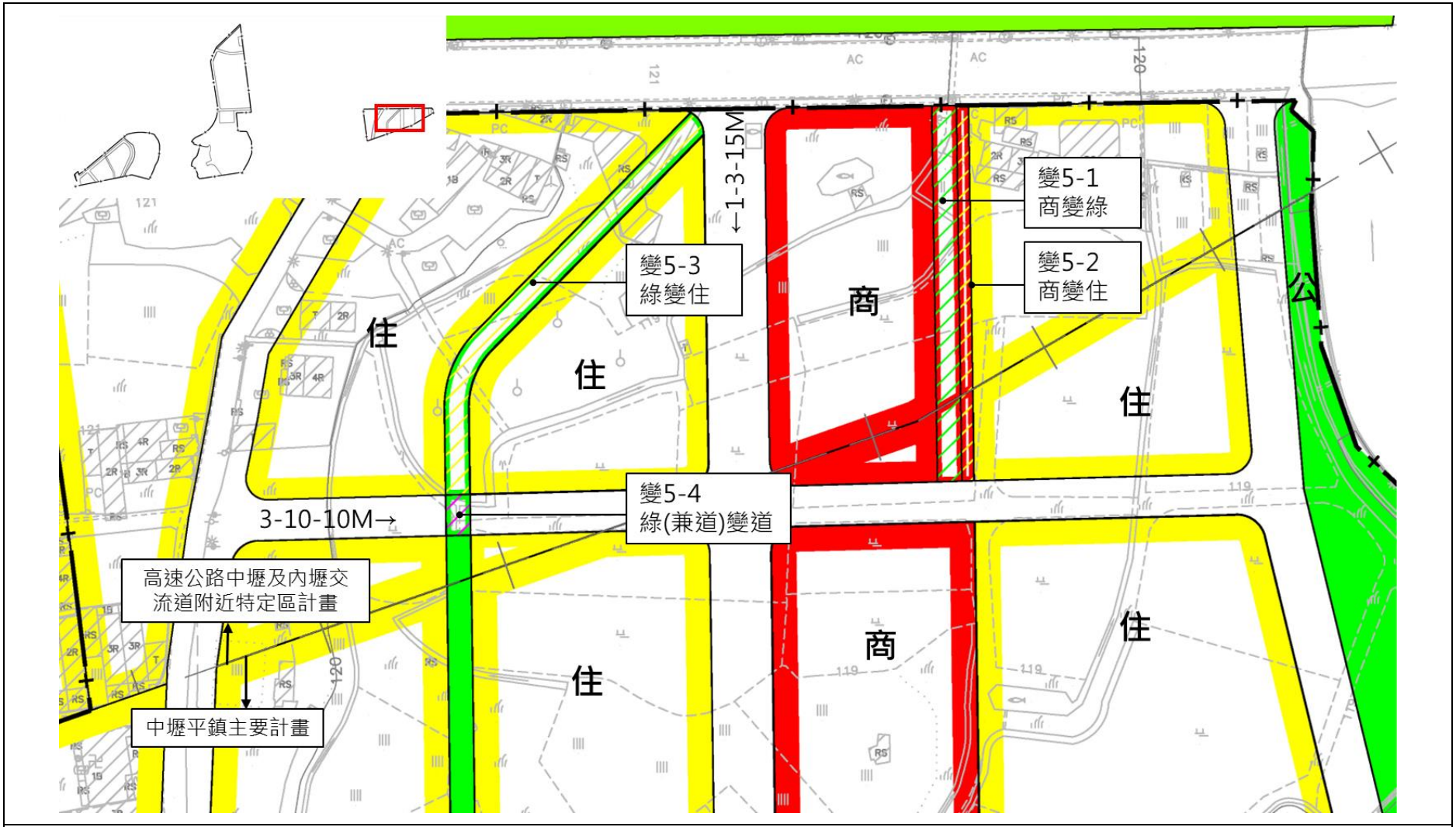

圖 13　本計畫變 5 案變更示意圖

資料來源：本計畫繪製。

圖 14　本計畫變 6 案變更示意圖

資料來源：本計畫繪製。

伍、變更後計畫內容

一、高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫

有關本計畫之高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫變更前後土地使用計畫面積對照表詳見表 5。

表 5　高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫變更前後土地使用面積對照表

項目		原計畫面積（公頃）	本次變更面積（公頃）	本次變更後		
				計畫面積（公頃）	佔計畫面積百分比	佔都市發展用地面積百分比
土地使用分區	住宅區	95.73	-0.20	95.53	4.35%	17.40%
	商業區	4.64	-0.06	4.58	0.21%	0.83%
	工商綜合專用區	5.33		5.33	0.24%	0.97%
	乙種工業區	58.05		58.05	2.64%	10.57%
	零星工業區	34.37		34.37	1.57%	6.26%
	貨物轉運中心區	32.60		32.60	1.49%	5.94%
	行政區	0.27		0.27	0.01%	0.05%
	文教區	11.94		11.94	0.54%	2.18%
	宗教專用區	0.50		0.50	0.02%	0.09%
	殯葬設施專用區	3.41		3.41	0.16%	0.62%
	車站專用區	1.26		1.26	0.06%	0.23%
	加油站專用區	0.07		0.07	0.00%	0.01%
	農業區	1,622.72		1,622.72	73.88%	-
	河川區	24.36	-0.05	24.31	1.11%	-
	河川區(兼供高速公路使用)	0.15		0.15	0.01%	-
	小計	1,895.40	-0.31	1895.09	86.29%	45.15%
公共設施用地	機關用地	10.59		10.59	0.48%	1.93%
	學校用地	66.50		66.50	3.03%	12.11%
	社教用地	0.25		0.25	0.01%	0.05%
	公園用地	7.77	-0.03	7.74	0.35%	1.41%
	鄰里公園用地	8.09		8.09	0.37%	1.47%
	兒童遊樂場用地	0.61		0.61	0.03%	0.11%
	綠地用地	8.86	0.23	9.09	0.41%	1.65%
	綠地用地(兼供道路使用)	0.01	-0.01	0.00	0.00%	0.00%
	生態綠地用地	2.98		2.98	0.14%	0.54%

項目		原計畫面積（公頃）	本次變更面積（公頃）	本次變更後		
				計畫面積（公頃）	佔計畫面積百分比	佔都市發展用地面積百分比
	零售市場用地	1.13		1.13	0.05%	0.21%
	停車場用地	4.49		4.49	0.20%	0.82%
	廣場用地	0.54		0.54	0.03%	0.10%
	變電所用地	0.81		0.81	0.04%	0.15%
	電路鐵塔用地	0.02		0.02	0.00%	0.00%
	殯儀館用地	0.07		0.07	0.00%	0.01%
	墓地用地	1.67		1.67	0.08%	0.30%
	殯葬設施用地	3.39		3.39	0.15%	0.62%
	溝渠用地	3.18		3.18	0.15%	0.58%
	垃圾場用地	4.16		4.16	0.19%	0.76%
	污水處理廠用地	8.60		8.60	0.39%	1.57%
	捷運車站用地	0.10		0.10	0.00%	0.02%
	捷運車站用地(兼供道路使用)	0.72		0.72	0.03%	0.13%
	高速公路用地	88.77		88.77	4.04%	16.17%
	高速公路用地(兼供河川使用)	0.23		0.23	0.01%	0.04%
	高速公路用地(兼供快速道路使用)	0.61		0.61	0.03%	0.11%
	快速道路用地	20.77		20.77	0.95%	3.78%
	快速道路用地(兼供河川使用)	0.32		0.32	0.01%	0.06%
	鐵路用地(兼供園道使用)	0.18		0.18	0.01%	0.03%
	鐵路用地(兼供快速道路及園道使用)	0.0023		0.0023	0.00%	0.00%
	園林道路用地	3.37		3.37	0.15%	0.61%
	道路用地	52.11	0.12	52.23	2.38%	9.51%
	小計	300.90	0.31	301.21	13.71%	54.85%
合計	計畫面積	2,196.30	-	2,196.30	100.00%	-
	都市發展用地面積	549.07	-	549.12	-	100.00%

註：1.都市發展用地面積不含河川區及農業區。

2.表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。

3.本表凡未指明變更部分，均應以原計畫為準。

二、A21 車站周邊土地開發計畫

「變更高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫（配合桃園國際機場聯外捷運系統 A21 車站周邊土地開發計畫）案」暨「變更中壢平鎮主要計畫（配合桃園國際機場聯外捷運系統建設計畫 A21 車站周邊土地開發計畫）案」變更前後土地使用面積表詳見表 7，變更後計畫圖詳見圖 15。

（一）土地使用分區計畫

1.住宅區

全區住宅區原計畫面積為 28.09 公頃，本案變更後減少 0.25 公頃，變更後住宅區面積為 27.84 公頃，佔計畫面積 54.08%。

（1）高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫區 9.30 公頃。

（2）中壢平鎮主要計畫區 18.54 公頃。

2.商業區

全區商業區原計畫面積為 0.93 公頃，本案變更後減少 0.08 公頃，變更後商業區面積為 0.85 公頃，佔計畫面積 1.65%。

（1）高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫區 0.34 公頃。

（2）中壢平鎮主要計畫區 0.51 公頃。

3.宗教專用區

全區宗教專用區原計畫面積為 0.02 公頃，本次未變更，佔計畫面積 0.04%，皆非位於本計畫區內。

4.加油站專用區

全區加油站專用區原計畫面積為 0.07 公頃，本次未變更，佔計畫面積 0.14%，皆位於本計畫區內。

5.農業區

全區農業區原計畫面積為 0.85 公頃，本次未變更，佔計畫面積 1.65%，皆非位於本計畫區內。

6.河川區

全區河川區原計畫面積為 3.34 公頃，本案變更後減少 0.14 公頃，變更後河川區面積為 3.20 公頃，佔計畫面積 6.22%。

（1）高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫區 2.34 公頃。

（2）中壢平鎮主要計畫區 0.86 公頃。

（二）公共設施計畫

1.機關用地

全區機關用地原計畫面積為 0.25 公頃，本次未變更，佔計畫面積 0.49%，皆非位於本計畫區內。

2.文中用地

全區文中用地原計畫面積為 2.50 公頃，本次未變更，佔計畫面積 4.86%，皆非位於本計畫區內。

3.公園用地

全區公園用地原計畫面積為 7.49 公頃，本案變更後增加 0.01 公頃，變更後計畫區公園用地面積為 7.50 公頃，佔計畫面積 14.57%。

（1）高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫區 4.30 公頃。

（2）中壢平鎮主要計畫區 3.20 公頃。

4.兒童遊樂場用地

全區兒童遊樂場用地原計畫面積為 0.26 公頃，本案變更後減少 0.00(0.002756)公頃，變更後計畫區兒童遊樂場用地面積為 0.26 公頃，佔計畫面積 0.51%，皆位於中壢平鎮主要計畫區內。

5.綠地用地

全區綠地用地原計畫面積為 1.17 公頃，本案變更後增加 0.28 公頃，變更後計畫區綠地用地面積為 1.45 公頃，佔計畫面積 2.82%。

（1）高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫區 0.81 公頃。

（2）中壢平鎮主要計畫區 0.64 公頃。

6.綠地用地（兼供道路使用）

全區綠地用地（兼供道路使用）原計畫面積為 0.07 公頃，本案變更後減少 0.01 公頃，變更後計畫區綠地用地（兼供道路使用）面積為 0.06 公頃，佔計畫面積 0.11%。

（1）高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫區 0.00(0.004)公頃。

（2）中壢平鎮主要計畫區 0.06 公頃。

7.廣場用地

全區廣場用地原計畫面積為 0.06 公頃，本次未變更，佔計畫面積 0.11%，皆非位於本計畫區內。

8.道路用地

全區道路用地原計畫面積為 6.37 公頃，本案變更後增加 0.20 公頃，變更後計畫區道路用地面積為 6.57 公頃，佔計畫面積 12.76%。

（1）高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫區 1.78 公頃。

（2）中壢平鎮主要計畫區 4.79 公頃。

表 6　變更前後土地使用計畫面積對照表

項目		原計畫面積（公頃）	本次變更面積（公頃）	本次變更後	
				計畫面積（公頃）	佔計畫面積百分比
土地使用分區	住宅區	9.50	-0.20	9.30	49.10%
	商業區	0.40	-0.06	0.34	1.80%
	宗教專用區	0.00		0.00	0.00%
	加油站專用區	0.07		0.07	0.37%
	農業區	0.00		0.00	0.00%
	河川區	2.39	-0.05	2.34	12.35%
	小計	12.36	-0.31	12.05	63.62%
公共設施用地	機關用地	0.00		0.00	0.00%
	文中用地	0.00		0.00	0.00%
	公園用地	4.33	-0.03	4.30	22.70%
	兒童遊樂場用地	0.00		0.00	0.00%
	綠地用地	0.58	0.23	0.81	4.28%
	綠地用地（兼供道路使用）	0.01	-0.01	0.00	0.00%
	廣場用地	0.00		0.00	0.00%
	道路用地	1.66	0.12	1.78	9.40%
	小計	6.58	0.31	6.89	36.38%
合計		18.94		18.94	100.00%

註：1.表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。

2.本表凡未指明變更部分，均應以原計畫為準。

表 7　A21 車站周邊土地開發計畫變更後土地使用計畫面積表

項目		全區		高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫		中壢平鎮主要計畫	
		計畫面積（公頃）	佔計畫面積百分比	計畫面積（公頃）	佔計畫面積百分比	計畫面積（公頃）	佔計畫面積百分比
土地使用分區	住宅區	27.84	54.08%	9.30	49.10%	18.54	56.98%
	商業區	0.85	1.65%	0.34	1.80%	0.51	1.57%
	宗教專用區	0.02	0.04%	0.00	0.00%	0.02	0.06%
	加油站專用區	0.07	0.13%	0.07	0.37%	0.00	0.00%
	農業區	0.85	1.65%	0.00	0.00%	0.85	2.61%
	河川區	3.20	6.22%	2.34	12.35%	0.86	2.64%
	小計	32.83	63.77%	12.05	63.62%	20.78	63.86%
公共設施用地	機關用地	0.25	0.49%	0.00	0.00%	0.25	0.77%
	文中用地	2.50	4.86%	0.00	0.00%	2.50	7.68%
	公園用地	7.50	14.57%	4.30	22.70%	3.20	9.83%
	兒童遊樂場用地	0.26	0.51%	0.00	0.00%	0.26	0.80%
	綠地用地	1.45	2.82%	0.81	4.28%	0.64	1.97%
	綠地用地（兼供道路使用）	0.06	0.11%	＊	0.00%	0.06	0.18%
	廣場用地	0.06	0.11%	0.00	0.00%	0.06	0.18%
	道路用地	6.57	12.76%	1.78	9.40%	4.79	14.72%
	小計	18.65	36.23%	6.89	36.38%	11.76	36.14%
都市計畫面積		51.48	100.00%	18.94	100.00%	32.54	100.00%

註：1.表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。

2.本表凡未指明變更部分，均應以原計畫為準。

3.面積不足 0.01 公頃者以＊標示。

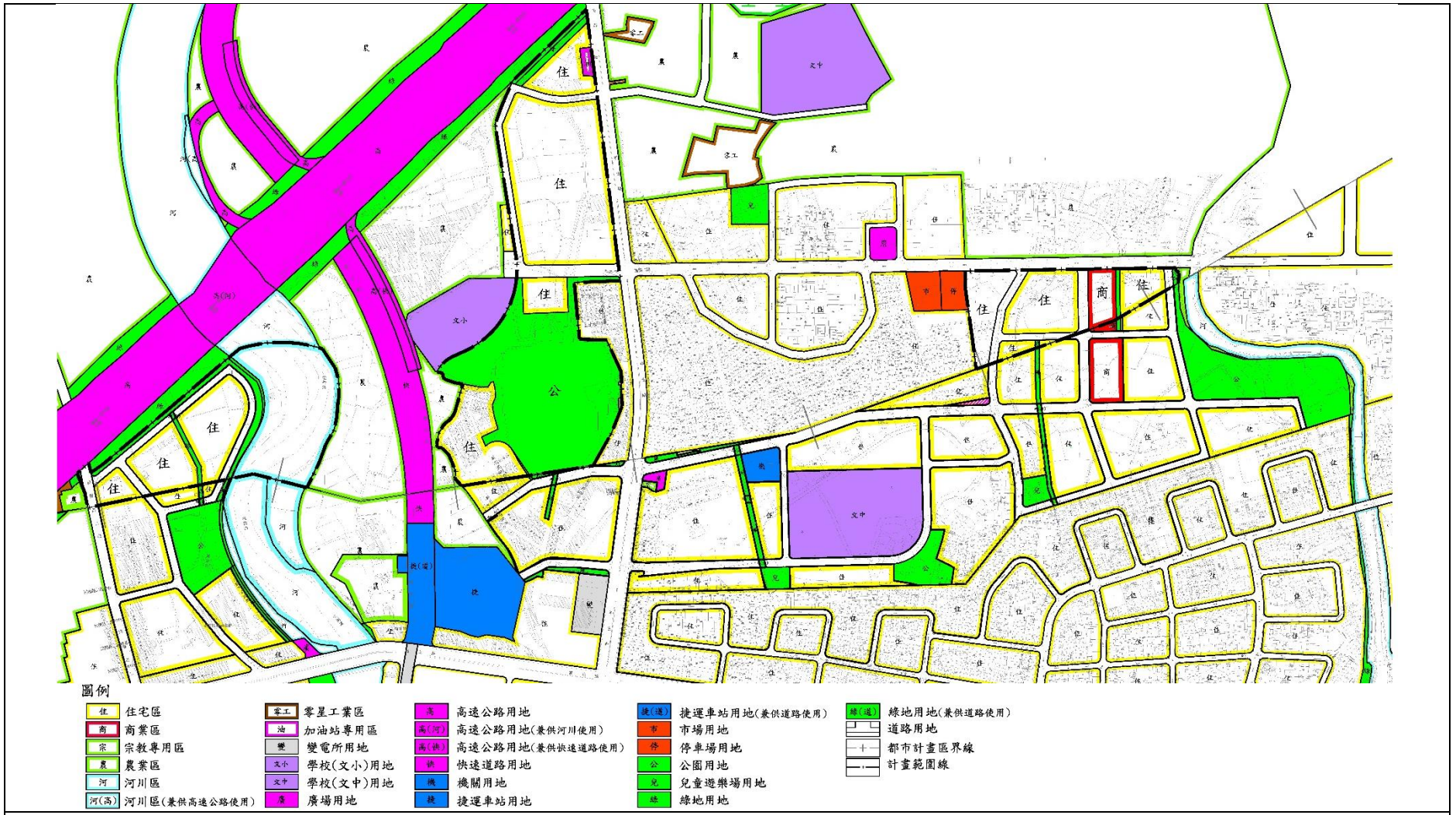

圖 15　變更後土地使用計畫示意圖

註：位屬中壢平鎮主要計畫部分以「變更中壢平鎮主要計畫（配合桃園國際機場聯外捷運系統建設計畫 A21 車站周邊土地開發計畫區段徵收工程）案」之計畫內容為準。

陸、實施進度及經費

一、開發方式與主體

由桃園市政府為開發主體，以「區段徵收」方式辦理開發，但因顧及區內現住居民之權益，計畫區內合法密集之住宅聚落將不列入區段徵收範圍，而採於細部計畫中劃設第一種住宅區方式辦理。

二、實施範圍與進度

（一）區段徵收範圍勘選原則

本變更計畫除河川區部分以及「第一種住宅區」外，其餘地區皆納入本計畫區段徵收範圍中，面積共計約 42.41 公頃。

「第一種住宅區」劃設原則詳細內容說明如下：

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，劃設為「再發展區」。
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。

（二）辦理時程

本計畫區辦理區段徵收作業辦理時程約 3 年、土地標售作業時程約 5 年，開發時程共計 8 年，惟實際進度主管機關得視實際狀況酌予調整之。

三、經費需求

區段徵收開發費用包括地價補償費、土地整理費用、公共工程費用、貸款利息等，合計約 53 億 5,733 萬元，詳見表 8。

本次變更全區增加公共設施用地為公園用地約 0.03 公頃及綠地用地約 0.28 公頃。開闢經費部分，拆遷補償費以每公頃 503.23 萬元計算，公共設施費用以每公頃 3,308.30 萬元計算，土地整理費用以每公頃 1,797.69 萬元計算，新增開闢費用共約新臺幣 1,738.86 萬元，將列入區段徵收開發總成本計算，並由本案桃園市政府自行籌措或實施平均地權基金支應，詳見表 9。

本計畫公共設施開闢時程預計於 114 年完工，惟實際區段徵收作業時程，仍應依區段徵收主管機關實際之執行狀況。

表 8　A21 站周邊土地開發計畫徵收開發成本分析表

項次	項目	估算金額（萬元）
1	地價補償費(註)	185,316
2	補償費及遷移費	21,342
3	公有地作價	38,706
4	土地整理費用	76,240
5	公共設施工程費用	139,669
6	公共設施管理維護費用	636
7	貸款利息	73,824
開發總費用合計		535,733

註：1. 本表以領現金地價補償比例 15%計算開發總費用。依土地徵收條例規定，區段徵收之補償金額應採市價辦理，徵收市價約 3 萬/㎡。

2. 本表係以假設狀況估算費用，估算結果僅供參考，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。

表 9　實施進度及經費表

項目	面積（公頃）	土地取得方式			開發經費(萬元)				主辦單位	預定完工期限	經費來源
		徵收	區段徵收	其他	拆遷補償費	公共設施費用	土地整理費用	合計			
公園用地	0.03		V		15.10	99.25	53.93	168.28	桃園市政府	民國 114 年	桃園市政府自行籌措或實施平均地權基金
綠地用地	0.28		V		140.90	926.32	503.35	1,570.58			

柒、其他

凡本次變更內容未指明變更部分，均以原計畫為準。

變更高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫（配合桃園國際機場聯外捷運系統A21車站周邊土地開發計畫區段徵收工程）案計畫書

承辦	
主管	

桃園市政府

中華民國111年09月