

公開展覽計畫書

中華民國 110 年 2 月 18 日 發文
府都計字第 1100000268 號

變更縱貫公路桃園內壢間主要計畫 (第四次通盤檢討) 書



桃 園 市 政 府

中 華 民 國 110 年 1 月

變更縱貫公路桃園內壢間主要計畫
(第四次通盤檢討)書

桃 園 市 政 府

中 華 民 國 110 年 1 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	變更縱貫公路桃園內壢間主要計畫(第四次通盤檢討)案	
變更都市計畫 法令依據	一、都市計畫法第 26 條 二、都市計畫定期通盤檢討實施辦法	
變更都市計畫機關	桃園市政府	
本案公開展覽 起訖日期	公告	自民國 102 年 5 月 22 日起 30 天，並刊登於民國 102 年 5 月 22 日自由時報。
	公開展覽	
	公開說明會	
人民及團體對 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、計畫緣起	1
貳、法令依據	1
參、計畫範圍及面積	1
肆、現行都市計畫概述	3
伍、相關計畫與發展現況分析	9
陸、發展願景及功能定位	33
柒、發展課題與對策	37
捌、主要計畫與細部計畫劃分	44
玖、檢討變更內容	47
拾、檢討後計畫內容	58
拾壹、實施進度與經費	72
拾貳、其他	73

圖 目 錄

圖 1	計畫區位置示意圖	2
圖 2	現行都市計畫示意圖	8
圖 3	桃園市六大生活圈構想示意圖.....	13
圖 4	大桃園都市計畫整併範圍示意圖.....	15
圖 5	桃園航空城計畫示意圖	17
圖 6	桃園都會區捷運路網示意圖.....	20
圖 7	臺鐵都會區捷運化桃園段地下化建設計畫示意圖.....	21
圖 8	土地使用現況示意圖	32
圖 9	計畫區發展構想示意圖	36
圖 10	變更位置示意圖	54
圖 11	檢討後計畫示意圖	63
圖 12	計畫區都市防災計畫示意圖.....	71

表 目 錄

表 1	歷次個案變更一覽表	5
表 2	現行都市計畫面積表	7
表 3	計畫區、桃園區、八德區與蘆竹區近年人口成長一覽表.....	25
表 4	計畫區現有人口分布及發展率.....	25
表 5	土地使用現況面積表	27
表 6	現行公共設施取得開闢情形彙整表.....	28
表 7	主要計畫與細部計畫劃分原則表.....	45
表 8	變更內容明細表	47
表 9	變更內容面積增減表	55
表 10	變更前後土地使用計畫面積表.....	64
表 11	檢討後公共設施用地檢討表	65
表 12	變更公共設施用地明細表.....	66
表 13	道路編號明細表	68
表 14	實施進度及經費表	72

公開展覽草案

壹、計畫緣起

「縱貫公路桃園內壢間都市計畫」於民國 68 年 3 月 17 日公告實施，其後於 71 年 8 月、83 年 9 月及 95 年 1 月分別發布實施第一次、第二次及第三次通盤檢討案。三通迄今期間辦理 17 次個案變更；另 105 年 9 月 20 日發布實施變更縱貫公路桃園內壢間都市計畫(都市計畫圖重製專案通盤檢討)案

依據都市計畫法第 26 條規定，都市計畫發布實施後，擬定機關每三年內或五年內至少應通盤檢討一次，且為因應本計畫區內相關重大建設之開發及實際發展需求，爰辦理本次通盤檢討作業，以促進該土地合理及有效利用。

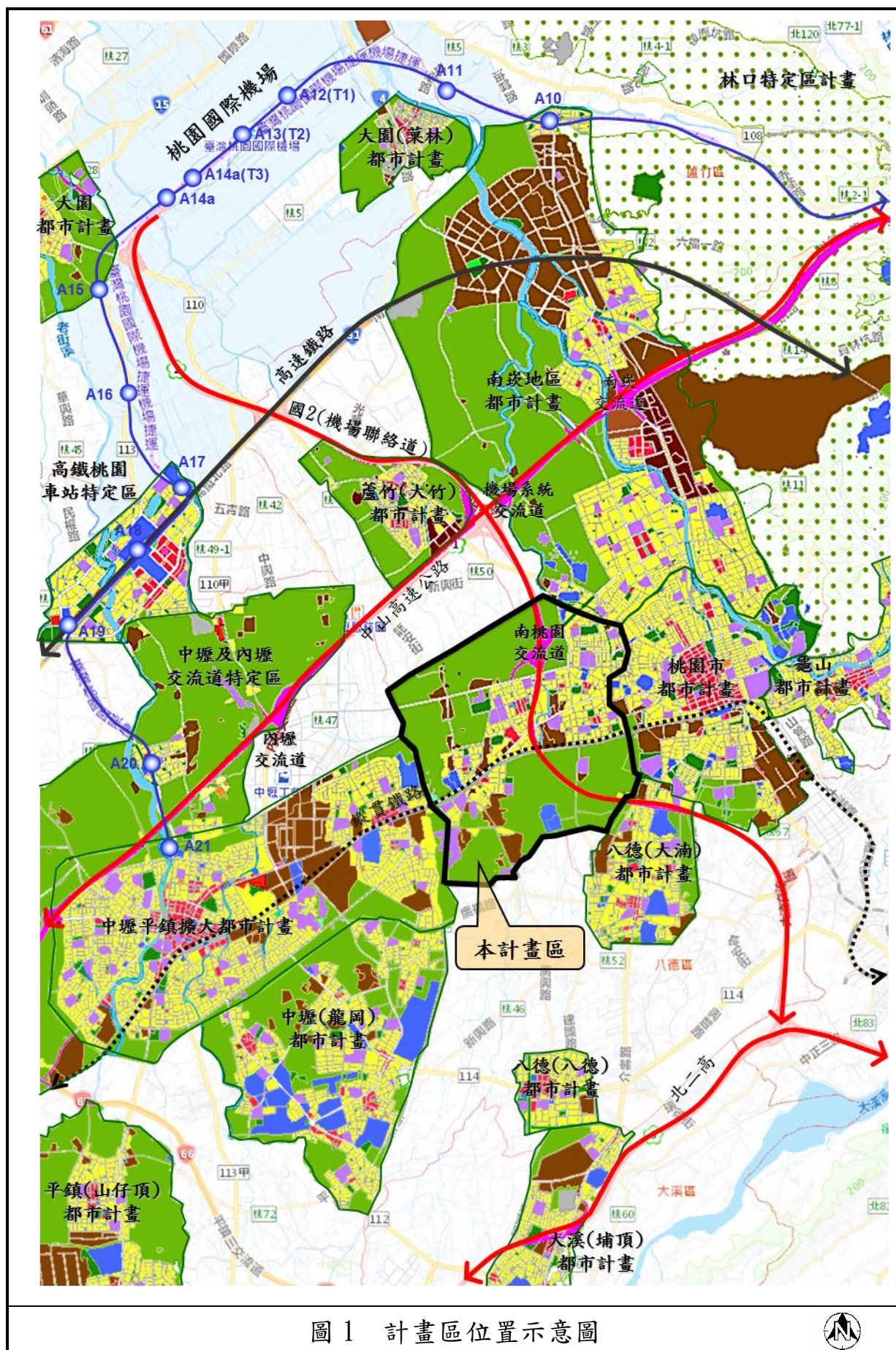
本次檢討另為符都市計畫之主要計畫與細部計畫拆離之政策目標及落實地方自治之精神，於本次檢討前將現行都市計畫劃分主要計畫及細部計畫應表示之實質內容，以劃分後之主要計畫內容作為本案檢討依據，並同時辦理拆離後之二處細部計畫通盤檢討案。

貳、法令依據

- 一、都市計畫法第 26 條。
- 二、都市計畫定期通盤檢討實施辦法。

參、計畫範圍及面積

本計畫區位於桃園市桃園區、八德區及蘆竹區，範圍東至桃園都市計畫區界線，南至石門灌溉渠圳，西至中壢平鎮都市擴大修訂計畫區界線，北至省一號幹道北面約 2 公里平行線，計畫面積為 1,381.31 公頃。



肆、現行都市計畫概述

一、發布實施經過

本計畫於民國 68 年 3 月 17 日公告實施，並於民國 71 年 8 月 3 日發布實施第一次通盤檢討；民國 83 年 9 月 5 日發布實施第二次通盤檢討；民國 95 年 1 月 9 日發布實施第三次通盤檢討。本計畫自第三次通盤檢討迄今，期間辦理 17 次個案變更；另 105 年 9 月 20 日發布實施變更縱貫公路桃園內壢間都市計畫(都市計畫圖重製專案通盤檢討)案，歷次變更及發布實施日期詳如表 1。

二、計畫年期

現行計畫目標年訂為民國 100 年。

三、計畫人口與密度

現行計畫人口為 120,000 人，居住密度為每公頃 360 人。

四、土地使用計畫

現行計畫劃設住宅區、第一種住宅區、第二種住宅區、商業區、乙種工業區、零星工業區、文教區、行政區、灌溉設施專用區、宗教專用區、自來水事業專用區、加油站專用區、河川區及農業區，面積合計為 1,096.30 公頃，占計畫總面積之 79.37%。如圖 2 及表 2 所示。

五、公共設施計畫

現行計畫劃設機關用地、學校用地(文小、文中、高中(職)、文大)、公園用地、兒童遊樂場用地、綠地、體育場用地、廣場用地、醫院用地、市場用地、停車場用地、變電所用地、自來水事業用地、電路鐵塔用地、滯洪池用地兼公園使用、圳渠溝渠用地、道路用地、園道用地、高速公路用地及鐵路用地等公共設施用地，面積合計為 285.01 公頃，占計畫總面積之 20.63%。

六、交通系統計畫

包括道路系統、園道、鐵路及高速公路等用地。

七、土地使用分區管制要點

除訂定各種使用分區及公共設施用地之建蔽率及容積率外，亦包括退縮建築、法定空間及相關獎勵規定。

八、事業及財務計畫

為提供地方政府於從事都市計畫建設時之參考依據，訂定事業及財務計畫，配合未開闢之機關用地、國小用地、國中用地、公園用地、兒童遊樂場用地、綠地、停車場用地、市場用地及道路用地等公共設施之土地取得方式及開闢經費之估算，僅供地方政府參考，實際之開發年期應視地方政府財力而定。

九、都市防災計畫

本計畫區並無涉及台灣省都會區環境地質資料之環境敏感地之區域，故本計畫針對一般可能發生之災害，將防(救)災據點、防(救)災路線等相關資料整理如下作為執行依據。

(一)防(救)災據點

所謂防(救)災據點，對居民而言除可提供正確且迅速之防災消息外，並具有收容避難、醫療救護及準備生活必需品之功能，未來也應朝向兼具防災教育，指導民眾基本防災措施之機能。

本計畫區以兒童遊樂場用地、廣場用地、廣場兼停車場用地及中、小學用地的外部空間指定為臨時避難場所。長期避難場所則以學校用地、政府機關、警察機關作為防災基地。

(二)防(救)災路線

本計畫區內之道路系統，以主要聯外道路作為緊急道路，而次要聯外道路為救援、輸送道路，並以區內道路為避難輔助道路，作為連接各避難場所、防災據點，以及運送救援物資。

公開展覽草案

表 1 歷次個案變更一覽表

編號	變更案名	發布日期文號
1	變更縱貫公路桃園內壢間都市計畫(部分農業區為體育場用地、灌溉設施專用區及道路用地)案	民國 95 年 3 月 21 日 府城鄉字 0950066211 號
2	變更縱貫公路桃園內壢間都市計畫(部分行政區、農業區、公園用地、機關用地及溝渠用地為道路用地暨部分道路用地為機關用地)案	民國 95 年 6 月 22 日 府城鄉字 0950175661 號
3	變更縱貫公路桃園內壢間都市計畫(部分農業區為自來水事業用地、河川區)案	民國 97 年 9 月 16 日 府城規字 0970294318 號
4	變更縱貫公路桃園內壢間都市計畫(部分農業區、住宅區、道路用地、公園用地、停車場用地、市場用地、圳渠溝用地、綠地、鐵路用地、兒童遊樂場用地為高速公路用地)(配合國二號拓寬工程)案	民國 98 年 4 月 28 日 府城規字 0980157552 號
5	變更縱貫公路桃園內壢間都市計畫(計畫區西側倉儲區、周遭南北側農業區、綠地及部分鐵路用地為住宅區、道路用地)案	民國 100 年 4 月 27 日 府城都字 1000137300 號
6	變更縱貫公路桃園內壢間都市計畫(部分高速公路用地為住宅區)案	民國 100 年 6 月 17 日 府城都字第 1000218369 號
7	變更縱貫公路桃園內壢間都市計畫(配合中路地區整體開發計畫)案	民國 102 年 1 月 11 日 府城都字第 1010331803 號
8	變更縱貫公路桃園內壢間都市計畫(配合中路地區整體開發計畫)細部計畫(土地使用分區管制要點)案	民國 103 年 11 月 22 日 府城都字第 1030287398 號
9	變更縱貫公路桃園內壢間都市計畫(配合中路地區整體開發計畫)細部計畫(配合桃園陸橋及本府住宅政策增修訂土地使用分區管制要點)案	民國 104 年 8 月 27 日 府都計字第 1040215834 號
10	變更縱貫公路桃園內壢間都市計畫(配合中路地區整體開發計畫)細部計畫(配合區段徵收及土地使用分區管制要點)(第一階段)案	民國 105 年 6 月 27 日 府都計字第 1050146261 號
11	變更縱貫公路桃園內壢間都市計畫(都市計畫圖重製專案通盤檢討)案	民國 105 年 9 月 20 日 府都計字第 1050223801 號
12	變更縱貫公路桃園內壢間都市計畫(計畫區西側倉儲區、周遭南北側農業區、綠地及部分鐵路用地為住宅區、道路用地)細部計畫案	民國 105 年 10 月 25 日 府都計字第 1050232280 號
13	變更縱貫公路桃園內壢間都市計畫(配合中路地區整體開發計畫)細部計畫(配合區段徵收及土地使用分區管制要點)(第二階段)案	民國 107 年 3 月 15 日 府都計字第 1070024398 號
14	變更縱貫公路桃園內壢間都市計畫(配合中路地區整體開發計畫)細部計畫(配合區段徵收及土地使用分	民國 107 年 11 月 30 日 府都計字第 1070290719 號

公開展覽草案

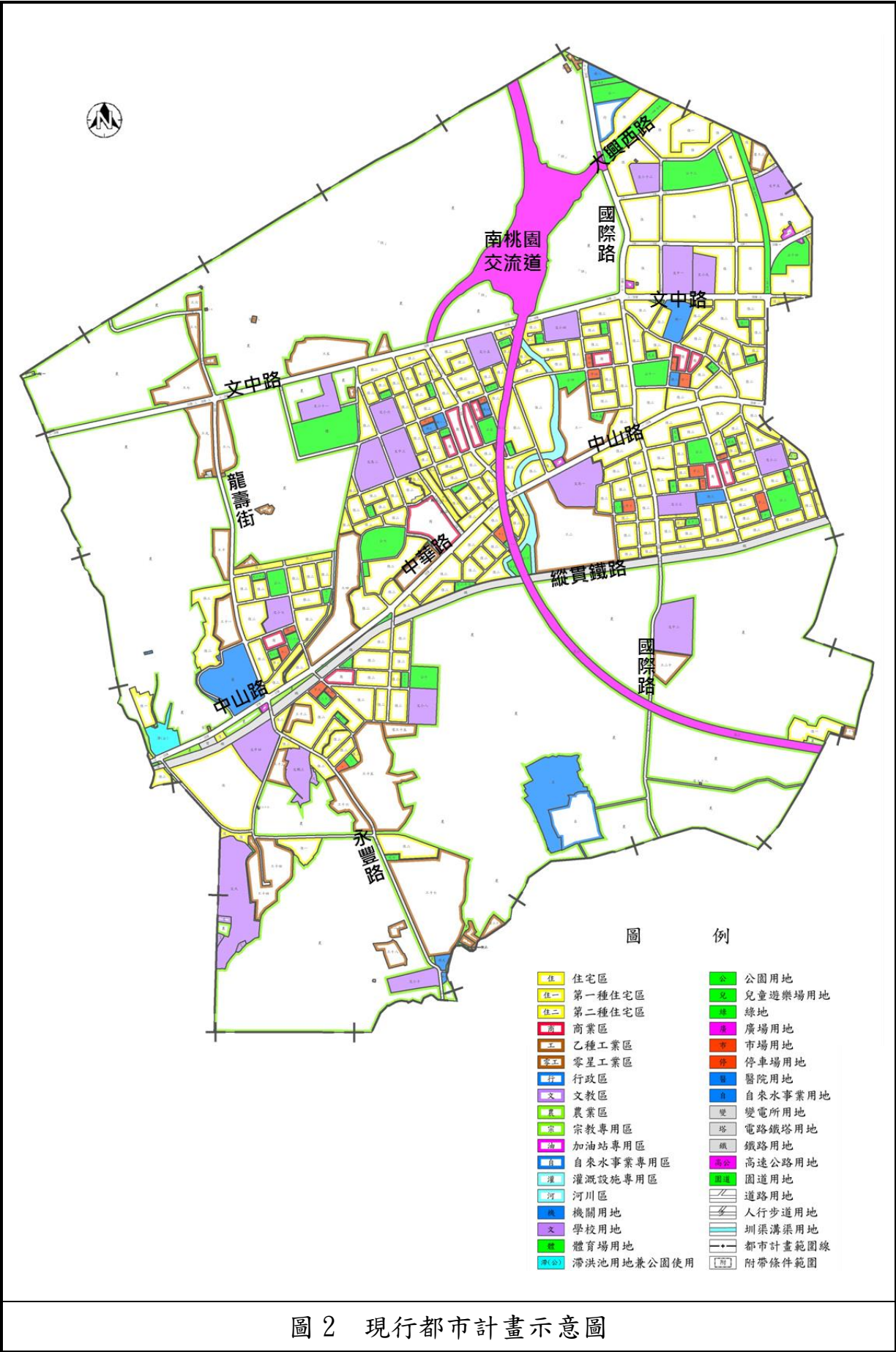
編號	變更案名	發布日期文號
	區管制要點)(第三階段)案	
15	變更縱貫公路桃園內壢間都市計畫(配合中路地區整體開發計畫)(配合區段徵收)案	民國 107 年 11 月 30 日 府都計字第 1070290719 號
16	變更縱貫公路桃園內壢間都市計畫(部分農業區為滯洪池用地兼供公園使用)(配合魚管處滯洪池工程)案	民國 107 年 12 月 25 日 府都計字第 1070312701 號
17	變更縱貫公路桃園內壢間都市計畫(第三次通盤檢討)(暫予保留案第一案)	民國 108 年 2 月 13 日 府都計字第 1080000228 號
18	變更縱貫公路桃園內壢間都市計畫(部分工 15 工業區為第二種住宅區、公園用地、綠地、道路用地及停車場用地)(茄苳段 421 地號等 8 筆土地)案	民國 109 年 1 月 15 日 府都計字第 1080326870 號

註：製表日期截至 109 年 10 月。

表 2 現行都市計畫面積表

項目		重製通檢案變更 後面積(公頃)	歷次變更增減 面積(公頃)	本次檢討前		
				面積(公頃)	占計畫面積百 分比(%)	占都市發展面積 百分比(%)
土地 使用 分區	住宅區	60.97	-0.34	60.63	4.39%	9.15%
	第一種住宅區	8.34	0.03	8.37	0.61%	1.26%
	第二種住宅區	184.01	1.9261	185.94	13.46%	28.07%
	商業區	12.92	-	12.92	0.94%	1.95%
	乙種工業區	97.89	-2.7516	95.14	6.89%	14.36%
	零星工業區	5.14	-	5.14	0.37%	0.78%
	文教區	0.75	-	0.75	0.05%	0.11%
	行政區	1.94	-	1.94	0.14%	0.29%
	加油站專用區	0.90	-	0.90	0.07%	0.14%
	宗教專用區	0.29	0.03	0.32	0.02%	0.05%
	自來水事業專用區	5.18	-	5.18	0.38%	0.78%
	灌溉設施專用區	0.18	-	0.18	0.01%	0.03%
	河川區	0.0031	-	0.0031	0.0002%	
	農業區	721.02	-2.13	718.89	52.04%	
	小計	1,099.53	- 3.23	1,096.30	79.37%	56.97%
公共 設施 用地	機關用地	5.74	-	5.74	0.42%	0.87%
	學校 用地	文小用地	-	24.27	1.76%	3.66%
		文中用地	0.31	18.03	1.31%	2.72%
		高中(職)用地	-	11.31	0.82%	1.71%
		文大用地	-	9.11	0.66%	1.38%
	公園用地	23.03	0.2776	23.31	1.69%	3.52%
	綠地用地	2.08	0.0023	2.08	0.15%	0.31%
	兒童遊樂場用地	7.58	-	7.58	0.55%	1.14%
	體育場用地	5.78	-	5.78	0.42%	0.87%
	廣場用地	0.04	-	0.04	0.00%	0.01%
	醫院用地	6.93	-	6.93	0.50%	1.05%
	市場用地	3.01	-	3.01	0.22%	0.45%
	停車場用地	1.45	0.23	1.68	0.12%	0.25%
	變電所用地	0.31	-	0.31	0.02%	0.05%
	自來水事業用地	7.99	-	7.99	0.58%	1.21%
	電路鐵塔用地	0.14	-	0.14	0.01%	0.02%
	滯洪池用地兼公園 使用		2.10	2.10	0.15%	0.32%
	圳渠溝渠用地	5.72	-	5.72	0.41%	0.86%
	道路用地	91.35	0.3156	91.67	6.64%	13.84%
	園道用地	5.68	-	5.68	0.41%	0.86%
	高速公路用地	38.25	-	38.25	2.77%	5.77%
	鐵路用地	14.29	-	14.29	1.03%	2.16%
	小計	281.78	3.23	285.01	20.63%	43.03%
計畫總面積		1,381.31	-	1,381.31	100.00%	
都市發展用地面積		660.29	2.13	662.42		100.00%

註：表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。



伍、相關計畫與發展現況分析

一、上位及政策計畫

(一)全國國土計畫(內政部，民國 107 年)

1. 計畫概述

係為「因應氣候變遷，確保國土安全，保育自然環境與人文資產，促進資源與產業合理配置，強化國土整合管理機制，並復育環境敏感與國土破壞地區，追求國家永續發展」，針對我國管轄之路域及海域，所訂定引導國土資源保育及利用之空間發展計畫；同時也指導直轄市、縣(市)國土計畫之空間發展配置，並規範國土保育地區、海洋資源地區、農業發展地區和城鄉發展地區等四大國土功能分區劃設，已達成引導國土空間合理配置目標。

2. 計畫年期：民國 125 年。

3. 計畫重點

- (1)加強國土保育保安。
- (2)加強農地維護管理。
- (3)因應未來發展需求。
- (4)強化空間計畫指導。
- (5)尊重原民傳統文化。

4. 對本計畫之指導或影響

依全國國土計畫針對城鄉空間發展策略，未來城鄉發展應以城鄉發展區域範圍為主，以既有都市計畫地區及非都市已開發地區為優先區位，並加速辦理都市更新、都市計畫整體開發地區，促進土地資源再利用，並應考量性別、年齡結構、社經條件等因素，以公共設施轉型檢討、推動社會住宅、推動長照服務設施等方式，協助改善弱勢階層住宅、就業、教育及醫療照護政策所需設施及友善社區環境。此外，倘若新增城鄉發展需求，應以既有發展地區其周邊為優先發展範圍，以建立城鄉發展秩序。

(二)修正全國區域計畫(內政部營建署，民國 106 年)

配合國土計畫法草案之空間計畫架構，將現行臺灣北、中、南、東部等 4 個區域計畫，整併為「全國區域計畫」，並調整為政策計畫性質，研擬各類型土地利用基本原則，俾未來轉化為「全國國土計畫」。

1. 計畫範圍：包括臺灣地區及金門縣、連江縣等之陸域及海域。。
2. 計畫年期：考量未來發展需要，計畫目標年民國 115 年。
3. 計畫體系及性質調整

配合國土計畫法空間計畫架構，將現行臺灣北、中、南、東部等 4 個區域計畫，整併為「全國區域計畫」，並調整為政策計畫性質，研擬各類型土地利用基本原則，俾未來轉化為「全國國土計畫」。

4. 計畫重點

- (1)承續「國土空間發展策略計畫」精神提升整體競爭力。
- (2)策略性空間規劃作為直轄市及縣市區域計畫指導原則。
- (3)以國土資源保育觀點全面落實土地使用管理。

5. 因應全球氣候變遷趨勢，研訂土地使用調整策略。

- (1)因應氣候變遷趨勢，研擬土地使用調適策略原則。
- (2)將現行「限制發展地區」及「條件發展地區」整併為「環境敏感地區」，除避免直接限縮人民權利義務關係外，並依災害、生態、資源及景觀之不同性質，按其環境敏感程度研擬土地使用管制原則。
- (3)檢討嚴重地層下陷地區、海岸地區等特定區域之土地使用指導原則，因應該特殊地區之土地使用管制需求。

6. 依據全國糧食安全需求，訂定農地需求總量以及檢討使用管制規定。

- (1)為因應全國糧食安全需求，依據行政院農業委員會訂定之農地需求面積，研訂全國農地需求總量及直轄市、縣(市)農地需求總量。
- (2)依據行政院農業委員會意見，修訂非都市土地特定農業區

及一般農業區之劃定或檢討變更原則，以利後續重新檢討特定農業區及一般農業區之區位及範圍。

(3)明確規定特定農業區應儘量避免變更使用，並限縮特定農業區容許使用項目，俾後續據以修正非都市土地使用管制規則。

(4)指示都市計畫農業區應依據訂定發展定位，並檢討其土地使用管制規定。

7. 建立計畫指導使用機制及簡化審議流程。

(1)研訂新訂或擴大都市計畫總量、區位、機能、規模之指導原則，未來直轄市、縣(市)區域計畫內應訂定全市(縣)之新訂或擴大都市計畫之區位、規模及機能；且係屬配合重大建設計畫需要之都市計畫及已列入公告實施直轄市、縣(市)區域計畫者，得逕依都市計畫法規定辦理，無須再提區委會審議。又未來均將以直轄市、縣(市)區域計畫辦理政策環評，不再就零星個案辦理，大幅簡化辦理程序。

(2)訂定「開發利用申請設施型使用分區變更區位」之指導原則，並簡化開發許可之審查流程，以建立計畫引導土地使用模式，提高審查效率；並在符合現行法令規定情形下，於計畫書內訂定政府為推動重大建設計畫有迫切需要，得辦理土地使用分區變更之相關機制。

8. 研訂專案輔導合法化原則，並依據行政院政策指示，協助未登記工廠土地合理及合法使用。

9. 城鄉發展基本原則指導如下：

(1)應優先使用既有都市計畫地區，透過辦理都市更新、開發都市整體發展地區或政策引導等方式，將居住、商業及產業等相關活動儘量引導至都市計畫地區。

(2)有新增住商發展需求(如當地都市計畫之發展率超過 80%者)，且確實無法將人口引導鄰近都市計畫地區者，應優先變更使用既有都市計畫農業區。

(三)桃園市國土計畫(草案)(桃園市政府，109 年)

1. 計畫概述

為因應氣候變遷，確保國土安全，保育自然環境與人文資產，促進資源與產業合理配置，強化國土整合管理機制，並復育環境敏感與國土破壞地區，追求國家永續發展，本計畫重新檢視及整合桃園市現有資源，促使國土使用達到合理配置及永續發展，並依循全國國土計畫指示事項，就桃園市提出綜合性與前瞻性之空間發展目標與計畫，指導全市實質空間發展及使用管制，以落實計畫引導發展及地方自治之精神。

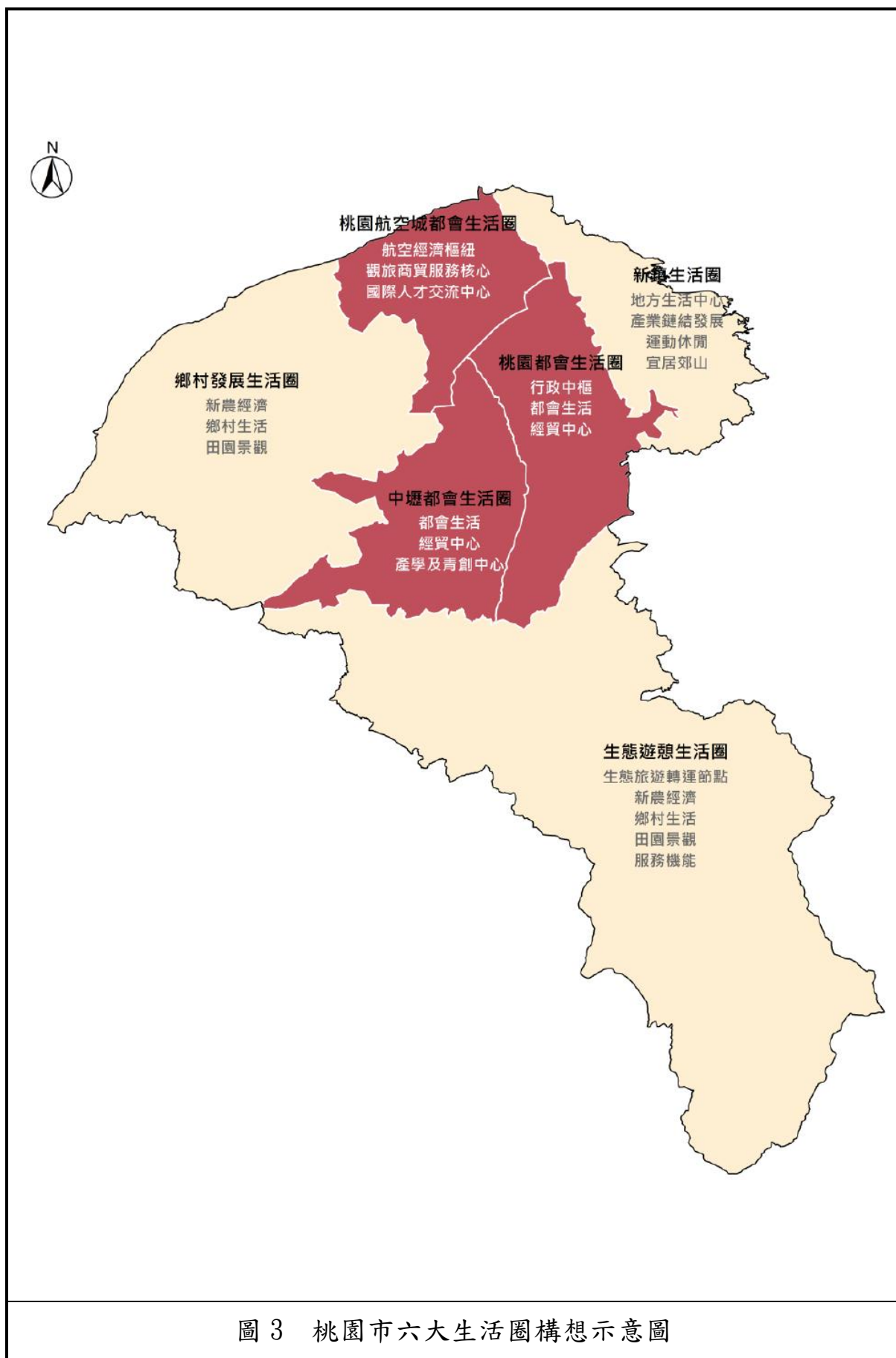
2. 計畫年期：民國 125 年。

3. 桃園市城鄉空間發展構想

依據桃園各地區發展特性及重大建設開發，本市空間發展將朝三核心大都會發展，並考量各地區空間屬性與發展趨勢，適性規劃以六大生活圈為構想，分別為「桃園都會生活圈」、「中壢都會生活圈」、「桃園航空城都會生活圈」、「新鎮生活生活圈」、「鄉村發展生活圈」及「生態遊憩生活圈」。

4. 與本計畫之關聯

本計畫區係屬於桃園市六大生活圈中之「桃園都會生活圈」：以桃園區為都會核心，八德區及部分龜山區、大溪區、蘆竹區為衛星市鎮，除行政及商業服務機能完備外，未來藉由臺鐵地下化、航空城捷運綠線、捷運棕線及三鶯延伸線等大眾捷運系統，以及國 1、國 2、國 1 甲等高快速公路系統，形成快速便捷的交通生活圈，又因鄰近雙北的區位優勢，將因與雙北緊密連結而持續發展，成為桃園行政中樞、都會生活與經貿中心。



(四)大桃園都市計畫(第一階段)(桃園市政府，109 年)

1. 計畫概述

桃園市現有 32 處都市計畫主要計畫區，係依傳統鄉街、市鎮計畫發展而成，部分都市計畫區不僅彼此相鄰，發展上更同屬一生活圈，惟因人為都市計畫界線，致其分屬不同都市計畫區，無法整體考量土地使用與公共設施配置及道路系統規劃，同時也因分屬不同計畫區，造成民眾瀏覽查詢計畫書圖不便，以及辦理都市計畫通盤檢討及變更時，亦須耗費較多的作業時間與經費，爰推動辦理本市都市計畫整併作業。

2. 計畫年期：民國 115 年。

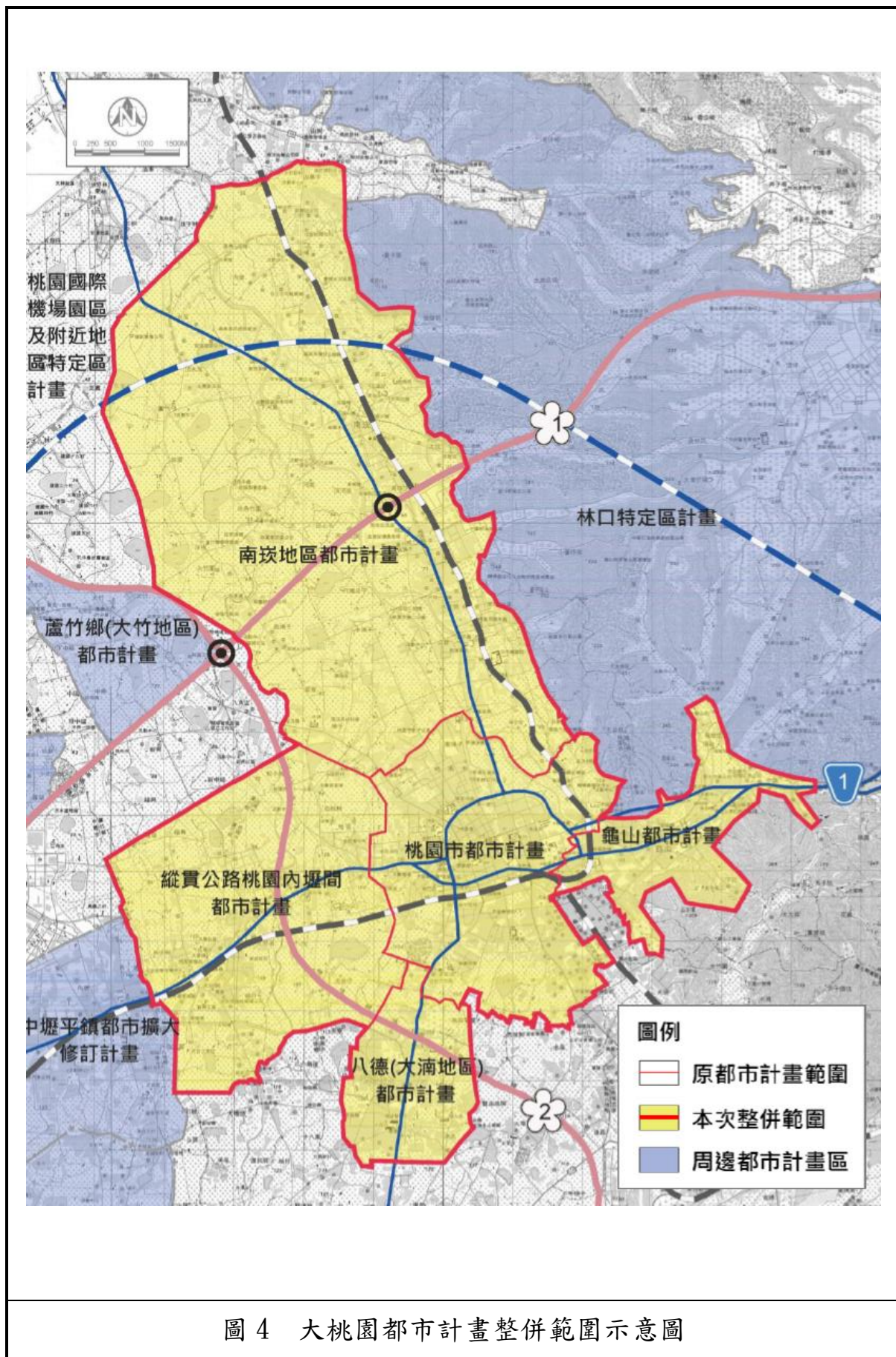
3. 計畫重點：

本市都市計畫整併係依循本市國土計畫(草案)六大生活圈空間發展架構，優先擇定桃園、中壢 2 處核心都會生活圈内相鄰且依存度高的都市計畫區進行整併。其中，「桃園市都市計畫」、「縱貫公路桃園內壢間都市計畫」、「南崁地區都市計畫」、「八德(大湳地區)都市計畫」及「龜山都市計畫」同屬桃園都會生活圈，雖分屬「桃園區」、「蘆竹區」、「八德區」及「龜山區」等 4 處行政區，但計畫範圍毗鄰，且既有之居住機能、商業軸帶、產業發展及交通機能皆互相依存，使用現況緊密發展，故後續將其範圍整併為「大桃園都市計畫(第一階段)」。

本案都市計畫整併作業採二階段辦理，第一階段整合主要計畫範圍與書圖內容，第二階段實質檢討主要計畫及細部計畫內容。

4. 對本計畫之指導或影響

本計畫位處「桃園都會生活圈」和「中壢都會生活圈」之間，都市發展和土地利用尚不及兩都會圈緊密有序，藉由和相鄰之「桃園市都市計畫」、「南崁地區都市計畫」、「八德(大湳地區)都市計畫」整併，能以更為宏觀之整體規劃考量，指導土地使用，縫合都市邊界，調和都會區發展壓力，創造優質宜居之都市環境。



(五)桃園航空城計畫(桃園縣政府，101 年)

1. 計畫面積

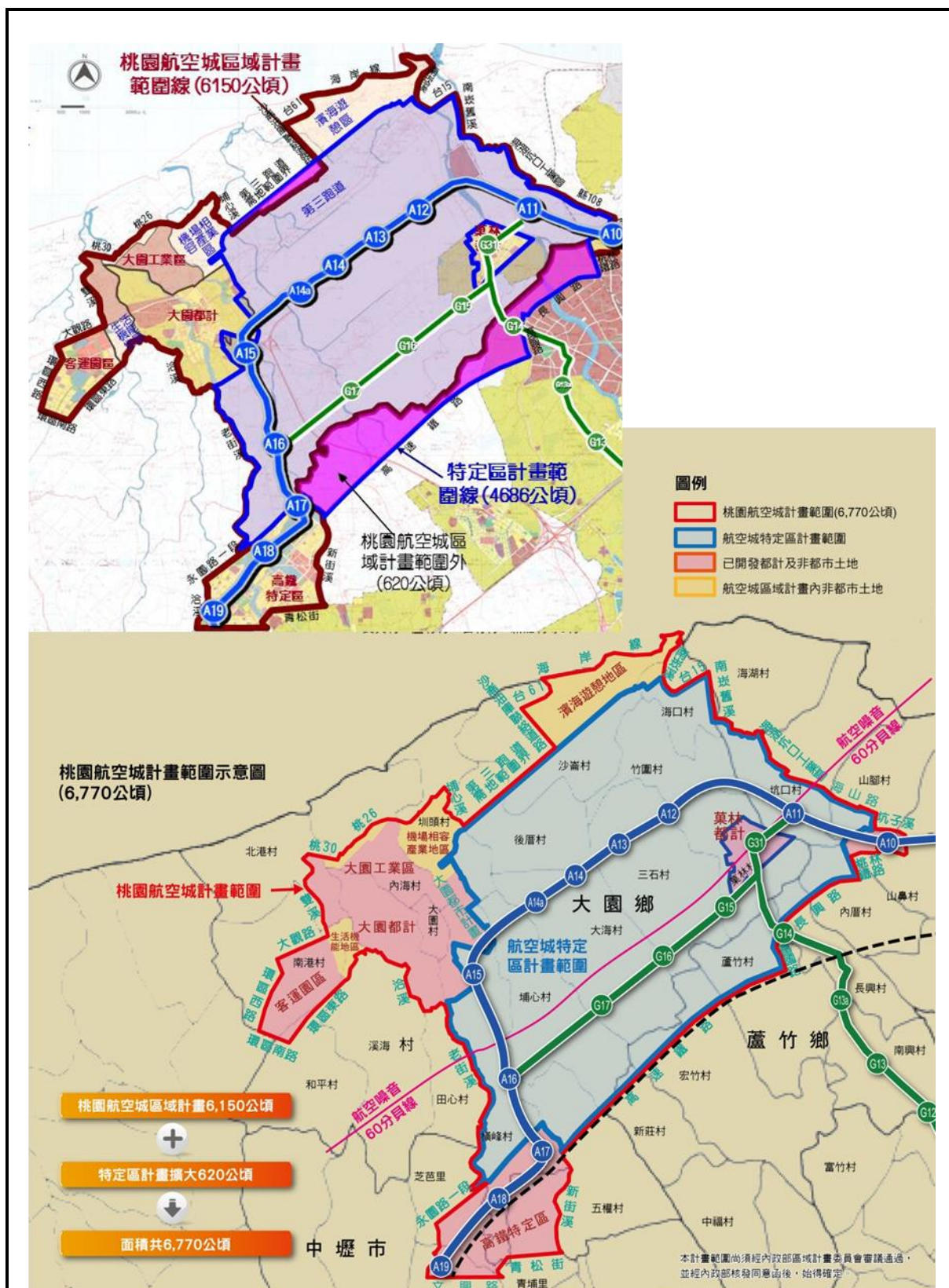
「桃園航空城計畫」面積，將由原「桃園航空城區域計畫」6,150 公頃(含機場用地、大園都計、菓林都計、高鐵桃園站特定區及大園工業區等已開發地區)，加上「新訂桃園國際機場園區及附近地區特定區計畫」擴大 620 公頃，面積共 6,770 公頃。

2. 計畫目標

- (1)建設桃園國際機場：新增第三跑道及擴大自由貿易港區，發展桃園國際機場為「東亞樞紐機場」。
- (2)發展機場捷運線：機場捷運線預定 102 年 10 月通車，需解決區內 A11、A15 及 A16 站無都市計畫問題，並支撐捷運運量。
- (3)促進產業群聚發展：於機場周邊劃設產業發展區，吸引相關產業群聚，發展為國家級產業區。
- (4)紓解大台北發展壓力：大台北發展已飽和，需提供大台北發展腹地，擴大發展效益。
- (5)促進雙港整合發展：促進桃園國際機場(空港)及台北港(海港)整合發展，提升國家整體競爭力。

3. 預期效益

- (1)機場園區(投資金額 3,750 億)：政府投資機場園區建設金額約 3,366 億元，其中包括民航作業基金 660 億元、國道(增建機場東側高速公路)基金 211 億元及機場公司 2,495 億元；另初步估計亦可帶動民間參與開發部份約 384 億元。
- (2)園區附近地區(投資金額 1,200 億)：園區附近地區區段徵收作業預計超過 1,200 億元，未來可取得超過 500 公頃之產業區土地，引進相關產業進行開發。
- (3)整體效益：機場園區特定區計畫，預期將可帶動 2.3 兆之經濟效益、840 億稅收、創造 26 萬個工作機會。



資料來源：桃園市政府，桃園航空城計畫(101年)。

圖 5 桃園航空城計畫示意圖



二、相關建設計畫

(一)桃園都會區捷運路網計畫

桃園近年來工商發展迅速，人口、產業及都市空間發展變化極大，高鐵特定區及航空城深具發展潛力，未來將與桃園、中壢形成都會三核心，已具備發展成為都會區的優渥條件與契機，而整體交通運輸問題之解決愈顯重要，必須及早因應未來運輸需求成長，俾提升大眾運輸效能與使用率。

透過捷運系統運輸路網之規劃建設，搭配城鄉產業發展策略，規劃都市及非都市土地作合理有效之利用，以及無線寬頻環境之建構，使桃園逐步發展成為便捷、舒適、永續、繁榮，且具科技、人文、運動休閒、觀光遊憩等多元化國際競爭力的大都會。捷運系統係大眾運輸路網建設之一環，發展以桃園都會區為本之大眾捷運系統，並可結合地方發展特色與實際需求，進行沿線地區之都市更新與活化再造，加速場站周邊土地整體開發，有效提昇土地利用價值，實踐TOD大眾運輸導向之整體都市發展與市政願景，也正是推動桃園都會區捷運建設之積極目標。

目前桃園都會區之大眾捷運整體路網由藍線、紅線、綠線及棕線等構成，其中藍線已併入機場捷運線；另為提供觀音及新屋等地區便捷之大眾運輸服務，路線概略說明如下：

1. 藍線：機場聯外捷運系統(捷運藍線)延伸至中壢車站，由 A21 站(環北站)起，沿中壢區中豐路南行，經中正路銜接臺鐵中壢車站，沿線設置 A22 站(老街溪站)及 A23 站(與臺鐵中壢站共構)等 2 座地下車站，總長度 2.06 公里，建設經費為 138 億元，將連結桃園國際機場、高鐵桃園站及臺鐵中壢站，加速航空城、高鐵桃園車站特定區及中壢都會區之都市發展。
2. 紅線：東由市境外之鳳鳴站起經桃園站西至中壢站止，沿線設有鳳鳴站、桃園站、中路站、永豐站、內壢站、中原站及中壢站等，重新擬定都市計畫與土地使用，串聯桃園與中壢兩核心發展區間東西向主要廊道並構成都市主軸線空間，提供都市再發展之契機，可與藍線及綠線銜接提供便捷路網之轉乘功能。

3. 綠線(桃園航空城捷運線)：航空城捷運(綠)線由八德擴大都市計畫建德路起，經八德區介壽路、桃園區建國路、延平路，再經桃園火車站，續沿桃園區中正路、蘆竹區中正北路、省道台4線，轉坑菓路，與機場聯外捷運 A11 站銜接。另自 G14 站後路線分岔往西，與機場聯外捷運 A16 站銜接，共設 21 座車站，全長 27.8 公里。
4. 棕線：計畫由桃園火車站續向東行沿萬壽路走廊至臺北捷運新莊線迴龍站，以軌道運輸系統提供服務，可銜接桃園捷運與臺北捷運路網，同時提供龜山沿線地區民眾往來桃園及臺北都會區之大眾運輸服務。路線起於桃園火車站東側桃園捷運綠線 G07 站並與之相交轉乘，沿萬壽路三段東行，續行萬壽路二段，轉至東萬壽路銜接萬壽路一段，並續行新莊中正路至捷運新莊迴龍機廠後與捷運新莊線銜接相交轉乘，全長約 11.5 公里。

(二)臺鐵都會區捷運化桃園段地下化建設計畫(交通部，106 年)

1. 計畫內容概述

桃園市升格直轄市後，桃園市政府考量鐵路立體化為桃園重要的百年建設，桃園車站、中壢車站為僅次於臺北車站全臺最繁忙的交通運輸樞紐，為國家重要門戶，且鐵路沿線居住人口密集，高架化對於沿線之景觀、噪音衝擊過大，遂因應地方民眾訴求，提出「臺鐵都會區捷運化桃園段高架化建設計畫—改採地下化可行性研究報告」，於 106 年 7 月 31 日經行政院核定，刻由交通部鐵道局辦理綜合規劃報告中。

2. 與本計畫區之關係

計畫路線起於鶯歌鳳鳴陸橋北側，迄於平鎮台 66 線附近，全長約 7.945km，其中新北鳳鳴段長約 2.120km，桃園段長約 15.825km。共設 8 站(包括新增鳳鳴、中路、桃園醫院、中原、平鎮等 5 座通勤站)。沿線改善平交道 20 處、陸橋 8 座、地下道 8 處，桃園車站與捷運綠線 G07 站、中壢車站與機場捷運 A23 站銜接轉乘。

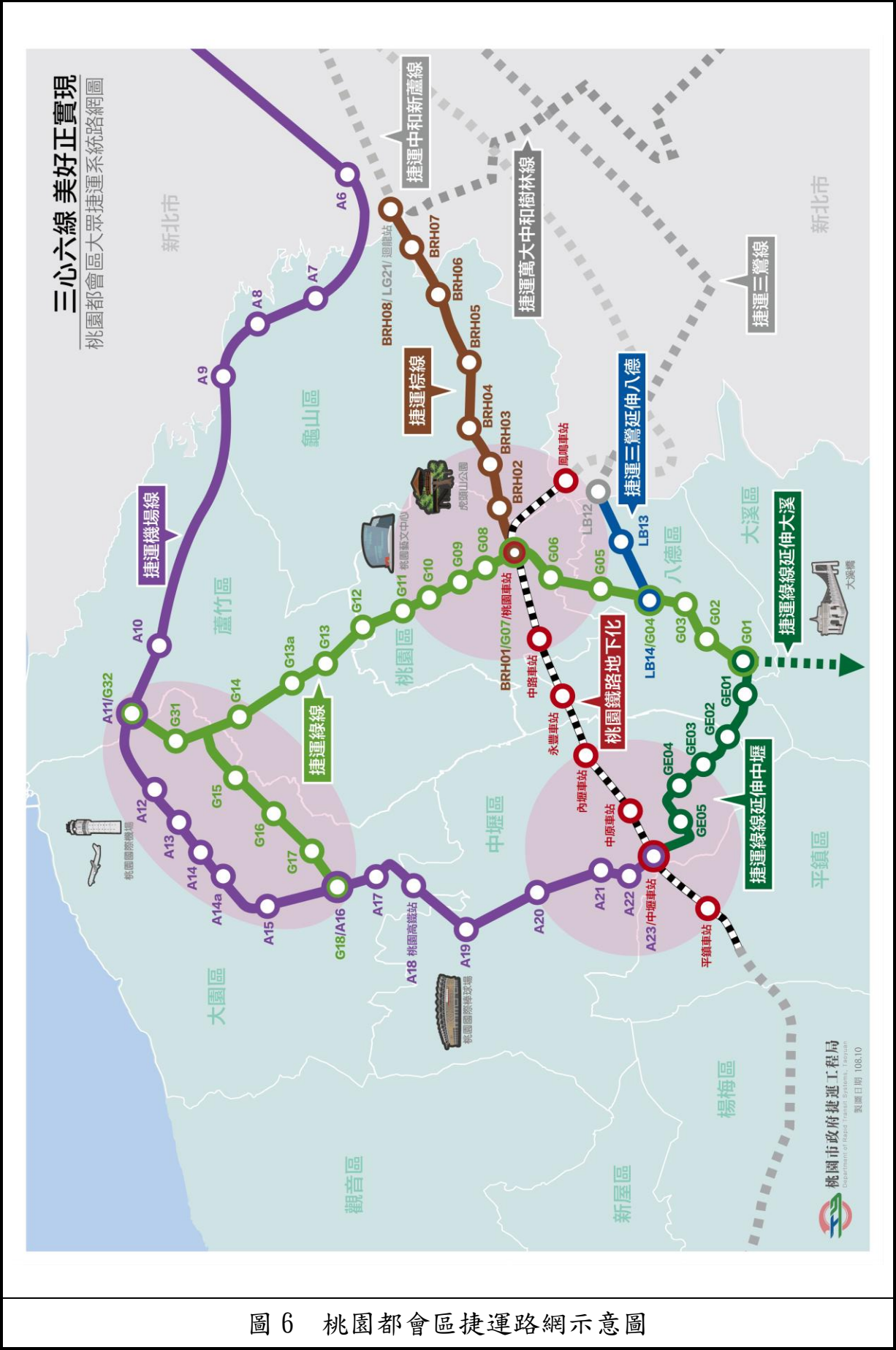


圖 6 桃園都會區捷運路網示意圖

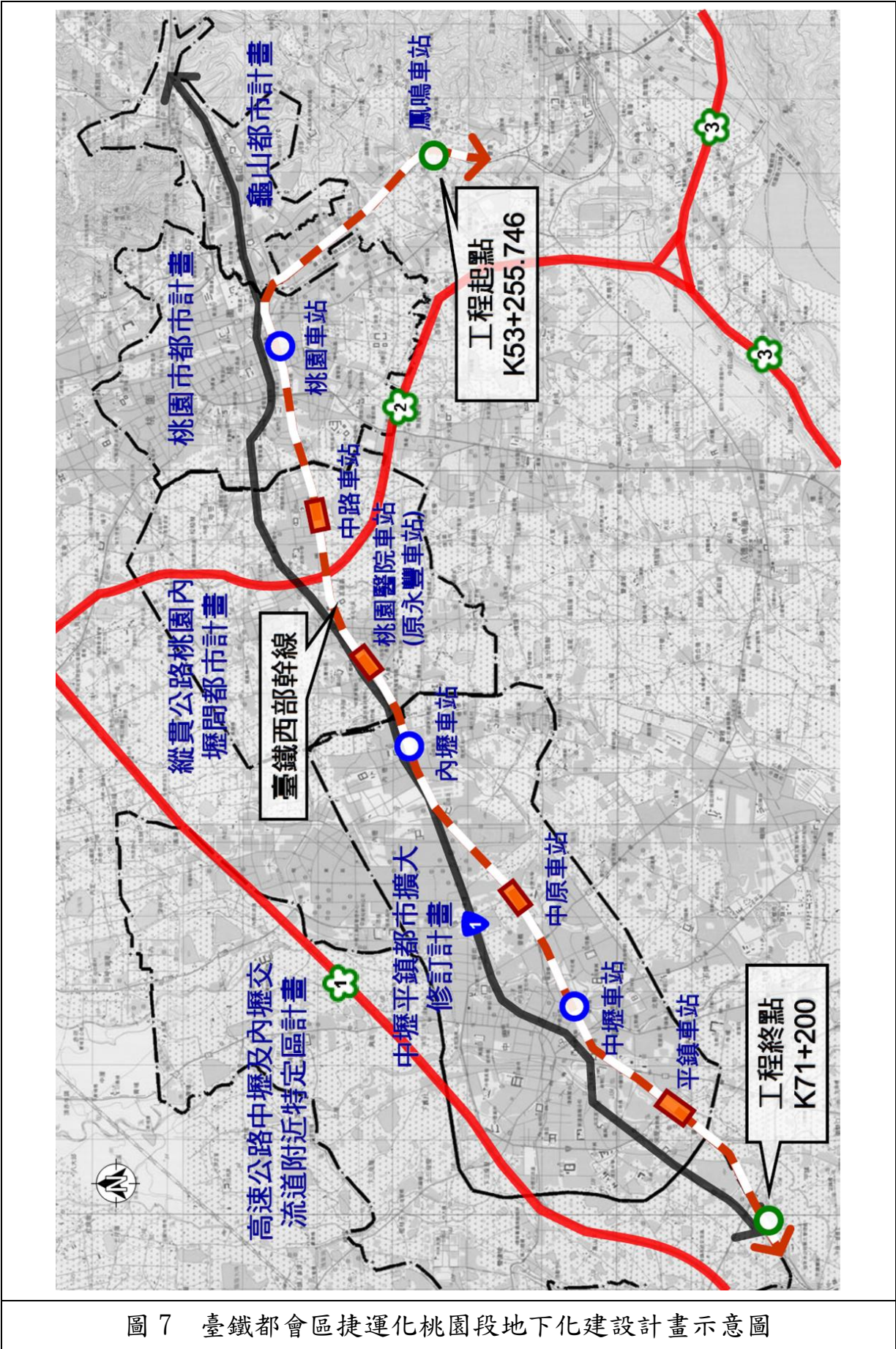


圖 7 臺鐵都會區捷運化桃園段地下化建設計畫示意圖

三、自然環境

(一)地形概述

桃園地區地形高度由東南側向西北方向降低，主要以台地為主，由北而南有桃園台地、中壢台地、平鎮台地、伯公崗台地及湖口台地等。桃園市主要位於桃園台地，接鄰林口台地，地勢自東北向西南傾斜，平均海拔約 100 公尺，屬南崁溪流域。八德市北與桃園市接壤，屬坪頂台地，銜接桃園台地與台北盆地，地勢平坦。蘆竹鄉位處桃園市北側，其東北方為峰谷相間的丘陵地，約佔全鄉三分之一面積，西南方則為平坦廣闊的田野。坡度方面，本計畫區面積 90% 以上為坡度 10% 以下之可開發地區。

(二)地質

本計畫區多屬更新世之台地礫石層之紅壤土，地質狀況穩定。

(三)水文

1. 河川

茄苳溪以南北向流貫本計畫區中部偏東側地區，係屬南崁溪支流，於下河底區域與南崁溪合流，至大園出海。

2. 埤塘

桃園縣因受台地地形、土壤、降雨及河川限制，無法有效留住水源，早期移墾者為灌溉農田，便興築埤塘蓄水，造就了桃園縣「埤塘」特殊水域景緻，本計畫範圍內共計有八口埤塘，部分常年閒置形成生態濕地，其餘多作為農業灌溉與養魚休閒使用。

3. 灌排渠道系統

本計畫範圍多屬桃園灌區，主要灌排渠道係為桃園大圳，其流經本計畫區之西南側，屬桃園農田水利會管轄，為桃園地區最重要的水利灌溉系統。計畫區南側邊界處另有石門大圳，屬石門農田水利會管轄。

四、經濟產業

計畫區內之主要產業以二、三級產業為主，一級產業部分主要為農業生產，分布於計畫區東南側及西北側之農業區內，主要種植作物為稻米，惟隨時代變遷已不復當年之盛況。

計畫區所轄之三行政區內之二級產業部分，蘆竹區工廠數量居全縣之首，達 2,041 家，其次為八德區 1,023 家，桃園區則為 923 家，總數占全縣之 35.32%。

在三級產業部分，計畫區之商業發展主要集中於中山路及國際路附近地區。區內乙種工業區並設有愛買量販店，提供大型商業服務設施。

五、人口

(一)計畫區人口成長與分布

桃園市人口截至 108 年 12 月底止已達 2,249,037 人，自民國 97 年到 108 年間，年平均人口成長率為 1.27%。

本計畫區範圍涵蓋桃園區、八德區及蘆竹區等三個行政區域，計畫面積 1381.31 公頃，其中隸屬桃園區轄區部分之面積約 881.27 公頃(佔計畫區 63.42%)、八德區轄區部分之面積約 321.80 公頃(佔計畫區 23.16%)、蘆竹區轄區部分之面積約 186.61 公頃(佔計畫區 13.42%)。各行政區域及計畫區之人口發展現況說明如下：

1. 桃園區人口現況

桃園區民國 108 年底人口數為 452,824 人(約佔全市人口數 20.13%)，成長率為 1.23%，與同年全市之成長率 1.27%相近。

2. 八德區人口現況

八德區民國 108 年底人口數為 205,974 人(約佔全市人口數 9.16%)，成長率為 1.87%，高於同年全市之成長率 1.27%。

3. 蘆竹區人口現況

蘆竹區民國 108 年底人口數為 166,406 人(約佔全市人口數 7.4%)，成長率為 1.23%，與同年全市之成長率 1.27%相近。

4. 計畫區人口現況

根據民國 108 年底人口資料，本計畫區屬桃園區轄區內之居住

公開展覽草案

人口約為 98,670 人(佔該區人口 21.79%)、屬八德區轄區內之居住人口約為 20,021 人(佔該區人口 9.72%)、屬蘆竹區轄區內之居住人口約為 1,115 人(佔該區人口 0.67%)，合計居住人口約為 119,806 人。

(二)可容納人口分析

1. 本計畫區原可建築用地可容納人口

依據現行土地使用計畫，第一種住宅區、第二種住宅區及商業區面積分別為 8.37 公頃、185.94 公頃及 12.92 公頃，依其土地使用分區管制要點規定之第一種住宅區容積率 180%、第二種住宅區容積率 240%、商業區供居住面積以容積率 200%計，並以每人享有樓地板面積 50 m²計算，合計可容納人口約為 97,431 人。

2. 本計畫區內相關計畫可容納人口

「擬定縱貫公路桃園內壢間都市計畫(配合中路地區整體開發計畫)細部計畫案」(102 年 1 月 11 日公告實施)之計畫人口為 14,820 人，「擬定縱貫公路桃園內壢間都市計畫(計畫區西側倉儲區、周遭南北側農業區、綠地及部分鐵路用地為住宅區、道路用地)細部計畫案」(100 年 6 月 14 日公告實施)之計畫人口為 3,560 人，「擬定縱貫公路桃園內壢間都市計畫(部分工 15 工業區為第二種住宅區、公園用地、綠地、道路用地及停車場用地)(茄苳段 421 地號等 8 筆土地)細部計畫案」之計畫人口為 925 人，合計可新增容納 19,305 人。

表 3 計畫區、桃園區、八德區與蘆竹區近年人口成長一覽表

年度 (民國)	桃園市		桃園區		八德區		蘆竹區		本計畫區	
	人口數 (人)	成長率 (%)	人口數 (人)	成長率 (%)	人口數 (人)	成長率 (%)	人口數 (人)	成長率 (%)	人口數 (人)	成長率 (%)
97	1,958,686		397,056		173,585		135,768		104,301	
98	1,978,782	1.03%	401,096	1.02%	175,127	0.89%	138,727	2.18%	105,351	1.01%
99	2,002,060	1.18%	406,851	1.43%	176,868	0.99%	142,120	2.45%	106,797	1.37%
100	2,013,305	0.56%	410,113	0.80%	177,435	0.32%	143,886	1.24%	107,574	0.73%
101	2,030,161	0.84%	413,488	0.82%	178,889	0.82%	146,779	2.01%	108,470	0.83%
102	2,044,023	0.68%	415,414	0.47%	179,502	0.34%	149,852	2.09%	108,970	0.46%
103	2,058,328	0.70%	417,366	0.47%	181,431	1.07%	151,354	1.00%	109,593	0.57%
104	2,105,780	2.31%	427,145	2.34%	187,420	3.30%	155,403	2.68%	112,333	2.50%
105	2,147,763	1.99%	434,243	1.66%	192,922	2.94%	158,802	2.19%	114,438	1.87%
106	2,188,017	1.87%	440,840	1.52%	198,074	2.67%	161,912	1.96%	116,397	1.71%
107	2,220,872	1.50%	447,302	1.47%	202,198	2.08%	164,384	1.53%	118,222	1.57%
108	2,249,037	1.27%	452,824	1.23%	205,974	1.87%	166,406	1.23%	119,806	1.34%
平均		1.27%	-	1.25%	-	1.46%	-	1.98%		1.27%

表 4 計畫區現有人口分布及發展率

行政轄區	民國108年底 人口數(人)	佔該區總人口 比例(%)	現行計畫 人口(人)	人口發展 比例(%)
桃園區	98,670	21.79%	120,000	99.84%
八德區	20,021	9.72%		
蘆竹區	1,115	0.67%		
合 計	119,806	--		

六、土地使用現況

本計畫區內除農業區外多為集居住宅區，主要分布於中山路、中華路、國際路及龍安街兩側地區，建物分屬電梯大樓、2~4 層連棟或獨棟式建築，其餘則零星分布於農業區內。

乙種工業區(零星工業區)多鄰近主要道路兩側，以倉儲、機械和汽修等產業為主。

本計畫區之農業區佔總面積約 58.95%，大部分維持農業使用為主，部分則已申請作加油站及資源回收廠等容許使用。

七、公共設施檢討

- (一)機關用地：機八、機十用地尚未開闢完成，機三用地除部分已供中華電信、里集會所及桃園市公所圖書館(中路分館)使用外，仍有部分土地閒置尚未開闢，其餘 6 處機關用地多已開闢完成。
- (二)學校用地：計有 5 處文小用地(二、四、五、六、八)、2 處文中用地(二、三)及 1 處高中(職)(二)用地尚未開闢，其餘 5 處文小用地(中山國小、龍山國小、文山國小、茄苳國小及龍安國小)、2 處文中用地(中興國中及永豐中學)、2 處高中(職)用地(武陵高中及新興高中)及文大用地(元智大學)皆已開闢完成。
- (三)停車場用地：計 11 處，已開闢 3 處使用。
- (四)市場用地：計 8 處，僅市三用地開闢完竣。
- (五)醫院用地：即行政院衛生署桃園醫院，已開闢使用。
- (六)變電所用地：計 1 處，已開闢使用。
- (七)電路鐵塔用地：計 2 處，皆已開闢使用。
- (八)圳渠溝渠：面積 5.56 公頃，現況已為使用。
- (九)公共開放空間：包括公園、綠地、廣場、兒童遊樂場等公共設施用地，除廣場用地 2 處已全部開闢完竣、公三用地為縣立游泳池使用、公五用地為活動中心使用及部分兒童遊樂場已開闢外，其餘多未開闢使用。

公開展覽草案

表 5 土地使用現況面積表

項目		計畫面積(公頃)	使用面積(公頃)	使用率(%)	
土地 使用 分區	住宅區	60.63	20.43	33.70	
	第一種住宅區	8.37	8.21	98.03	
	第二種住宅區	185.94	144.08	77.49	
	商業區	12.92	8.22	63.62	
	乙種工業區	95.14	75.96	79.84	
	零星工業區	5.14	4.70	91.42	
	文教區	0.75	0.75	100.00	
	行政區	1.94	0.00	0.00	
	加油站專用區	0.90	0.90	100.00	
	宗教專用區	0.32	0.316	98.75	
	自來水事業專用區	5.18	5.18	100.00	
	灌溉設施專用區	0.18	0.18	100.00	
	河川區	0.0031	-	-	
	農業區	718.89	-	-	
	小計	1,096.30	-	-	
	公共 設施 用地	機關用地	5.74	5.30	92.33
學校 用地		文小用地	24.27	9.85	40.59
		文中用地	18.03	7.36	40.82
		高中(職)用地	11.31	7.67	67.82
		文大用地	9.11	9.10	99.89
公園用地		23.31	9.18	39.39	
綠地		2.08	0.07	3.36	
兒童遊樂場用地		7.58	2.56	33.77	
體育場用地		5.78	0.00	0.00	
廣場用地		0.04	0.04	100.00	
醫院用地		6.93	6.69	96.54	
市場用地		3.01	0.39	12.96	
停車場用地		1.68	0.36	21.43	
變電所用地		0.31	0.31	100.00	
自來水事業用地		7.99	7.99	100.00	
電路鐵塔用地		0.14	0.00	0.00	
滯洪池用地(兼公園使用)		2.10	0.00	0.00	
圳渠溝渠用地		5.72	5.72	100.00	
道路用地		91.67	84.76	92.47	
園道用地		5.68	5.68	100.00	
高速公路用地		38.25	38.25	100.00	
鐵路用地		14.29	14.29	100.00	
小計		285.01	215.57	75.64	
合計		1,381.31			

資料來源：本次通盤檢討調查(調查日期：109年6月)。

註1：土地使用分區之使用面積計算該分區內之已建築或使用面積(含不符合該使用類別面積)；公共設施用地僅計算符合該計畫使用之面積。

註2：表內數值係採電腦自動計算至小數點後2位四捨五入。

公開展覽草案

表 6 現行公共設施取得開闢情形彙整表

項目	編號	計畫面積(公頃)	取得情形	面積(公頃)	位置	備註
機關用地	機一	2.21	已取得	2.21	文中一南側	桃園監獄、桃園地方法院看守所
			未取得	0.001		
	機二	0.33	已取得	0.17	公十一東側	臺灣菸酒公司配銷處
			未取得	0.16		
	機三	0.94	已取得	0.81	停三南側	中華電信、桃園區公所圖書館等區公所相關單位
			未取得	0.13		
	機四	0.26	已取得	0.26	停五南側	消防隊
	機五	0.30	已取得	0.29	停六南側	消防隊、電信使用
			未取得	0.01		
	機八	0.67	已取得	0.67	公一北側	桃園地方法院、桃園地方法院檢察署
	機九	0.60	已取得	0.60	文小十東北側	供八德區設立警政、消防及里民活動中心使用
學校用地	機十	0.05	未取得	0.05	計畫區西側	供桃園區設立桃園區里辦公室使用
	機十一	0.38	已取得	0.38	機五東側	供桃園地政、戶政事務所使用
	文小二	1.88	已取得	0.04	公二北側	
			未取得	1.84		
	文小三	2.06	已取得	2.06	機三西側	中山國小
	文小四	2.30	已取得	0.05	兒十六東側	
			未取得	2.25		
	文小五	2.25	已取得	0.34	兒十七西側	
			未取得	1.91		
	文小六	1.97	未取得	1.97	兒二十三南側	
	文小七	2.04	已取得	2.03	公八南側	龍山國小
			未取得	0.01		
	文小八	2.59	已取得	0.04	公十南側	
			未取得	2.55		
	文小九	2.29	已取得	2.20	文中一東側	文山國小
			未取得	0.09		
	文小十	2.12	已取得	1.68	工十八南側	茄苳國小
			未取得	0.44		
	文小十一	2.73	已取得	2.73	三號道路南側	龍安國小
	文小十二	2.04	已取得	2.04	公十三西側	
	文中一	3.79	已取得	3.70	文小九西側	中興國中
			未取得	0.09		
	文中二	4.97	已取得	0.18	工二十北側	
			未取得	4.79		
	文中三	2.97	未取得	2.97	文高二東側	
	文中四	3.93	已取得	3.87	工十三西側	永豐高中
			未取得	0.06		
	文中五	2.37	已取得	2.37	公十三東南側	
	高中(職)一	4.76	已取得	4.73	油一南側	武陵高中
			未取得	0.03		
	高中(職)二	3.60	已取得	0.05	文中三西側	
			未取得	3.55		
	高中(職)三	2.95	已取得	2.83	工十三東側	私立新興高中
			未取得	0.12		
	文大	9.11	已取得	9.10		元智大學
			未取得	0.01		

公開展覽草案

項目	編號	計畫面積(公頃)	取得情形	面積(公頃)	位置	備註
體育場用地	體	5.78	已取得	0.20	文小十一南側	
			未取得	5.58		
停車場用地	停一	0.19	已取得	0.03	機一南側	
			未取得	0.16		
	停二	0.13	已取得	0.07	公三東側	
			未取得	0.06		
	停三	0.17	已取得	0.17	公三南側	
	停四	0.21	已取得	0.01	公四北側	
			未取得	0.20		
	停五	0.12	已取得	0.05	機四北側	
			未取得	0.07		
	停六	0.19	已取得	0.07	機五北側	
			未取得	0.12		
	停八	0.19	已取得	0.00	機六北側	
			未取得	0.19		
	停九	0.17	未取得	0.17	機七北側	
	停十	0.04	已取得	0.00	兒十九西側	
			未取得	0.03		
	停十一	0.04	未取得	0.04	兒十九西側	
	停十二	0.23	未取得	0.23	公十五西側	變更縱貫公路桃園內壢間都市計畫(部分工 15 工業區為第二種住宅區、公園用地、綠地、道路用地及停車場用地)(茄苳段 421 地號等 8 筆土地)案新增
公園用地	公一	1.83	已取得	1.83	零工五東南側	
	公二	1.95	已取得	0.62	文小二南側	
			未取得	1.33		
	公三	1.46	已取得	1.46	市三北側	
	公四	1.15	已取得	0.14	工一北側	
			未取得	1.01		
	公五	0.96	已取得	0.96	機四南側	
	公六	0.80	已取得	0.02	兒二十六南側	
			未取得	0.78		
	公七	3.22	已取得	0.03	兒二十五南側	
			未取得	3.19		
	公八	1.18	已取得	0.03	文小七北側	
			未取得	1.15		
	公十	1.56	已取得	0.05	文小八北側	
			未取得	1.51		
	公十一	2.11	已取得	0.22	停一西側	
			未取得	1.89		
	公十二	0.05	已取得	0.04	計畫區西側	
			未取得	0.01		
	公十三	4.60	已取得	4.60	計畫區東北側	風禾公園
	公十四	2.16	已取得	2.16	計畫區東北側	向陽公園
	公十五	0.28	未取得	0.28	停十二東側	變更縱貫公路桃園內壢間都市計畫(部分工 15 工業區為第二種住宅區、公園用地、綠地、道路用地及停車場用地)(茄苳段 421 地號等 8 筆土地)案新增

公開展覽草案

項目	編號	計畫面積(公頃)	取得情形	面積(公頃)	位置	備註
兒童遊樂場用地	兒一	0.20	已取得	0.0044	計畫區東側	
			未取得	0.20		
	兒二	0.20	未取得	0.20	計畫區東側	
			未取得	0.20		
	兒三	0.20	已取得	0.0014	計畫區東側	
			未取得	0.20		
	兒五	0.21	已取得	0.21	公十一北側	國強公園
			未取得	0.0001		
	兒六	0.18	已取得	0.01	兒三十五南側	
			未取得	0.17		
	兒七	0.2	已取得	0.04	工十七北側	
			未取得	0.16		
	兒八	0.21	已取得	0.01	文小二南側	
			未取得	0.20		
	兒九	0.2	已取得	0.0022	停二東北側	
			未取得	0.20		
	兒十	0.21	已取得	0.21	公三北側	中山公園、中路幼兒園
	兒十一	0.21	已取得	0.01	文小三北側	
			未取得	0.20		
	兒十二	0.2	已取得	0.20	市二南側	忠孝兒童遊樂場
	兒十三	0.23	已取得	0.23	文小三南側	仁愛兒童遊樂場
	兒十四	0.21	已取得	0.21	文小四東側	國信公園
	兒十五	0.25	已取得	0.25	工一北側	中信公園
	兒十六	0.2	已取得	0.20	文小四西側	福信公園
			未取得	0.000025		
	兒十七	0.22	已取得	0.19	文小五東側	
			未取得	0.03		
	兒十八	0.21	已取得	0.02	停五東北側	
			未取得	0.19		
	兒十九	0.21	已取得	0.01	停十九東側	
			未取得	0.20		
	兒二十	0.22	已取得	0.09	機十一北側	
			未取得	0.13		
	兒二十一	0.19	已取得	0.19	機十一南側	龍鳳公園
	兒二十二	0.2	已取得	0.20	文中三東南側	國豐公園
	兒二十三	0.19	已取得	0.08	文小六北側	龍安公園
			未取得	0.11		
	兒二十四	0.21	已取得	0.08	公七北側	
			未取得	0.13		
	兒二十五	0.22	已取得	0.08	公七南側	
			未取得	0.14		
	兒二十六	0.07	已取得	0.05	市七南側	
			未取得	0.02		
	兒二十七	0.31	已取得	0.01	鐵路用地北側	
			未取得	0.30		
	兒二十八	0.29	未取得	0.29	工四西側	
	兒二十九	0.23	已取得	0.10	公八西側	
			未取得	0.13		
	兒三十	0.22	已取得	0.22	市八西側	龍祥公園、龍祥幼兒園
	兒三十一	0.29	已取得	0.02	公十西側	
			未取得	0.27		

公開展覽草案

項目	編號	計畫面積(公頃)	取得情形	面積(公頃)	位置	備註
兒童遊樂場用地	兒三十二	0.22	已取得	0.03	鐵路用地南側	高城公園
			未取得	0.19		
	兒三十三	0.24	已取得	0.24	市十西側	霖園兒童公園
	兒三十四	0.41	已取得	0.0009	停八南側	
			未取得	0.41		
	兒三十五	0.32	已取得	0.32	市九南側	
市場用地	市一	0.38	已取得	0.01	機二東側	
			未取得	0.37		
	市二	0.47	已取得	0.47	兒十二北側	
	市三	0.45	已取得	0.45	停三北側	
	市四	0.29	已取得	0.0031	停四南側	
			未取得	0.28		
	市七	0.34	已取得	0.12	兒二十六北側	
			未取得	0.22		
	市八	0.29	已取得	0.0011	兒三十東側	
			未取得	0.29		
	市九	0.40	已取得	0.01	停九北側	
			未取得	0.39		
	市十	0.39	未取得	0.39	兒三十三東側	
廣場用地	廣一	0.02	已取得	0.02	停五西側	
	廣二	0.02	已取得	0.02	機四南側	
綠地	綠	2.08	已取得	0.58		
			未取得	1.50		
醫院用地	醫	6.93	已取得	6.78	工十一南側	衛生福利部桃園醫院
			未取得	0.15		
高速公路用地	高	38.25	已取得	37.94		國道2號
			未取得	0.31		
園道用地	園道	5.68	已取得	5.19	計畫區東北側	
			未取得	0.49		
變電所用地	變	0.31	已取得	0.31	文中四西側	
電路鐵塔用地	塔一	0.02	已取得	0.02	文小十西側	
	塔二	0.12	已取得	0.12	工九南端	
自來水事業用地	自	7.99	已取得	7.99	計畫區南側	
鐵路用地	鐵	14.29	已取得	10.75		
			未取得	3.54		
滯洪池用地兼公園使用	滯(公)	2.10	已取得	2.10	計畫區東側	
圳渠溝渠用地	—	5.72	已取得	4.82		
			未取得	0.90		

資料來源：本次通盤檢討調查(調查日期：109年10月)。

註：表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。

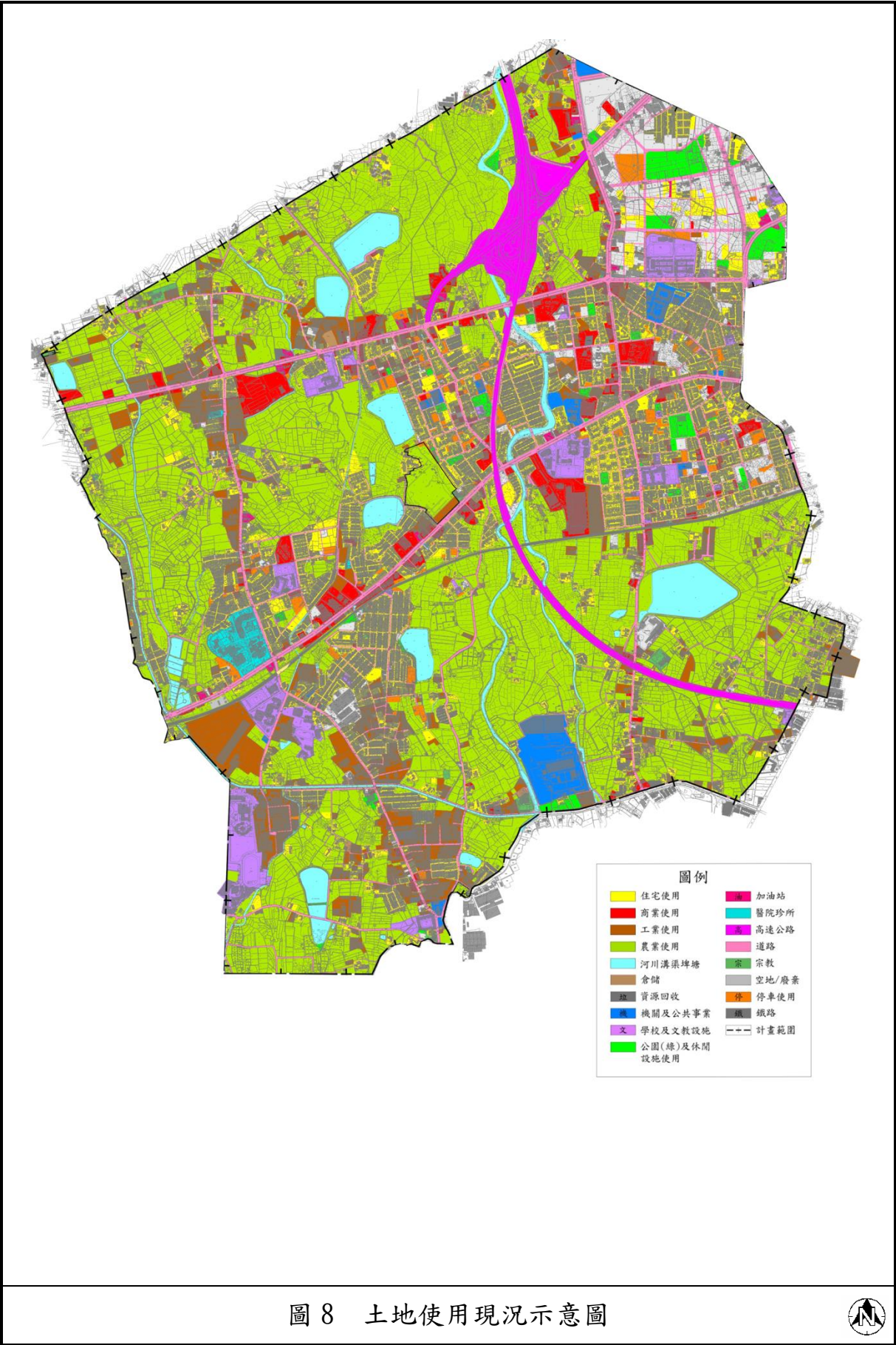


圖 8 土地使用現況示意圖



陸、發展願景與功能定位

一、發展願景

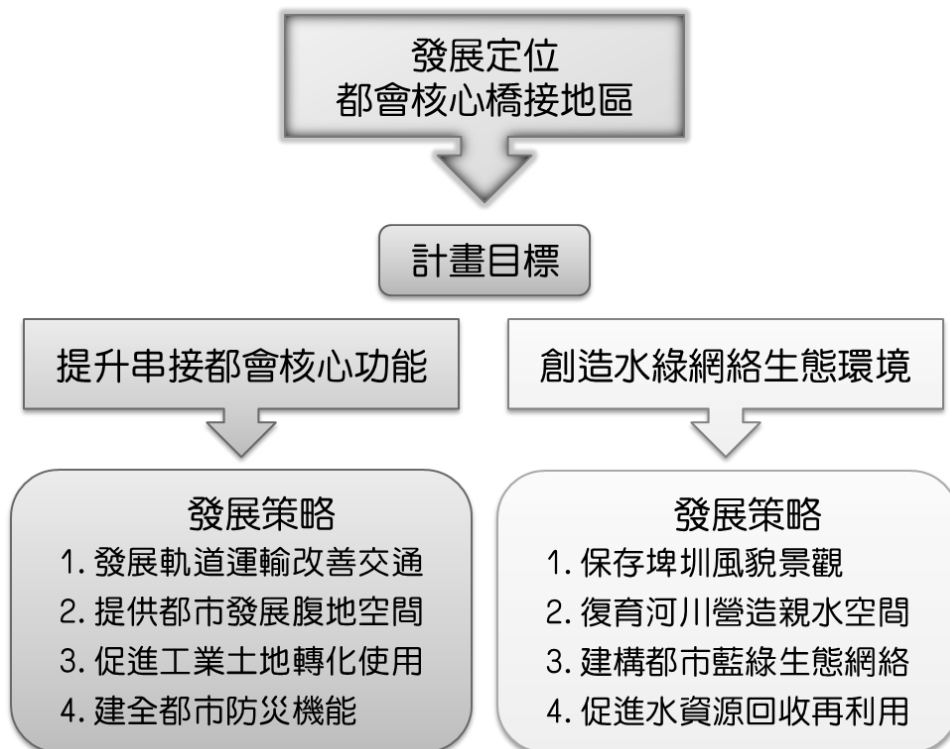
計畫區實際之發展為桃園市都市計畫之延伸，而透過台一線縱貫公路及台鐵地下化後之影響，與中壢區之連結將更加緊密，未來將以連結兩大都會核心為發展願景。

二、功能定位

本計畫區未來將透過交通建設之鏈結及土地使用之轉化，串接本市之都會發展核心，爰定位本計畫區為「都會核心橋接地區」。

三、計畫目標與發展策略

依本計畫「都會核心橋接地區」之發展定位及永續生態都市之發展理念，訂定計畫目標與發展策略如下，作為未來整體發展規劃之依據。



公開展覽草案

(一)目標一：提升串接都會核心功能

※發展策略：

1. 發展軌道運輸改善交通。
2. 提供都市發展腹地空間。
3. 促進工業土地轉化使用。
4. 建全都市防災機能。

(二)目標二：創造水綠網絡生態環境

※發展策略：

1. 保存埤圳風貌景觀。
2. 復育河川營造親水空間。
3. 建構都市藍綠生態網絡。
4. 促進水資源回收再利用。

四、計畫區整體空間發展構想

(一)發展軌道運輸改善交通

「臺鐵都會區捷運化桃園段地下化建設計畫」將於計畫區設置車站，未來軌道運輸將強化對外之交通聯繫。

(二)提供都市縫合發展空間

開發中之「中路地區整體開發計畫」與未來轉型發展之工業區變更後之土地，將提供都市發展串接功能與發展腹地。

(三)增設計畫改善交通聯繫網絡

本計畫區位處桃園區與中壢區間之重要交通聯繫地，尖峰時間常有交通壅塞現象，未來除透過台鐵地下化運輸改善外，另建議利用部分既成道路，予以變更劃設為計畫道路，以改善幹道路口交通，以改善交通網絡。

(四)促進工業土地轉化使用

指定鄰近台一線及台鐵沿線周邊先期優先轉型地區內之工業區，得視其實際需要逕依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」辦理個案變更主要計畫及擬定細部計畫，縮短都市計畫辦理時程，誘導工業區轉型使用，以提升都市環境品質及形塑都會核心生活圈。

(五)推動河川整治營造親水空間

茄冬溪流經穿越本計畫區，未來將推動河川整治改善水質，並透過河岸綠美化工程及規劃自行車道系統，營造親水空間，提供民眾休閒遊憩場所。

(六)維護埤圳文化景觀生態

本計畫區具有豐富埤塘水圳資源，應妥善保存，以維護生物多樣性，確保生態永續發展。未來藉由都市綠帶系統之規劃及串聯，維護埤圳藍綠景觀生態，改善都市微氣候，降低都市熱島效應。



柒、發展課題與對策

課題一：主要計畫與細部計畫之劃分。

對 策：本次檢討依據都市計畫法第 15 條及第 22 條之規定及考量現行計畫之內容，擬具主要及細部計畫內容劃分原則，據以劃分主要計畫與細部計畫應表明之內容以符合政策目標及落實地方自治之精神，並同時辦理拆離後之二處細部計畫通盤檢討案。

課題二：計畫人口之檢討。

說 明：

- (一)本計畫區現行計畫人口為 120,000 人，108 年底現況人口約為 119,806 人，人口發展率約 99.84%。
- (二)本次檢討擬將原隸屬南崁地區都市計畫與桃園市都市計畫之中路地區整體開發計畫之範圍納入本計畫區，該二處之可容納人口數合計約 6,840 人。
- (三)「桃園市國土計畫」以桃園市目標年 125 年人口總量為 250 萬人分派本計畫區人口為 143,000 人。

對 策：

- (一)考量「桃園市國土計畫」以總量人口分派之概念，係包括本府刻正辦理之配合鐵路地下化中路車站整體開發計畫之人口數，爰暫不予列入本次檢討調整。
- (二)本計畫區現行計畫人口近乎飽和，中路地區整體開發計畫尚於發展階段，本次檢討擬將原隸屬南崁地區都市計畫與桃園市都市計畫之中路地區整體開發計畫之範圍納入本計畫區，爰以現行計畫人口加計該二處之可容納人口數合計為 127,000 人，作為本次檢討後之計畫人口。

課題三：計畫區 5 項公共設施用地(公園、體育場所、綠地、廣場、兒童遊樂場)面積之檢討。

說 明：

- (一)「都市計畫法」第 45 條規定不得少於全部計畫面積之 10%。
- (二)「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第 17 條規定不得低於通盤檢討

公開展覽草案

前計畫劃設之面積。

- (三)本計畫區所劃設之公園、綠地、廣場及兒童遊樂場面積，占都市發展面積比例 6.17%。

對 策：

- (一)本計畫區於民國 68 年發布實施時之五項公共設施用地僅劃設 25.56 公頃，占計畫總面積 2.07%，低於本次檢討前之 38.00 公頃及 2.96%，且計畫區外圍農業區面積達 718.89 公頃(占計畫總面積 52.04%)，扣除農業區後計畫區 5 項公共設施用地已達都市發展用地面積之 6.17%。
- (二)配合刻正辦理之「臺鐵都會區捷運化桃園段地下化建設計畫」增設中路車站辦理都市計畫變更，將以區段徵收整體開發方式新增都市發展用地及取得大面積之公共設施用地，用以補充 5 項公共設施用地面積之不足。
- (三)本次檢討並無減少 5 項公共設施之面積，符合「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第 17 條第 2 項之規定。

課題四：尚未完成附帶條件地區之執行情形。

說 明：

- (一)民國 89 年 7 月 14 日發布實施之「變更縱貫公路桃園內壢間都市計畫(第二次通盤檢討)案變更內容明細表第十八案」附帶條件規定略以：
1. 主要計畫變更後，應由土地權利關係人依都市計畫法定程序自行擬定或變更細部計畫，配置必要之公共設施用地，並自行整體規劃、開發及建設。
 2. 應先將基地之污染地區污染物清除(完成整治)，始得向建築主管機關申請建造執照。
 3. 涉及污染地區污染物清除之權責歸屬部分，為避免將來執行產生疑義，於取得建築物之使用執照前，不得為土地所有權之移轉，未能依規定辦理者，應由該管都市計畫擬定機關迅即辦理通盤檢討，變更恢復原計畫為工業區。
- (二)民國 91 年 1 月 12 日辦理「擬定縱貫公路桃園內壢間都市計畫(原台

公開展覽草案

灣美國無線電股份有限公司廠址)細部計畫案」公開展覽，91 年 10 月 21 日召開改制前縣都委會第一次小組審查。縣府於 98 年核定應於 1 年半內完成整治，RCA 公司於 100 年 5 月提出展延半年，因整治未如預期，遂依法向環保署提出第 2 次展延之申請。環保署於 101 年 12 月 13 日召開審查會議結論略以：原則同意 RCA 公司所提出展延兩年之申請，並附帶條件要求 RCA 公司針對場區外地下水污染部分納入整治範圍。另有關環保局整治計畫之辦理歷程、目前情形及定期程等，說明如下：

1. RCA 公司地下水污染整治計畫經多次審查後於 98 年核定整治計畫，因整治計畫第三次變更計畫成效未如預期，提出第四次變更計畫。
2. 桃園市政府於 109 年 2 月 4 日召開第 3 次污染場址改善推動小組第四次變更計畫審查會議，審查會議結論原則同意。後經桃園市政府於 109 年 6 月 3 日審核通過「台灣美國無線電股份有限公司(RCA)原桃園廠地下水污染整治場址污染整治計畫第四次變更計畫(修正稿 4 版)(含台灣美國無線電股份有限公司(RCA)原桃園廠場址外地下水工作計畫第一次變更計畫(修正稿 4 版))」，RCA 公司於 109 年 6 月 10 日提送定稿本。桃園市政府依據土壤及地下水污染整治法第 23 條第 1 項規定，完成整治計畫公開閱覽程序。
3. 桃園市政府於 109 年 7 月 21 日以府環水字第 1090178140 號函核定「台灣美國無線電股份有限公司(RCA)原桃園廠地下水污染整治場址污染整治計畫第四次變更計畫」，請 RCA 公司確依核定整治計畫第四次變更計畫執行，執行期限為 60 個月(改善期限至 114 年 7 月 20 日止)。
4. 至於解除整治場址列管之所需期程，應視 RCA 公司自行驗證並符合整治目標後，提送改善完成報告。環保局將進行改善成果驗證作業及研議後續驗證規劃及方式。
5. 因場址為地下水污染，應整場區地下水完成改善，經環保局驗證通過後始得進行全區解列。
6. 環保局持續要求 RCA 公司針對場址內外污染積極進行改善，並嚴格監督加速場址內、外地下水整治作業進行。

公開展覽草案

對 策：本案之污染整治作業尚持續辦理中，爰本次檢討維持該附帶條件之內容。。

課題五：現行計畫之「農業區」優先發展順序之檢討修正。

說 明：

(一)前次通盤檢討變三案規定：

1. 優先發展區：以文中路以北、國際路以東之農業區可依「都市計畫農業區變更使用審議規範」之規定申請變更。
2. 次優先發展區：其餘農業區需提供 50% 以上公共設施，始能依規定申請變更。
3. 如有特殊情形並經各級都市計畫委員會審議通過者，不在此限。上述優先發展區及次優先發展區範圍及規定內容，於辦理下次通盤檢討時，得視實際發展狀況檢討調整。

(二)文中路以北、國際路以東之農業區已為區段徵收辦理完成之中路地區整體開發區。

(三)刻正辦理「臺鐵都會區捷運化桃園段地下化建設計畫」增設中路車站整體開發計畫。

對 策：本次檢討配合都市發展情形及配合台鐵地下化之開發計畫，調整本計畫農業區之優先發展地區，並刪除次優先發展區及其他相關內容。

課題六：工業區土地之使用檢討及開發利用策略。

說 明：

(一)計畫區內計有 22 處乙種工業區及 18 處零星工業區，面積合計約 103.93 公頃，占計畫區總面積之 7.48%，現況之使用率達 90% 以上。然部分已轉型為批發量販之使用，如原 IKEA、愛買等大型複合性賣場。

(二)依據本府辦理之「桃園縣工業區檢討及發展研究計畫案」揭示，因應「臺鐵都會區捷運化桃園段地下化建設計畫」，為提升都市環境品質及形塑都會核心生活圈，本計畫區內鄰近台一線及台鐵沿線周邊工業區列為先期優先轉型地區，其餘之工業區則為都會核心周邊緩衝地區，列為中長期變更轉型地區。

對 策：指定鄰近台一線及台鐵沿線周邊先期優先轉型地區內之工業區，得視其實際需要逕依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」辦理個案變更主要計畫及擬定細部計畫，無須再經由是否符合「個案變更」之認定程序，以縮短變更都市計畫辦理時程。

課題七：既成道路與現有巷道之檢討。

說 明：

- (一)依據「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第 27 條規定：「計畫道路以外之既成道路應衡酌計畫道路之規劃情形及實際需求，檢討其存廢。」
- (二)既成道路之認定：司法院大法官會議釋字第 400 號解釋文中，既成道路之形成主要為因時效之緣由而具有公用地役關係巷道，有關既成道路成立公用地役關係，需符合要件如下：
 1. 為不特定之公眾通行所必要，而非僅為通行之便利或省時。
 2. 於公眾通行之初，土地所有權人並無阻止之情事。
 3. 須經歷之年代久遠而未曾中斷，所謂年代久遠雖不必限定期間，但仍應以時日長久，一般人無復記憶其確實之起始，僅能知其梗概為必要。而依建築法規及民法等之規定，提供土地作為公眾通行之道路，與因時效而形成之既成道路不同，非大法官解釋所指之公用地役關係。
- (三)現有巷道之認定及改道或廢止：
 1. 現有巷道認定原則：依據「桃園市建築管理自治條例」第 14 條規定，申請指定(示)建築線之現有巷道，應符合下列情形之一：
 - (1)整體效益：機場園區特定區計畫，預期將可帶動 2.3 兆之經濟效益、840 億稅收、創造 26 萬個工作機會。
 - (2)未計入法定空地之私設通路、基地內通路或其他可供道路使用之土地，且符合下列情形之一：
 - a. 經土地所有權人捐贈供公眾通行，並依法完成土地移轉登記。
 - b. 土地所有權人出具經公(認)證供公眾通行之土地使用權同意書。
 - (3)本法於中華民國 73 年 11 月 7 日修正施行前，曾經本府指定(示)建築線之現有巷道，且持續維持公眾通行者。

(4)巷道內部兩側存在二幢及編釘二戶以上門牌之建築物，其戶籍登記或建築完成已逾二十年。

(5)經行政機關出具曾執行該道路開闢、養護或管理之市區(里)道路證明文件。

前項第一款、第四款及第五款規定之現有巷道，其實測寬度應達二點五公尺以上，始得申請指定(示)建築線。

2. 現有巷道之改道或廢止：得依據「桃園市建築管理自治條例」第 15 條規定辦理。

(四)既成道路檢討執行之困難：

1. 認定既成道路需清查建築執照核發日期、門牌登記日期、稅籍證明或土地登記地目等，並邀請當地里長辦理現勘據以認定。本計畫既有發展地區非屬計畫道路之巷道眾多，既成道路之實際認定作業應依相關規定辦理，確實難於本次通盤檢討一併處理。

2. 計畫區內既成道路寬度不一，若以建築線為其劃設計畫道路之邊界線，將造成計畫道路寬窄不一之情形。

3. 既成道路劃設為計畫道路後，即須依土地使用分區管制要點規定退縮建築，將對原以既成道路邊界線為建築線建築之土地所有權人權益造成衝擊。

對 策：

(一)既成道路檢討原則：

1. 既成道路喪失其原有功能者，得依「桃園市建築管理自治條例」相關規定應予改道或廢止。

2. 符合「桃園市建築管理自治條例」第 14 條規定之現有巷道，得納入本次檢討是否劃設為計畫道路。

(二)現有巷道及既成道路劃設為計畫道路之原則：

1. 現有巷道兩端須銜接計畫道路或可與計畫區外道路銜接，且現況通行寬度平均須達 8 公尺以上，且應符合下列條件者：

(1)除經交通單位評估可行外，距離相鄰路口應大於 50 公尺，避免產生過近及過多之交叉路口。

(2)應符合都市規劃之合理性及公平性，並避免損及相關土地所有權人

之權益。

2. 具有交通安全改善或都市防災之必要性與急迫性，且有具體之財務計畫者，得變更為計畫道路。

3. 利用公有土地為主以減少拆遷，並以現況道路兩側平均劃設或拓寬方式，盡量取直避免過多轉彎等。

(三)初步建議可變更劃設為計畫道路，包括龍安街、茄苳路、東泰街等，並考量交通效益及盡量避免損現有建物，建議龍安街劃設為 12 公尺寬之計畫道路，餘皆劃設為 10 公尺寬之計畫道路。

(四)其餘之現有巷道多屬因建築所需留設或經出具同意書供通行使用之通路，其可供通行之寬度不一，難以劃設為等寬之計畫道路；並恐損及兩側建物及土地所有權人之權益，亦非屬整體路網所必須，爰建議不予變更為計畫道路。

課題八：河川區範圍之檢討。

說明：

(一)計畫區內計有三處已公告河川治理範圍之河川，包括茄苳溪、皮寮溪及長坡溪等。

(二)三處河川之現行計畫內容

1. 茄苳溪：文中路至鐵路間為圳渠溝渠用地，其餘多位於農業區內，僅北側原位於中路地區整開範圍及南側自來水事業用地西側為河川區。

2. 皮寮溪：多位於農業區，無河川區之劃設。

3. 長坡溪：多位於農業區，無河川區之劃設。

對策：

(一)茄苳溪：本府水務局刻正檢討文中路至鐵路間之治理計畫，故以現行之圳渠溝渠用地變更為河川區，並視檢討成果後續再予調整。其餘河段依現行公告之河川區域線(綠線)予以變更。

(二)皮寮溪：依公告之用地範圍予以變更。

(三)長坡溪：因現行公告之用地範圍圖籍偏移，本府水務局將予以更新並重新公告，俟重新公告後再納入本案予以配合變更。

捌、主要計畫與細部計畫劃分

一、主要計畫與細部計畫劃分原則

為符都市計畫之主要計畫與細部計畫拆離之政策目標及落實地方自治之精神，本次檢討將原屬主、細合併擬定之計畫內容，依據都市計畫法第 15 條及第 22 條之規定及考量現行計畫之內容，擬具主要及細部計畫內容劃分原則，據以劃分主要計畫與細部計畫應表明之內容。

(一)土地使用分區

1. 可於細部計畫再劃設細分區及公共設施用地者

(1)住宅區：配合道路系統之劃分，將第一種住宅區、第二種住宅區、兒童遊樂場、部分道路、綠地、停車場、市場及人行步道用地，於主要計畫表明為住宅區；於細部計畫再表明為第一種住宅區、第二種住宅區及公共設施用地。

(2)商業區：配合道路系統之劃分，將部分停車場、廣場、道路及人行步道用地，於主要計畫表明為商業區；於細部計畫再表明為公共設施用地。

2. 乙種工業區、零星工業區、文教區、行政區、宗教專用區、自來水事業專用區、加油站專用區、灌溉設施專用區、農業區及河川區等，於主要計畫即予表明。

(二)公共設施用地

1. 機關用地、學校用地、公園用地、體育場用地、醫院用地、自來水事業用地、變電所用地、電路鐵塔用地、圳渠溝渠用地、滯洪池用地兼公園使用、高速公路用地、鐵路用地等，於主要計畫即予表明。

2. 兒童遊樂場用地：於主要計畫併為住宅區或乙種工業區，細部計畫再予表明。

3. 廣場用地：於主要計畫併為商業區，細部計畫再予表明。

4. 市場用地：於主要計畫併為住宅區，細部計畫再予表明。

5. 綠地用地：可納併於住宅區者，於主要計畫併為住宅區，細部計畫再予表明。

6. 道路及人行步道用地：道路寬度 12 公尺以上之道路、不同分區或用地間必要之分隔道路(含未達 12 公尺者及人行步道用地)、屬通往周邊地區之聯外性質道路，於主要計畫即予表明。其餘於細部計畫再予表明。

(三)實施進度及經費：依都市計畫法第 15 條列為主要計畫應表明內容。

(四)事業及財務計畫：依都市計畫法第 22 條列為細部計畫應表明內容。

(五)土地使用分區管制要點：依都市計畫法第 22 條列為細部計畫應表明內容。

表 7 主要計畫與細部計畫劃分原則表

項 目		屬主要計畫性質/內容	屬細部計畫性質/內容
土地 使用 分區	住宅區	主要計畫道路所圍之住宅區	依主要計畫劃設之住宅區據以細分屬細部計畫之住宅區及公共設施用地。
	第一種住宅區	於主要計畫併為住宅區，細部計畫再予表明。	屬細部計畫性質。
	第二種住宅區	於主要計畫併為住宅區，細部計畫再予表明。	屬細部計畫性質。
	商業區	主要計畫道路所圍之商業區	依主要計畫劃設之商業區據以細分屬細部計畫之商業區及公共設施用地。
	乙種工業區	屬主要計畫性質	—
	零星工業區	屬主要計畫性質	—
	文教區	屬主要計畫性質	—
	行政區	屬主要計畫性質	—
	宗教專用區	屬主要計畫性質	—
	自來水事業專用區	屬主要計畫性質	—
	加油站專用區	屬主要計畫性質	—
	灌溉設施專用區	屬主要計畫性質	—
	農業區	屬主要計畫性質	—
	河川區	屬主要計畫性質	—
公共 設施 用地	機關用地	屬主要計畫性質	—
	學校用地	屬主要計畫性質	—
	公園用地	屬主要計畫性質	—
	兒童遊樂場用地	於主要計畫併為住宅區或工業區，細部計畫再予表明。	屬細部計畫性質。

公開展覽草案

項 目		屬主要計畫性質/內容	屬細部計畫性質/內容
公共 設施 用地	綠地用地	無法併於住宅區者	其餘之綠地。
	體育場用地	屬主要計畫性質	—
	停車場用地	無法併入住宅區或商業區者	其餘之停車場用地
	市場用地	—	屬細部計畫性質。
	廣場用地	—	屬細部計畫性質。
	醫院用地	屬主要計畫性質	—
	自來水事業用地	屬主要計畫性質	—
	變電所用地	屬主要計畫性質	—
	電路鐵塔用地	屬主要計畫性質	—
	滯洪池用地兼公園使用	屬主要計畫性質	—
	圳渠溝渠用地	屬主要計畫性質	—
	高速公路用地	屬主要計畫性質	—
	鐵路用地	屬主要計畫性質	—
	園道用地	屬主要計畫性質	—
	道路用地	1. 寬度 12 公尺以上之道路、不同分區或用地間必要之分隔道路(含未達 12 公尺者及人行步道用地)、屬通往周邊地區之聯外性質道路。 2. 其餘道路於細部計畫再予表明。	非屬主要計畫之道路。
實施進度及經費		屬主要計畫性質	—
事業及財務計畫		—	屬細部計畫性質
土地使用分區管制		—	屬細部計畫性質

資料來源：本計畫整理。

玖、檢討變更內容

本次檢討變更內容明細如表 8，變更內容面積增減如表 9，變更位置如圖 10。

表 8 變更內容明細表

編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	備註
		原計畫	新計畫		
1	計畫年期	民國 100 年	民國 125 年	配合內政部民國 107 年 4 月 30 日公告實施「全國國土計畫」之計畫年期，調整計畫目標年為民國 125 年。	
2	計畫範圍	1. 變更南崁地區都市計畫(配合中路地區整體開發計畫)(配合區段徵收)案範圍，面積 38.55 公頃。 2. 變更桃園市都市計畫(配合中路地區整體開發計畫)(配合區段徵收)案範圍，面積 16.27 公頃。	納併為本計畫。	中路地區整體開發計畫之範圍橫跨本計畫區及南崁地區都市計畫區與桃園市都市計畫區，考量其發展目標與管制內容之一致性及為利都市計畫之執行與管制，本次檢討將原隸屬南崁地區都市計畫區與桃園市都市計畫區之中路地區整體開發計畫之範圍，納併於本計畫區。	
3	計畫人口	120,000 人	127,000 人	本次檢討擬將原隸屬南崁地區都市計畫與桃園市都市計畫之中路地區整體開發計畫之範圍納入本計畫區，爰以現行計畫人口加計該二處之可容納人口數合計為 127,000 人，作為本次檢討後之計畫人口數。	

表 8 變更內容明細表(續)

編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	備註
		原計畫	新計畫		
4	全計畫區	主要計畫與細部計畫合併擬定	主要計畫與細部計畫拆離(另訂細部計畫管制)	依都市計畫法第 15、22 條規定辦理主要計畫與細部計畫拆離。有關細部計畫內容拆離原則如下概述：	本案變更後仍屬細部計畫之公共設施用地及隸屬之細部計畫名稱，應以細部計畫內容為準。
5	全計畫區	第一種住宅區(8.37)、第二種住宅區(185.94)、綠地(2.36)、兒童遊樂場用地(7.33)、市場用地(3.01)、停車場用地(1.12)、道路用地(含人行步道)(21.24)	住宅區(229.36)	1. 實施地區 (1)主要計畫以本次範圍檢討調整後為準。 (2)細部計畫依本次檢討劃分後之「變更縱貫公路桃園內壢間都市計畫(縱貫地區)細部計畫(第一次通盤檢討)案」及「變更縱貫公路桃園內壢間都市計畫(中路地區)細部計畫(第一次通盤檢討)案」管制之。	
		停車場用地(0.52)、廣場用地(0.04)、道路用地(含人行步道)(1.08)	商業區(1.64)	2. 計畫書內容： 依都市計畫法相關規定辦理。	
		兒童遊樂場用地(0.25)、道路用地(含人行步道)(0.26)	乙種工業區(0.51)	3. 計畫圖內容： 依本次檢討訂定之主要計畫及細部計畫拆離作業原則辦理。	
		住宅區(0.77)	圳渠溝渠用地(0.356) 道路用地(0.416) 鐵路用地兼作道路使用(0.001)		
6	計畫區西側與中壢平鎮都市計畫之邊界	農業區(0.0002)(本計畫)	營區(0.0002)(中壢平鎮都市計畫)	依據本計畫於民國 68 年公告實施之計畫書所載，本計畫界線係與中壢平鎮都市計畫銜接，爰依據規劃原意，將該處與中壢平鎮都市計畫重疊部分，劃出本計畫範圍外。	

公開展覽草案

表 8 變更內容明細表(續)

編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	備註
		原計畫	新計畫		
7	計畫區東南側與八德(大湳地區)都市計畫之邊界	工業區(工十九)(0.33)(本計畫)	工業區(工乙一)(0.33)(八德(大湳地區)都市計畫)	依據本計畫於民國 68 年公告實施之計畫書所載，本計畫界線係與八德(大湳地區)都市計畫銜接，爰依據規劃原意，將該處與八德(大湳地區)都市計畫重疊部分，劃出本計畫範圍外。	
		農業區(0.25)(本計畫)	道路用地(0.03)(八德(大湳地區)都市計畫)		
			農業區(0.22)(八德(大湳地區)都市計畫)		
		高速公路用地(0.01)(本計畫)	高速公路用地(0.01)(八德(大湳地區)都市計畫)		
		道路用地(0.01)(本計畫)	道路用地(0.01)(八德(大湳地區)都市計畫)		
8	計畫區北側原都市計畫邊界	零星工業區(零工四)(0.0007)	住宅區(0.0034)(原南崁地區都市計畫納入本計畫範圍)	1. 依據市政府 108 年 5 月 1 日「有關本市桃園區中路一段 9-1、9-2 地號土地使用分區疑義研商會議」結論 2：有關都市計畫範圍邊界重疊部分，以南崁地區都市計畫範圍為準，調整縱貫公路桃園內壢間都市計畫邊界，納入後續通盤檢討辦理。 2. 配合變 2 案將原隸屬南崁地區都市計畫區與桃園市都市計畫區之中路地區整體開發計畫之範圍納併於本計畫區，爰本案之變更皆計列屬計畫範圍內。	
		農業區(0.0027)			
		住宅區(0.0027)(原南崁地區都市計畫納入本計畫範圍)	農業區(0.0027)		

表 8 變更內容明細表(續)

編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	備註
		原計畫	新計畫		
9	計畫區西側，工 4 西側與住宅區間之桃園大圳二支線及兩側地區	圳渠溝渠用地(0.42)	灌溉設施專用區(0.34) 住宅區(0.07) 綠地用地(0.0015)	1. 依據原計畫之規劃原意及桃園農田水利處持有與使用範圍檢討變更為灌溉設施專用區。 2. 位於原圳渠溝渠用地之公有土地變更為灌溉設施專用區。 3. 非屬原圳渠溝渠用地之其他私有或公私共有之土地變更為住宅區及綠地用地。 4. 屬灌溉排水之圳渠溝渠用地統一使用分區名稱為灌溉設施專用區。	
10	計畫區西側，圳渠溝渠用地	圳渠溝渠用地(0.63)	灌溉設施專用區(0.63)	屬灌溉排水之圳渠溝渠用地統一使用分區名稱為灌溉設施專用區。	
11	計畫區東側，部分機三用地	機關用地(機三)(0.25)	電信專用區(電專一)(0.25)	1. 現況為中華電信(股)公司中平服務中心使用，因應民營化修正分區名稱。 2. 變更後不得為都市計畫法桃園市施行細則第 33 條第 1 項第 5 款之金融保險業、一般批發業、一般零售業、運動服務業、餐飲業、一般商業辦公大樓等使用，爰免予回饋。	
		機關用地(機三)(0.08)	住宅區(0.08)	該部分機三用地係屬國有土地，並於細部計畫變更為兒童遊樂場用地，以提供公眾使用。	
12	計畫區中央之部分機五用地	機關用地(機五)(0.08)	電信專用區(電專二)(0.08)	1. 現況為中華電信(股)公司龍安機房使用，因應民營化修正分區名稱。 2. 變更後不得為都市計畫法桃園市施行細則第 33 條第 1 項第 5 款之金融保險業、一般批發業、一般零售業、運動服務業、餐飲業、一般商業辦公大樓等使用，爰免予回饋。	
13	計畫區西側宗教專用區(宗一)	宗教專用區(宗一)(0.0029)	住宅區(0.0029)	該土地非為寺廟所有亦非屬寺廟登記範圍，爰變更為毗鄰之住宅區，以維土地所有權人之權益。	

表 8 變更內容明細表(續)

編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	備註
		原計畫	新計畫		
14	計畫區西北側之龍安街	乙種工業區 (0.22)	道路用地 (0.89)	龍安街現況為 12 公尺寬之既有道路，係屬銜接地區交通之主要道路，經檢視尚符本次檢討劃設為計畫道路之原則，爰變更為道路用地。	
		零星工業區 (0.01)			
		農業區(0.66)			
15	計畫區南側鐵路以南之茄苳路段	農業區(1.91)	道路用地 (2.07)	1. 茄苳路現況約為 5~12 公尺寬(多為 10 公尺)之既有道路，係屬銜接地區交通之主要道路，經檢視尚符本次檢討劃設為計畫道路之原則，爰變更為道路用地。 2. 劃設道路用地後與機關用地間之縫隙屬國有土地，爰變更為機關用地，以利土地使用之完整性。	
		乙種工業區 (0.147)			
		機關用地 (機九)(0.017)			
		農業區 (0.002)	機關用地 (機九) (0.002)		
16	計畫區西南側東泰街及文小十	農業區(1.04)	道路用地 (1.15)	1. 東泰街約為 10~11 公尺寬之既有道路，係屬銜接地區交通之主要道路，經檢視尚符本次檢討劃設為計畫道路之原則，爰變更為道路用地。 2. 現有道路穿越文小十用地之路段轉彎幅度較大且影響校地使用，爰往南調整道路線型，以提高行車安全並維持合理校地之面積規模，道路以南之原校地配合變更為農業區。	
		學校用地 (文小十) (0.11)			
		學校用地 (文小十) (0.16)	農業區 (0.16)		
17	計畫區西南側，部分工業區	工業區 (0.0001)	住宅區 (0.0001)	「變更縱貫公路桃園內壢間都市計畫(部分工 15 工業區為第二種住宅區、公園用地、綠地、道路用地及停車場用地)(茄苳段 421 地號等 8 筆土地)案」之計畫範圍與住宅區間夾有未納入變更之工業區土地，該土地為國有財產屬管有之土地，爰檢討變更為住宅區。	該住宅區於「變更縱貫公路桃園內壢間都市計畫(縱貫地區)細部計畫(第一次通盤檢討)案」變更為綠地用地。

表 8 變更內容明細表(續)

編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	備註
		原計畫	新計畫		
18	計畫區之農業區發展次序	1. 優先發展區：以文中路以北、國際路以東之農業區可依「都市計畫農業區變更使用審議規範」之規定申請變更。 2. 次優先發展區：其餘農業區需提供 50%以上公共設施，始能依規定申請變更。 3. 如有特殊情形並經各級都市計畫委員會審議通過者，不在此限。 上述優先發展區及次優先發展區範圍及規定內容，於辦理下次通盤檢討時，得視實際發展狀況檢討調整。	配合重大建設計畫之鄰近農業區，得為優先發展地區。	1. 文中路以北、國際路以東之農業區已為區段徵收辦理完成之中路地區整體開發區。 2. 配合都市發展情形及配合台鐵地下化之開發計畫，調整本計畫農業區之優先發展地區，並刪除次優先發展區及其他相關內容。	
19	計畫區北側，60M 園道兩側	住宅區 (11.77)	住宅區 (11.77)	1. 目前中路地區係以提供居住生活之住宅空間為主，缺乏可提供較高強度使用之商業機能空間。 2. 本地區公共設施完備，近年移入人口增加，鄰近除桃園火車站有核心商業區外，並無可供商業發展空間。 3. 為提升中路地區整體空間發展及商業服務機能，增加可供商業發展之空間，透過開發許可及回饋機制，將鄰接 60 米園道兩側之住宅區逐步調整變更商業區。	1. 可變更為商業區之範圍為「變更縱貫公路桃園內壢間(中路地區)細部計畫(第一次通盤檢討)案」之第一之二種住宅區。 2. 土地所有權人應完成該細部計畫之相關規定再予核定後分階段實施，尚未核定前，仍維持第一之二種住宅區使用。

表 8 變更內容明細表(續)

編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	備註
		原計畫	新計畫		
20	計畫區中央茄苳溪及皮寮溪	農業區(16.22)	河川區 (21.47)	1. 茄苳溪及皮寮溪之河段位於文中路及鐵路間之現行圳渠溝渠用地，配合水務局刻正檢討河川區域範圍，爰以現行計畫範圍變更為河川區。 2. 茄苳溪及皮寮溪其他河段部分，依據公告之河川區域線(茄苳溪)及用地範圍線(皮寮溪)變更為河川區，與高速公路及道路用地重疊範圍，依據經濟部水利署民國97年11月10日經水地字第09717001080號函示，將跨越河川區之路段變更為高速公路用地兼供河川使用及道路用地兼供河川使用(含本次檢討新增茄苳路部分)。 3. 因河川區劃設產生之畸零土地，變更為毗鄰分區或用地。變更為自來水事業專用區部分係屬自來水公司所有；變更為綠地用地部分係屬本市所有。	變更理由 2 所述範圍應以公告之茄苳溪河川區域線及皮寮溪用地範圍線為準。
		零星工業區 (0.09)			
		自來水事業專用區(0.12)			
		圳渠溝渠用地 (5.03)			
		自來水事業用地(0.2 m ²)			
		綠地用地 (0.003)			
		農業區(0.009)	道路用地 兼供河川 使用 (0.03)		
		自來水事業專用區(0.005)			
		道路用地 (0.016)			
		高速公路用地 (2.17)	高速公路 用地兼供 河川使用 (2.17)		
		農業區 (0.0005)	自來水事 業專用區 (0.005)		
		圳渠溝渠用地 (0.02)	綠地用地 (0.002)		

註：1. 表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。

2. 表內數值採四捨五入計算至小數點後2位。

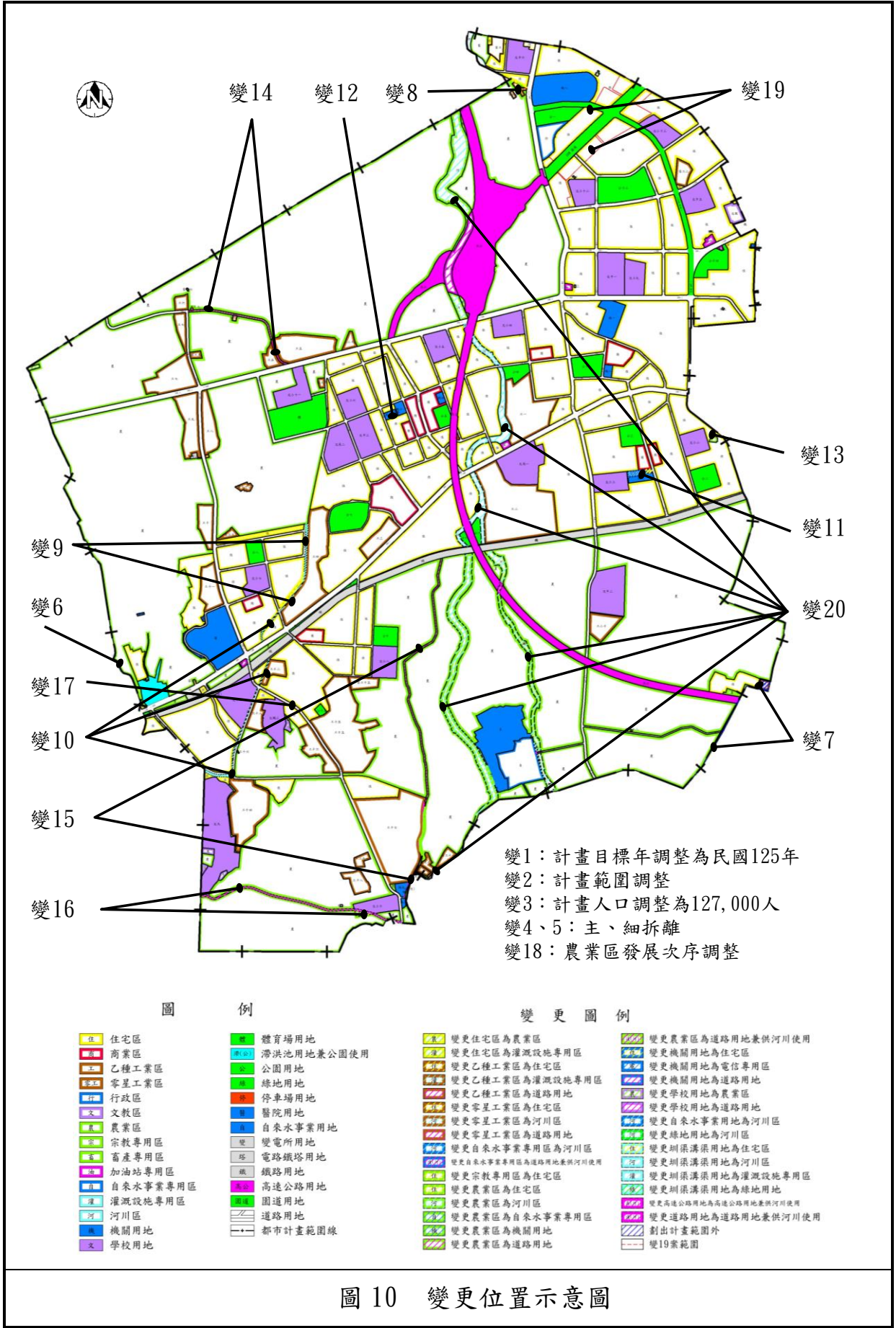


圖 10 變更位置示意圖

公開展覽草案

表 9 變更內容面積增減表

單位：公頃

變更編號			1	2	3	4	5	6	7	8			
土地 使用 分區	住宅區		修正 計畫 目標 年	34.20	修正 計畫 人口	主要 計畫 和 細 部 計 畫 拆 離	228.59			0.0007			
	第一種住宅區						-8.37						
	第二種住宅區						-185.94						
	商業區						1.64						
	乙種工業區						0.51		-0.33				
	零星工業區			0.89						-0.0007			
	文教區			0.94									
	行政區												
	加油站專用區												
	宗教專用區			0.05									
	自來水事業專用區												
	灌溉設施專用區												
	電信專用區												
	畜產專用區			1.25									
	河川區			0.46									
	農業區								-0.0002	-0.25	0.00		
	小 計			37.79			36.44	-0.0002	-0.58	0.00			
	公共 設施 用地	機關用地					5.93						
		學校用地		文(小)				2.09					
文(中)				2.62									
高中(職)													
文大													
公園用地			0.17										
綠地用地			0.68		-2.29								
兒童遊樂場用地					-7.58								
體育場用地													
廣場用地					-0.04								
醫院用地													
市場用地					-3.01								
停車場用地					-1.64								
變電所用地													
自然水事業用地													
電路鐵塔用地													
滯洪用地兼公園使用													
圳渠溝渠用地					0.36								
道路用地			1.85		-22.24		-0.01						
道路用地兼供河川使用													
園道用地			3.69										
高速公路用地							-0.01						
高速公路用地兼供河川使用													
鐵路用地					0.001								
鐵路用地兼作道路使用													
小 計			17.03		-36.44	0.00	-0.02	0.00					
合 計				54.82		0.00	-0.0002	-0.60	0.00				

公開展覽草案

變更編號		9	10	11	12	13	14
土地 使用 分區	住宅區	0.07		0.08		0.0029	
	第一種住宅區						
	第二種住宅區						
	商業區						
	乙種工業區	-0.218					-0.22
	零星工業區						-0.01
	文教區						
	行政區						
	加油站專用區						
	宗教專用區					-0.0029	
	自來水事業專用區						
	灌溉設施專用區	0.56	0.63				
	電信專用區			0.25	0.08		
	畜產專用區						
	河川區						
	農業區						-0.66
	小計	0.41	0.63	0.33	0.08	0.00	-0.89
公共 設施 用地	機關用地			-0.33	-0.08		
	學校用地	文(小)					
		文(中)					
		高中(職)					
		文大					
	公園用地						
	綠地用地	0.0015					
	兒童遊樂場用地						
	體育場用地						
	廣場用地						
	醫院用地						
	市場用地						
	停車場用地						
	變電所用地						
	自然水事業用地						
	電路鐵塔用地						
	滯洪用地兼公園使用						
	圳渠溝渠用地	-0.416	-0.63				
	道路用地						0.89
	道路用地兼供河川使用						
	園道用地						
	高速公路用地						
	高速公路用地兼供河川使用						
	鐵路用地						
	鐵路用地兼作道路使用						
	小計	-0.41	-0.63	-0.33	-0.08	0.00	0.89
合計		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

公開展覽草案

變更編號		15	16	17	18	19	20	合計
土地 使用 分區	住宅區			0.0001	修正農業區之發展次序	增訂中路地區園道兩側住宅區變更為商業區之原則		262.95
	第一種住宅區							-8.37
	第二種住宅區							-185.94
	商業區							1.64
	乙種工業區	-0.147		-0.0001				-0.40
	零星工業區						-0.09	0.79
	文教區							0.94
	行政區							0.00
	加油站專用區							0.00
	宗教專用區							0.05
	自來水事業專用區						-0.13	-0.13
	灌溉設施專用區							1.19
	電信專用區							0.33
	畜產專用區							1.25
	河川區						21.47	21.93
	農業區	-1.90	-0.88				-16.23	-19.92
	小計	-2.05	-0.88	0.00			5.02	76.32
公共 設施 用地	機關用地	-0.015						5.50
	學校用地	文(小)	-0.27					1.82
		文(中)						2.62
		高中(職)						0.00
		文大						0.00
	公園用地							0.17
	綠地用地						-0.001	-1.61
	兒童遊樂場用地							-7.58
	體育場用地							0.00
	廣場用地							-0.04
	醫院用地							0.00
	市場用地							-3.01
	停車場用地							-1.64
	變電所用地							0.00
	自然水事業用地						-0.2 m ²	-0.2 m ²
	電路鐵塔用地							0.00
	滯洪用地兼公園使用							0.00
	圳渠溝渠用地						-5.03	-5.72
	道路用地	2.07	1.15				-0.02	-16.31
	道路用地兼供河川使用						0.03	0.03
	園道用地							3.69
	高速公路用地						-2.17	-2.18
	高速公路用地兼供河川使用						2.17	2.17
	鐵路用地							0.00
	鐵路用地兼作道路使用							0.00
	小計	2.05	0.88	0.00			-5.02	-22.09
	合計	0.00	0.00	0.00			0.00	54.22

註：1. 表內面積應以核定圖實際測量分割為準。

2. 表內合計數值採四捨五入計算至小數點後2位。

拾、檢討後計畫內容

一、計畫範圍及面積

本次檢討將原隸屬南崁地區都市計畫區與桃園市都市計畫區之中路地區整體開發計畫之範圍，納併於本計畫區。本次檢討後計畫範圍，面積 1,435.53 公頃。

二、計畫年期

以民國 125 年為計畫目標年。

三、計畫人口及密度

計畫人口為 127,000 人。

四、土地使用計畫

(一)住宅區

本次檢討後住宅區劃設面積為 323.58 公頃，占都市發展用地面積之 45.28%；計畫總面積之 22.54%。

(二)商業區

本次檢討後之商業區面積為 14.56 公頃，占都市發展用地面積之 2.04%；計畫總面積之 1.01%。

(三)乙種工業區

本次檢討後乙種工業區面積為 94.74 公頃，占都市發展用地面積之 13.26%；計畫總面積之 6.60%。

(四)零星工業區

本次檢討後之零星工業區劃設面積為 5.93 公頃，占都市發展用地面積之 0.83%；計畫總面積之 0.41%。

(五)文教區

本次檢討後文教區劃設 1.69 公頃，占都市發展用地面積之 0.24%；計畫總面積之 0.12%。

(六)行政區

本次檢討後行政區劃設面積為 1.94 公頃，占都市發展用地面積之 0.27%；計畫總面積之 0.14%。

(七)宗教專用區

公開展覽草案

本次檢討後宗教專用區劃設面積為 0.37 公頃，占都市發展用地面積之 0.05%；計畫總面積之 0.03%。

(八)加油站專用區

本次檢討後加油站專用區劃設面積為 0.90 公頃，占都市發展用地面積之 0.13%；計畫總面積之 0.06%。

(九)自來水事業專用區

本次檢討後自來水事業專用區劃設面積為 5.05 公頃，占都市發展用地面積之 0.71%；計畫總面積之 0.35%。

(十)灌溉設施專用區

本次檢討後灌溉設施專用區劃設面積為 1.37 公頃，占都市發展用地面積之 0.19%；計畫總面積之 0.10%。

(十一)電信專用區

本次檢討後電信專用區劃設面積為 0.33 公頃，占都市發展用地面積之 0.05%；計畫總面積之 0.02%。

(十二)畜產專用區

本次檢討後畜產專用區劃設面積為 1.25 公頃，占都市發展用地面積之 0.17%；計畫總面積之 0.09%。

(十三)河川區

本次檢討後河川區劃設面積為 21.93 公頃，占計畫總面積之 0.17%。

(十四)農業區

本次檢討後農業區劃設面積為 698.97 公頃，占計畫總面積之 48.69%。

五、公共設施計畫

(一)機關用地

本次檢討後機關用地劃設面積為 11.24 公頃，占都市發展用地面積之 1.57%；計畫總面積之 0.78%。

(二)學校用地

1. 文小用地

本次檢討後文小用地劃設面積為 26.09 公頃。

公開展覽草案

2. 文中用地

本次檢討後文中用地劃設面積為 20.65 公頃。

3. 高中(職)用地

本次檢討後高中(職)用地劃設面積為 11.31 公頃。

4. 文大用地

本次檢討後文大用地劃設面積 9.11 公頃。

(三)公園用地

本次檢討後公園用地劃設面積為 23.48 公頃，占都市發展用地面積之 3.29%；計畫總面積之 1.64%。

(四)綠地用地

本次檢討後公園用地劃設面積為 0.47 公頃，占都市發展用地面積之 0.07%；計畫總面積之 0.03%。

(五)體育場用地

本次檢討後體育場用地劃設面積為 5.78 公頃，占都市發展用地面積之 0.81%；計畫總面積之 0.40%。

(六)醫院用地

本次檢討後醫院用地劃設面積為 6.93 公頃，占都市發展用地面積之 0.97%；計畫總面積之 0.48%。

(七)停車場用地

本次檢討後停車場用地劃設面積為 0.04 公頃，占都市發展用地面積之 0.003%；計畫總面積之 0.01%。

(八)變電所用地

本次檢討後變電所用地劃設面積為 0.31 公頃，占都市發展用地面積之 0.04%；計畫總面積之 0.02%。

(九)自來水事業用地

本次檢討後自來水事業用地劃設面積為 7.99 公頃，占都市發展用地面積之 1.12%；計畫總面積之 0.56%。

(十)電路鐵塔用地

本次檢討後電路鐵塔用地劃設面積為 0.14 公頃，占都市發展用地面積之 0.02%；計畫總面積之 0.01%。

(十一)滯洪池用地兼公園使用

本次檢討後滯洪池用地兼公園使用劃設面積為 2.10 公頃，占都市發展用地面積之 0.29%；計畫總面積之 0.15%。

六、交通系統計畫

(一)高速公路用地

本次檢討後高速公路用地劃設面積 36.07 公頃，占都市發展用地面積之 5.05%；計畫總面積之 2.51%。

(二)高速公路用地兼供河川使用

本次檢討後高速公路用地兼供河川使用劃設面積 2.17 公頃，占都市發展用地面積之 0.30%；計畫總面積之 0.15%。

(三)鐵路用地

本次檢討後鐵路用地劃設面積為 14.29 公頃，占都市發展用地面積之 2.00%；計畫總面積之 1.00%。

(四)鐵路用地兼道路使用

本次檢討後鐵路用地兼道路使用劃設面積為 0.001 公頃，占都市發展用地面積之 0.0001%；計畫總面積之 0.0001%。

(五)園道用地

本次檢討後園道用地劃設面積為 9.37 公頃，占都市發展用地面積之 1.31%；計畫總面積之 0.65%。

(六)道路用地

1. 聯外道路

(1)一號道路(台 1 號省道)為本計畫區東西間之主要聯外幹道，向東通往桃園區、台北，向西通往中壢、新竹之聯外幹道，計畫寬度 24、30 公尺。

(2)二號、十號道路為本計畫區之主要聯外幹道，北通南崁，南往大湳，計畫寬度 15、20、30 公尺。

(3)三號道路為本計畫區另一條東西間之主要聯外幹道，東接桃園區、向西往內壢，計畫寬度 30 公尺，與二號道路同為高速公路交流道之連絡道路。

(4)六號道路為本計畫區向南通往八德之主要聯外幹道，計畫寬度

15 公尺。

(5)十八號道路為本計畫區向東北通往桃園區之主要聯外幹道，計畫寬度 30 公尺。

(6)七號道路為本計畫區向西北通往新庄之次要聯外幹道，計畫寬度 15 公尺。

(7)十二號道路為本計畫區向東北通往南崁之次要聯外幹道，計畫寬度 20 公尺。

2. 區內道路

配設區內主要、次要及出入道路等，其計畫寬度分別為 20 公尺、15 公尺、12 公尺、10 公尺、8 公尺、6 公尺，另為方便行人，酌設 4 公尺寬之人行步道。

3. 計畫面積

本次檢討後道路用地(含人行步道)劃設面積合計 75.35 公頃，占都市發展用地面積之 10.54%；計畫總面積之 5.25%。

(七)道路用地兼供河川使用

本次檢討後道路用地兼供河川使用劃設面積為 0.03 公頃，占都市發展用地面積之 0.004%；計畫總面積之 0.002%。

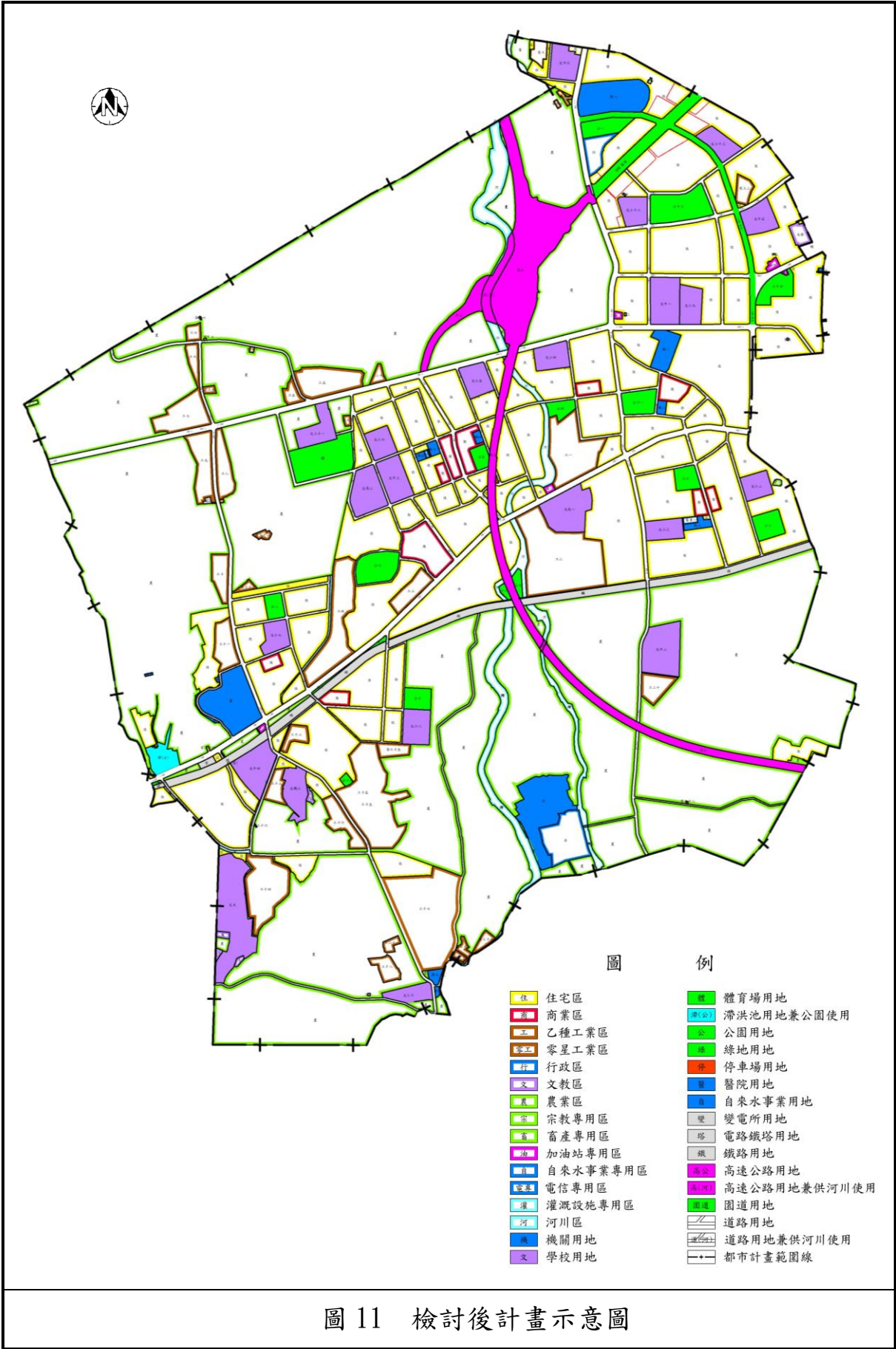


表 10 變更前後土地使用計畫面積表

項目		變更前面積 (公頃)	變更增減面積 (公頃)	變更後			
				面積(公頃)	百分比(1)	百分比(2)	
土地 使用 分區	住宅區	60.63	262.95	323.58	22.54%	45.28%	
	第一種住宅區	8.37	-8.37	-	0.00%	0.00%	
	第二種住宅區	185.94	-185.94	-	0.00%	0.00%	
	商業區	12.92	1.64	14.56	1.01%	2.04%	
	乙種工業區	95.14	-0.40	94.74	6.60%	13.26%	
	零星工業區	5.14	0.79	5.93	0.41%	0.83%	
	文教區	0.75	0.94	1.69	0.12%	0.24%	
	行政區	1.94	0.00	1.94	0.14%	0.27%	
	加油站專用區	0.90	0.00	0.90	0.06%	0.13%	
	宗教專用區	0.32	0.05	0.37	0.03%	0.05%	
	自來水事業專用區	5.18	-0.13	5.05	0.35%	0.71%	
	灌溉設施專用區	0.18	1.19	1.37	0.10%	0.19%	
	電信專用區	-	0.33	0.33	0.02%	0.05%	
	畜產專用區	-	1.25	1.25	0.09%	0.17%	
	河川區	0.0031	21.93	21.93	1.53%	-	
	農業區	718.89	-19.92	698.97	48.69%	-	
	小 計		1,096.30	76.32	1,172.61	81.69%	63.21%
公共 設施 用地	機關用地		5.74	5.50	11.24	0.78%	1.57%
	學校 用地	文(小)	24.27	1.82	26.09	1.82%	3.65%
		文(中)	18.03	2.62	20.65	1.44%	2.89%
		高中(職)	11.31	0.00	11.31	0.79%	1.58%
		文大	9.11	0.00	9.11	0.63%	1.27%
	公園用地		23.31	0.17	23.48	1.64%	3.29%
	綠地用地		2.08	-1.61	0.47	0.03%	0.07%
	兒童遊樂場用地		7.58	-7.58	-	-	-
	體育場用地		5.78	0.00	5.78	0.40%	0.81%
	廣場用地		0.04	-0.04	-	-	-
	醫院用地		6.93	0.00	6.93	0.48%	0.97%
	市場用地		3.01	-3.01	-	-	-
	停車場用地		1.68	-1.64	0.04	0.003%	0.01%
	變電所用地		0.31	0.00	0.31	0.02%	0.04%
	自來水事業用地		7.99	0.00	7.99	0.56%	1.12%
	電路鐵塔用地		0.14	0.00	0.14	0.01%	0.02%
	滯洪池用地兼公園使用		2.10	0.00	2.10	0.15%	0.29%
	圳渠溝渠用地		5.72	-5.72	-	-	-
	道路用地		91.67	-16.31	75.35	5.25%	10.54%
	道路用地兼供河川使用		-	0.03	0.03	0.002%	0.004%
	園道用地		5.68	3.69	9.37	0.65%	1.31%
	高速公路用地		38.25	-2.18	36.07	2.51%	5.05%
	高速公路用地兼供河川使用		-	2.17	2.17	0.15%	0.30%
	鐵路用地		14.29	0.00	14.29	1.00%	2.00%
	鐵路用地兼作道路使用		-	0.001	0.001	0.0001%	0.0001%
	小 計		285.01	-22.09	262.92	18.31%	36.79%
	計畫面積合計		1,381.31	54.22	1,435.53	100.00%	-
	都市發展用地面積合計		662.41	52.21	714.62	-	100.00%

註：表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。

表 11 檢討後公共設施用地檢討表

項目	用地劃設標準 (人口 127,000 人) (計畫區涵蓋 29 個里)	面積(公頃)			備註
		用地需求	劃設面積	超過或不足	
國小	依據學齡人口數占總人口數之比例或出生率之人口發展趨勢，推計計畫目標年學童人數，	8.60	26.09	17.49	
國中	參照國民教育法第八條之一授權訂定之規定檢討學校用地之需求。	5.12	20.65	15.53	
公園	按閭鄰單位設置，每一計畫處所面積不得小於 0.5 公頃。	14.50	23.48	6.08	
	社區公園每一計畫處所最少設置一處，人口在 10 萬人以上，最小面積不少於 4 公頃。				
兒童遊樂場	按閭鄰單位設置，每一計畫處所面積不得小於 0.1 公頃。	2.90			
停車場	不低於計畫區內車輛預估數 20%。	25.69	0.04	-25.65	本次主細拆離後，細部計畫尚有 1.64 公頃，不足部分以立體方式及其他公共設施用地多目標使用方式提供。
公園、兒童遊樂場、綠地、廣場、體育場等用地	檢討後之計畫面積，不得低於檢討前計畫劃設之面積。	38.79	29.73	-9.06	1. 本次主細拆離後，細部計畫尚有兒童遊樂場 7.58 公頃、綠地 1.68 公頃、廣場 0.04 公頃等，加計主計為 39.64 公頃，高於檢討前之面積。 2. 本案符合都市計畫定期通盤檢討辦法第 17 條第 2 項「情形特殊」審議原則第 4 項。
	不低於計畫區總面積 10%。	143.55		-113.82	

註：表內面積應以核定圖實地分割測量面積為準。

表 12 變更後公共設施用地明細表

項目	編號	計畫面積(公頃)	位置
機關用地	機一	2.21	文中一南側
	機二	0.33	公十一東側
	機三	0.61	停三南側
	機四	0.26	停五南側
	機五	0.22	停六南側
	機八	5.94	公一北側
	機九	0.58	文小十東北側
	機十	0.05	計畫區西側
	機十一	0.38	機五東側
	機十二	0.66	計畫區東北側
	合計	11.24	
學校用地	文小二	1.88	公二北側
	文小三	2.06	機三西側
	文小四	2.30	兒十六東側
	文小五	2.25	兒十七西側
	文小六	1.97	兒二十三南側
	文小七	2.04	公八南側
	文小八	2.59	公十南側
	文小九	2.29	文中一東側
	文小十	1.85	工十八南側
	文小十一	2.73	三號道路南側
	文小十二	2.04	公十三西側
	文小十三	2.09	公十三東北側
	合計	26.09	
	文中一	3.79	文小九西側
	文中二	4.97	工二十北側
	文中三	2.97	文高二東側
	文中四	3.93	工十三西側
	文中五	2.51	計畫區東北側
	文中六	2.49	計畫區北側
	合計	20.65	
	高中(職)一	4.76	油一南側
	高中(職)二	3.60	文中三西側
	高中(職)三	2.95	工十三東側
	合計	11.31	
	文大	9.11	元智大學
體育場用地	體	5.78	文小十一南側
停車場用地	停十一	0.04	兒十九西側
公園用地	公一	2.00	零工五東南側
	公二	1.95	文小二南側
	公三	1.46	市三北側
	公四	1.15	工一北側

公開展覽草案

項目	編號	計畫面積(公頃)	位置
公園用地	公五	0.96	機四南側
	公六	0.80	兒二十六南側
	公七	3.22	兒二十五南側
	公八	1.18	文小七北側
	公十	1.56	文小八北側
	公十一	2.11	停一西側
	公十二	0.05	計畫區西側
	公十三	4.60	計畫區東北側
	公十四	2.16	計畫區東北側
	公十五	0.28	文職三東側
	合計	23.48	
綠地	綠	0.47	
醫院用地	醫	6.93	工十一南側
高速公路用地	高	36.07	
高速公路用地兼供河川使用	高(公)	2.17	茄荖溪、皮寮溪流經高速公路路段
園道用地	園道	9.37	計畫區東北側
變電所用地	變	0.31	文中四西側
電路鐵塔用地	塔一	0.02	文小十西側
	塔二	0.12	工九南端
	合計	0.14	
自來水事業用地	自	7.99	計畫區南側
鐵路用地	鐵	14.29	
鐵路用地兼作道路使用	鐵(道)	0.001	
滯洪池用地兼公園使用	滯(公)	2.10	計畫區西側

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 13 道路編號明細表

道路層級		編號	起訖點	寬度 (公尺)	長度 (公尺)	備註
主要道路	聯外道路	一	台一號省道計畫區東界至計畫區西界	24，30	3,600	中華路、中山路
		二	三號道路至計畫區東北界	30	1,150	正光路
		三	計畫區東界至計畫區西界	30	3,680	文中路
		六	一號道路至計畫區南界	15	2,130	永豐路
		十	五號道路南側至計畫區南側	15，20	2,070	國際路
		十八	三號道路東側向東北至計畫區界	30	450	正光路
	區內道路	四	一號道路至三號道路	20	1,500	龍壽街
		五	三號道路至文中(二)北側	20	1,300	國際路
		八	一號道路至三號道路	20	900	龍安街
		九	市一南側至計畫區南側	15	750	中平路
次要道路	聯外道路	七	三號道路至計畫區北側	15	990	龍壽街、龍安街
		十二	二號道路至計畫區北側	20	500	國際路
	區內道路	一-1	十-53 至計畫區東界	10	370	仁愛路
		一-2	五號道路至一號道路	12	750	延壽街
		一-3	五號道路至一號道路	12	350	益壽七街
		一-4	機一南側至一-3 號道路	12	210	益壽八街
		一-5	五號道路至停(一)西側	12	190	國強一街
		二-1	一號道路至公(二)南側	12	680	壽昌街
		二-2	九號道路至一號道路	12	280	吉昌街
		三-1	五號道路至九號道路	12	320	吉昌街
		四-1	三號道路至五號道路	12	750	德華街
		五-1	一號道路至三號道路	12	690	上海路
		五-2	三號道路至五-1 號道路	12	600	國豐一街
		五-3	八號道路至五-1 號道路	12	240	江南二街
		五-4	八號道路至五-2 號道路	12	150	龍安街 80 巷
		六-1	八號道路至八號道路	12	690	國強七街、國豐六街、龍鳳三街
		六-2	三號道路至八號道路	12	900	國豐六街
		六-3	六-2 號道路至三號道路	12	900	國強十三街
		六-4	三號道路至兒(廿四)東側	12	820	國豐十街
		六-5	一號道路至兒(廿五)南側	12	70	中山路 1292 巷
		六-6	六-1 號道路至六-4 號道路	12	270	
		六-7	六-1 號道路至一號道路	20	240	

公開展覽草案

道路層級		編號	起訖點	寬度 (公尺)	長度 (公尺)	備註
次要道路	區內道路	六-8	十-76 號道路至一號道路	12	210	
		七-1	一號道路至公(八)北側	12	570	龍祥街
		七-2	四號道路至工四西側	12	690	龍泉五街
		七-3	四號道路至工四西側	12	510	龍泉六街
		七-4	四號道路至停(八)北側	12	240	龍泉二街
		八-1	一號道路至零工(十五)北側	13	570	高城路
		八-2	三號道路至文小(八)西側	12	510	高城五街、高城八街
		十四	五號道路至八號道路	12	870	國強一街
		十五	六-1 號道路至十-78 號道路	20	390	龍鳳一街
		十六	十五號道路至一號道路	15	370	龍鳳一街
		十七	十-76 號道路至一號道路	15	370	富裕街
		十九	文小(十一)東側至六-4 號道路	12	600	新安路
		二一	工(乙)十四北側至六號道路	12	170	忠義街

註：表內道路長度應以核定圖實地分割測量為準。

七、都市防災計畫

經套繪桃園縣環境敏感地區資料顯示，本計畫區非屬生態敏感地區、水源水質水量保護區及地質災害敏感地區等相關環境敏感地區(詳如圖8)。歷年之自然災害以颱風帶來之風災及水災較多，近20年較為重大之災害為民國90年9月之納莉風災，由於颱風停留時間過久及其貫穿的特殊路徑所致，臺灣地區降下豐沛雨量，造成北臺灣嚴重水患，多處地方單日降雨量皆刷新歷史紀錄，亦造成局部地區淹水，部分道路中斷之情形。現擬具本計畫區之都市防災計畫如下：

(一)防災避難場所

防災避難場所包括臨時避難場所及中長期收容場所，主要以計畫區內之學校、公園及藝文展演用地等公共開放空間供緊急避難及中長期之收容使用。

(一)防(救)災路線

包括緊急避難道路、救援輸送道路、避難輔助道路等。

(二)防災避難場所

包括臨時避難場所(如公園、綠地、兒童遊樂場、廣場等開放空間)、中長期收容場所(如國小、國中、大學等)；另計畫區之農業區於緊急災害發生時，亦可提供臨時避難使用。

(三)防災救難指揮中心

本計畫東區以桃園市政府作為地區防(救)災指揮中心、西區則以元智大學作為地區防(救)災指揮中心。

(四)醫療救援據點

以衛福部桃園醫院作為本計畫區之醫療救援據點。

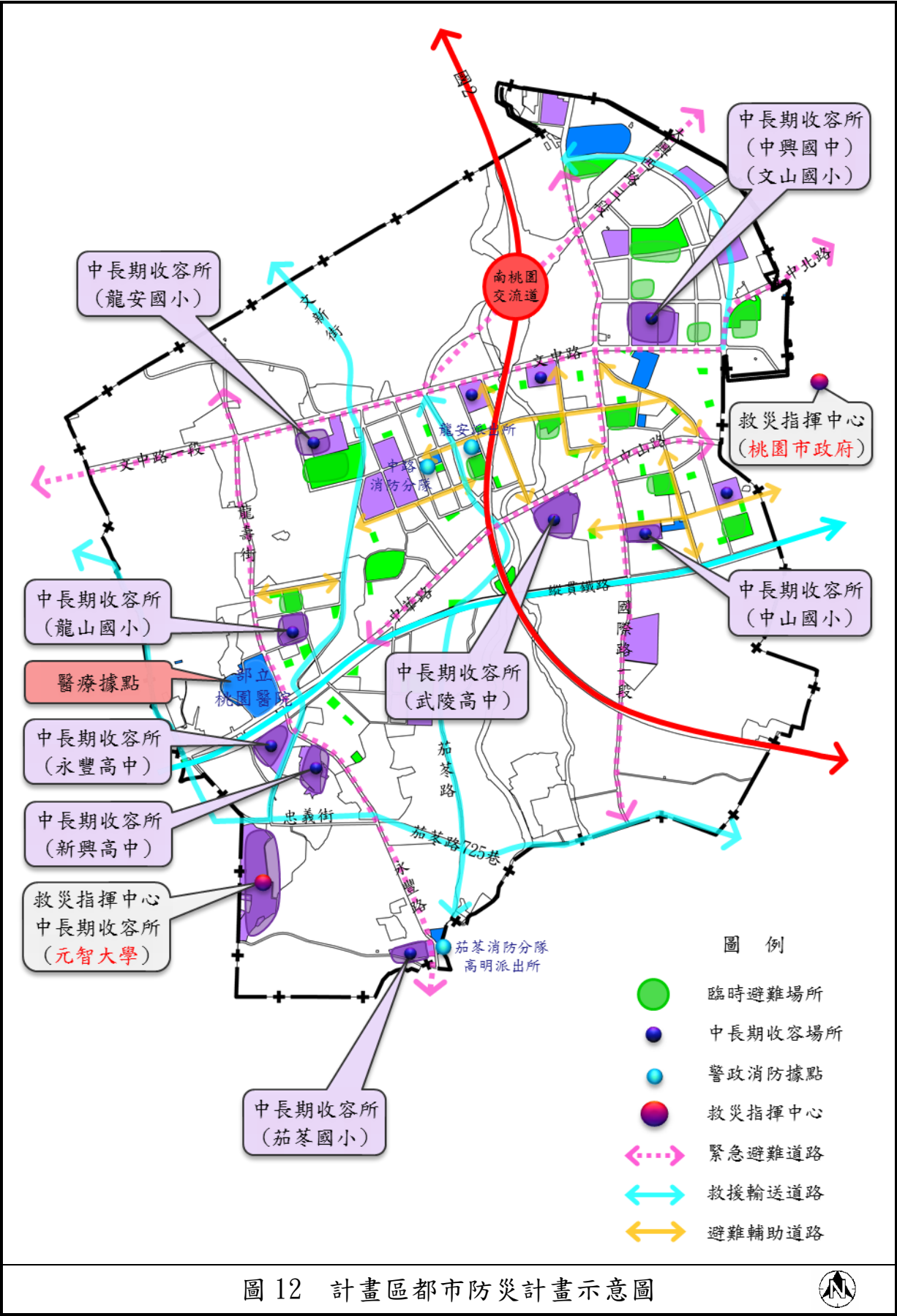


圖 12 計畫區都市防災計畫示意圖



拾壹、實施進度與經費

計畫區內尚未取得或開闢之公共設施用地，依都市計畫法規定可循下列方式籌措建設經費：編列年度預算、工程受益費之收受、土地增值稅部分收入之提撥、私人團體之捐獻、上級政府之補助、其他辦理都市計畫事業之盈餘、都市建設捐之收入。

尚未開闢取得之公共設施保留地，亦可依「都市計畫私有公共設施保留地與公有非公用土地交換辦法」、「獎勵投資辦理都市計畫公共設施辦法」、「都市計畫容積移轉辦法」、「促進民間參與公共建設法」等相關規定辦理。

表 14 實施進度及經費表

項目	編號	面積 (公頃)	用地取得方式		土地徵購費 用(萬元)	主辦 單位	預定 期程
			徵購	其他			
機關用地	機一	0.001	✓	✓	100	桃園 市政府	民國 125 年
	機二	0.16	✓	✓	17,419		
	機三	0.13	✓	✓	10,629		
	機五	0.01	✓	✓	843		
	機十	0.05	✓	✓	833		
學校用地	文小二	1.84	✓	✓	150,954		
	文小四	2.25	✓	✓	236,045		
	文小五	1.91	✓	✓	198,678		
	文小六	1.97	✓	✓	168,938		
	文小七	0.01	✓	✓	648		
	文小八	2.55	✓	✓	87,402		
	文小九	0.09	✓	✓	9,727		
	文小十	0.17	✓	✓	5,087		
	文中一	0.09	✓	✓	9,450		
	文中二	4.79	✓	✓	95,516		
	文中三	2.97	✓	✓	254,693		
	文中四	0.06	✓	✓	1,861		
	高中(職)一	0.03	✓	✓	3,982		
	高中(職)二	3.55	✓	✓	304,431		
	高中(職)三	0.12	✓	✓	3,478		
	文大	0.01	✓	✓	279		
公園用地	公一	1.98	✓	✓			
	公二	1.33	✓	✓	77,459		
	公四	1.01	✓	✓	73,494		

公開展覽草案

項目	編號	面積 (公頃)	用地取得方式		土地徵購費 用(萬元)	主辦 單位	預定 期程
			徵購	其他			
公園用地	公六	0.78	✓	✓	55,451		
	公七	3.19	✓	✓	213,109		
	公八	1.15	✓	✓	74,543		
	公十	3.77	✓	✓	99,147		
	公十二	0.01	✓	✓	498		
	公十五	0.28		✓	由土地所有權人捐贈予市政府		
鐵路用地兼作道路使用	鐵(道)	0.001		✓			
停車場用地	停十一	0.04	✓	✓	3,522	桃園 市政府	民國 125 年
體育場用地	體	5.58	✓	✓	184,109		
綠地用地	綠	0.0035	✓	✓	280		
醫院用地	醫	0.15	✓	✓	9,198		
高速公路用地	高公	0.31	✓	✓	5,121		
園道用地	園道	0.49	✓	✓	92,512		
鐵路用地	鐵	3.54	✓	✓	159,807		
道路用地		11.33	✓	✓	366,444		

註：1. 表內面積應以核定圖實際測量分割為準。

2. 表列經費及預定完成期限得視主辦單位財務狀況酌予調整，並以實際完成為準。

拾貳、其他

有關計畫區內之農業區發展次序，本次檢討依據前次通盤檢討內容及實際都市發展情形，調整農業區之發展次序為：配合重大建設計畫之鄰近農業區，得為優先發展地區。

變更縱貫公路桃園內壢間主要計畫
(第四次通盤檢討)書

承 辦	
主 管	

桃 園 市 政 府

中 華 民 國 1 1 0 年 1 月