

擬定中壢平鎮主要計畫(原「工三十一」工業
區變更為商業區及公園用地)細部計畫書

桃 園 市 政 府
中 華 民 國 108 年 12 月

變 更 都 市 計 畫 審 核 摘 要 表

項 目	說 明
都 市 計 畫 名 稱	擬定中壢平鎮主要計畫(原「工三十一」工業區變更為商業區及公園用地)細部計畫案
擬定都市計畫法令依據	都市計畫法第24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	新纖工業股份有限公司
本 案 公 開 展 覽 起 訖 日 期	公 開 展 覽
	說 明 會
人 民 團 體 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.....	1
一、計畫緣起.....	1
二、計畫目的.....	1
三、法令依據.....	2
四、計畫範圍及面積.....	2
貳、細部計畫與主要計畫之關係.....	5
一、主要計畫相關內容摘要.....	5
二、細部計畫與主要計畫之關係.....	9
參、環境現況分析.....	10
一、自然環境分析.....	10
二、社會經濟分析.....	11
肆、計畫範圍分析.....	20
一、土地使用現況分析.....	20
二、公共設施現況分析.....	24
三、交通運輸現況.....	26
伍、規劃目標與構想.....	30
一、規劃目標.....	30
二、立地條件.....	30
三、規劃構想.....	30
陸、實質發展計畫.....	32
一、計畫年期.....	32
二、計畫人口.....	32
三、土地使用與公共設施計畫.....	32
四、開放空間系統計畫.....	34
五、交通系統計畫.....	36
六、都市防災計畫.....	44
七、建築使用計畫.....	46
八、回饋計畫.....	51
柒、事業及財務計畫.....	52
一、開發方式.....	52
二、經費來源.....	52
三、開發期限.....	52
四、其他.....	52
捌、土地使用分區管制要點.....	53

圖目錄

圖一	計畫範圍位置示意圖.....	2
圖二	計畫範圍地籍圖.....	3
圖三	土地使用分區示意圖.....	4
圖四	變更中壢平鎮主要計畫(第三次通盤檢討)重新公展版示意圖.....	6
圖五	中壢平鎮主要計畫(第三次通盤檢討)案重新公展版變更案第八十七案變更案示意圖.....	9
圖六	民國 107 年平鎮區年齡結構圖.....	14
圖七	計畫範圍周邊土地使用現況示意圖.....	21
圖八	計畫範圍內土地使用現況示意圖.....	22
圖九	計畫範圍周邊商業區使用現況示意圖.....	23
圖十	計畫範圍周邊公共設施分布示意圖.....	24
圖十一	計畫範圍道路系統現況圖.....	27
圖十二	立地條件及整體發展構想示意圖.....	31
圖十三	土地使用計畫示意圖.....	33
圖十四	開放空間系統示意圖.....	35
圖十五	基地目標年交通量指派示意圖.....	40
圖十六	基地開發前後道路服務水準概況圖.....	42
圖十七	交通動線系統示意圖.....	43
圖十八	區域性防災避難系統示意圖.....	45
圖十九	計畫範圍內防災避難系統示意圖.....	45
圖二十	建築規劃與周邊開放系統整體性規劃示意圖.....	48
圖二十一	停車進出場動線示意圖.....	50

表目錄

表一	土地清冊一覽表.....	3
表二	變更中壢平鎮主要計畫(第三次通盤檢討)重新公展土地使用計畫面積表.....	7
表三	北部區域、桃園市、平鎮區近十年人口統計表.....	11
表四	平鎮區近十年人口自然及社會成長情形統計表.....	12
表五	桃園市及平鎮區近十年戶數及戶量統計表.....	12
表六	民國 107 年桃園市各區人口密度統計表.....	13
表七	民國 107 年桃園市及平鎮區人口結構表.....	14
表八	臺灣地區與桃園市近十年就業人口產業結構表.....	15
表九	桃園市及平鎮區工商及服務業普查統計表.....	16
表十	民國 100 年平鎮區與桃園市產業區位商數比較表.....	17
表十一	桃園市與臺灣地區家庭經常性收支比較表.....	18
表十二	民國 106 年臺灣地區重要城市平均每戶家庭消費支出結構表.....	19
表十三	中壢平鎮都市擴大修訂計畫公共設施劃設檢核表.....	25
表十四	計畫範圍周邊主要道路特性一覽表.....	27
表十五	計畫範圍周邊道路現況交通量服務水準評估表.....	28
表十六	計畫範圍開發影響範圍重要路口服務水準分析彙整表.....	29
表十七	本計畫土地使用面積分配表.....	32
表十八	商場吸引旅次推估表.....	36
表十九	商場假日衍生晨昏峰衍生旅次表.....	36
表二十	集合住宅尖峰小時衍生旅次量計算表.....	37
表二十一	集合住宅衍生晨昏峰衍生旅次表.....	37
表二十二	一般事務所尖峰小時衍生旅次量計算表.....	38
表二十三	一般事務所衍生晨昏峰衍生旅次表.....	38
表二十四	基地整體衍生晨昏峰衍生旅次表.....	39
表二十五	目標年基地開發後周邊道路路段交通量服務水準表.....	41
表二十六	目標年基地開發後周邊口服務水準表.....	41
表二十七	變更後樓地板面積表.....	46
表二十八	停車需求表.....	49
表二十九	事業及財務計畫表.....	52

壹、緒論

一、計畫緣起

本案申請計畫範圍位於桃園市平鎮區環南路三段及中豐路所夾之東側街廓範圍內，屬中壢平鎮都市擴大修訂計畫之乙種工業區。計畫範圍原為新光合成纖維股份有限公司磁帶廠，隨著都市環境變遷及產業結構轉型，磁帶廠於民國 85 年停止營運生產。

為因應全球化競爭挑戰，近年來桃園市政府積極推動桃園航空城、軌道運輸系統等重大建設，希冀結合重大建設計畫調整工業區空間結構，促使工業區適性適量轉型發展，民國 99 年訂定「桃園市都市計畫工業區空間發展政策白皮書」作為桃園市都市計畫通盤檢討及工業區個案變更之指導，本計畫範圍位於適宜轉型發展地區，屬包夾於其他使用分區之工業區，考量都市發展需求與地區發展機能，應減少零散工業區分布，朝變更為與周邊土地相容之土地使用分區發展。

此外，計畫範圍鄰近桃園鐵路地下化平鎮車站，故本案擬配合鐵路地下化之契機，於「變更中壢平鎮主要計畫(第三次通盤檢討)」提出陳情變更為商業區，帶動車站周邊土地轉型再利用，強化地區商業機能促進地方發展，並透過整體規劃，變更回饋提供必要性之公共設施，提升整體都市環境意象。

本案陳情已於民國 106 年 7 月 18 日內政部都市計畫委員會第 903 次會議決議附帶條件通過，屬「變更中壢平鎮主要計畫(第三次通盤檢討)案」之變更內容綜理表核定編號第八十七案，將依「都市計畫工業區審議規範」回饋公共設施用地及捐贈可建築土地，俟審定其細部計畫後，再報核定。

二、計畫目的

- (一)配合都市計畫通盤檢討，適時改善現行土地使用規劃，促進土地資源合理有效利用。
- (二)配合未來桃園鐵路地下化，具交通區位便利性及發展商業潛力，提供當地購物、休閒、居住等多元功能，帶動及提升車站周邊發展、健全地區生活機能。
- (三)落實都市計畫土地使用分區精神，建立土地使用秩序。
- (四)遵循工業區變更回饋制度提供適當之公共設施用地，落實開發成本內部化原則並改善地區環境品質。

三、法令依據

依都市計畫法第 24 條規定自行擬定細部計畫。

四、計畫範圍及面積

(一)計畫範圍位置

計畫範圍位於桃園市平鎮區之北側，鄰近中壢區，屬「中壢平鎮都市擴大修訂計畫」。計畫範圍北臨環南路二段，西臨中豐路，距北側中壢火車站約 1.7 公里。



圖一 計畫範圍位置示意圖

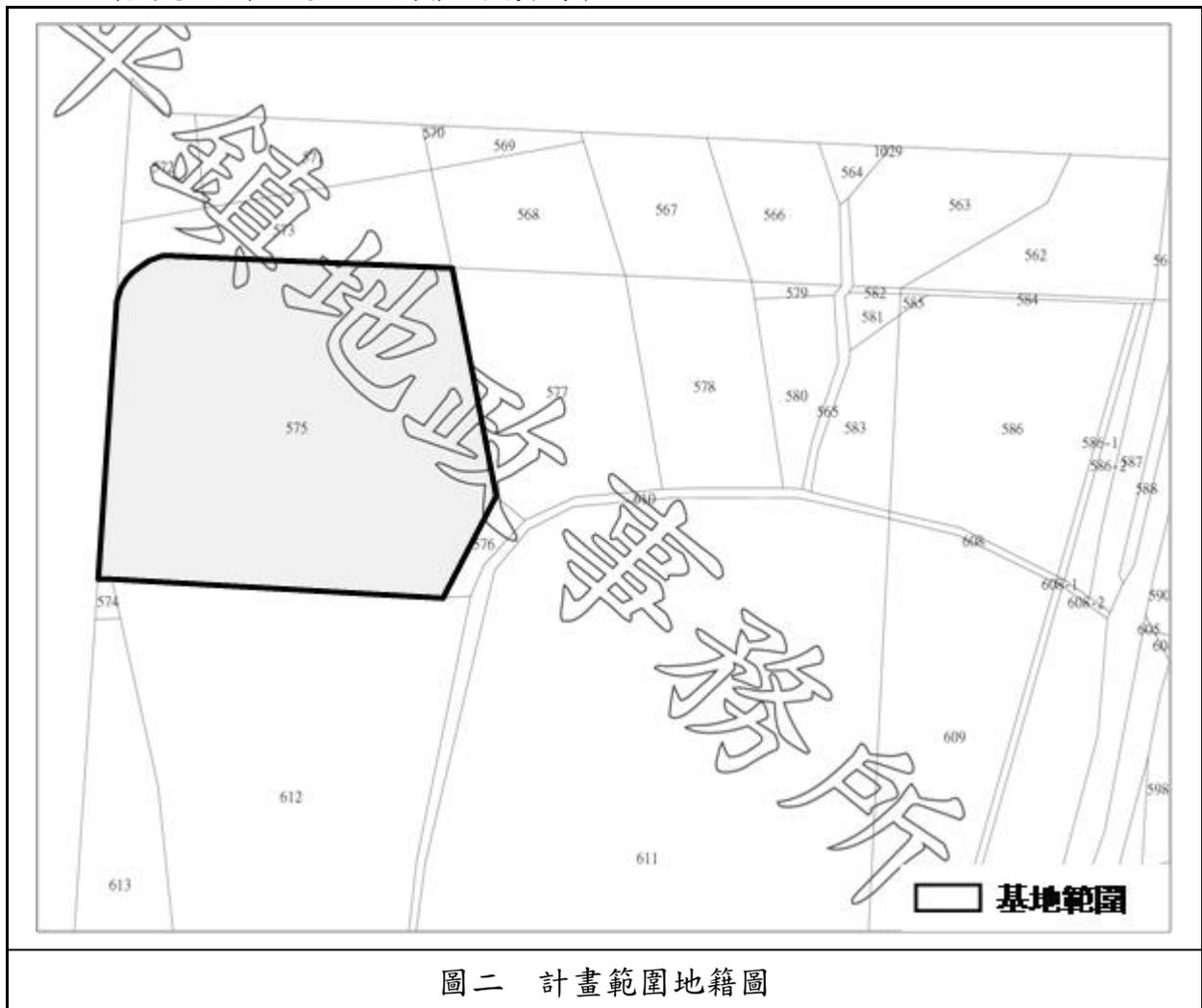
(二)計畫範圍及面積

本計畫範圍包括桃園市平鎮區北興段 575 地號土地，土地所有權為新纖工業股份有限公司所有，面積為 5,299.44 平方公尺。申請計畫範圍屬都市計畫乙種工業區，詳細土地清冊及地籍圖所示。

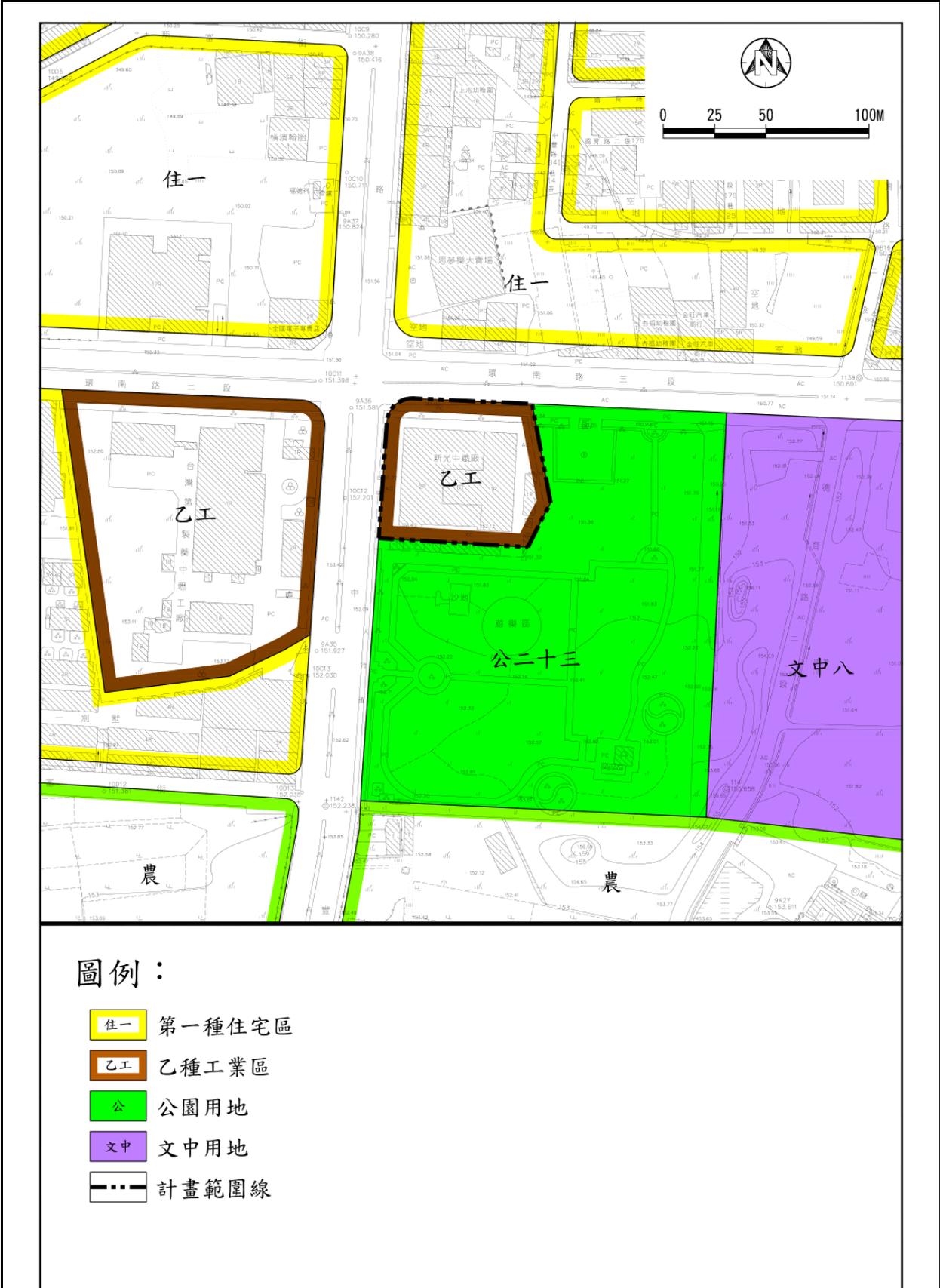
表一 土地清冊一覽表

行政區	地段	地號	騰本面積 (m ²)	土地使用分區	107 年公告現值(元/m ²)	所有權人	持分
桃園市平鎮區	北興段	575	5,299.44	乙種工業區	45,979	新纖工業股份有限公司	全部

註：土地範圍應依核准地號及地政機關鑑界成果為準。



圖二 計畫範圍地籍圖



圖三 土地使用分區示意圖

貳、細部計畫與主要計畫之關係

一、主要計畫相關內容摘要

變更中壢平鎮主要計畫(第三次通盤檢討)案於民國106年7月18日第903次內政部都市委員會會議審議通過，自民國107年2月21日起公告重新公開展覽30日，摘錄重新公展計畫書內容如下：

(一)計畫範圍與計畫目標年

本計畫區東起內壢國小東側約450公尺處，西迄高速公路中壢交流道，南至台電普仁變電所南側約80公尺處，北臨中福派出所，計畫面積2,073.12公頃；行政轄區主要為中壢區與平鎮區，小部分為八德區。以民國115年為計畫目標年。

(二)計畫人口與密度

計畫人口為340,000人，居住密度每公頃約340人。

(三)土地使用計畫

劃設住宅區、商業區、乙種工業區、零星工業區、工商綜合專用區、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、電信專用區、營區、水利事業專用區、宗教專用區、河川區、農業區，面積合計1,540.79公頃。

(四)公共設施計畫

劃設機關、學校、公園、兒童遊樂場、體育場用地、綠地、生態綠地、市場、停車場用地、廣場兼停車場用地、廣場用地、社區活動中心用地、變電所用地、滯洪池兼公園用地、捷運車站用地、捷運車站用地(道路使用)、交通用地，面積合計210.93公頃。

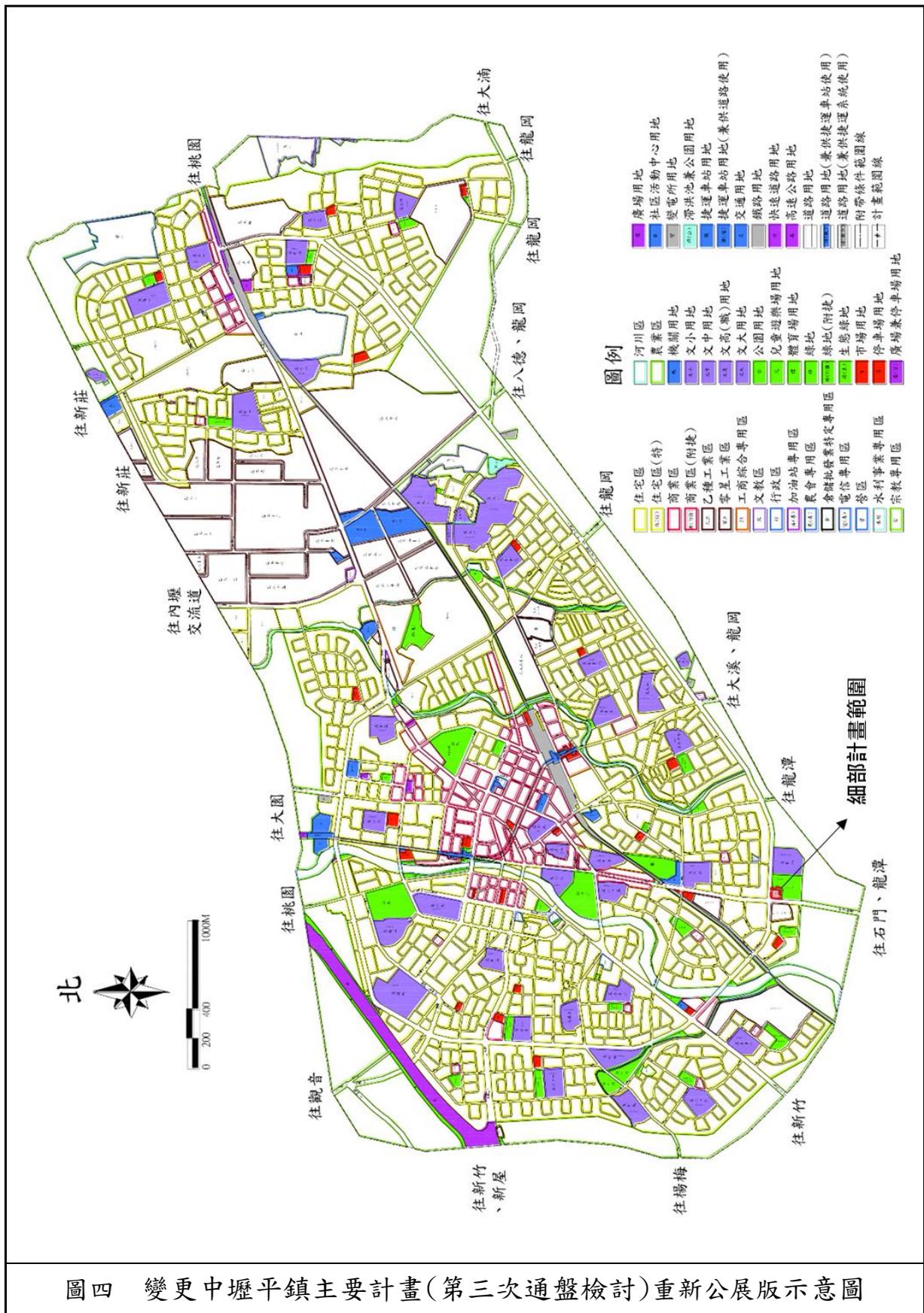
(五)交通系統計畫

1. 道路用地

計畫道路機能分為快速道路、高速公路、聯外道路、主要、次要及服務道路等系統，合計面積為303.82公頃。

2. 鐵路用地

縱貫鐵路由東北向西南橫貫本計畫區，係配合鐵路局所規劃之用地而劃設，東往桃園、西通新竹，面積17.58公頃。



圖四 變更中壢平鎮主要計畫(第三次通盤檢討)重新公展版示意圖

資料來源：桃園市政府(107)，變更中壢平鎮主要計畫(第三次通盤檢討)案(重新公展)。

表二 變更中壢平鎮主要計畫(第三次通盤檢討)重新公展土地使用計畫面積表

項	目	本次檢討前 計畫面積 (公頃)	本次檢討 增減面積 (公頃)	通 盤 檢 討 後			
				計畫面積 (公頃)	百分比 (1)(%)	百分比 (2)(%)	
土 地 使 用 分 區	住 宅 區	781.87	-2.69	779.18	45.88	37.59	
	住 宅 區 (特)	1.61	0.00	1.61	0.09	0.08	
	商 業 區	75.38	+2.35	77.73	4.58	3.75	
	商 業 區 (附 捷)	0.44	0.00	0.44	0.03	0.02	
	工 業 區	乙 種 工 業 區	251.24	-0.04	251.20	14.79	12.12
		零 星 工 業 區	0.30	0.00	0.30	0.02	0.01
		小 計	251.54	-0.04	251.50	14.81	12.13
	工 商 綜 合 專 用 區	7.05	0.00	7.05	0.41	0.34	
	保 存 區	0.66	-0.66	0.00	0.00	0.00	
	文 教 區	11.24	+0.46	11.70	0.69	0.56	
	行 政 區	1.44	-0.39	1.05	0.06	0.05	
	加 油 站 專 用 區	0.04	+0.96	1.00	0.06	0.05	
	農 會 專 用 區	0.29	0.00	0.29	0.02	0.01	
	倉 儲 批 發 業 特 定 專 用 區	2.66	0.00	2.66	0.16	0.13	
	電 信 專 用 區	0.52	0.00	0.52	0.03	0.03	
	營 區	30.11	+0.21	30.32	1.78	1.46	
	水 利 事 業 專 用 區	0.20	0.00	0.20	0.01	0.01	
	宗 教 專 用 區	0.00	+0.85	0.85	0.05	0.04	
	河 川 區	37.05	+0.27	37.32	—	1.80	
	農 業 區	346.41	-9.04	337.37	—	16.27	
小 計	1,548.51	-7.72	1,540.79	68.66	74.32		
公 共 設 施 用 地	機 關 用 地	16.58	-1.79	14.79	0.87	0.71	
	學 校 用 地	文 小 用 地	43.08	+0.51	43.59	2.57	2.10
		文 中 用 地	25.96	0.00	25.96	1.53	1.25
		文 高 (職) 用 地	19.94	-1.75	18.19	1.07	0.88
		文 大 用 地	23.70	-0.16	23.54	1.39	1.14
		小 計	112.68	-1.40	111.28	6.56	5.37
公 園 用 地	35.70	+1.98	37.68	2.22	1.82		

項	目	本次檢討前 計畫面積 (公頃)	本次檢討 增減面積 (公頃)	通 盤 檢 討 後		
				計畫面積 (公頃)	百分比 (1)(%)	百分比 (2)(%)
公 共 設 施 用 地	兒童遊樂場用地	0.65	+0.21	0.86	0.05	0.04
	體育場用地	2.00	+1.11	3.11	0.18	0.15
	綠地	21.16	-1.37	19.79	1.16	0.95
	綠地(附捷)	0.01	0.00	0.01	0.00	0.00
	生態綠地	3.07	0.00	3.07	0.18	0.15
	市場用地	7.54	-0.31	7.23	0.43	0.35
	加油站用地	1.02	-1.02	0.00	0.00	0.00
	停車場用地	2.35	+0.13	2.48	0.15	0.12
	廣場兼停車場用地	0.56	0.00	0.56	0.03	0.03
	廣場用地	2.26	+0.21	2.47	0.15	0.12
	水質監測站用地	0.03	-0.03	0.00	0.00	0.00
	社區活動中心用地	1.26	0.00	1.26	0.07	0.06
	變電所用地	1.11	-0.02	1.09	0.06	0.05
	滯洪池兼公園用地	1.25	0.00	1.25	0.07	0.06
	捷運車站用地	2.86	0.00	2.86	0.17	0.14
	捷運車站用地(兼供道路使用)	0.78	0.00	0.78	0.05	0.04
	交通用地	0.36	0.00	0.36	0.02	0.02
	鐵路用地	17.44	+0.14	17.58	1.03	0.85
	快速道路用地	0.18	0.00	0.18	0.01	0.01
	高速公路用地	16.76	-0.02	16.74	0.99	0.81
道路用地	281.24	+2.42	283.66	16.70	13.68	
道路用地(兼供捷運車站使用)	0.88	0.00	0.88	0.05	0.04	
道路用地(兼供捷運系統使用)	2.36	0.00	2.36	0.14	0.11	
小計	532.09	+0.24	532.33	31.34	25.68	
合計(1)都市發展用地面積		1,697.14	+1.29	1,698.43	100.00	—
合計(2)計畫總面積		2,080.60	-7.48	2,073.12	—	100.00

註：1. 都市發展用地不包括河川區及農業區。

2. 表內面積應依核定圖實地分割測量面積為準。

資料來源：桃園市政府(107)，變更中壢平鎮主要計畫(第三次通盤檢討)案(重新公展)。

二、細部計畫與主要計畫之關係

本次擬定細部計畫範圍位於桃園市平鎮區之北側，鄰近中壢區，計畫範圍北臨環南路二段，西臨中豐路，距北側中壢火車站約 1.7 公里。原屬中壢平鎮主要計畫(第三次通盤檢討)案變更案第八十七案工(乙)三十一工業區附帶條件變更為商業區土地，總面積約 0.53 公頃。



圖五 中壢平鎮主要計畫(第三次通盤檢討)案重新公展版
變更案第八十七案變更案示意圖

資料來源：桃園市政府(107)，變更中壢平鎮主要計畫(第三次通盤檢討)案(重新公展)。

參、環境現況分析

一、自然環境分析

依中央氣象局所屬專用氣象觀測站「平鎮自動氣象站」107年統計之資料，說明氣溫、雨量及風速與風向，以下分別說明：

(一)氣候

1. 溫度

平鎮區處台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 21.6°C ，其中以5月氣溫最高，約 35.4°C ，氣溫最低則約為 5.1°C ，落在2月。

2. 雨量

平鎮區平均月降水總量為121.54毫米，多集中於8月及9月，主要受颱風影響；因107年受極端氣候影響，單月降雨量以1月285毫米最高，最低則為5月之33毫米。降水日數統計結果顯示全年降水日計128日，平均每月降水日數於11日以上。

3. 風速及風向

平鎮區之年平均風速約1.8公尺/秒，年主要風向為東北方向，其中颱風對台灣地區之威脅，時常造成嚴重災害，惟因中央山脈之阻隔而相對的減弱其向西侵襲本區之威脅。

(二)地形地勢

平鎮區南北狹長11公里，東西寬約9公里，外形輪廓狀似麒麟，全區總面積約為4,779.12公頃，海拔約在100~300公尺，地勢由西南向東北傾斜，坡度尚屬平緩。

(三)地質

平鎮區境內之地質除老街溪及新街溪一帶屬全新世沖積層外，絕大部分屬於更新世之中壠層，土壤主要由紅土、礫石、砂及粘土所組成。

二、社會經濟分析

(一)人口發展現況

1. 人口成長

平鎮區民國 107 年底人口總數為 22.6 萬人，占桃園市總人口總數 10.19%。近十年(98~107 年)桃園市成長率為 12.23%高於北部區域人口成長率 4.70%，平鎮區成長率為 9.66%，顯示桃園市於啟動桃園國際航空城計畫、建置大眾捷運系統路網、推動臺鐵都會區捷運化桃園段高架化建設計畫改採地下化，以及周邊相關重大建設計畫效益下，人口整體呈現穩定成長之趨勢。

表三 北部區域、桃園市、平鎮區近十年人口統計表

年度	北部區域		桃園市			平鎮區		
	人口數 (人)	成長率	人口數 (人)	成長率	占北部區 域比例	人口數 (人)	成長率	占桃園市 比例
98	10,232,278	0.57%	1,978,782	1.03%	19.34%	206,471	0.59%	10.43%
99	10,291,178	0.57%	2,002,060	1.18%	19.45%	207,457	0.48%	10.36%
100	10,357,405	0.64%	2,013,305	0.56%	19.44%	208,561	0.53%	10.36%
101	10,427,504	0.67%	2,030,161	0.84%	19.47%	209,552	0.48%	10.32%
102	10,477,807	0.48%	2,044,023	0.68%	19.51%	211,146	0.76%	10.33%
103	10,528,933	0.49%	2,058,328	0.70%	19.55%	212,328	0.56%	10.32%
104	10,587,558	0.56%	2,105,780	2.31%	19.89%	217,887	2.62%	10.35%
105	10,637,131	0.47%	2,147,763	1.99%	20.19%	221,587	1.70%	10.32%
106	10,679,329	0.40%	2,188,017	1.87%	20.49%	224,219	1.19%	10.25%
107	10,713,182	0.32%	2,220,872	1.50%	20.73%	226,412	0.98%	10.19%
平均成長率	--	0.52%	--	1.27%	--	--	0.99%	--
成長率	4.70%	--	12.23%	--	--	9.66%	--	--

資料來源：民國 97~107 年桃園市統計年報及民國 97~107 年內政統計年報，本計畫整理。

2. 自然及社會增加

人口成長來自於自然增加與社會增加，人口的遷出與遷入則影響著社會增加，為改變地區人口數的重要因素。以下分別就平鎮區的自然增加與社會增加進行說明：

(1) 自然增加

平鎮區近十年出生率有上升趨勢，由民國 98 年之 8.72‰升至民國 107 年之 10.33‰，死亡率則在 4.69‰至 5.69‰之間，因此出生率降上升為平鎮區人口自然增加之主要因素，自然增加率由民國 98 年之 4.03‰提升為民國 107 年之 4.64‰。

(2) 社會增加

平鎮區近十年社會增加人口之變動幅度較大，民國 98 年至 103 年則維持在 0.14%~4.65%之間，民國 104 年至民國 105 年則大幅提升至 10.93%，未來配合周邊相關重大建設計畫之效益，平鎮區社會增加人口將維持穩定成長。

表四 平鎮區近十年人口自然及社會成長情形統計表

年度	總人口 (人)	自然成長					社會成長		
		出生 人數 (人)	出生率 (‰)	死亡 人數 (人)	死亡率 (‰)	自然 增加率 (‰)	遷入 人數 (人)	遷出 人數 (人)	社會 增加率 (‰)
98	206,471	1,801	8.72	968	4.69	4.03	10,895	10,523	1.80
99	207,457	1,474	7.11	1,012	4.88	2.23	11,375	10,851	2.53
100	208,561	1,801	8.64	1,047	5.02	3.62	10,303	9,953	1.68
101	209,552	2,046	9.76	1,085	5.18	4.59	10,602	10,572	0.14
102	211,146	1,668	7.93	1,055	5.02	2.90	11,563	10,582	4.65
103	212,328	1,788	8.44	1,152	5.44	3.00	11,172	10,626	2.57
104	217,887	2,376	11.05	1,143	5.31	5.66	13,235	8,909	19.85
105	221,587	2,520	11.47	1,243	5.66	5.76	10,994	8,571	10.93
106	224,219	2,534	11.37	1,202	5.39	5.94	10,354	9,054	5.80
107	226,412	2,327	10.33	1,282	5.69	4.64	10,460	9,312	5.10

註 1：自然增加率=[(出生登記數-死亡登記人數)/年中人口數]*100。

註 2：社會增加率=[(遷入人口數-遷出人口數)/年中人口數]*100。

資料來源：桃園市平鎮區戶政事務所網站人口統計資料。

3. 戶數及戶量

桃園市於民國 107 年總計有 807,471 戶，較民國 98 年之 654,106 戶增加 153,365 戶；民國 107 年戶量為每戶 2.57 人，較民國 98 年之 3.03 人降低許多。平鎮區民國 107 年共 78,341 戶居住，較民國 98 年之 65,022 戶增加 13,319 戶，民國 107 年戶量為每戶 2.89 人，亦較民國 98 年之 3.18 人低。整體而言桃園市及平鎮區隨著家庭結構的轉變，戶數穩定增長，戶量逐年下降，逐漸走向小家庭之家庭結構。

表五 桃園市及平鎮區近十年戶數及戶量統計表

年度	桃園市			平鎮區		
	人口數	戶數(戶)	戶量(人/戶)	人口數	戶數(戶)	戶量(人/戶)
98	1,978,782	654,106	3.03	206,471	65,022	3.18
99	2,002,060	673,477	2.97	207,457	66,723	3.11
100	2,013,305	686,273	2.93	208,561	67,998	3.07

年度	桃園市			平鎮區		
	人口數	戶數(戶)	戶量(人/戶)	人口數	戶數(戶)	戶量(人/戶)
101	2,030,161	701,827	2.89	209,552	69,270	3.03
102	2,044,023	716,582	2.85	211,146	70,874	2.98
103	2,058,328	733,004	2.81	212,328	72,169	2.94
104	2,105,780	750,501	2.81	217,887	74,198	2.94
105	2,147,763	770,894	2.79	221,587	75,900	2.92
106	2,188,017	790,376	2.77	224,219	76,977	2.91
107	2,220,872	807,471	2.57	226,412	78,341	2.89

資料來源：民國 98-107 年桃園市統計年報，本計畫整理。

4. 人口密度

民國 107 年桃園市之人口密度為每平方公里 1,819 人，平鎮區之人口密度為每平方公里 4,741 人，在桃園市 13 個區中排名第 4，屬高度人口密集區。

表六 民國 107 年桃園市各區人口密度統計表

鄉鎮市	總人口數(人)	土地面積 (平方公里)	人口密度 (人/平方公里)
桃園市	2,220,872	1,220.95	1,818.96
桃園區	447,302	34.80	12,851.81
中壢區	412,063	76.52	5,385.04
大溪區	94,885	105.12	902.63
楊梅區	170,380	89.12	1,911.74
蘆竹區	164,384	75.50	2,177.20
大園區	90,888	87.39	1,040.00
龜山區	160,591	72.02	2,229.88
八德區	202,198	33.71	5,997.97
龍潭區	123,175	75.23	1,637.22
平鎮區	226,412	47.75	4,741.29
新屋區	49,210	85.02	578.83
觀音區	67,358	87.98	765.60
復興區	12,026	350.78	34.28

資料來源：民國 107 年桃園市統計年報，桃園市民政局網站人口統計資料，本計畫整理。

5. 年齡結構

平鎮區近五年勞動人口比例為小幅減少，由民國 103 年 75.65% 降至民國 107 年 74.00%，整體約下降 1.65%，幼年人口比例則逐年減少，此與臺灣地區生育率逐年降低有關，另老年人口比例亦呈逐年增加趨勢，因勞動人口比例增加幅度大於老年人口，故扶養比呈現逐年下降情形，惟近兩年則呈現上升情形，隨著幼年人口逐年減

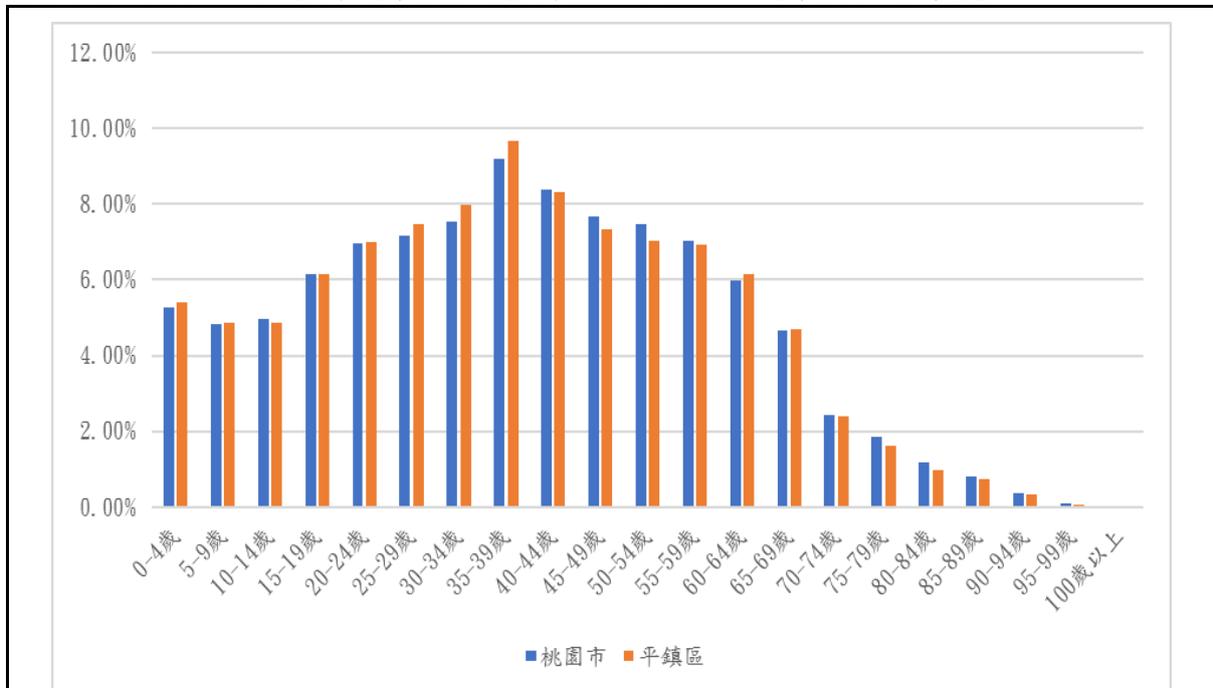
少，未來勞動人口之扶養負擔將益發沉重。

就整體人口結構而言，平鎮區勞動人口比例略高於桃園市，顯示平鎮區境內與周邊工業區尚提供一定程度之就業基礎，未來桃園地區重大建設興闢及車站周邊地區之開發，勢必吸引更多經濟活動投入。

表七 民國 107 年桃園市及平鎮區人口結構表

年度	桃園市					平鎮區				
	0-14 歲 (人)	15-64 歲 (人)	65 歲 以上 (人)	合計 (人)	扶養 比(%)	0-14 歲 (人)	15-64 歲 (人)	65 歲 以上 (人)	合計 (人)	扶養 比(%)
103	326,256	1,540,482	191,590	2,058,328	33.62	33,523	160,622	18,183	212,328	32.19
	15.85%	74.84%	9.31%	100.00%		15.79%	75.65%	8.56%	100.00%	
104	326,854	1,575,296	203,630	2,105,780	33.68	33,791	164,683	19,413	217,887	32.31
	15.52%	74.81%	9.67%	100.00%		15.51%	75.58%	8.91%	100.00%	
105	329,307	1,599,031	219,425	2,147,763	34.32	33,997	166,544	21,046	221,587	33.05
	15.33%	74.45%	10.22%	100.00%		15.34%	75.16%	9.50%	100.00%	
106	331,649	1,620,364	236,004	2,188,017	35.03	34,164	167,323	22,732	224,219	34.00
	15.16%	74.06%	10.79%	100.00%		15.24%	74.62%	10.14%	100.00%	
107	334,424	1,633,235	253,213	2,220,872	35.98	34,304	167,554	24,554	226,412	35.13
	15.06%	73.50%	11.40%	100.00%		15.15%	74.00%	10.84%	100.00%	

資料來源：民國 107 年桃園市統計年報，桃園市民政局網站人口統計資料，本計畫整理。



資料來源：民國 107 年桃園市統計年報，桃園市民政局網站人口統計資料，本計畫整理。

圖六 民國 107 年平鎮區年齡結構圖

(二) 產業發展現況

1. 產業就業人口結構

桃園市近十年二級產業與三級產業就業人口數均呈增加趨勢，三級產業所占比重越來越高，一級產業及二級產業則略為下降，顯示桃園市朝向三級產業為主之產業結構轉型趨勢。

根據下表統計資料可知，桃園市就業人口係以二級、三級產業為主，約占總就業人口之 98% 以上，其中三級產業於民國 105 年底之就業人口達 53 萬人，占總就業人口之 52.96%，近十年增加約 11 萬人，就業人口與產業所占比例皆呈穩定成長；二級產業之就業人口為 46 萬人，占總就業人口之 45.75%，近十年就業人口增加約 4 萬人，惟二級產業所占比例因三級產業之增加而有降低趨勢；一級產業則多維持約 1 萬人左右，占總就業人口之 1.38%。

將桃園市與臺灣地區相較，桃園市二級產業之就業人口比例略高於臺灣地區，惟隨著桃園市二級產業比重之下降與三級產業比重之提升，桃園市三級產業將呈持續成長之趨勢。

表八 臺灣地區與桃園市近十年就業人口產業結構表（單位：千人）

年度	臺灣地區							桃園市						
	總就業人口數	一級產業		二級產業		三級產業		總就業人口數	一級產業		二級產業		三級產業	
		人數	比例 (%)	人數	比例 (%)	人數	比例 (%)		人數	比例 (%)	人數	比例 (%)	人數	比例 (%)
98	10,278	543	5.28	3,684	35.84	6,051	58.87	857	13	1.52	397	46.32	447	52.16
99	10,493	550	5.24	3,769	35.92	6,174	58.84	890	11	1.24	415	46.63	464	52.13
100	10,709	542	5.06	3,892	36.34	6,275	58.60	922	11	1.19	439	47.61	472	51.19
101	10,860	544	5.01	3,935	36.23	6,381	58.76	938	10	1.07	438	46.70	490	52.24
102	10,967	544	5.00	3,965	36.15	6,458	58.89	955	9	0.94	448	46.91	498	52.15
103	10,967	544	5.00	3,965	36.15	6,458	58.89	955	9	0.94	448	46.91	498	52.15
104	11,198	555	5.00	4,035	36.03	6,609	59.02	994	12	1.21	455	45.77	527	53.02
105	11,267	557	4.94	4,043	35.88	6,667	59.17	1,012	14	1.38	463	45.75	536	52.96
106	11,352	557	4.91	4,063	35.79	6,732	59.30	1,020	11	1.07	463	45.39	546	53.52
107	11,434	561	4.91	4,083	35.71	6,790	59.38	1,022	11	1.07	462	45.20	549	53.71

資料來源：民國 98-106 年都市及區域發展統計彙編及民國 98-107 人力資源調查統計年報。

2. 工商及服務業場所單位家數

平鎮區民國 100 年工商及服務業場所單位數為 8,704 家，與民國 95 年 7,456 家比較，增加 1,248 家。其中工業部門於民國 100 年之家數為 2,122 家，較民國 95 年增加 160 家，而服務業部門於

民國 100 年之家數為 6,582 家，較民國 95 年增加 1,088 家，顯示主要成長為服務業部門。在行業別方面，以批發及零售業所占的比例最高，占 42.27%，製造業次之，占 13.45%。

依下表統計資料顯示，民國 95 年至 100 年桃園市及平鎮區之工商及服務業場所單位數皆增加，其中工業部門所占比例減少，服務業部門所占比例增加，顯示未來平鎮區在經濟及都市發展上宜著重於三級產業為主，創造產業之聚集經濟效益。

表九 桃園市及平鎮區工商及服務業普查統計表

項目	平鎮區				桃園市				
	95 年		100 年		95 年		100 年		
	場所單位數(家)	比例(%)	場所單位數(家)	比例(%)	場所單位數(家)	比例(%)	場所單位數(家)	比例(%)	
工業部門	礦業及土石採取業	-	-	1	0.01	17	0.02	15	0.02
	製造業	1,210	16.23	1,171	13.45	14,094	16.42	14,825	15.33
	電力及燃氣供應業、用水供應及污染整治業	48	0.64	66	0.76	473	0.55	642	0.66
	營造業	704	9.44	884	10.16	6,596	7.69	7,787	8.05
	小計	1,962	26.31	2,122	24.38	21,180	24.68	23,269	24.06
	服務業部門	批發及零售業	3,189	42.77	3,679	42.27	36,753	42.83	39,968
運輸及倉儲業、資訊及通訊傳播業		437	5.86	428	4.92	4,509	5.25	4,459	4.61
住宿及餐飲業		379	5.08	624	7.17	6,260	7.30	8,278	8.56
金融及保險業		95	1.27	124	1.42	1,220	1.42	1,535	1.59
不動產業		119	1.60	134	1.54	1,392	1.62	1,784	1.84
專業、科學及技術服務業、支援服務業、教育服務業		490	6.57	619	7.11	5,695	6.64	6,602	6.83
醫療保健及社會工作服務業		132	1.77	153	1.76	1,869	2.18	2,189	2.26
藝術、娛樂及休閒服務業		94	1.26	110	1.26	1,348	1.57	1,375	1.42
其他服務業		559	7.50	711	8.17	5,584	6.51	7,240	7.49
小計		5,494	73.69	6,582	75.62	64,630	75.32	73,432	75.94
合計	7,456	100	8,704	100	85,810	100	96,701	100	

資料來源：民國 95 年及 100 年工商及服務業普查報告。

3. 產業專業化程度

對於一地產業專業化程度之探討有許多方法，最常用者為區位商數，此方法常被用於衡量區域產業專業化程度，經分析後若其值大於 1，表示該產業相較於全國在該地區有較聚集之現象，因此該產業即為該地區的重要基礎產業。

$$i\text{產業區位商數} = \frac{i\text{產業地區就業人口} / \text{地區全部就業人口}}{i\text{產業全國就業人口} / \text{全國總就業人口}}$$

依據下表分析結果顯示，平鎮區產業區位商數大於 1 者共有 5 項行業，其中製造業、用水供應及污染整治業、營造業、運輸及倉儲業為二級產業，支援服務業屬三級產業，顯示平鎮區以發展二級產業為重要的基礎經濟活動。桃園市目前仍以二級產業為主，其中又以製造業為重要基礎產業。

表十 民國 100 年平鎮區與桃園市產業區位商數比較表

行業別	平鎮區		桃園市		臺灣地區 從業員工人數(人)
	從業員工人數(人)	區位商數	從業員工人數(人)	區位商數	
礦業及土石採取業	--	--	127	0.29	4,353
製造業	23,757	1.23	419,569	1.47	2,789,296
電力及燃氣供應業	--	--	1,520	0.46	32,550
用水供應及污染整治業	489	2.39	3,754	1.24	29,716
營造業	3,730	1.06	40,388	0.78	508,086
批發及零售業	13,003	0.99	147,648	0.76	1,912,491
運輸及倉儲業	2,661	1.08	39,509	1.09	356,077
住宿及餐飲業	1,924	0.67	31,549	0.74	418,780
資訊及通訊傳播業	180	0.14	6,175	0.32	191,660
金融及保險業、強制性社會安全	899	0.34	17,290	0.44	385,507
不動產業	520	0.67	8,719	0.76	111,703
專業、科學及技術服務業	813	0.55	12,261	0.56	213,295
支援服務業	2,734	1.15	31,070	0.88	344,026
教育服務業	612	0.99	7,628	0.83	89,574
醫療保健及社會工作服務業	2,626	0.95	31,900	0.78	398,866
藝術、娛樂及休閒服務業	287	0.59	6,324	0.87	70,748
其他服務業	1,039	0.94	13,682	0.84	160,344
總計	55,300	--	819,113	--	8,017,072

資料來源：民國 100 年工商及服務業普查報告。

(三)家庭經濟結構

1. 經常性收支

「經常性收入(所得總額)」包括受僱人員報酬、產業主所得、財產所得收入、移轉所得，「總支出」則包括購買生活有關之物品與勞務等消費支出以及賦稅、利息及捐贈移轉等非消費支出。由下表可知，桃園市於民國 106 年平均每戶經常性收入為 1,379,145 元，平均每戶總支出為 1,061,946 元，皆高於臺灣地區，顯示桃園市較高之生活水準與消費支出型態，惟近年隨著大環境不景氣，在家庭經常性收支出現負成長情形。

表十一 桃園市與臺灣地區家庭經常性收支比較表（單位：元）

年度	桃園市				臺灣地區			
	平均每戶 經常性收入	成長率 (%)	平均每戶 總支出	成長率 (%)	平均每戶 經常性收入	成長率 (%)	平均每戶 總支出	成長率 (%)
97	1,216,980	-2.45	970,927	1.85	1,150,912	-0.99	891,721	-1.02
98	1,178,459	-3.17	947,188	-2.45	1,128,201	-1.97	892,255	0.06
99	1,150,740	-2.35	949,991	0.30	1,123,761	-0.39	884,877	-0.83
100	1,219,162	5.95	1,043,966	9.89	1,157,895	3.04	925,287	4.57
101	1,277,263	4.77	1,047,542	0.34	1,176,877	1.64	926,488	0.13
102	1,277,263	0.00	1,047,542	0.00	1,195,566	1.59	945,985	2.10
103	1,365,949	6.94	1,060,476	1.23	1,213,703	1.52	956,246	1.08
104	1,348,342	-1.29	1,054,915	-0.52	1,224,600	0.90	962,035	0.61
105	1,357,694	0.69	1,061,946	0.67	1,253,389	2.35	978,268	1.69
106	1,379,145	1.58	1,111,157	4.63	1,292,578	3.13	1,023,841	4.66
平均	1,278,835	1.06	1,031,022	1.60	1,191,748	1.08	938,700	1.31

資料來源：民國 97~106 年都市及區域發展統計彙編及行政院主計處。

2. 消費支出結構

由消費支出結構可以瞭解居民的消費習慣。桃園市民國 106 年底平均每戶消費支出中，以其他消費支出之 305,564 元/年最高，占消費支出 34.74%，其次為住宅服務、水電瓦斯及其他燃料，占消費支出 23.88%，食品及非酒精飲料第三，占消費支出 15.08%，與臺灣地區重要城市相較，消費支出結構並無太大差異。

表十二 民國 106 年臺灣地區重要城市平均每戶家庭消費支出結構表

地區	單位	平均每戶消費支出	食品及非酒精飲料	衣著及服飾用品	住宅服務、水電瓦斯及其他燃料	交通運輸與通訊	教育與娛樂	其他消費支出
臺灣地區	元/年	811,670	116,905	23,274	194,006	104,437	77,503	295,545
	%	100.00%	14.40%	2.87%	23.90%	12.87%	9.55%	36.41%
臺北市	元/年	1,080,904	153,159	31,440	306,342	108,552	124,296	357,115
	%	100.00%	14.17%	2.91%	28.34%	10.04%	11.50%	33.04%
新北市	元/年	823,461	104,448	26,140	219,144	106,612	86,755	280,362
	%	100.00%	12.68%	3.17%	26.61%	12.95%	10.54%	34.05%
桃園市	元/年	879,508	132,623	27,395	210,048	123,430	80,448	305,564
	%	100.00%	15.08%	3.11%	23.88%	14.03%	9.15%	34.74%
臺中市	元/年	849,155	114,437	26,633	212,058	103,102	85,436	307,489
	%	100.00%	13.48%	3.14%	24.97%	12.14%	10.06%	36.21%
高雄市	元/年	795,624	115,324	19,121	166,900	101,747	65,795	326,737
	%	100.00%	14.49%	2.40%	20.98%	12.79%	8.27%	41.07%
臺南市	元/年	707,495	107,453	17,276	149,956	99,878	55,280	277,652
	%	100.00%	15.19%	2.44%	21.20%	14.12%	7.81%	39.24%

資料來源：民國 106 年都市及區域發展統計彙編。

肆、計畫範圍分析

一、土地使用現況分析

(一)計畫範圍周邊土地使用現況

計畫範圍位於桃園市平鎮區北側，北臨環南路(30 公尺)，西臨中豐路(30 公尺)，距北側中壢火車站約 1.7 公里。計畫範圍周邊以住宅使用為主，環南路、中豐路為地區主要幹道，環南路以北中豐路兩側多為集合住宅，一樓多為商業使用；沿振興西路/振興路及金陵路多為 3-4 層樓住宅，沿線為帶狀商業活動。

(二)計畫範圍內土地使用現況

計畫範圍內現況為家樂福家具百貨批發，南側新富公園業已開闢完成。

(三)周邊商業區使用現況

計畫範圍周邊兩處商業區土地係於第一次公共設施通盤檢討內附帶條件由市場用地變更為商業區，目前皆已開闢完成，分別為 16 樓及 14 樓之集合住宅，地面層規劃為路面商店使用。



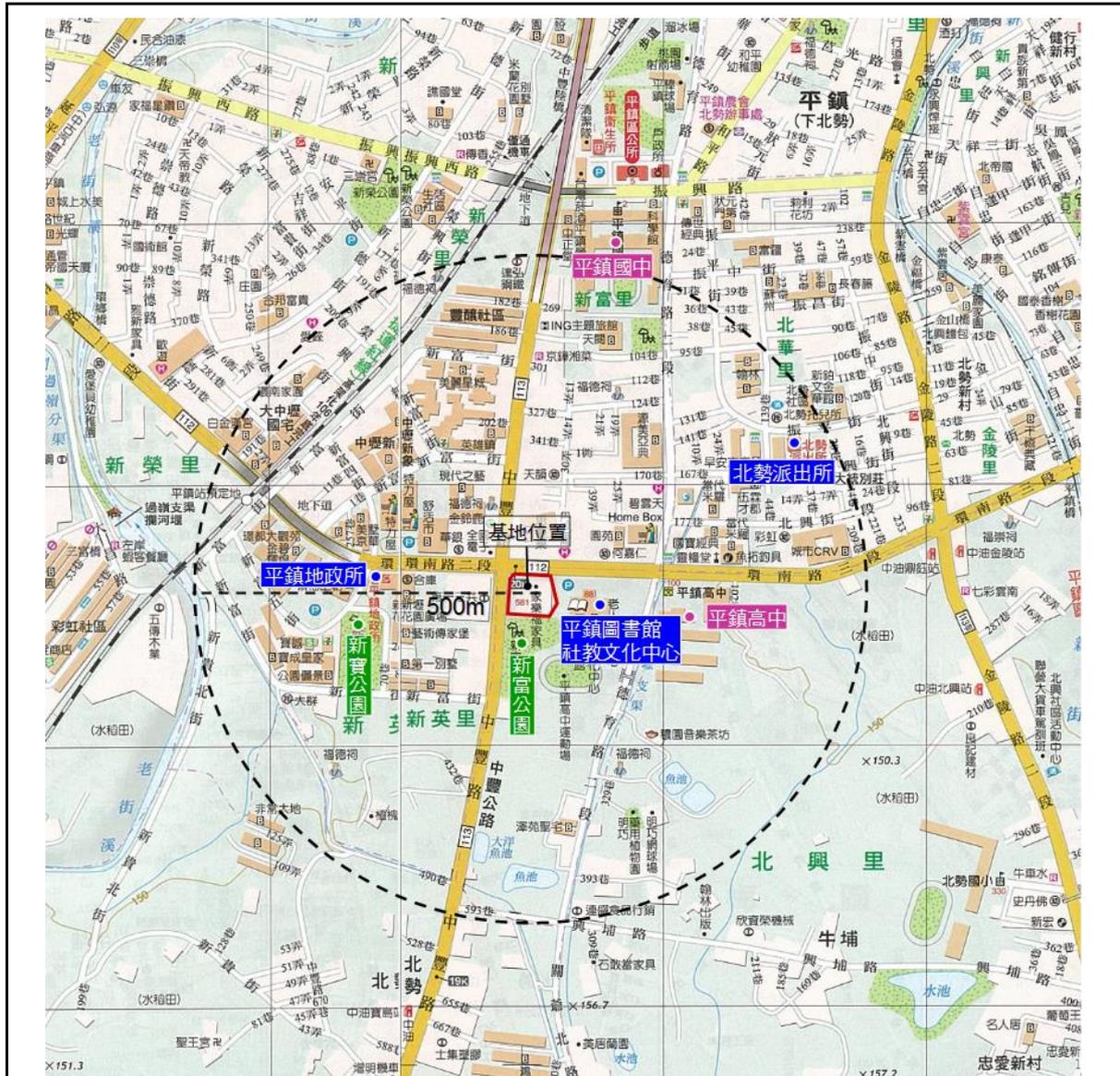
圖七 計畫範圍周邊土地使用現況示意圖



二、公共設施現況分析

(一)計畫範圍周邊公共設施分布

距本計畫範圍半徑 500 公尺範圍內之公共設施，北側有平鎮國中、北勢派出所，東(南)側有平鎮高中、新富公園、桃園市立圖書館平鎮分館，西(南)側有平鎮地政事務所、新寶公園，就計畫範圍周邊而言公共設施相對較為充足。



圖十 計畫範圍周邊公共設施分布示意圖

(二)公共設施檢討

本計畫範圍位於「中壢平鎮都市擴大修訂計畫」範圍內，刻正辦理第三次通盤檢討，該主要計畫之計畫人口為 340,000 人，依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」檢討結果，除停車場用地較為不足外，公園、綠地、廣場、體育場所、兒童遊樂場等用地之面積總和亦低於檢討標準，顯示「中壢平鎮都市擴大修訂計畫」內之開放空間嚴重缺乏，故本計畫範圍內相關公共設施留設將以公園用地之公共開放性空間為優先。

另依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」規定，本計畫工業區變更尚須提供該計畫範圍內車輛預估數 20%之停車需求，規劃公共停車場或設置供公眾使用之公共停車空間。

表十三 中壢平鎮都市擴大修訂計畫公共設施劃設檢核表

設施類別		檢討標準	計畫人口：340,000 人		
			用地需求面積 (公頃)	計畫面積 (公頃)	超過或不足 面積(公頃)
學校	國小	都市計畫區內學校每生不得小於 12 平方公尺 ^(註1) 。	23.80	43.59	19.79
	國中	都市計畫區內學校每生不得小於 14.3 平方公尺 ^(註1) 。	14.35	25.96	11.61
停車場		不得低於計畫區內車輛預估數 20%之停車需求 ^(註2) 。	62.16	3.04	-59.12
公園、綠地、廣場、體育場所、兒童遊樂場		不得少於全部計畫面積 10%。	207.31	68.80	-138.51

註 1：依「國民中小學設備基準」之每生最小校地需求為檢討標準；以民國 107 年底平鎮區就學學童人數占平鎮區人口比例(國小人數約占總人口之 5.83%，國中人數約占總人口之 2.95%)推估中壢平鎮都市擴大修訂計畫區之就學學童總人數，再依「國民中小學設備基準」推估學校用地需求面積。

註 2：依民國 106 年「都市及區域發展統計彙編」統計資料，桃園市小客車持有率為 304.71 輛/千人；每一停車位面積為 30 平方公尺計之。

資料來源：桃園市政府(107)，變更中壢平鎮主要計畫(第三次通盤檢討)案(重新公展)。

三、交通運輸現況

(一)道路幾何特性及功能分析

本案計畫範圍位於桃園市平鎮區中豐路與環南路三段路口，土地座落平鎮區北興段 575 地號等 1 筆土地。周邊道路系統主要透過中豐路、環南路三段、金陵路二段及德育路二段為主要聯外道路。茲彙整計畫範圍周邊道路幾何特性如表十四，道路系統詳圖十一，並分述如下：

1. 環南路三段

環南路三段為本案計畫範圍進出道路，路寬約 30 公尺，中央採實體分隔路型，德育街二段至中豐路之間路段雙向配置 5 車道(西行 3 車道；東向 2 車道)，道路兩側允許停車；德育街二段以東路段雙向配置 4 車道，道路兩側允許停車；環南路三段西起中豐路，往東至自忠二街止，與環北路、環南路及環中東路形成平鎮區與中壢區聯外道路之一，提供往返桃園區、八德區及新北市鶯歌區之服務。

2. 中豐路

北起延平路一段，南至關爺西路，道路寬度為 30 公尺，採中央實體分隔路型，雙向共配置 4 車道，道路兩側允許停車。

3. 德育路二段

北起振興路，南至興埔路。自環南路三段以北路段，道路寬度為 8 公尺，採中央標線分隔路型，雙向共配置 2 車道，道路兩側允許停車；自環南路三段以南路段，道路寬度為 6.5 公尺，採中央標線分隔路型，雙向共配置 2 車道，道路兩側允許停車。

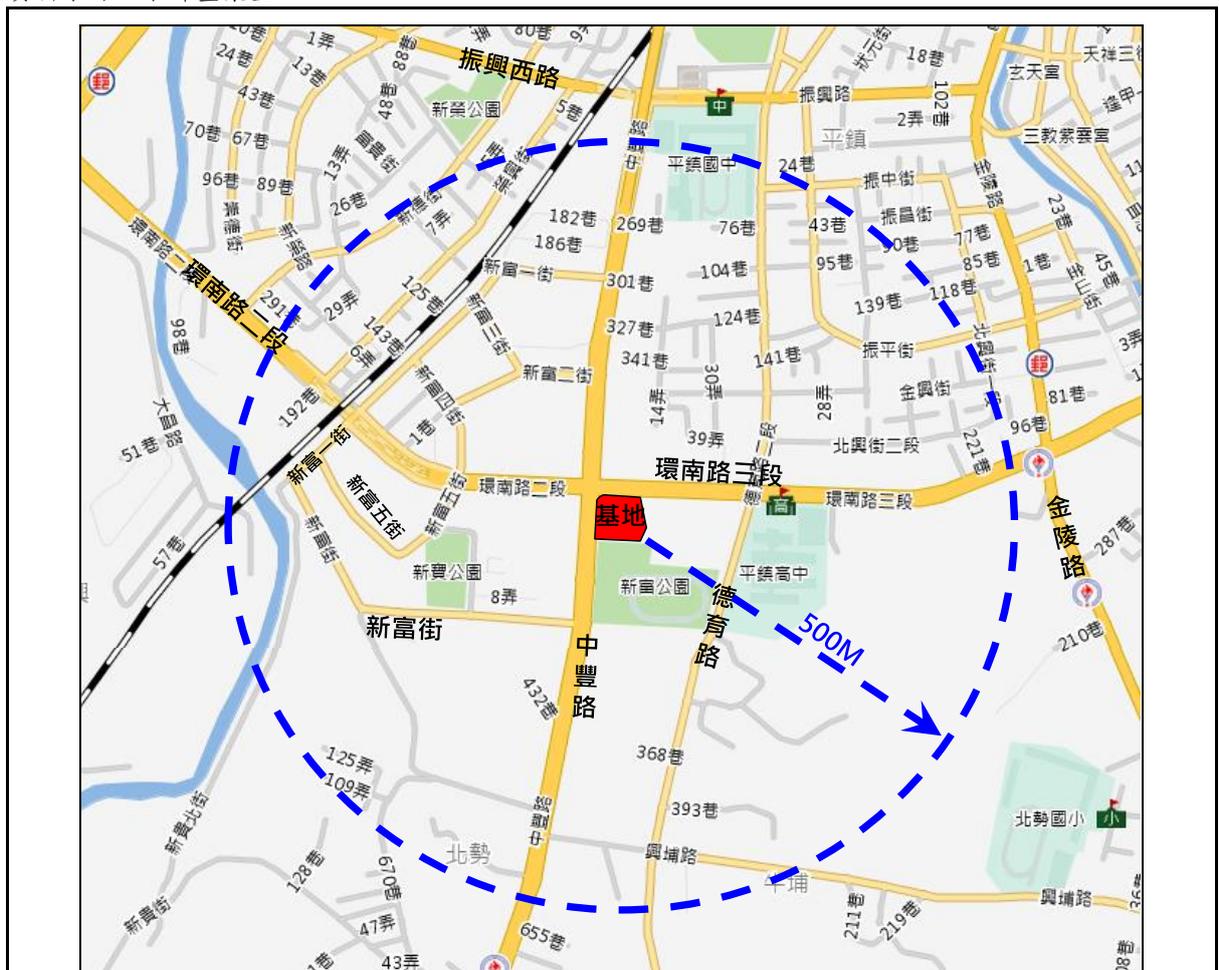
4. 金陵路二段

北起振興路，南至正義路，道路寬度為 15 公尺，採中央標線分隔路型，雙向共配置 2 車道，道路兩側允許停車。

表十四 計畫範圍周邊主要道路特性一覽表

路段名稱	路段起迄	道路寬度 (公尺)	路型	車道數 (雙向合計)	停車管制
環南路三段	中豐路~德育路 二段	30	中央分隔 島分隔	5 (西行3車道、 東行2車道)	路邊允許停車
	德育路二段~金 陵路二段			4	
中豐路	振興路~新富街	30	中央分隔 島分隔	4	路邊允許停車
德育路二段	振興路~環南路 三段	8	中央標線 分隔	2	路邊允許停車
	環南路三段~興 埔路	6.5	中央標線 分隔	2	路邊允許停車
金陵路二段	振興路~興埔路	15	中央標線 分隔	2	路邊允許停車

資料來源：本計畫彙整。



圖十一 計畫範圍道路系統現況圖

(二) 道路交通量現況分析

交通量調查之目的在於確實瞭解計畫範圍周邊道路交通量之車種組成、以及路口轉向流量分配等特性，為後續研擬計畫範圍車流進出動線及相關交通管制改善措施之參考依據。

1. 路段服務水準評估

根據交通部運輸研究所進行之「2011年台灣公路容量手冊」都市幹道評估方法，依據目前計畫範圍周邊各道路目前調查所得之行駛速率作為評估指標。由表十五內容可發現，計畫範圍週遭主要道路中：平常日上下午尖峰時段之路段服務水準狀況，在環南路三段部分，尖峰時段單向交通量約為 1,320~1,875PCU/HR，服務水準為 D 級；中豐路尖峰時段單向交通量約為 1,724~2,057PCU/HR，服務水準為 D~E 級；德育路二段部分尖峰時段單向交通量約為 36~460PCU/HR，服務水準為 B~D 級；金陵路二段尖峰時段單向交通量約為 539~845PCU/HR，服務水準為 D 級。

表十五 計畫範圍周邊道路現況交通量服務水準評估表

路名	路段	方向	車道數	容量(C)	晨峰時段 (7:15-8:15)				昏峰時段 (17:30-18:30)			
					旅行速率 (KPH)	流量 (V)	V/C	LOS	旅行速率 (KPH)	流量 (V)	V/C	LOS
環南路 三段	中豐路~德育 路二段	往東	2	2,320	21.9	1,396	0.60	D	20.9	1,574	0.68	D
		往西	3	3,480	22.8	1,875	0.54	D	24.5	1,475	0.42	D
	德育路二段~ 金陵路二段	往東	2	2,320	22.2	1,521	0.66	D	23.4	1,320	0.57	D
		往西	2	2,320	21.2	1,683	0.73	D	21.6	1,627	0.70	D
中豐路	振興路~關爺 西路	往北	2	2,320	19.6	1,997	0.86	E	20.5	1,827	0.79	D
		往南	2	2,320	21.0	1,724	0.74	D	19.3	2,057	0.89	E
德育路 二段	振興路~興埔 路	往北	1	1,160	26.0	457	0.39	C	25.9	460	0.40	C
		往南	1	1,160	32.3	36	0.03	B	31.9	62	0.05	B
金陵路 二段	振興路~正義 路	往北	1	1,160	21.8	789	0.68	D	21.2	845	0.73	D
		往南	1	1,160	24.3	580	0.50	D	24.9	539	0.46	D

資料來源：本計畫調查整理。

2. 路口服務水準評估

計畫範圍周邊主要路口有環南路三段/中豐路、環南路三段/德育路二段以及環南路三段/金陵路二段等 3 處重要號誌化路口，進行重要路口服務水準評估，採用各路口平均延滯數值結果作為服務水準評估標準。各號誌化路口服務水準評估結果則請參考表十六內容所示。

表十六 計畫範圍開發影響範圍重要路口服務水準分析彙整表

路口	時段	方向	每一鄰近車輛 平均延滯(秒)	路口平均 延滯(秒)	服務水準	
<p>中豐路 環南路二段 3 1 環南路三段 中豐路</p>	晨峰	1	52.0	54.77	D	D
		2	65.3		E	
		3	48.1		D	
		4	47.2		D	
	昏峰	1	49.4	56.94	D	D
		2	66.8		E	
		3	56.7		D	
		4	49.3		D	
路口	時段	方向	每一鄰近車輛 平均延滯(秒)	路口平均 延滯(秒)	服務水準	
<p>德育路 環南路三段 3 1 環南路三段 德育路</p>	晨峰	1	37.0	36.80	C	C
		2	35.1		C	
		3	36.5		C	
		4	39.5		C	
	昏峰	1	34.0	34.20	C	C
		2	34.4		C	
		3	33.9		C	
		4	37.0		C	
路口	時段	方向	每一鄰近車輛 平均延滯(秒)	路口平均 延滯(秒)	服務水準	
<p>金陵路 環南路二段 3 1 環南路三段 金陵路</p>	晨峰	1	47.6	47.83	D	D
		2	49.9		D	
		3	49.2		D	
		4	41.9		C	
	昏峰	1	49.3	48.94	D	D
		2	53.1		D	
		3	47.8		D	
		4	42.0		C	

資料來源：本計畫分析整理。

整體而言，尖峰時段基地周邊重要路口中，中豐路/環南路三段路口延滯時間約為 54~57 秒，整體路口服務水準為 D 級；環南路三段/德育路口延滯時間約為 34~37 秒，整體路口服務水準為 C 級；環南路三段/金陵路口延滯時間約為 47~49 秒，整體路口服務水準為 D 級。

伍、規劃目標與構想

一、規劃目標

- (一)建立適當的土地使用模式，引導地區合理健全的發展。
- (二)提供並合理配置公共設施，提升當地生活水準，並回饋社會。
- (三)提供商業及居住機能，建構地區中心之發展意象。
- (四)串連美化開放空間系統，塑造本區都市景觀意象。

二、立地條件

本計畫範圍位於桃園市平鎮區北側近中壢區，位處重要路口區位條件佳，北側臨環南路(30公尺)、西側臨中豐路(30公尺)，周邊土地使用分區主要為住宅區，於環南路北側並設置有兩處鄰里性商業街廓，已於90年分別擬定計畫，並開闢使用。

本計畫距規劃中桃園鐵路地下化平鎮車站約500公尺，具有發展為地區性商業的潛力。該站已於106年7月31日獲行政院核定，目前由交通部鐵道局辦理綜合規劃作業，預計於可行性研究通過後2年核定綜合規劃，並於計畫核定後7年鐵路切換通車。

地區周邊除有雙軌道運輸系統車站，並有新富公園、新寶公園及平鎮國、高中，地區生活機能應屬完善，未來應配合相關老街溪、鐵路旁綠地規劃，串連生活廊道，方得完善藍綠生活空間的連繫，提升地區都市環境景觀，促進產業再發展。

三、規劃構想

計畫範圍周邊整體發展構想將以現有住商使用分布為基礎，配合軌道運輸系統、產業結構轉型發展，形塑地區商業軸線與生活通廊系統。

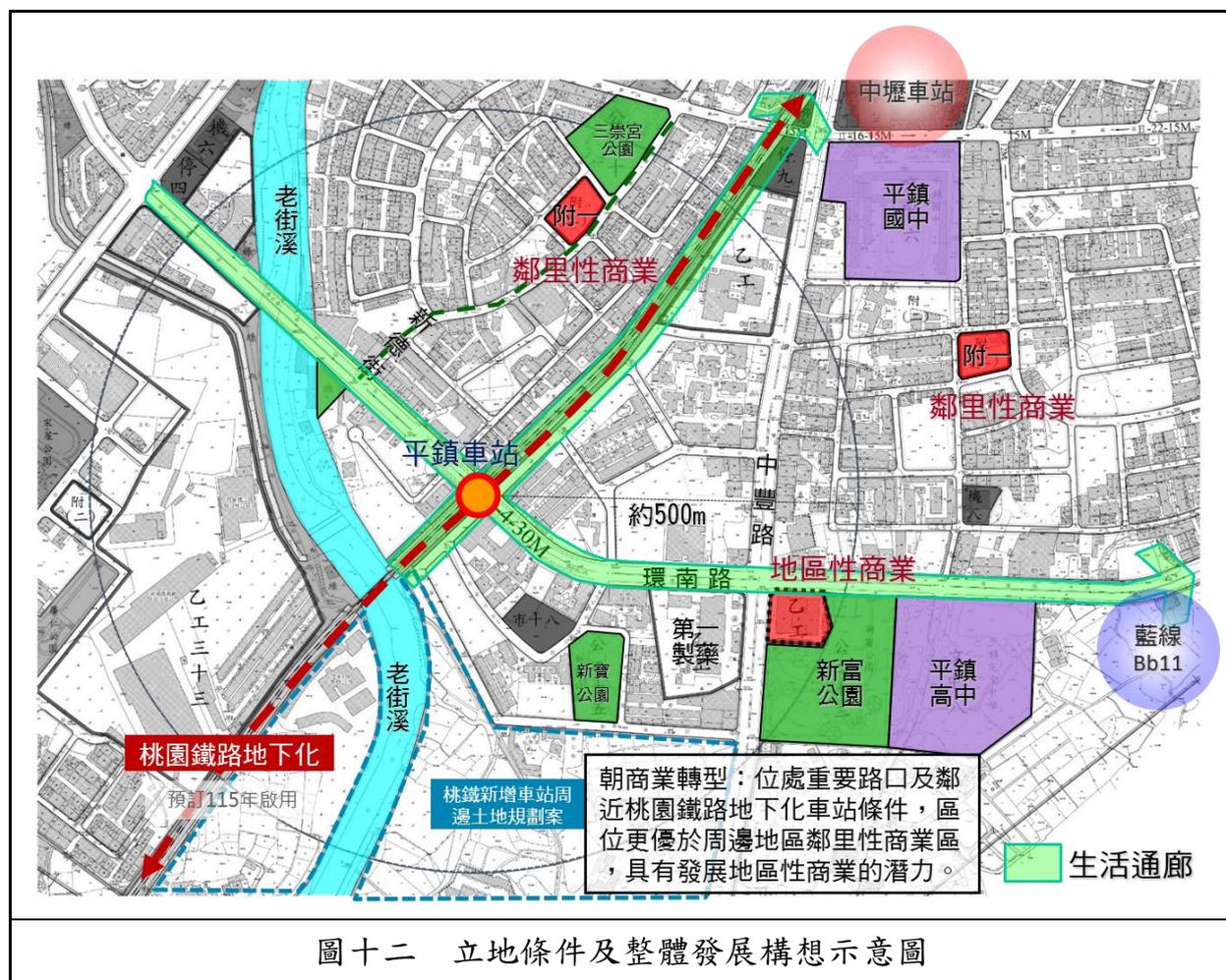
(一)機能界定

環南路北側並設置有兩處商業區，就其區位特性，應屬鄰里性商業空間，可服務周邊住宅社區；計畫範圍位處環南路、中豐路交界，就其臨路條件，適宜發展為地區性商業，提供中壢、平鎮地區消費空間。

(二)生活廊道

中壢都市計畫自民國 45 年發布實施迄今，發展已久，周邊重要幹道如中豐路、環南路、新德街等，建築多臨路建設，造成人行通廊難以連續。配合本陳情案變更，以周邊車站、大型公共建設及藍色資源為節點，規劃生活廊道，串連重要生活設施，其實踐方式建議如下：

1. 通過都市設計，全面於土地使用管制要點或都市設計準則指定臨路退縮建築，包含相關個案變更及既有建物，應留出相關人行空間。
2. 待大眾運輸完善後，重新設計道路斷面，自道路用地留設相關步行空間。



資料來源：本計畫繪製。

陸、實質發展計畫

一、計畫年期

本計畫之計畫年期配合「變更中壢平鎮主要計畫(第三次通盤檢討)案」調整為民國 115 年。

二、計畫人口

依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」第 9 點之規定，計畫容納人口應符合每人 50 平方公尺住宅樓地板面積，每 4 人為一戶之計算基準。

本計畫變更後，變更範圍內商業區面積為 3,709.61 平方公尺，基準容積率 300%，獎勵容積、移轉容積及其他名目容積之合計最高可達基準容積之 50%，並考量住宅使用容積不得超過商業區總樓地板面積之 1/2，則居住樓地板面積為 8,346.62 平方公尺，本計畫之計畫人口計算如下：

$$\begin{aligned}\text{計畫人口} &= \text{居住樓地板面積} \div 50 \text{ (平方公尺/人)} \\ &= 8,346.62 \div 50 \div 167 \text{ (人)}\end{aligned}$$

三、土地使用與公共設施計畫

(一)商業區

為提供地區所需之商業服務機能及考量區位條件，劃設商業區一處共 0.3710 公頃，占計畫面積 70%，原依都市計畫工業區檢討變更審議規範回饋之可建築土地改以捐獻代金方式折算繳納。

(二)公園用地

配合地區整體規劃提供公共開放空間及串連人行動線系統，劃設公園用地 0.1590 公頃，占計畫面積 30%。

表十七 本計畫土地使用面積分配表

項目			面積(公頃)	比例
土地使用分區	商業區	取回可建築土地	0.3710	70.00%
公共設施用地	公園用地	捐贈公共設施用地	0.1590	30.00%
合計			0.5299	100.00%

註 1：表內面積僅供參考，實施時應依據核定計畫圖實地分割測量並以地籍謄本登記面積為準。

註 2：面積計算至小數點以下第四位四捨五入，致合計部分與加總略有出入。

擬定中壢平鎮主要計畫(原「工三十一」工業區
變更為商業區及公園用地)細部計畫圖



圖例

- | | |
|-------|-------|
| 住宅區 | 文中用地 |
| 商業區 | 計畫範圍線 |
| 乙種工業區 | |
| 農業區 | |
| 電信專用區 | |
| 公園用地 | |

註1：變更範圍應依核准地號及地政單位權界成果為準。
註2：本計畫未指明變更部分以現行計畫為準。

圖十三 土地使用計畫示意圖

四、開放空間系統計畫

考量本計畫範圍內與外部環境之開放空間系統完整性，透過回饋之公共設施及建築退縮空間設計，塑造連續性、通透性開放空間系統。

(一)開放空間系統

本計畫之開放空間系統可分為面狀型開放空間、帶狀型開放空間及點狀開放空間三種，透過開放空間之串聯，打造完整、連續之開放空間，增進地區動線之連通性與都市景觀之整體性。

1. 面狀開放空間

主要面狀開放空間為本案捐贈公園，捐贈之公設與新富公園做整體規劃，將接續原新富公園之動線，串聯環南路三段與新富公園，形塑地區休閒空間意象，提供鄰近地區居民活動使用，未來亦可作為鐵路地下化後車站周邊之活動節點。

2. 帶狀開放空間

透過指定建築退縮方式，於計畫範圍臨計畫道路側留設帶狀開放空間，提供行人徒步使用，景觀綠帶可作為串連面狀開放空間之廊道，建構連續性之開放空間，提升開放空間使用效益，並可作為與周邊既有建築物與道路之緩衝空間。

3. 點狀開放空間

點狀開放空間為本案商業區留設之街角廣場與商業區北側及南側建築法定空地，提供商場顧客與住戶之休憩空間。

(二)植栽美化計畫原則

計畫範圍內之景觀規劃，除考量土地使用外，並配合計畫範圍四周建物環境條件，使得計畫範圍完成後能與四周環境融合一體，以創造良好之都市環境，構成和諧之景觀。

由於植物在戶外環境中有著視覺與非視覺之機能，在環境品質維護方面，植物可以淨化空氣、涵養濕度與水分、阻絕噪音、防風、防塵等功能，於空間塑造設計中，更是空間組合的重要因素。本計畫全區植栽綠美化計畫處理原則，綜合提具如下：

1. 植栽綠美化計畫處理原則

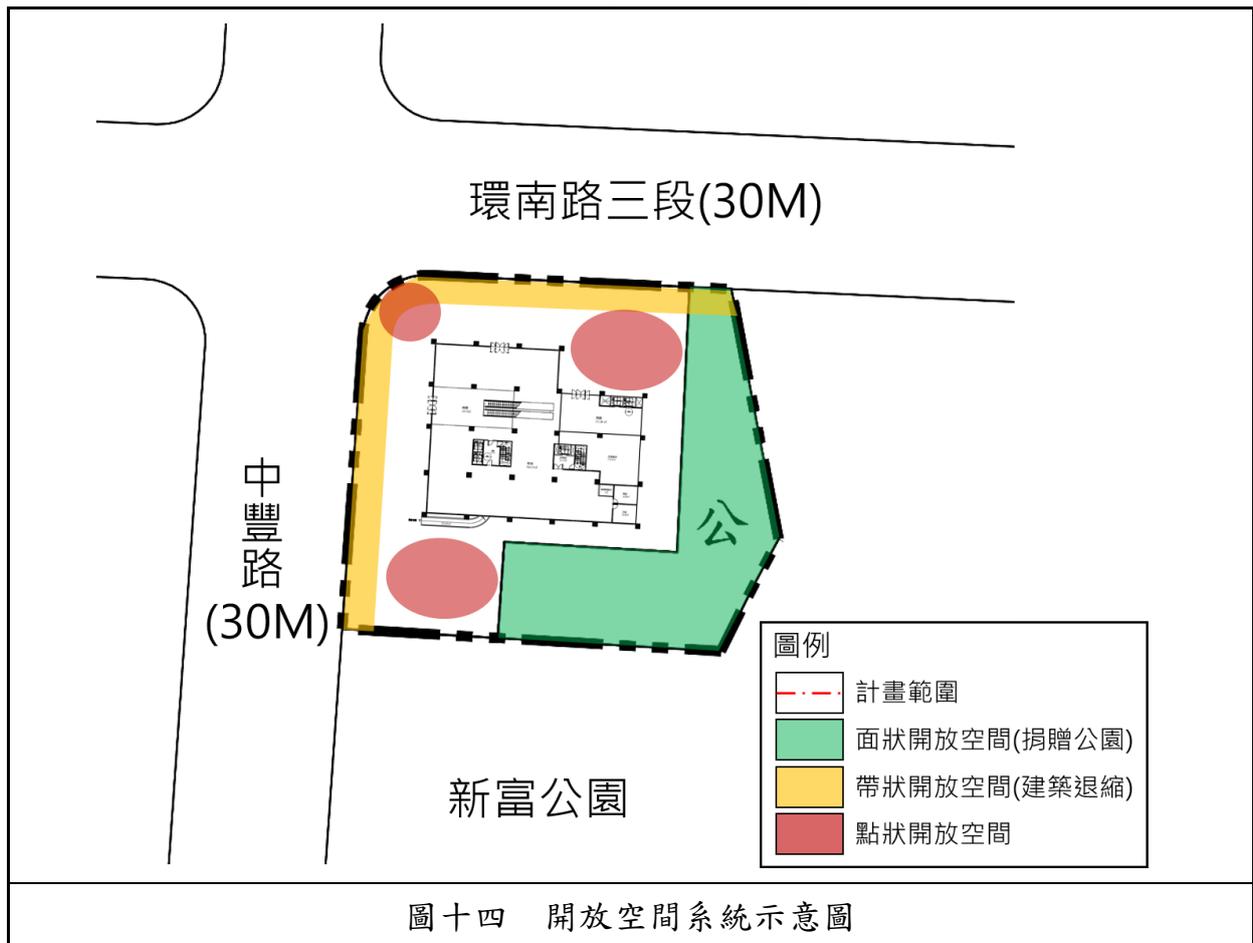
(1)以原生樹種為原則，因其植物本身之生態習性長時間已與本地

氣候、土壤等環境因素相互適應，故植栽存活率高，維護管理容易，亦符合生態綠化之做法。

- (2)將選用與周界環境調和之植栽，創造空間層次，使建築物與計畫範圍周圍植物環境相融合。
- (3)全區喬木種植密度不宜過密，避免濃蔭造成陰暗之效果。
- (4)喬木之選擇應具夏日遮蔭、冬日照暖最為理想。
- (5)所選擇之花草、灌木、喬木種類多樣化，維持生物多樣性。

2. 植栽綠維護管理計畫

- (1)植栽管理：配合植栽習性之生長管理，必要時需適度的修枝及整理，以避免其過度成長造成使用者的困擾，另需配合時令、樹種施予肥料。
- (2)設施管理：排水、噴灌等設施之維護、定期檢查等工作。



註：建築設計內容應依建築執照內容為準。

資料來源：本計畫繪製。

五、交通系統計畫

(一)開發後交通影響說明

本案基地變更為商業區，建物主要使用功能以「商場」、「集合住宅」及「一般事務所」用途為主；故針對上述三種使用類別，進行衍生交通需求特性分析說明。

1. 旅次發生

(1)商場

商場衍生交通量體可從員工數量與顧客數量兩部分進行估算；本計畫商場之服務員工數量概估為 22 人(依據交通部運輸研究所「大型購物中心之旅次發生與停車需求之研究」實際調查結果 0.8 人次/100 m²/日平均值推估)；本計畫參考交通部運輸研究所「大型購物中心之旅次發生與停車需求之研究」實際調查購物中心之平常日分時旅次進出型態，根據實際吸引旅次之容積樓地板面積值，推估平常日全日來客人口數約為 1,084 人，假日全日來客人口數約為 1,697 人，詳表十八所示，並依交通部運輸研究所「大型購物中心之旅次發生與停車需求之研究」運具分配結果，衍生交通量詳表十九所示。

表十八 商場吸引旅次推估表

旅次特性	平常日	假日	基地開發衍生人 旅次(平常日)	基地開發衍生人 旅次(假日)
進入旅次(平均值)	19.83	30.32	550	842
離開旅次(平均值)	19.26	30.11	534	836
總旅次(平均值)	39.1	60.43	1,084	1,679

註：單位為人次/100 m²/日。

資料來源：「大型購物中心之旅次發生與停車需求之研究」，交通部運輸研究所，民國 93 年 6 月。

表十九 商場假日衍生晨昏峰衍生旅次表

		汽車	機車	計程車	公車	自行車	步行	合計
晨峰 進入	人旅次	4	5	0	1	0	0	10
	車旅次(輛)	2	4	0	1	0	0	7
	pcu	2	1	0	2	0	0	5
晨峰 離開	人旅次	0	1	0	0	0	0	1
	車旅次(輛)	0	1	0	0	0	0	1
	pcu	0	1	0	0	0	0	1
昏峰 進入	人旅次	17	27	2	4	0	0	50
	車旅次(輛)	11	21	1	1	0	0	34
	pcu	11	6	1	2	0	0	20

昏峰 離開	人旅次	15	23	1	3	0	0	42
	車旅次(輛)	9	18	1	1	0	0	29
	pcu	9	5	1	2	0	0	17

註：小客車之小客車當量值(PCE)為 1.0；機車為 0.3；計程車為 1.0；公車(大眾運輸)為 2.0。
資料來源：本計畫推估。

(2) 集合住宅

住宅主要衍生之交通量為平常日晨昏峰時段，本計畫之衍生交通量之推估以衍生居住人數為分析基礎，依據桃園市平鎮區戶政事務所人口統計資料 108 年 9 月底桃園市平鎮區總戶數為 79,586 戶，總人口數為 227,937 人，平均每戶人口為 2.86 人/戶。本案共設置 88 戶住宅，若依據此一標準開發後預計引進之居住人口約為 252 人。

住宅衍生交通量主要來自於居住人口，為求準確推估基地住宅衍生之交通量及停車需求，並瞭解建物全日之進出型態，本報告選取基地附近使用型態類似之大樓(領袖王朝大樓，地點於環南路與新富五街口)之住宅於民國 108 年 10 月 3 日(星期四)進行實際調查。

住宅衍生旅次部份，依據領袖王朝大樓之調查結果，其每 1 名居住人口全日旅次產生率為 2.218 旅次/日/雙向，本案衍生之居住人口數為 252 人，故衍生旅次量為 $252 \times 2.218 = 559$ 人/日/雙向，依此推算可得本基地住宅開發之晨峰尖峰小時進入之人數為 17 人，離開為 99 人；昏峰時段尖峰小時進入為 88 人，離開為 41 人，詳表二十所示，並依前開調查結果分派運具，衍生之交通量詳表二十一所示。

表二十 集合住宅尖峰小時衍生旅次量計算表

居住人口：252 人				
時段	晨峰		昏峰	
	進入	離開	進入	離開
尖峰小時旅次衍生比例	2.97%	17.71%	15.71%	7.31%
尖峰小時旅次衍生量(人)	17	99	88	41

資料來源：本計畫調查推估。

表二十一 集合住宅衍生晨昏峰衍生旅次表

		汽車	機車	計程車	公車	自行車	步行	合計
晨峰 進入	人旅次	6	8	0	1	1	1	17
	車旅次(輛)	6	8	0	1	0	0	15
	pcu	6	3	0	2	0	0	11
晨峰 離開	人旅次	40	47	0	3	3	6	99
	車旅次(輛)	40	47	0	1	0	0	88

	pcu	40	14	0	2	0	0	56
昏峰 進入	人旅次	34	42	0	3	4	5	88
	車旅次(輛)	34	42	0	1	0	0	77
	pcu	34	13	0	2	0	0	49
昏峰 離開	人旅次	16	20	0	1	1	3	41
	車旅次(輛)	16	20	0	1	0	0	37
	pcu	16	6	0	2	0	0	24

註：小客車之小客車當量值(PCE)為 1.0；機車為 0.3；計程車為 1.0；公車(大眾運輸)為 2.0。

資料來源：本計畫推估。

(3) 一般事務所

一般事務所依據平均每 100 m²容積樓地板面積有 3.15 名員工標準計算，預計引進之員工數為 159 人；辦公室衍生旅次依據桃園模式交通參數計算標準，每 1 名員工全日旅次吸引率為 2.1 旅次/日/雙向，每日出勤員工數為 159 人，故衍生旅次量為 334 人/日/雙向。

依據桃園模式交通參數計算標準，辦公旅次晨峰小時旅次佔全日旅次 25%，本案晨峰小時旅次為 84 人/小時，辦公旅次昏峰小時旅次佔全日旅次 18%，本案昏峰小時旅次為 60 人/小時，辦公旅次晨峰小時進出旅次相對比例為：進入為 100%，離開為 15%；昏峰小時進出旅次相對比例為：進入為 33%，離開為 100%；依據上述推估，可得本基地一般事務所開發之晨峰尖峰小時進入之人數為 84 人，離開為 13 人；昏峰時段尖峰小時進入為 20 人，離開為 60 人，詳表二十二所示，並依「桃園縣整體運輸規劃暨發展策略」分派運具，衍生之交通量詳表二十三所示。

表二十二 一般事務所尖峰小時衍生旅次量計算表

每日出勤員工數：159 人				
時段	晨峰		昏峰	
	進入	離開	進入	離開
尖峰小時旅次衍生比例	100%	15%	33%	100%
尖峰小時旅次衍生量(人)	84	13	20	60

資料來源：本計畫調查推估。

表二十三 一般事務所衍生晨昏峰衍生旅次表

		汽車	機車	計程車	公車	自行車	步行	合計
晨峰 進入	人旅次	4	5	0	1	0	0	10
	車旅次(輛)	2	4	0	1	0	0	7
	pcu	2	1	0	2	0	0	5
晨峰 離開	人旅次	0	1	0	0	0	0	1
	車旅次(輛)	0	1	0	0	0	0	1

	pcu	0	1	0	0	0	0	1
昏峰 進入	人旅次	17	27	2	4	0	0	50
	車旅次(輛)	11	21	1	1	0	0	34
	pcu	11	6	1	2	0	0	20
昏峰 離開	人旅次	15	23	1	3	0	0	42
	車旅次(輛)	9	18	1	1	0	0	29
	pcu	9	5	1	2	0	0	17

註：小客車之小客車當量值(PCE)為 1.0；機車為 0.3；計程車為 1.0；公車(大眾運輸)為 2.0。

資料來源：本計畫推估。

(4) 基地整體衍生交通旅次

依上述推估，本案各類別開發之平常日晨峰衍生之人旅次及交通量：進入 111 人旅次、56PCU，離開為 113 人旅次、65PCU；昏峰小時衍生之人旅次及交通量分別為：進入 158 人旅次、81PCU，離開為 143 人旅次、70PCU。

表二十四 基地整體衍生晨昏峰衍生旅次表

		汽車	機車	計程車	公車	自行車	步行	合計
晨峰 進入	人旅次	40	61	0	8	1	1	111
	車旅次(輛)	33	56	0	3	0	0	92
	pcu	33	17	0	6	0	0	56
晨峰 離開	人旅次	45	55	0	4	3	6	113
	車旅次(輛)	44	55	0	2	0	0	101
	pcu	44	17	0	4	0	0	65
昏峰 進入	人旅次	58	80	2	9	4	5	158
	車旅次(輛)	51	73	1	3	0	0	128
	pcu	51	23	1	6	0	0	81
昏峰 離開	人旅次	53	77	1	8	1	3	143
	車旅次(輛)	43	69	1	3	0	0	116
	pcu	43	20	1	6	0	0	70

註：小客車之小客車當量值(PCE)為 1.0；機車為 0.3；計程車為 1.0；公車(大眾運輸)為 2.0。

資料來源：本計畫推估。

2. 開發目標年服務水準

本案基地計畫年期為民國 115 年，以此推估本案開發後之道路服務水準，基地周邊開發衍生旅次指派比例，參考「桃園縣整體運輸需求規劃暨發展策略」報告之內容，台 1 線往北通往新屋、中山高中壩交流道方向進入/離開為 20.16%；台 1 線往南通往楊梅方向進入/離開為 7.11%；環南路往東通往八德桃園方向進入/離開為 12.42%；中豐路往北往中壢蘆竹大園方向進入/離開為 31.39%；中豐路往南通往平鎮大溪龍潭台 66 快速道路方向進入/離開為 28.92%。



資料來源：桃園縣整體運輸需求規劃暨發展策略

依已開發後情境其衍生交通量在指派到周邊道路系統路網後，對基地周邊主要道路的服務水準影響十分有限，新增衍生交通量經指派後，各道路之服務水準將不致因本案開發產生劇烈改變，僅在部分路段會有道路平均旅行速率下降情形，各路段服務水準均維持與未開發相同，故由此可知，本基地之開發對周邊道路服務水準影響尚在可接受範圍內，開發後道路服務水準概況詳表二十五及表二十六所示。

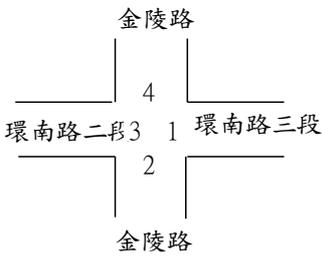
表二十五 目標年基地開發後周邊道路路段交通量服務水準表

路名	路段	方向	車道數	容量 (C)	晨峰開發後				昏峰開發後			
					旅行速率 (KPH)	流量 (V)	V/C	LOS	旅行速率 (KPH)	流量 (V)	V/C	LOS
環南路三段	中豐路~德育路二段	往東	2	2,320	21.4	1,517	0.65	D	20.3	1,715	0.74	D
		往西	3	3,480	22.4	2,035	0.58	D	24.1	1,606	0.46	D
	德育路二段~金陵路二段	往東	2	2,320	21.7	1,645	0.71	D	22.9	1,429	0.62	D
		往西	2	2,320	20.7	1,818	0.78	D	21.0	1,760	0.76	D
中豐路	振興路~關爺西路	往北	2	2,320	18.9	2,173	0.94	E	19.8	1,996	0.86	E
		往南	2	2,320	20.4	1,879	0.81	D	18.5	2,244	0.97	E
德育路二段	振興路~興埔路	往北	1	1,160	25.6	503	0.43	C	25.5	510	0.44	C
		往南	1	1,160	32.2	51	0.04	B	31.7	82	0.07	B
金陵路二段	振興路~正義路	往北	1	1,160	21.3	855	0.74	D	20.6	917	0.79	D
		往南	1	1,160	23.9	631	0.54	D	24.5	588	0.51	D

資料來源:本計畫推估整理。

表二十六 目標年基地開發後周邊口服務水準表

路口	時段	方向	每一鄰近車輛平均延滯(秒)	路口平均延滯(秒)	服務水準	
	晨峰	1	56.9	57.2	D	D
		2	68.2		E	
		3	48.5		D	
		4	47.9		D	
	昏峰	1	53.3	59.8	D	D
		2	69.7		E	
		3	61.0		E	
		4	49.9		D	
	晨峰	1	39.7	39.7	C	C
		2	32.3		C	
		3	41.3		C	
		4	33.6		C	
	昏峰	1	37.6	37.0	C	C
		2	32.2		C	
		3	37.1		C	
		4	33.2		C	

路口	時段	方向	每一鄰近車輛 平均延滯(秒)	路口平均 延滯(秒)	服務水準	
	晨峰	1	49.4	50.0	D	D
		2	50.4		D	
		3	53.6		D	
		4	41.9		C	
	昏峰	1	54.7	51.3	D	D
		2	53.5		D	
		3	49.5		D	
		4	41.2		C	

資料來源:本計畫推估整理。

根據前述基地開發目標年，開發影響範圍周邊重要路段之路口服務水準特性，各路段及路口服務水準與未開發相較並不致於產生顯著改變情形。



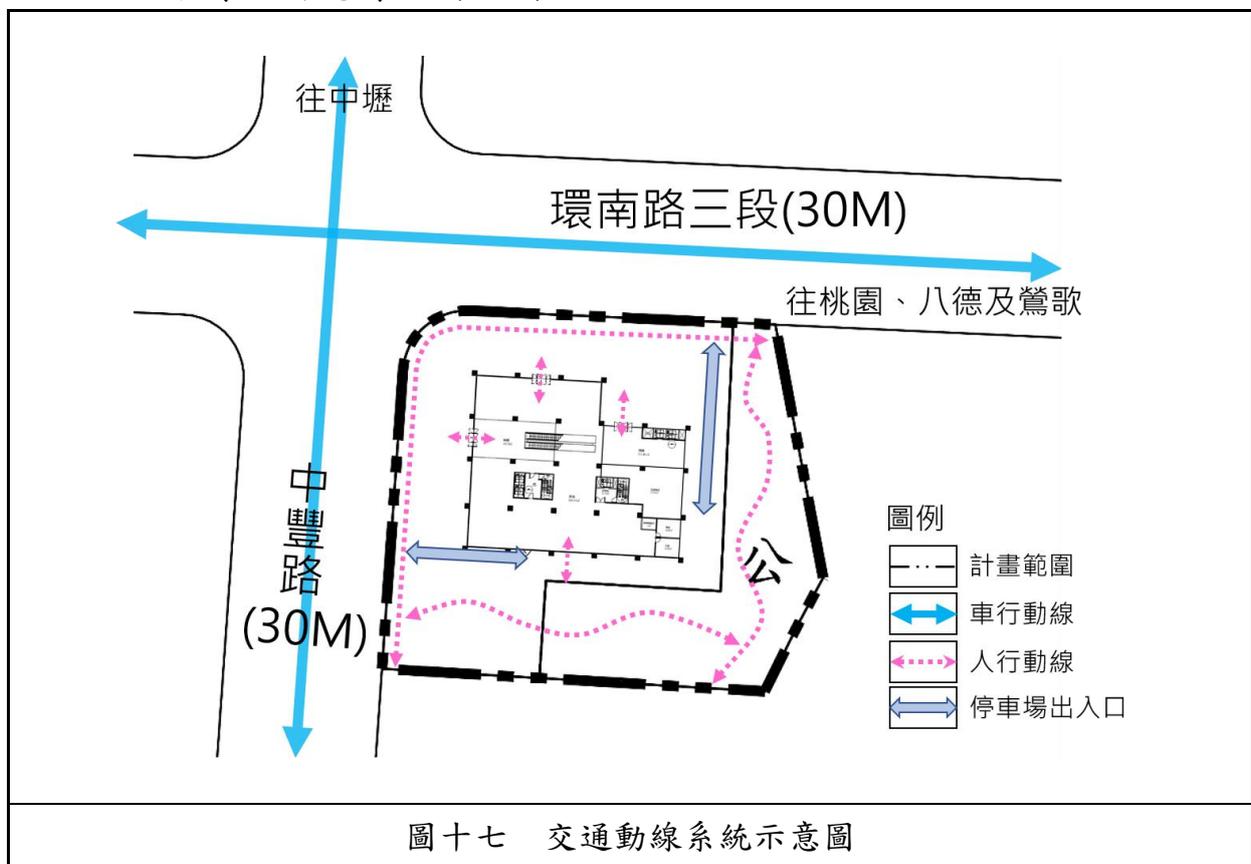
資料來源:本計畫繪製。

(二)車行動線

本計畫範圍主要聯外道路為北側之環南路(30 公尺)及西側中豐路(30 公尺)，其中環南路與環北路、環南路及環中東路形成平鎮區與中壢區聯外道路之一，提供往返桃園區、八德區及新北市鶯歌區之服務。

(三)人行動線

計畫範圍之人行動線，主要係透過沿建築退縮所留設之帶狀開放空間，提供舒適且安全的人行空間，並延伸至東側公園，建構地區性具連續及安全性動線人行步道，引導行人通往購物、居住、就學及休憩等活動空間。



註：建築設計內容應依建築執照內容為準。

資料來源：本計畫繪製。

六、都市防災計畫

(一)區域性防災計畫

1. 臨時避難據點

周邊 1 公里內臨時避難據點包括計畫範圍南側新富公園、新寶公園、廣仁及新榮公園等共 4 處。

2. 中長期收容據點

本計畫範圍周邊 1 公里內可做為中長期收容據點之學校，包括林森國小、新勢國小、義興國小、宋屋國小、北勢國小、平鎮國中、中壢國中及平鎮國高等共 8 處。

3. 警消支援據點

本計畫範圍東北側約 400 公尺處為北勢派出所，西北側約 1 公里處為宋屋派出所。

4. 醫療救護據點

本計畫範圍西北側約 1 公里處為秉坤婦幼醫院、約 1.2 公里處為陽明醫院，以及約 1.3 公里處為壠新醫院。

(二)計畫範圍內防災計畫

1. 防救災避難據點

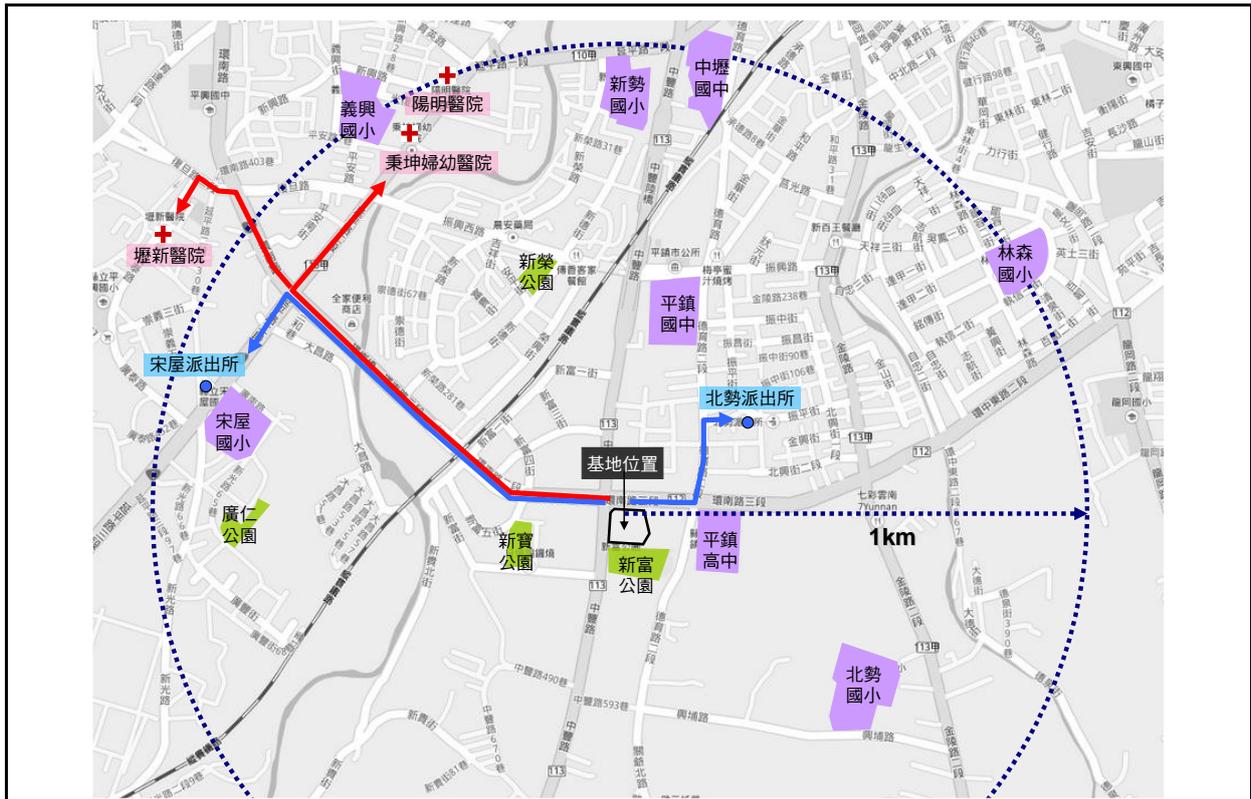
防(救)災避難據點係利用開放空間兼作為防災避難和緊急疏散地區使用，本計畫以鄰接之面狀開放空間作為防救災避難據點。

2. 防救災避難路線

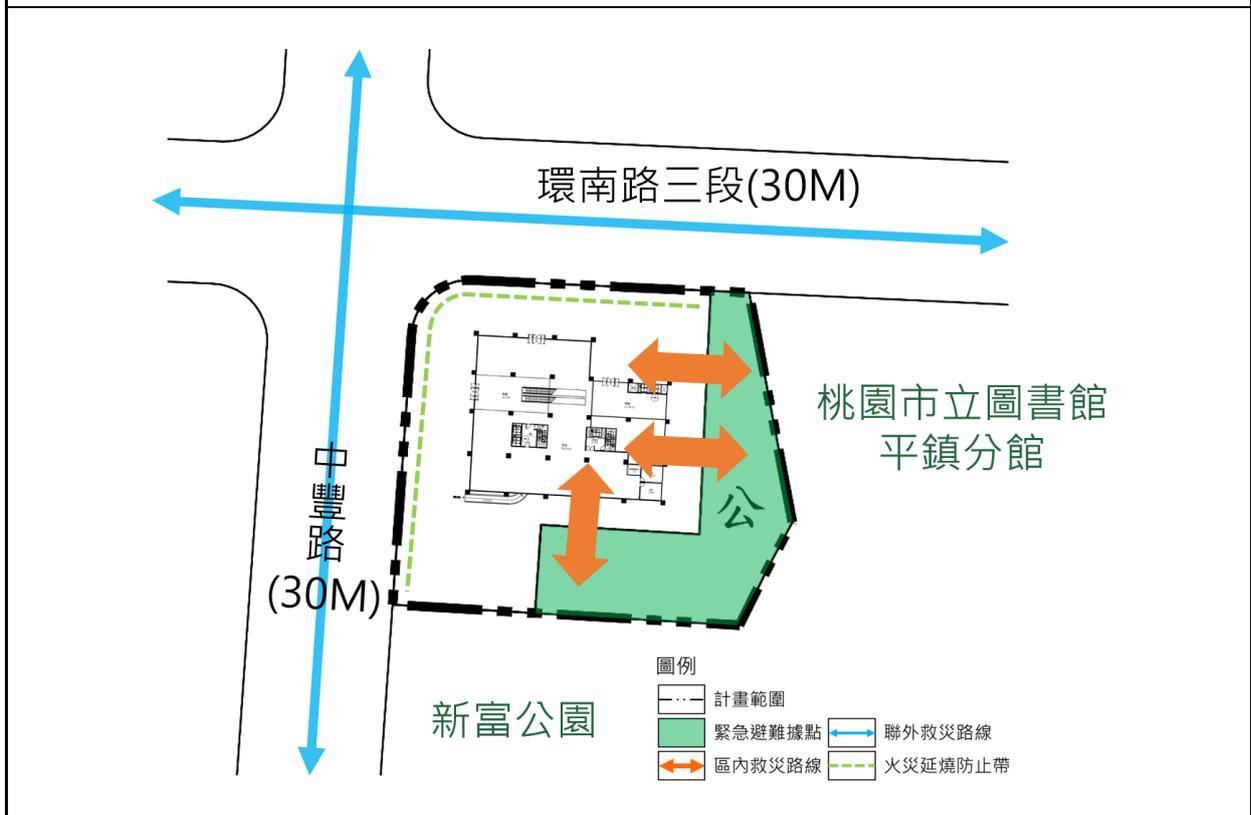
本計畫以區域性防災避難系統相關據點為基礎，將計畫範圍內防救災避難路線分成聯外及區內動線；聯外動線係以 30 公尺寬之環南路及中豐路為主；區內動線則以面狀開放空間進行逃生。

3. 火災延燒防止帶

本計畫透過指定建築退縮方式，留設帶狀開放空間作為阻隔帶，防止火災向外延燒外，計畫範圍內劃設公園用地，亦可擴大阻隔帶範圍，充分發揮防止火災延燒功能。



圖十八 區域性防災避難系統示意圖



圖十九 計畫範圍內防災避難系統示意圖

註：建築設計內容應依建築執照內容為準。

資料來源：本計畫繪製。

七、建築使用計畫

(一)允建強度檢討

依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」第 7 點規定，本計畫工業區變更為商業區之容積率計算如下：

$$210\% \times 5,299.44 \text{ 平方公尺} / (5,299.44 \text{ 平方公尺} - 1,589.83 \text{ 平方公尺}) = 300\%$$

依同點規定工業區變更後不得大於鄰近使用性質相同使用分區之容積率，參酌變更中壢平鎮主要計畫(第三次通盤檢討)書土地使用分區管制要點規定，商業區之容積率為 380%，故本案商業區容積率為 300%。另外，依規定工業區變更後獎勵容積、移轉容積及其他名目容積之合計，不得大於基準容積之零點五倍，依前述面積及計算標準，本計畫檢核各項開發強度，合乎相關實施法令規定，詳表十八，惟實際設計內容應依建築執照內容為準。

表二十七 變更後樓地板面積表

產品	項目	商業區開發強度		設計草案	
		比率(%)	面積(平方公尺)	比率(%)	面積(平方公尺)
商場 一般事務所 一般住宅 (70.00%)	建蔽率	80%	2,967.69	34.59%	1,282.97
	開挖率	80%	2,967.69	67.63%	2,508.75
	容積率	450% (300%×1.50)	16,693.25	389.91%	14,427.28

註：實際設計內容應依建造執照內容為準。

(二)建築樓層使用

本計畫將在商業區使用街廓中設置 1 棟建物，建物草案規劃為 22 層樓，1 樓到 3 樓主要規劃作為商場使用，4 樓到 11 樓作為一般事務所使用、12 樓到 22 樓作為住宅使用，並將停車需求空間內化，設置於地下停車場，並依開發後衍生量規劃停車位數，同時符合都市計畫工業區檢討變更審議規範第九條提供開發後 20% 公共停車，預計劃設地下 4 層，實際樓層規劃以建築執照內容為準。

總設計容積樓地板面積為 14,427.28 平方公尺(不含屋突、地下停車空間)，商場使用總設計容積樓地板為 2,771.44 平方公尺、一般事務所使用總設計容積樓地板為 5,018.55 平方公尺、住宅使用總設計容積樓地板為 6,637.29 平方公尺，住宅使用占建物總容積樓地板面積比例為 46.01%，符合「桃園市都市計畫工業區變更規範」第十二點規定，變更為商業區者，其供住宅使用容積不得超過商業區容積之 1/2，且應集中於較高樓層，惟實際設計內容以建築執照內

容為準。

(三)開放空間

全區之開放空間可分為公共開放空間和建築基地留設之開放空間，在整體規劃設計上，應結合人行步道系統，達到開放空間的整體性、舒適性和多樣性等目標，開放空間設計原則如下：

1. 連結周邊公共設施

- (1)基地東側回饋之公園用地與南側新富公園作整體性規劃，接續原有新富公園之動線，並考量相關街道傢俱之整合。
- (2)商業區建物低樓層設置商業空間，保持基地地面層通透性，連通商業區至新富公園、桃園市立圖書館平鎮分館之通行，強化公共開放性。
- (3)於街廓周邊指定4公尺退縮空間供公眾使用，配合植栽或設施物或其他景觀設計手法，造成視覺之連續性，以達到開放空間之整體感。
- (4)開放空間之規劃設計，其服務設施與步行空間，應考慮無障礙環境，以方便周邊社區行動障礙及中老年人使用。

2. 計畫區內開放空間設計

- (1)本案基地與桃園市立圖書館平鎮分館停車場出入口處種植成排樹木，阻隔停車場汽車噪音及廢氣之影響。
- (2)於環南路三段與中豐路規劃街角廣場，提供行人友善空間，創造安全舒適之休憩環境。
- (3)鋪面設計之材料與設施，應顧及殘障、婦幼及生態、環保、節約能源等設計原理。
- (4)利用鋪面之變化，界定及區分不同空間關係。在開放空間系統中，不同的開放空間，有其各自的變化與特色，但仍需在顏色、質地、形狀和大小等有所統一；另車道、人行步道系統應依據造型設計與色彩相互配合，使其更具有連續性。
- (5)種植多種灌木及草花，豐富植物多樣性。
- (6)設置木棧道及座椅，提供休憩功能。



圖二十 建築規劃與周邊開放系統整體性規劃示意圖

註 1：桃園市立圖書館平鎮分館與新富公園係參考現況模擬。

註 2：實際設計內容應依建築執照內容為準。

(三)停車規劃

依據前述開發後交通衍生量計算本案需求停車位數，並依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」第 9 條提供 20%需求停車位數供公共停車使用，推估結果詳表二十七所示，因本案於都市計畫變更階段未達「桃園市基地開發交通影響評估審查規定」需辦理交通影響評估之規模，故實際需求停車位數應依後續都市設計審議與建築執照申請階段之交通影響評估核定內容為準。

表二十八 停車需求表

規劃用途	使用對象	平日		假日	
		汽車	機車	汽車	機車
商場	顧客	21	41	37	67
	員工	8	13	8	13
一般事務所	員工	48	83	10	17
	訪客	2	4	1	1
集合住宅	住戶	88	88	88	88
基地合計		167	229	144	186
20%公共停車需求		34	46	—	—
總計		201	275	—	—

註 1：商場顧客依尖峰小時累積車輛數計算其需求停車席數，商場員工依樓地板推算員工總數及運具選擇求得需求停車席數。

註 2：一般事務所依規劃樓地板面積推算其員工與訪客數。

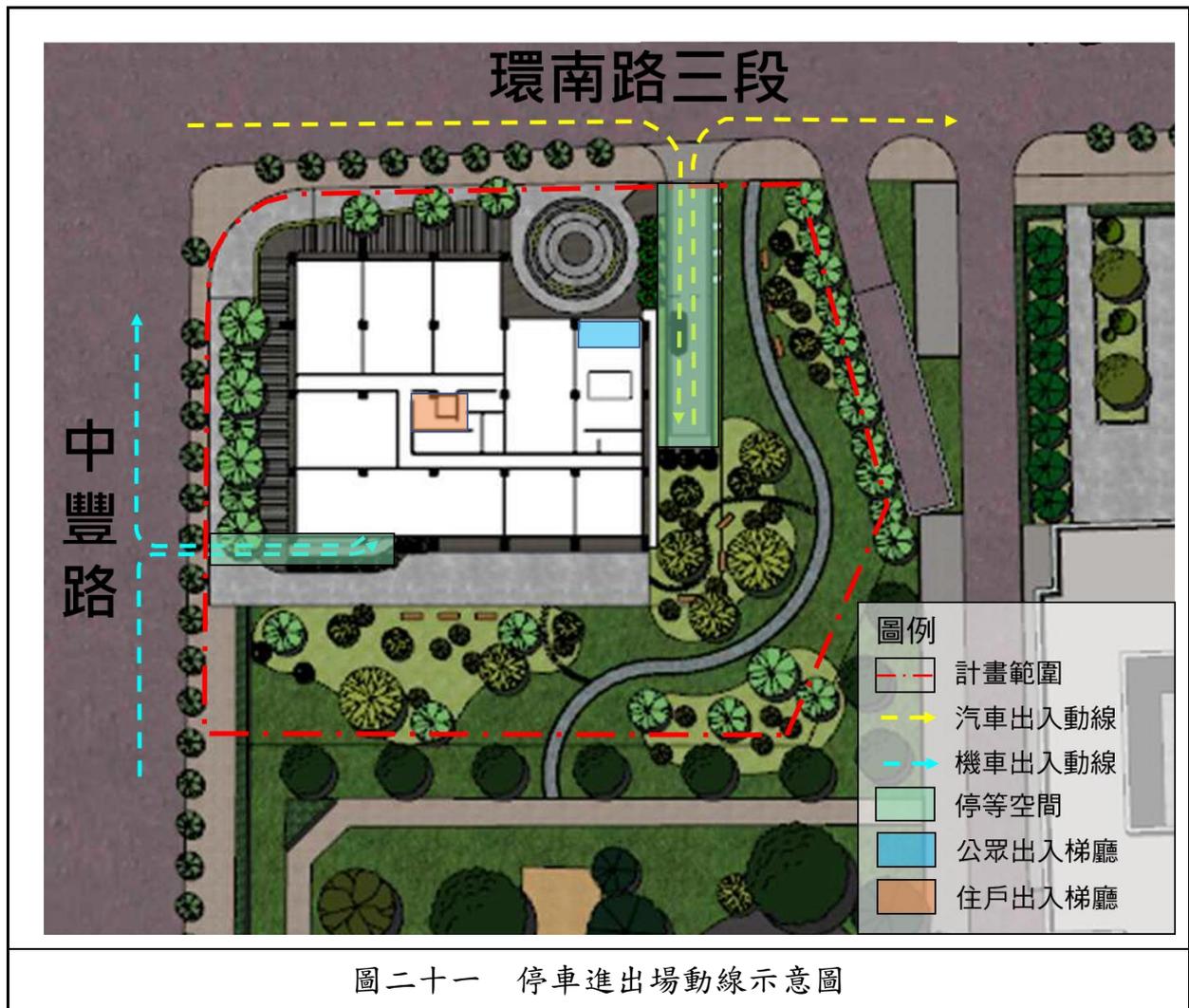
註 3：集合住宅依一戶一車位計算需求停車席數。

註 4：實際需求停車空間(位數)應依都市設計審議與建築執照申請階段之交通影響評估核定內容為準。

資料來源：本計畫推估。

為避免本案規劃公共停車影響住戶使用及出入，提供公共停車與住戶所用之電梯規劃不同梯廳，並進行門禁管制，並將公共停車集中留設於鄰近地面層。

為避免車輛進出場衝突，汽車與機車出入口採獨立設置，汽車出入口設置於環南路三段側，機車出入口則設置於中豐路側，皆採單邊進出，保留臨時停等空間，以避免尖峰時段進出場停等時影響周界道路交通。



註：實際設計內容應依建築執照內容為準，最終停車出入動線應依都市設計審議與建築執照申請階段之交通影響評估核定內容為準。

八、回饋計畫

本計畫應辦理捐贈回饋內容依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」與「桃園市都市計畫土地變更負擔回饋審議原則」如下：

(一)捐獻代金

本計畫原應捐贈商業區可建築土地 556.44 平方公尺，占本計畫面積 10.5%，因依「桃園市都市計畫土地變更負擔回饋審議原則」面積小於 1,000 平方公尺，改為捐獻代金，後續依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」第八條辦理。

(二)捐贈公共設施用地

本計畫捐贈公共設施用地為公園用地，面積共計 1,589.83 平方公尺，占本計畫面積 30.00%，由申請人自行興闢並承諾無償贈予地方政府。

(三)公共設施管理維護

公共設施管理維護費用係以 80 元/平方公尺，一次繳納 25 年計算，並於細部計畫公告實施前完成捐贈。

柒、事業及財務計畫

一、開發方式

依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」之規定，本案進行都市計畫變更將回饋，區內劃設之公共設施由開發者自行興闢，並捐贈予桃園市政府。

二、經費來源

本計畫由開發者自行籌措開發費用。

三、開發期限

本計畫範圍須於細部計畫發布實施後三年內予以開發建設，工業區變更後公共設施之工程費用及樁位測釘費用，均由開發者自行負擔。公共設施開闢經費預估如下表。

表二十九 事業及財務計畫表

設施總類	面積 (公頃)	土地 取得方式	開闢經費 (萬元)	主辦單位	預定 完成期限	經費 來源
公園用地	0.1590	捐贈	318	開發者	細部計畫發布實施後三年完成公共設施興闢	銀行貸款 自有資金

註：1. 本表估算費用僅供參考，實際開發費用以辦理開發作業時相關法令規定及實際費用為準。

2. 本計畫公共設施由開發者自行負責興闢，並捐贈予桃園市政府。

資料來源：本計畫整理。

四、其他

申請人應於主要計畫核定前，與桃園市政府簽訂協議書，並經公證，具結保證依核定之都市計畫暨其所提整體開發計畫限期實施，並納入都市計畫書規定，以利執行。

捌、土地使用分區管制要點

- 一、本要點依都市計畫法第 22 條及同法桃園市施行細則第 39 條規定訂定之。
- 二、本計畫範圍劃定下列土地使用分區及公共設施用地：
 - (一)商業區。
 - (二)公園用地。
- 三、本計畫區內各土地使用分區及公共設施用地建蔽率及容積率不得大於下表規定：

項目	種類	建蔽率	容積率
土地使用分區	商業區	80%	300%
公共設施用地	公園用地	15%	45%

- 四、基地申請建築時，其供作住宅使用部分之樓地板面積，不得超過申請建築基地總樓地板面積之 50%；且不得設置於三樓以下。
- 五、計畫範圍內之商業區及公園用地應自臨計畫道路側至少退縮 4 公尺以上建築；商業區臨接公園用地之範圍內，至少退縮 4 公尺以上建築。前項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留設 2 公尺寬植栽綠化，並優先種植喬木，其於設置人行步道。
- 六、建築基地開挖率不得大於 80%。
- 七、建築基地不得適用開放空間容積獎勵規定，其他適用之容積獎勵與容積移轉合計不得超過基準容積之 50%。
- 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，並保有雨水滲透功能。
- 九、建築物樓地板面積在二百五十平方公尺以下者，應留設一部汽車及機車停車空間，如超過二百五十平方公尺者，則超過部分每超過一百五十平方公尺應增設一部汽車及機車停車空間。
- 十、商業區供公眾使用之停車空間，其出入口應獨立設置，且留設於靠近

地面層。

- 十一、為形塑良好出入口意象，紓解商業活動可能之人群聚集，並引導人行通往公園等開放空間，建築基地配合留設街角廣場；於道路相交處街角規範留設最小 100 平方公尺街角廣場。
- 十二、本計畫區之開發建築，應於發照前經「桃園市都市設計審議委員會」審議通過後，始得核發建造執照，變更建造執照時亦同，但未變更外觀、建築配置及建築面積者，不在此限。
- 十三、計畫內土地及建築物之使用應依本要點之規定辦理，本要點未規定者，適用其他有關法令規定。

附件一 土地登記謄本

土地登記第二類謄本（土地標示及所有權部）

平鎮區北興段 0575-0000地號



列印時間：民國108年11月04日14時04分

頁次：1

本謄本係網路申領之電子謄本，由長豐工程顧問股份有限公司自行列印
謄本種類碼：SLDQFTEK，可至<https://ep.land.nat.gov.tw>查驗本謄本之正確性
平鎮地政事務所 主任 陳銘隆
平鎮電謄字第132856號
資料管轄機關：桃園市平鎮地政事務所 謄本核發機關：桃園市平鎮地政事務所

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國087年03月21日 登記原因：更正
面積：****5,299.44平方公尺
使用分區：（空白） 使用地類別：（空白）
民國108年01月 公告土地現值：***44,489元/平方公尺
地上建物建號：北興段 00008-000
00010-000 00011-000 00012-000
其他登記事項：重測前：為北勢段283-5地號

***** 土地所有權部 *****

（0001）登記次序：0002
登記日期：民國094年04月27日 登記原因：買賣
原因發生日期：民國094年01月14日
所有權人：新纖工業股份有限公司
統一編號：23929162
住址：台北市中山區南京東路二段123號九樓
權利範圍：全部 *****1分之1*****
權狀字號：094桃平資字第006368號
當期申報地價：107年01月****7,531.2元/平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
094年01月 ***30,633.0元/平方公尺
歷次取得權利範圍：全部*****1分之1*****
相關他項權利登記次序：0001-000
其他登記事項：（空白）

本謄本僅係 土地標示及所有權部 節本，詳細權利狀態請參閱全部謄本
〈 本謄本列印完畢 〉

- ※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。
二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效力，應上網至 <https://ep.land.nat.gov.tw> 網站查驗，以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本種類碼，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。
三、本謄本之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。
四、前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核算者為依據。

附件二 地籍圖謄本

地籍圖謄本

平鎮電謄字第132859號

土地坐落：桃園市平鎮區北興段575地號共1筆



本謄本與地籍圖所載相符（實地界址以複丈鑑界結果為準）



資料管轄機關：桃園市平鎮地政事務所
本謄本核發機關：桃園市平鎮地政事務所
中華民國 108年11月04日14時06分

主任：陳銘隆



比例尺：1/500

本謄本係網路申領之電子謄本，由長豐工程顧問股份有限公司自行列印
謄本種類碼：4ACSSV6HG8CA，可至：<https://ep.land.nat.gov.tw> 查驗本謄本之正確性
惟為考量檔案傳輸中心之資料負荷度，線上有效查驗期限為三個月。