公開展覽草案

變更桃園市都市計畫
(配合虎頭山成功路周邊地區
整體開發計畫)主要計畫案計畫書

擬 定 機 關 ： 桃 園 市 政 府

中 華 民 國 1 0 9 年 9 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	變更桃園市都市計畫(配合虎頭山成功路周邊地區整體開發計畫)主要計畫案	
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	
變更都市計畫之機關名稱或土地權利關係人姓名	桃園市政府	
本案公開展覽起訖日期	公開展覽	
	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	
	內政部	

目　　錄

壹、計畫緣起 1
貳、法令依據 2
參、計畫範圍及面積 2
肆、虎頭山成功路周邊地區整體開發計畫..... 5
一、現行都市計畫概要 5
二、上位及相關計畫 18
三、發展現況分析 31
四、課題分析與對策 46
五、發展願景與計畫構想 47
六、變更計畫內容 51
七、都市交通計畫 55
八、都市防災計畫 57
九、實施進度與經費 60
伍、本計畫之計畫內容 62
陸、其他 66

圖　目　錄

圖 1　計畫區地理位置示意圖 3
圖 2　計畫範圍示意圖 4
圖 3　桃園市都市計畫示意圖 10
圖 4　南崁地區都市計畫示意圖 17
圖 5　桃園市宜維護農地區位示意圖 23
圖 6　桃園市集約發展地區住商用地供給區位分布示意圖 24
圖 7　桃園市住宅部門發展區位示意圖 25
圖 8　桃林鐵路及其軸帶周邊環境改善計畫發展策略示意圖 27
圖 9　虎頭山物聯網創新基地計畫服務範圍示意圖 28
圖 10 桃園都會區捷運路網示意圖 30
圖 11 環境敏感地區示意圖 33
圖 12 土地使用現況示意圖 42
圖 13 土地權屬示意圖 43
圖 14 道路系統現況圖 45
圖 15 整體空間發展構想示意圖 50
圖 16 變更後主要計畫示意圖 54
圖 17 道路系統計畫示意圖 56
圖 18 都市防災計畫示意圖 59
圖 19 區段徵收範圍示意圖 61
圖 20 變更內容示意圖(桃園市都市計畫區部分) 65

表　目　錄

表 1　桃園市都市計畫辦理歷程一覽表 5
表 2　現行桃園市都市計畫土地使用計畫面積表 8
表 3　變更桃園市都市計畫二通案變更內容明細表(暫予保留部分)(摘) 11
表 4　變更桃園市都市計畫(第二次通盤檢討)案變更內容明細表(摘) .. 12
表 5　南崁地區都市計畫辦理歷程一覽表 13
表 6　現行南崁地區都市計畫土地使用計畫面積表 15
表 7　桃園市及桃園區歷年人口數與成長率一覽表 34
表 8　桃園區歷年人口結構一覽表 35
表 9　桃園區性比例及扶養比統計表 36
表 10 桃園市民國 103 年各級產業就業人數表 36
表 11 桃園市各行政區工商及服務業場所單位數 38
表 12 桃園市各行政區工商及服務業場所單位從業員工數 39
表 13 桃園市前 5 大工商及服務業場所單位概況表 40
表 14 土地使用現況面積表 40
表 15 整體開發計畫範圍變更前、後之土地使用計畫面積表..... 53
表 16 區段徵收開發成本概估表 60
表 17 變更內容明細表 62
表 18 本計畫區(桃園市都市計畫區部分)變更前後土地使用面積對照表 64

壹、計畫緣起

台灣地區六直轄市占全國總人口近7成，其中桃園市人口發展快速；而桃園區近年來人口呈現穩定成長之趨勢，屬高成長率之行政轄區。另桃園市都市計畫區之住宅發展已趨近飽和，須檢討及釋出桃園市核心外圍農業區，預為規劃所需之都市發展用地，以因應未來人口成長需要。

「桃園市都市計畫(第二次通盤檢討)案」前於民國93年9月8日發布實施，其暫予保留第6案及第7案，將計畫區東北側(南崁溪右岸)之農業區變更為住宅區，附帶條件規定應另行擬訂細部計畫，並以區段徵收方式開發；惟迄今仍尚未依內政部都市計畫委員會第570次會議決議之區段徵收開發案件處理原則，檢具區段徵收可行性評估及實施進度與經費相關證明文件，納入計畫書規定，報由內政部核定，故現行計畫仍為農業區。

審酌前開暫予保留第6、7案變更範圍與其北側毗鄰之「南崁地區都市計畫」間尚夾有部分農業區，考量地區土地利用與使用分區縫合，有必要併同納入整體規劃與開發。又本計畫範圍南側臨「桃園市都市計畫」機關用地(機十五)，為近期桃園市政府規劃之「虎頭山創新基地」，以物聯網技術產業發展，並兼具休閒開放空間使用，故本計畫區實有配合實際需要辦理都市計畫變更。

另南崁溪北側地區之道路系統，現況僅有民光東路、三元街及成功路等3條聯外道路，造成南崁溪兩岸往來交通壅塞。期待透過本案變更與整體開發，檢討周邊交通現況，改善周邊道路系統，以增益南崁溪兩岸之交通路網。

基此，爰辦理本案之都市計畫變更，併同擬定細部計畫作業，以縮短都市計畫作業時程，加速地區之開發建設。

貳、法令依據

都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。

參、計畫範圍及面積

一、整體開發計畫範圍

分屬桃園市、南崁地區等兩個都市計畫區，面積合計約 18.35 公頃，其中以桃園市都市計畫區所佔面積較多，約 16.45 公頃(佔 89.66%);另為南崁地區都市計畫區,面積約 1.90 公頃(佔 10.34%)。

二、本計畫區(桃園市都市計畫區)範圍

位於桃園市都市計畫之東北側地區，共分為三處：

(一)「桃園市都市計畫(第二次通盤檢討)案」暫予保留第 6 案

面積約 14.36 公頃，包含成功路三段、三元街、南崁溪與桃林鐵路所圍之農業區(機關用地(機十五)北側)，以及成功路三段、大有路與桃園市都市計畫邊界所圍之農業區。

(二)「桃園市都市計畫(第二次通盤檢討)案」暫予保留第 7 案

面積約 1.33 公頃,為成功路三段、桃林鐵路與機關用地(機九)所圍之農業區(桃園高中對面)。

(三)「桃園市都市計畫(第二次通盤檢討)案」變更第 3 案

納入河川區變更為住宅區部分面積約 0.75 公頃,南崁溪右側部分住宅區。

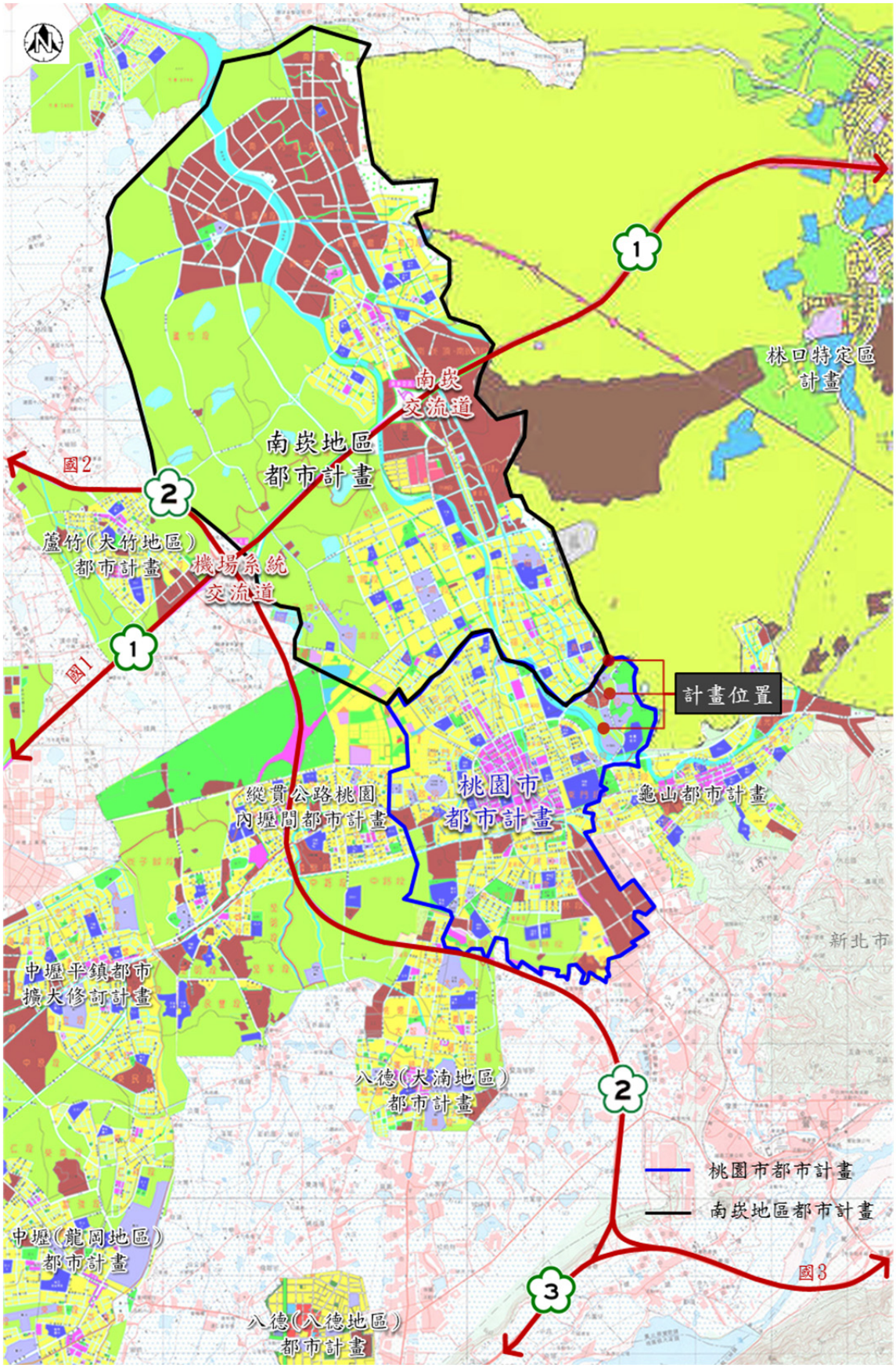


圖 1　計畫區地理位置示意圖

三元街(12M)
虎頭山公園
慈平一村
大有路(20M)
南崁地區
都市計畫
北區國稅局
三元街(11M)
榮民醫院
(11M)
成功路三段(20M)
退輔會
職訓中心
退輔會職訓中心
三民公園
桃園市
都市計畫
南崁溪
桃園高中
圖 例
住宅區
乙種工業區
文教區
農業區
河川區
公園用地
綠地
道路用地
都市計畫範圍線
機關用地
營區用地
醫療衛生機構用地
高中用地
停車場用地
變電所用地
電路鐵塔用地
鐵路用地
暫予保留
第6案範圍
暫予保留
第7案範圍
二通變更
第3案範圍
(河變住部分)
南崁都計
農業區範圍

圖 2　計畫範圍示意圖

肆、虎頭山成功路周邊地區整體開發計畫

以下說明整體開發計畫內容：

一、現行都市計畫概要

計畫範圍跨越桃園市及南崁地區兩處都市計畫區，現行都市計畫內容說明如下：

(一)桃園市都市計畫

1.歷次都市計畫辦理過程

「桃園市都市計畫」於民國 44 年 5 月 30 日發布實施，並於民國 61 年 1 月 12 日擴大修訂計畫，於民國 73 年 1 月 11 日發布實施第一次通盤檢討，於民國 81 年 11 月 28 日完成第一期公共設施保留地專案通盤檢討,於民國 93 年 9 月 8 日發布實施第二次通盤檢討。本計畫自第二次通盤檢討後，共辦理 26 次個案變更(含擬定細部計畫案)。

表 1　桃園市都市計畫辦理歷程一覽表

編號	變更計畫名稱	發布日期文號
1	變更桃園擴大修訂都市計畫(原工三市地重劃區專案檢討)案	民國 93 年 9 月 10 日 府城鄉字第 0930228422 號
2	變更桃園市都市計畫(部分工商綜合專用區及生態綠地為乙種工業區及農業區)案	民國 96 年 10 月 1 日 府城鄉字第 0960319818 號
3	變更桃園市都市計畫(部分農業區、住宅區及道路用地為高速公路用地)(配合國道二號拓寬工程)案	民國 98 年 5 月 12 日 府城規字第 0980177325 號
4	修訂桃園市都市計畫(土地使用分區管制要點第十點地下層退縮建築)案	民國 98 年 10 月 30 日 府城規字第 0980420348 號
5	變更桃園市都市計畫(部分建國路道路用地為住宅區及乙種工業區)案	民國 100 年 1 月 26 日 府城都字第 1000022206 號
6	變更桃園市都市計畫(部分農業區為文教區)案	民國 100 年 7 月 29 日 府城都字第 1000289713 號
7	變更桃園都市計畫(部分機關用地、醫療衛生機構用地為公園用地及部分公園用地為機關用地)案	民國 101 年 1 月 5 日 府城都字第 1000538934 號
8	變更桃園市都市計畫(部分高速公路用地為農業區)案	民國 101 年 1 月 19 日 府城都字第 1010010692 號
9	變更桃園市都市計畫(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
10	變更桃園市都市計畫(三民路以北、民生路內側以東至南崁溪整治線間)主要計畫案	民國 103 年 6 月 4 日 府城都字第 1030119696 號
11	修訂桃園市都市計畫(三民路以北.民生路內側以東至南	民國 103 年 6 月 4 日

編號	變更計畫名稱	發布日期文號
	崁溪整治線間)細部計畫案	府城都字第 1030119696 號
12	變更桃園市都市計畫(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)案	民國 103 年 11 月 22 日 府城都字第 1030287398 號
13	變更桃園市都市計畫(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
14	變更桃園市都市計畫(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 105 年 6 月 27 日 府都計字第 1050146261 號
15	變更桃園市都市計畫(機關用地(機十五)(供軍事使用)為機關用地(機十五)(配合虎頭山創新基地)案	民國 107 年 4 月 16 日 府都綜字第 1070067190 號
16	變更桃園市都市計畫(部分農業區為道路用地)(延平路延伸)案	民國 107 年 8 月 8 日 府都綜字第 1070169398 號
17	變更桃園市都市計畫(部分乙種工業區(工乙七)為醫療專用區及公園用地)案	民國 107 年 10 月 5 日 府都計字第 1070244217 號
18	擬定桃園市都市計畫(部分乙種工業區(工乙七)為醫療專用區及公園用地)案	民國 107 年 10 月 5 日 府都計字第 1070244217 號
19	變更桃園市都市計畫(部分農業區及貯氣槽用地為公園用地(兼供滯洪池使用)及滯洪池用地(兼供道路使用))案	民國 107 年 12 月 28 日 府都綜字第 1070321499 號
20	變更桃園市都市計畫(三民路以北、民生路內側以東至南崁溪整治線間)細部計畫土地使用分區管制要點(配合桃園都會區大眾捷運系統航空城捷運線【綠線】)案	民國 108 年 1 月 30 日 府都綜字第 1080016630 號
21	訂定桃園市都市計畫(桃園都會區大眾捷運系統航空城捷運線【綠線】周邊地區)細部計畫土地使用分區管制要點案	民國 108 年 1 月 30 日 府都綜字第 1080016630 號
22	變更桃園市都市計畫(配合桃園都會區大眾捷運系統航空城捷運線【綠線】G06、G08 車站及相關設施設置)案	民國 108 年 2 月 25 日 府都綜字第 1080030700 號
23	變更桃園市都市計畫(部分乙種工業區為住宅區、公園用地、綠地用地及道路用地；部分農業區為住宅區；部分道路用地修正開發方式)案	民國 108 年 3 月 6 日 府都計字第 1080014439 號
24	擬定桃園市都市計畫(部分乙種工業區為住宅區、公園用地、綠地用地及道路用地；部分農業區為住宅區；部分道路用地修正開發方式)案	民國 108 年 3 月 6 日 府都計字第 1080014439 號
25	變更桃園市都市計畫(配合中路地區整體開發計畫) 細部計畫 (部分停車場用地(停六)為機關用地)案	民國 108 年 7 月 26 日 府都計字第 1080157036 號
26	變更桃園市都市計畫(部分住宅區為機關用地(機十七))案	民國 108 年 7 月 26 日 府都計字第 1080157036 號

註：製表日期截至 109 年 8 月。

2.都市計畫概要

(1)計畫範圍及面積

計畫範圍北至慈文路，南至八德區及新北市鶯歌區界，東以虎頭山及龜山區為界，西至桃園大圳第一支線，計畫面積為1,122.61公頃。

(2)計畫年期：以民國94年為計畫目標年。

(3)計畫人口：200,000人。

(4)土地使用分區計畫

劃設住宅區、商業區、甲種工業區、乙種工業區、零星工業區、倉庫區、文教區、宗教專用區、車站專用區、醫療專用區、捷運開發區、農業區及河川區，面積合計為743.08公頃(占計畫總面積66.19%，占都市發展面積60.42%)。

(5)公共設施計畫

劃設機關用地、學校(文小、文中、文高)用地、公園用地、公園用地(兼供滯洪池使用)、公園兼兒童遊樂場用地、兒童遊樂場用地、綠地、廣場用地、廣場用地(兼供捷運系統使用)、體育場用地、醫院用地、醫療衛生機構用地、營區用地、社教用地、市場用地、停車場用地、加油站用地、電力事業用地、變電所用地、電路鐵塔用地、滯洪池用地(兼供道路使用)、捷運系統用地、截流站用地、鐵路用地、高速公路用地及道路用地等公共設施用地，面積合計為379.53公頃(占計畫總面積33.81%，占都市發展面積39.58%)。

(6)交通系統計畫

聯外道路(萬壽路、中山西路、春日路、桃鶯路、永安路、介壽路)、市區環狀道路(三民路)、市區道路(中山西路、中山東路、成功路、復興路、春日路、民生路、中正路、民族路)、次要道路、出入道路及人行步道等，另有鐵路用地、高速公路用地等。

表 2　桃園市都市計畫土地使用計畫面積表

項　目			二通檢討後面積（公頃）	歷次變更增減面積（公頃）	本案檢討前		
					計畫面積（公頃）	百分比(1)	百分比(2)
土地使用分區	住宅區		346.40	16.41	362.81	37.84%	32.32%
	商業區		67.56	0.65	68.21	7.11%	6.08%
	工商綜合專用區		3.42	-3.42	0.00	0.00%	0.00%
	工業區	甲種工業區	74.41	0.00	74.41	7.76%	6.63%
		乙種工業區	65.78	-1.44	64.34	6.71%	5.73%
		零星工業區	0.17	0.00	0.17	0.02%	0.02%
	倉庫區		1.20	0.00	1.20	0.13%	0.11%
	文教區		1.33	0.94	2.27	0.24%	0.20%
	宗教專用區		0.21	0.01	0.22	0.02%	0.02%
	車站專用區		4.25	-0.22	4.03	0.42%	0.36%
	醫療專用區		0.00	1.21	1.21	0.13%	0.11%
	捷運開發區		0.00	0.44	0.44	0.05%	0.04%
	農業區		152.13	-18.47	133.67	-	11.91%
	河川區		29.56	0.55	30.11	-	2.68%
	小　計		746.42	-3.34	743.08	60.42%	66.19%
公共設施用地	機關用地		30.97	0.02	30.99	3.23%	2.76%
	學校用地	文小用地	26.61	-2.19	24.42	2.55%	2.18%
		文中用地	22.64	-0.27	22.37	2.33%	1.99%
		文高用地	34.92	0.00	34.92	3.64%	3.11%
	公園用地		65.54	4.23	69.77	7.28%	6.21%
	公園用地（兼供滯洪池使用）		0.00	3.22	3.22	0.34%	0.29%
	公園兼兒童遊樂場用地		0.44	0.00	0.44	0.05%	0.04%
	兒童遊樂場用地		2.09	-1.38	0.71	0.07%	0.06%
	綠地		2.38	1.11	3.49	0.36%	0.31%
	生態綠地		1.70	-1.70	0.00	0.00%	0.00%
	廣場用地		0.56	0.04	0.60	0.06%	0.05%
	廣場用地（兼供捷運系統使用）		0.00	0.08	0.08	0.01%	0.01%
	體育場用地		7.86	0.00	7.86	0.82%	0.70%
	醫院用地		1.04	0.00	1.04	0.11%	0.09%
	醫療衛生機構用地		6.46	-0.02	6.44	0.67%	0.57%
	營區用地		1.50	0.00	1.50	0.16%	0.13%
	社教用地		0.32	0.00	0.32	0.03%	0.03%
	市場用地		3.90	-0.52	3.38	0.35%	0.30%
	停車場用地		0.75	0.38	1.13	0.12%	0.10%

項　目		二通檢討後面積（公頃）	歷次變更增減面積（公頃）	本案檢討前		
				計畫面積（公頃）	百分比(1)	百分比(2)
	加油站用地	0.54	0.00	0.54	0.06%	0.05%
	電力事業用地	0.60	0.00	0.60	0.06%	0.05%
	變電所用地	0.18	0.00	0.18	0.02%	0.02%
	電路鐵塔用地	0.03	0.00	0.03	0.00%	0.00%
	貯氣槽用地	0.77	-0.77	0.00	0.00%	0.00%
	滯洪池用地（兼供道路使用）	0.00	0.23	0.23	0.02%	0.02%
	捷運系統用地	0.00	0.07	0.07	0.01%	0.01%
	截流站用地	0.68	0.00	0.68	0.07%	0.06%
	道路用地	155.71	1.39	157.10	16.38%	13.99%
	鐵路用地	5.69	0.00	5.69	0.59%	0.51%
	高速公路用地	2.32	-0.58	1.74	0.18%	0.16%
	小　計	376.19	3.34	379.53	39.58%	33.81%
合　計(1)		940.92	17.92	958.84	100.00%	-
合　計(2)		1,122.61	0.00	1,122.61	-	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.(1)表都市發展用地面積(不包括農業區及河川區)。

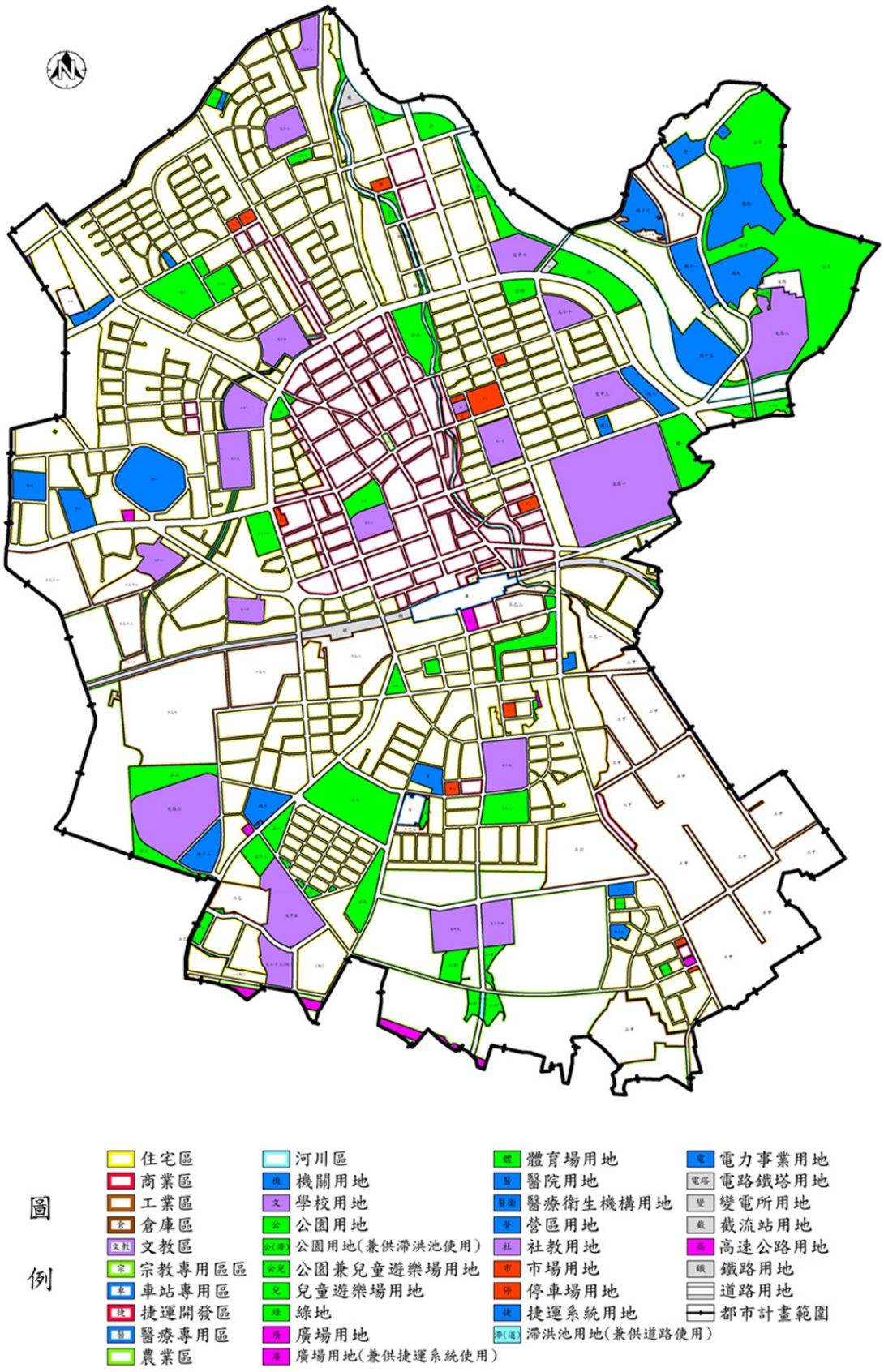


圖 3　桃園市都市計畫示意圖

3. 桃園市第二次通盤檢討暫予保留新編號第 6 案及第 7 案

「桃園市都市計畫(第二次通盤檢討)案」前於民國 93 年 9 月 8 日發布實施，其暫予保留第 6 案及第 7 案，將本計畫區東北側(南崁溪右岸)之農業區變更為住宅區，附帶條件規定應另行擬訂細部計畫，並以區段徵收方式開發；惟目前尚未檢具區段徵收可行性評估及實施進度與經費相關證明文件，納入計畫書，報由內政部核定，故現行計畫仍為農業區。相關變更內容及附帶條件說明詳如表 3。

表 3　變更桃園市都市計畫二通案變更內容明細表(暫予保留部分)(摘)

<table>
<tr><th rowspan="2">新編號</th><th rowspan="2">原編號</th><th rowspan="2">位置</th><th colspan="2">變更內容(公頃)</th><th rowspan="2">變更理由</th><th rowspan="2">備　註</th></tr>
<tr><th>原計畫</th><th>新計畫</th></tr>
<tr><td rowspan="2">6</td><td rowspan="2">人4、逾4</td><td rowspan="2">計畫區東北側、工17附近</td><td>農業區(14.84)</td><td>住宅區(14.84)</td><td>配合都市發展需要，且其周邊均已建築使用。</td><td rowspan="4">依內政部92年11月6日台營字第0920089756號函說明二辦理，為因應目前都市計畫新訂、擴大或變更，規定以區段徵收開發案件，應依內政部都市計畫委員會第570次會議決議之處理原則(二)「本部都委會已審議完竣但尚未核定之都市計畫案，應檢附直轄市、縣(市)政府地政局認可之區段徵收可行性評估及實施進度與經費相關證明文件，納入計畫書規定，報由本部逕予核定；如無法檢附該府地政局認可之可行性評估相關證明逕件者，則重新提請本部都委會審議，…」辦理。</td></tr>
<tr><td colspan="3">附帶條件：
1. 應另行擬訂細部計畫(含配置適當之公共設施用地與擬具具體公平合理之事業及財務計畫)。
2. 以區段徵收方式開發。</td></tr>
<tr><td rowspan="2">7</td><td rowspan="2">逾16</td><td rowspan="2">計畫區東北側、桃園高中旁</td><td>農業區(1.28)</td><td>住宅區(1.28)</td><td>本計畫區住宅區發展率已達85%以上，為配合人口成長及實際需要變更。</td></tr>
<tr><td colspan="3">附帶條件：
1. 應另行擬訂細部計畫(含配置適當之公共設施用地與擬具具體公平合理之事業及財務計畫)，並俟細部計畫完成法定程序發布實施後始得發照建築。
2. 以區段徵收方式開發。</td></tr>
</table>

註：「新編號」為內政部都委會審決准予同意變更之重新編號；「原編號」為規劃階段擬變更及人民或團體陳情案之編號。

4. 桃園市第二次通盤檢討變更新編號第 3 案

「桃園市都市計畫(第二次通盤檢討)案」變更新編號第 3 案規定其河川區變更為住宅區部分係配合「人民或團體陳情意見綜理表第 4 案」(即暫予保留新編號第 6 案)變更，故應併同該案同時開發。相關變更內容及規定詳如後表。

表 4　變更桃園市都市計畫(第二次通盤檢討)案變更內容明細表(摘)

<table>
<tr><th rowspan="2">新編號</th><th rowspan="2">原編號</th><th rowspan="2">位置</th><th colspan="2">變更內容(公頃)</th><th rowspan="2">變更理由</th><th rowspan="2">備　註</th></tr>
<tr><th>原計畫</th><th>新計畫</th></tr>
<tr><td rowspan="5">3</td><td rowspan="5">變4、逾5、逾11</td><td rowspan="5">會稽橋以南之南崁溪兩側部分地區</td><td rowspan="3">河川區(1.95)</td><td>住宅區(0.83)</td><td rowspan="5">配合南崁溪河川治理線，併鄰近都市計畫土地使用。</td><td rowspan="5">1. 本案河川區範圍以 71 年 2 月 25 日(71)府建水字八六一二號公告之河川圖籍範圍為準。
2. 河川區變更為住宅區部分係配合「人民或團體陳情意見綜理表第 4 案」變更，故應併同該案同時辦理開發。
3. 河川區變更為機關用地部分係配合「逾公開展覽期限人民或團體陳情意見綜理表第 13 案」之變更辦理。</td></tr>
<tr><td>機關用地(0.53)</td></tr>
<tr><td>公園用地(0.59)</td></tr>
<tr><td>住宅區(0.08)</td><td rowspan="2">河川區(0.42)</td></tr>
<tr><td>公園用地(0.34)</td></tr>
</table>

註：「新編號」為內政部都委會審決准予同意變更之重新編號；「原編號」為規劃階段擬變更及人民或團體陳情案之編號。

(二)南崁地區都市計畫

1. 歷次都市計畫辦理過程

「南崁地區都市計畫」原名稱為「南崁新市鎮都市計畫」，於民國 64 年 10 月 3 日公告發布實施，第一次通盤檢討於民國 73 年 2 月 10 日發布實施，第二次通盤檢討修正計畫名稱並辦理主要及細部計畫拆離，於民國 102 年 11 月 22 日發布實施。自第二次通盤檢討實施至今，屬主要計畫之個案變更計有 12 案。

表 5　南崁地區都市計畫辦理歷程一覽表

編號	變更計畫名稱	發布日期文號
1	變更南崁地區都市計畫(部分河川區為公園用地)案	民國 104 年 4 月 1 日 府都計字第 1040061041 號
2	變更南崁地區都市計畫(部分公園用地為體育場用地、部分住宅區為公園用地)案	民國 105 年 10 月 17 日 府都計字第 105023159 號
3	變更南崁地區都市計畫(部分農業區為宗教專用區)(桃園龍德宮)案	民國 106 年 9 月 22 日 府都計字第 1060218474 號
4	變更南崁地區都市計畫(配合桃園國際機場聯外捷運系統 A10 車站周邊土地開發計畫)案	民國 107 年 5 月 18 日 府都綜字第 1070098105 號
5	變更南崁地區都市計畫(部分農業區、綠地為高速公用地、部分農業區為高速公用地(兼供捷運系使用)、部分道路用地為道用地(兼供高速公路使用))(配合國道 1 號桃園交流道動改善工程)案	民國 107 年 11 月 20 日 府都計字第 1070281850 號
6	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	民國 107 年 11 月 30 日 府都計字第 1070290719 號
7	變更南崁地區都市計畫(機關用地(機十)(供桃園地方法院檢察署使用)為機關用地(機十))案	民國 107 年 12 月 25 日 府都計字第 1070312702 號
8	變更南崁地區都市計畫(配合桃園都會區大眾捷運系統航空城捷運線【綠線】G12、G13、G13a 車站及相關設施設置)案	民國 107 年 12 月 28 日 府都綜字第 1070321500 號
9	變更南崁地區都市計畫(部分住宅區、墓地用地及殯儀館用地為殯葬設施用地)案	民國 108 年 1 月 30 日 府都計字第 1080006181 號
10	變更南崁地區都市計畫(配合桃園都會區大眾捷運系統航空城捷運線【綠線】G14 車站及相關設施設置)案	民國 108 年 2 月 15 日 府都綜字第 1080025583 號
11	變更南崁地區都市計畫(部分農業區為道路用地)(桃 17 線【蘆興南路】拓寬工程)(修正開發方式)案	民國 108 年 2 月 25 日 府都計字第 1080035793 號
12	變更南崁地區都市計畫(配合桃園都會區大眾捷運系統航空城捷運線【綠線】相關設施設置)案	民國 108 年 2 月 25 日 府都綜字第 1080030699 號

註：製表日期截至 109 年 7 月。

2.都市計畫概要

(1)計畫範圍及面積

計畫區範圍包括桃園區之中埔里、新埔里全部、西埔里、慈文里、汴洲里、忠義里與會稽里之部分範圍；龜山區之南上里與大坑里之小部分；蘆竹區之內厝、錦興、南崁三里全部與蘆竹、山鼻、五福三里之大部分，大竹里之小部分地區，呈南北向長形，長約 9 公里，寬約 4.5 公里，計畫面積為 3,282.93 公頃。

(2)計畫年期：以民國 110 年為目標年。

(3)計畫人口：280,000 人。

(4)土地使用計畫

劃設住宅區、第一種住宅區、低密度住宅區、商業區、工業區、零星工業區、貨櫃貨運轉運中心區、工商綜合專用區、畜產專用區、電信專用區、宗教專用區、行政區、文教區、保存區、河川區、河川區(兼供道路使用)、農業區及保護區，面積合計 2,854.17 公頃(占計畫總面積 86.94%、占都市發展用地面積 76.06%)。

(5)公共設施計畫

劃設機關用地、學校用地(文小、文中、文高(職))、公園用地、綠地、體育場用地、藝文展演用地、省立育幼院用地、市場用地、加油站用地、變電所用地、電路鐵塔用地、污水處理場用地、殯葬設施用地、道路用地、道路用地(兼供高速鐵路使用)、道路用地(兼供河川使用)、道路用地(兼供高速公路使用)、園道用地、高速公路用地、高速公路用地(兼供河川使用)、高速公路用地(兼供捷運系統使用)、鐵路用地、鐵路用地(供高速鐵路使用)、鐵路用地(供高速鐵路兼道路使用)、捷運設施用地、捷運系統用地、捷運系統用地(兼供道路使用)、捷運車站用地及捷運車站用地(兼供道路使用)等，面積合計 428.76 公頃(占計畫總面積 13.06%、占都市發展用地面積 22.94%)。

(6)交通系統計畫

包括道路、園道、高速公路、鐵路及捷運等用地。

表 6　南崁地區都市計畫土地使用計畫面積表

項　目			二通檢討後面積（公頃）	歷次個變增減面積（公頃）	本案檢討前		
					計畫面積（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		597.00	-1.03	595.97	18.15%	31.89%
	第一種住宅區		20.61	0.01	20.62	0.63%	1.10%
	低密度住宅區		0.97	0.00	0.97	0.03%	0.05%
	商業區		39.08	0.00	39.08	1.19%	2.09%
	工業區		736.05	-0.44	735.61	22.41%	39.36%
	零星工業區		6.50	0.00	6.50	0.20%	0.35%
	貨櫃貨物轉運中心區		26.58	0.00	26.58	0.81%	1.42%
	工商綜合專用區		5.00	0.00	5.00	0.15%	0.27%
	加油站專用區		0.09	-0.09	0.00	0.00%	0.00%
	畜產專用區		1.13	0.09	1.22	0.04%	0.07%
	電信專用區		2.54	0.00	2.54	0.08%	0.14%
	宗教專用區		0.16	0.21	0.37	0.01%	0.02%
	行政區		2.06	0.00	2.06	0.06%	0.11%
	文教區		2.99	0.00	2.99	0.09%	0.16%
	保存區		0.40	0.00	0.40	0.01%	0.02%
	河川區		143.27	-0.50	142.77	4.35%	-
	河川區(兼供道路使用)		0.38	0.00	0.38	0.01%	0.02%
	農業區		1,206.52	-4.00	1,202.53	36.63%	-
	保護區		68.60	0.00	68.60	2.09%	-
	小計		2,859.92	-5.75	2,854.17	86.94%	77.06%
公共設施用地	機關用地		24.12	0.00	24.12	0.73%	1.29%
	學校用地	文小	34.18	0.00	34.18	1.04%	1.83%
		文中	22.48	-0.01	22.48	0.68%	1.20%
		文高	13.45	0.00	13.45	0.41%	0.72%
		小計	70.12	-0.01	70.11	2.14%	3.75%
	公園		15.98	0.45	16.43	0.50%	0.88%
	綠地		24.45	-0.13	24.32	0.74%	1.30%
	體育場用地		0.00	0.44	0.44	0.01%	0.02%
	藝文展演用地		5.29	0.00	5.29	0.16%	0.28%
	省立育幼院用地		1.59	0.00	1.59	0.05%	0.09%
	市場用地		0.20	0.00	0.20	0.01%	0.01%
	加油站用地		0.69	0.00	0.69	0.02%	0.04%
	變電所用地		1.67	0.00	1.67	0.05%	0.09%
	電路鐵塔用地		0.01	0.00	0.01	0.0003%	0.0005%
	污水處理場用地		15.39	0.00	15.39	0.47%	0.82%

項　目	二通檢討後面積（公頃）	歷次個變增減面積（公頃）	本案檢討前		
			計畫面積（公頃）	占計畫面積百分比	占都市發展面積百分比
殯儀館用地	0.89	-0.89	0.00	0.00%	0.00%
殯葬設施用地	0.00	4.23	4.23	0.13%	0.23%
墓地	2.70	-2.70	0.00	0.00%	0.00%
道路用地	214.60	-0.0012	214.59	6.54%	11.48%
道路用地（兼供高速鐵路使用）	0.003	0.00	0.003	0.00%	0.0002%
道路用地(兼供河川使用)	3.18	0.00	3.18	0.10%	0.17%
道路用地（兼供高速公路使用）	0.00	0.0022	0.0022	0.0001%	0.0001%
園道用地	3.66	0.00	3.66	0.11%	0.20%
高速公路用地	13.88	1.66	15.54	0.47%	0.83%
高速公路用地（兼供河川使用）	0.89	0.00	0.89	0.03%	0.05%
高速公路用地（兼供捷運系統使用）	0.00	0.01	0.01	0.0004%	0.0007%
鐵路用地	11.51	0.00	11.51	0.35%	0.62%
鐵路用地（供高速鐵路使用）	2.99	0.00	2.99	0.09%	0.16%
鐵路用地（供高速鐵路兼道路使用）	6.56	0.00	6.56	0.20%	0.35%
捷運設施用地	1.71	0.00	1.71	0.05%	0.09%
捷運系統用地	0.00	2.26	2.26	0.07%	0.12%
捷運系統用地（兼供道路使用）	0.00	0.42	0.42	0.01%	0.02%
捷運車站用地	0.92	0.00	0.92	0.03%	0.05%
捷運車站用地（兼供道路使用）	0.01	0.00	0.01	0.0003%	0.0005%
小　計	423.01	5.75	428.76	13.06%	22.94%
計畫面積合計	3,282.93	0.00	3,282.93	100.00%	-
都市發展用地面積合計	1,864.54	4.50	1,869.04	-	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.都市發展用地面積不包括農業區、保護區及河川區等面積。

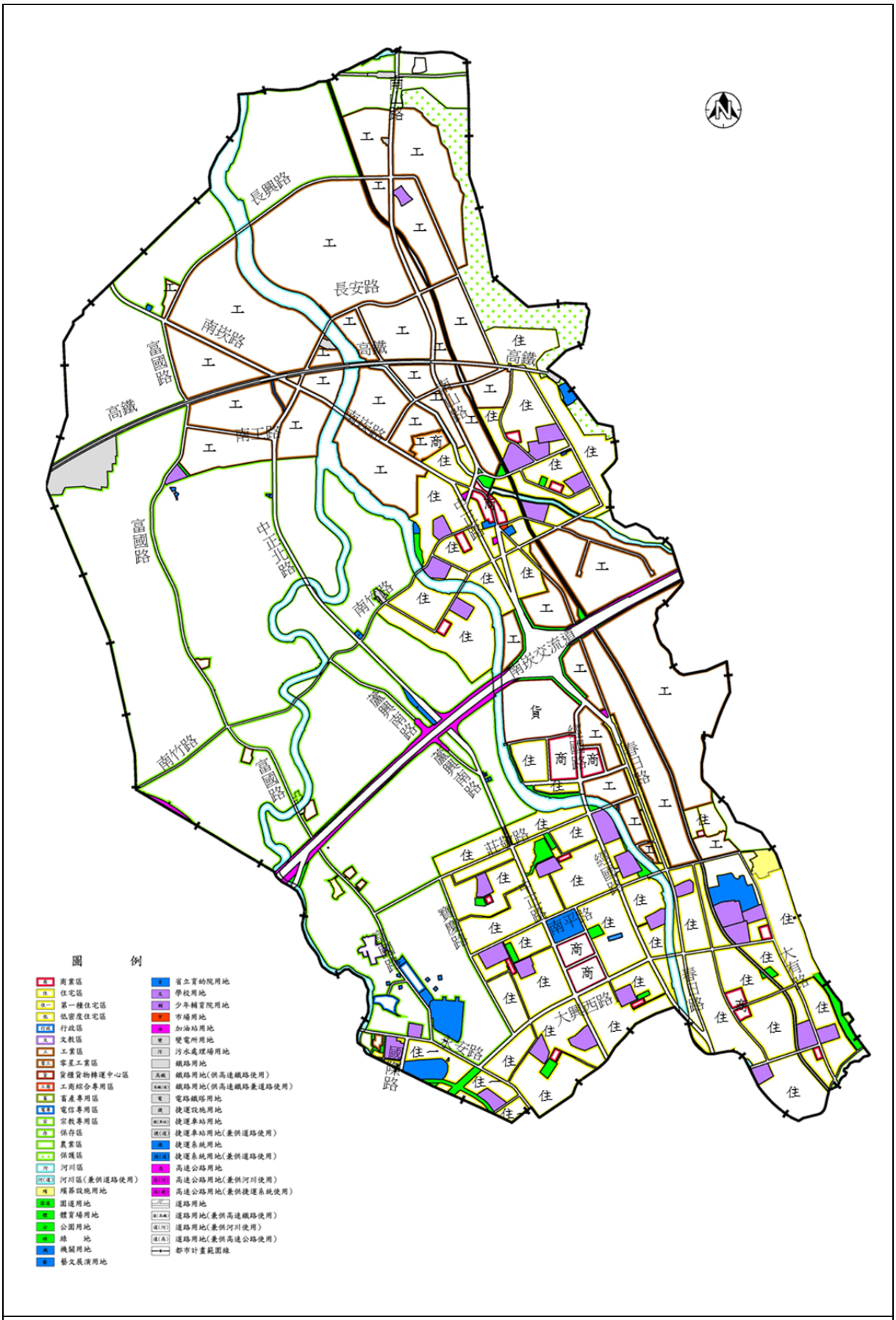


圖 4　南崁地區都市計畫示意圖

二、上位及相關計畫

(一)全國國土計畫（內政部，民國 107 年）

國土計畫法於民國 105 年 1 月 6 日公布，並於同年 5 月 1 日公告施行。其立法目的係為「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」。

國土計畫是針對我國管轄之陸域及海域所訂定引導國土資源保育及利用的空間發展計畫，並且也是現有國家公園計畫及都市計畫的上位計畫。有別於直轄市、縣(市)國土計畫係以地方實質空間發展及使用管制為內容，全國國土計畫屬全國性位階，其內容係以追求國家永續發展願景下，就全國尺度所研訂具有目標性、政策性及整體性之空間發展及土地使用指導原則。

(二)桃園市國土計畫(草案)（桃園市政府，民國 109 年）

桃園市位於北臺灣地理與人口、經濟中心，為各產業帶之樞紐，奠下桃園由農業逐漸轉型為工商業發展之基礎。配合各項經濟建設持續推動，憑藉優越的地理區位、產業群聚、人力資源與便捷的交通基礎建設，桃園市工業蓬勃發展，成為全國第一工業城市。104 年桃園升格為直轄市，深厚的產業基礎提供未來發展的優勢與利基，然面對全球化的競爭挑戰及亞太地區發展趨勢，桃園站在新的起點上，重大建設的投資規模必須擴大，都市發展的格局勢必提升，土地利用及環境資源保育應更有效的整合與調適以符合本法之目的，故需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。桃園市國土計畫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。

有關本市之開發總量管制、農業區發展政策、農業區之開放使用及住宅發展政策等內容說明如下：

1.人口及住宅需求

(1)目標年計畫人口 250 萬人

透過「世代生存法、12 種人口預測數學模式」及「重大產業建設吸引遷入人口」之推計結果作為本市人口總量之依據。依推計結果，本計畫目標年125年人口為242.3萬至 256.4 萬人，因此採中推計並取整數，訂定目標年計畫人口為 250 萬人。

(2)住宅用地供需總量尚缺 556.92 公頃

本市住宅用地需求總量約 8,117.08 公頃，而現行住宅用地供給總量約 6,867.03 公頃(不含都市計畫農業區及工業區變更)，顯示住宅用地供給無法滿足需求，其中集約發展都市計畫區缺額最多為 1,354.78 公頃；穩定發展都市計畫區則有餘額為 104.73 公頃。另經估算本市 8 項重大開發計畫發展期程預估，至 125 年僅能提供約 797.86 公頃之住宅用地(含 40%公共設施)，補足集約發展地區之都市計畫區部分居住需求，但仍有 556.92 公頃之缺額。

2.城鄉空間發展構想

(1)集約發展為原則

為避免都市蔓延失控，城鄉空間以集約發展為原則，本計畫將桃園、中壢及航空城三大都會生活圈劃為集約發展地區，其他生活圈則為穩定發展地區。

(2)都市計畫整併

依循本計畫六大生活圈發展架構及集約發展構想，推動桃園、中壢及航空城都會生活圈內都市計畫整併作業，以促進各都市計畫區之合理發展，同時提升都市計畫檢討變更之效率。

(3)都市計畫縫合

夾雜於都市計畫區間且現況發展密集之非都市土地，應併同周邊都市計畫納入整體考量，並配合實際發展需

求，適時以都市計畫縫合概念辦理擴大都市計畫。

(4)依 TOD 規劃理念適時釋出都市計畫農業區

都市計畫農業區係作為本市未來發展之儲備用地。本市住商用地缺額主要位於集約發展地區，將依 TOD 規劃理念，循序檢討大眾運輸場站周邊都市計畫農業區，以整體開發方式供給住商及產業用地，並補足舊市區之公共設施需求。

(5)滿足未來產業發展需求

A.產業發展供給區位

為滿足產業發展需求用地，其供給區位將優先佈設於桃園、中壢、航空城三大都會生活圈之中介地區、沿國道 1 號及省道之既有產業發展廊帶及工業區周邊。

B.違章工廠聚落輔導區位

考量違章工廠形成之產業聚落，本計畫透過區位適宜性分析，排除位於環境敏感地區範圍、現況產業聚集達一定規模(5 公頃以上)、在地產業鏈結度高等原則，並考量納管產業聚集區位周邊 1 公里內之零星違章工廠，加計 40%公共設施及其他必要用地後，劃定違章工廠聚落輔導區位，依據「工廠管理輔導法」予以輔導納管。

3.宜維護農地面積及區位

依據「直轄市、縣(市)國土計畫規劃手冊(108 年 7 月版)」建議，供糧食生產之農地面積為農業發展地區第一類至第三類之原「區域計畫法」非都市土地之農牧用地、養殖用地及農業發展地區第五類之都市計畫農業區合計。本市可供糧食生產之農地約 2.98 萬公頃，扣除未來發展地區屬違章工廠輔導聚落區位後，本市宜維護農地面積約 2.88 萬公頃。(詳圖 5)

(1)核心維護農地：約 1.52 萬公頃，現況為農業利用且位於

非城鄉發展核心區域。應除興辦國防、國家及本市重大建設或緊急救災安置需要者外，一律農地農用。

(2)彈性維護農地：約 0.35 萬公頃，現況為農業利用但位於城鄉發展核心區域。以保留農地為原則，但未來如有都市或產業發展需求，仍應配合循序釋出。

(3)現況非農業利用：約 1.01 萬公頃，其中屬製造業或倉儲利用者，配合產業發展需求集中管理既有違章，加強新增違章控管。

4.住宅發展政策

(1)發展對策

A.推動 TOD 永續捷運都市。

B.推動都市更新活化老舊市區，降低建物災害風險，並提昇土地資源利用效率，改善市容環境。

C.興建社會住宅，實踐居住正義。

(2)發展區位

A.重大建設整體開發

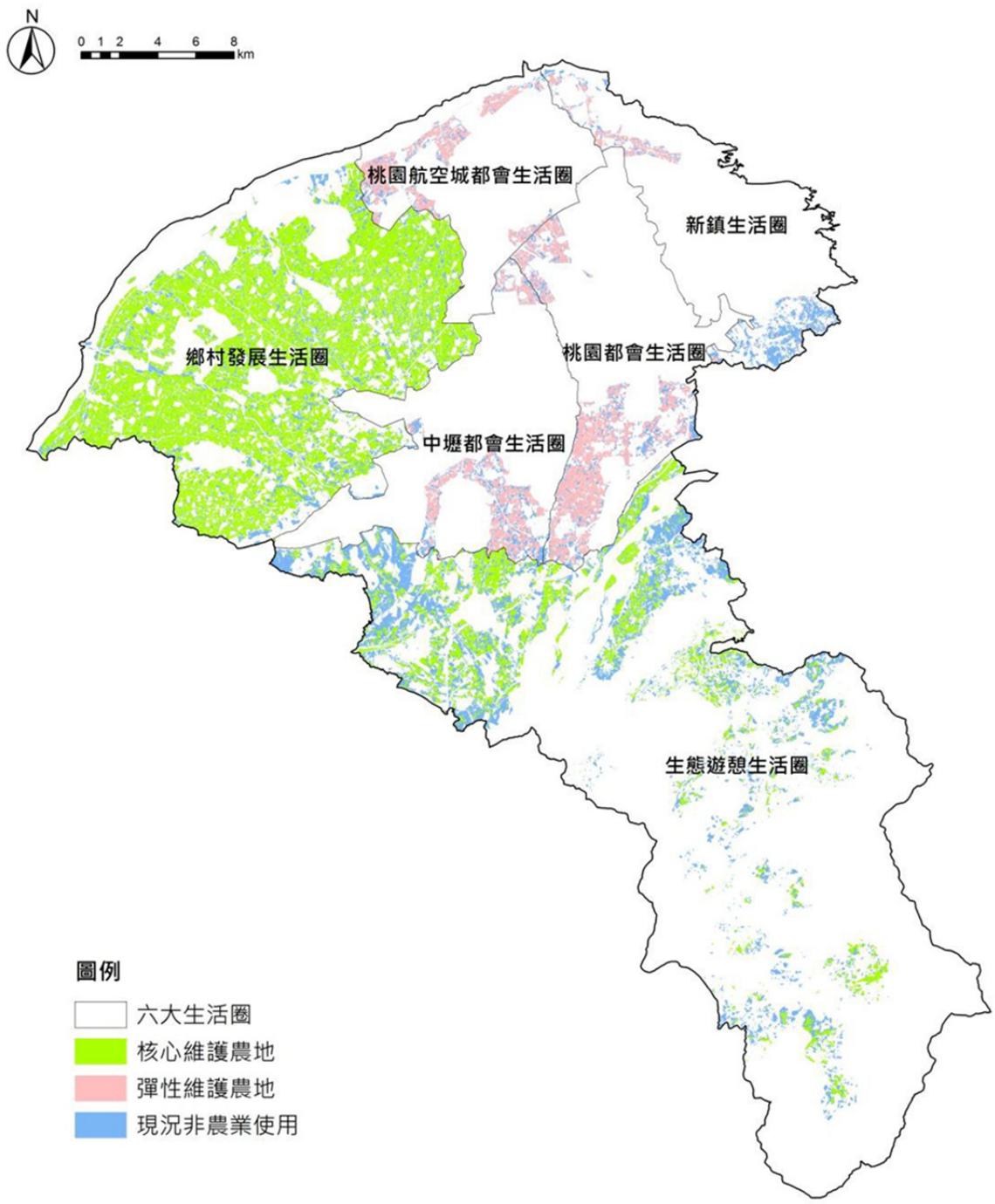
包含桃園國際機場園區及附近地區特定區計畫、機場捷運場站周邊整體開發計畫、捷運綠線場站周邊整體開發計畫、桃園鐵路地下化周邊整體開發、平鎮高中南側農業區整體開發計畫、中壢多功能體育園區等 8 項重大建設計畫，約可提供 1,022.48 公頃之住宅使用面積，可大幅紓解集約發展都市計畫區之住宅使用需求壓力。(詳圖 6)

B.都市更新地區

本市已規劃 15 處都市更新地區，主要位於臺鐵車站及規劃中之捷運路線周邊，涉及行政區包含龜山區、桃園區、中壢區及楊梅區，多為區域發展飽和、建物老舊脆弱且密度高之窳陋地區，或為公有土地轉型活化之地區。

C.社會住宅

本市已完工之社會住宅共 2 處，供給戶數為 437 戶，興建中之社會住宅共 9 處，預估供給戶數為 3,699 戶，其餘規劃中之社會住宅，預估供給戶數約為 7,377 戶，本市預計得於五年內提供社會住宅供給量共計約 11,513 戶。(詳圖 7)

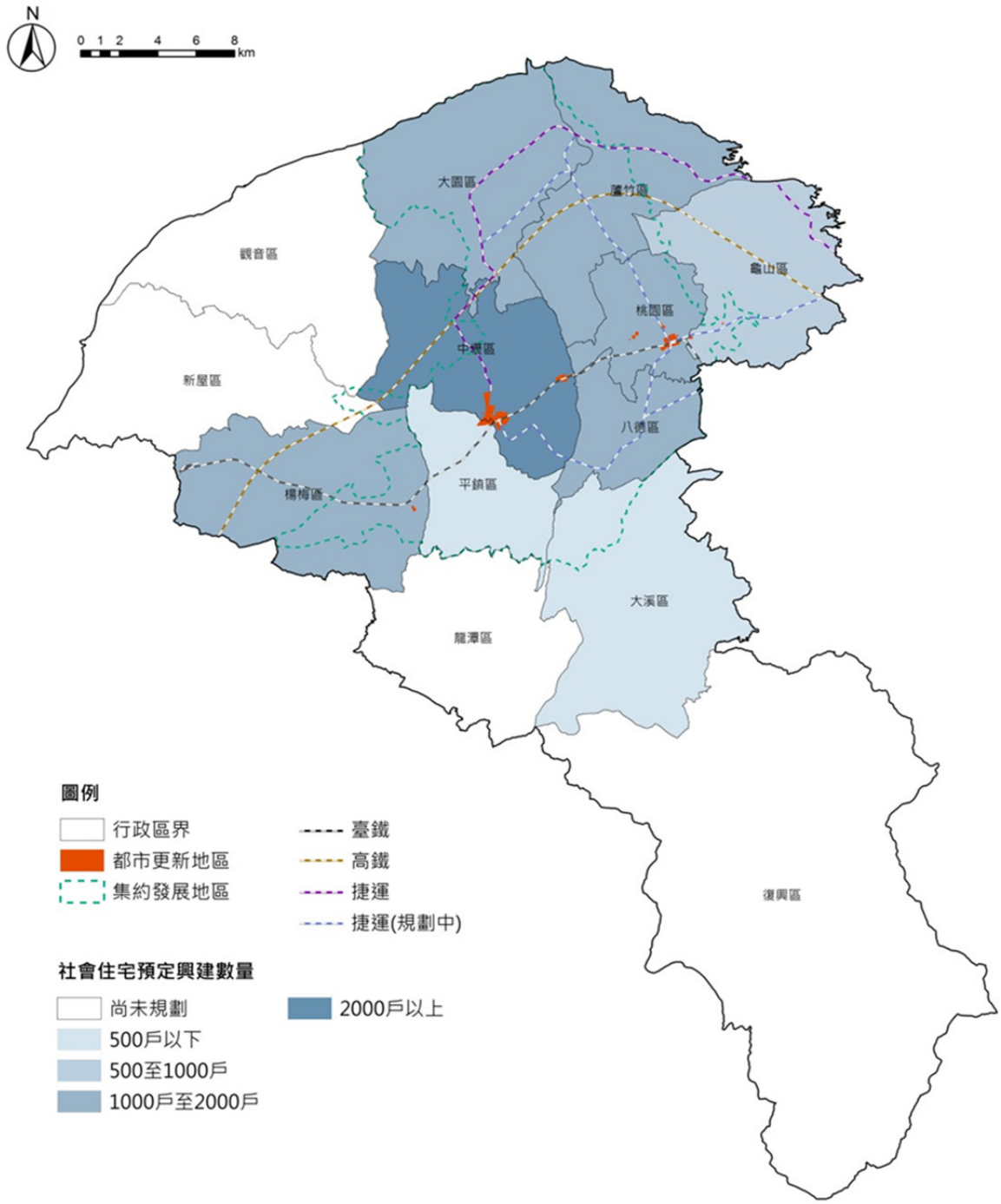


資料來源：桃園市國土計畫（草案），民國 109 年 2 月，桃園市政府。

圖 5　桃園市宜維護農地區位示意圖

資料來源：桃園市國土計畫（草案），民國 109 年 2 月，桃園市政府。

圖 6　桃園市集約發展地區住商用地供給區位分布示意圖



資料來源：桃園市國土計畫（草案），民國 109 年 2 月，桃園市政府。

圖 7　桃園市住宅部門發展區位示意圖

(三)桃林鐵路及其軸帶周邊環境改善計畫(桃園市政府，107 年)

1. 計畫概述

隨著經濟發展，鐵路沿線土地快速開發，居住人口大量成長，臺鐵林口線路停駛後，留下難得的城市路廊空間與都市縫合的契機。爰希望利用鐵路路廊空間，提供自行車道及休憩綠帶，並結合周邊資源，包括鄰近路廊桃園農工開放校園構想、淺山步道環境改善等，以提升市區居民生活品質，達到都市活化再生利用之目標。

2. 計畫位置與範圍

計畫範圍涵蓋本市龜山區、桃園區以及蘆竹區，計畫位置位處臺鐵林口線路廊(桃園區成功三段-蘆竹區六福路)以及路廊周邊空間，包含國立臺北科技大學附屬桃園農工高級中等學校、機十五、體育館以及虎頭山風景區。

3. 計畫目標

現階段「臺鐵林口線路廊活化工程」規劃設計將分為二部分辦理，第一部分(龜山區山鶯路—桃園區健行路)以設置休憩自行車道為主，第二部分(桃園區健行路—蘆竹區南山路二段)因應紓解交通問題需求，設置自行車道並兼具一般車道調撥使用。長期而言，仍持續推動輕軌捷運建設，以利桃園市永續之大眾運輸發展。

為注入老舊社區之新活力，透過桃林鐵路廊帶周邊公共自行車租賃站之建置，將可塑造兼顧通勤、通學、遊憩之桃林慢活道，並藉由校園社區化、運動休憩區優質化、風景區整體改善等策略引導民眾進入城鎮之心計畫軸帶內，本計畫不僅提升公共服務、公共設施品質，更藉由路廊軸帶重塑配合橫向周邊計畫，帶動整體邊陲帶之生活品質及活化整體居民空間。

圖 8　桃林鐵路及其軸帶周邊環境改善計畫發展策略示意圖

(四)虎頭山物聯網創新基地計畫(桃園市政府，106 年)

1. 計畫概述

依照行政院「五大社會安定計畫」及「五大產業創新研發計畫」活化土地策略，桃園市政府已將本案基地列為「亞洲‧矽谷推動方案—連結矽谷等國際研發量能建立創新研發基地」之推動策略，並配合發展本市創新產業政策之政策目標，計畫打造「虎頭山創新基地」作為「虎頭山物聯網創新應用技術實證場域」，以串連桃園在地新創基地、國際新創據點、龜山工業區及各大在地工業區，加速新創產業發展，帶動在地智慧物聯網應用技術產業相關業者，促使桃園在地製造業之轉型升級與打入國際物聯網應用技術市場；並作為桃園在地各育成中心之整合樞紐，與科技部於臺北之新創基地連結，提升桃園在地新創、青創團隊與國內外各大加速器接觸之機會。

同時，此基地將活用開放空間提供在地居民休閒開放、創新應用體驗與在地產業認知之空間，場域帶來的活動人潮將可為周邊地區創造更多商業發展機會，落實本市之青年築

夢城市願景。

2. 計畫位置與範圍

虎頭山基地西向與安東創新基地連結，南向與龜山工業區、東至華亞科技園區，概估虎頭山物聯網創新基地之服務範圍逾 200 公頃。

3. 計畫目標

(1)搶進下一世代產業供應鏈：整合臺灣資通訊、機械、材料等在地產業聚落的優勢，帶動中小企業研發成果進入國際物聯網應用技術市場，成為全球物聯網應用技術產業新群聚的基地。

(2)帶動在地產業升級:提升在地產業對先進應用市場之認知，透過國際技術交流合作，提升在地產業升級轉型。

(3)成為亞太青年創新與創業發展基地:打造創新創業生態系，透過產學合作、國際交流提升國內人才競爭力。

(4)作為在地居民認識在地產業與體驗新興應用空間:打造在地產業櫥窗，提升在地居民對在地產業之認同感；設立體驗空間，增加在地居民對新技術與應用之認知。

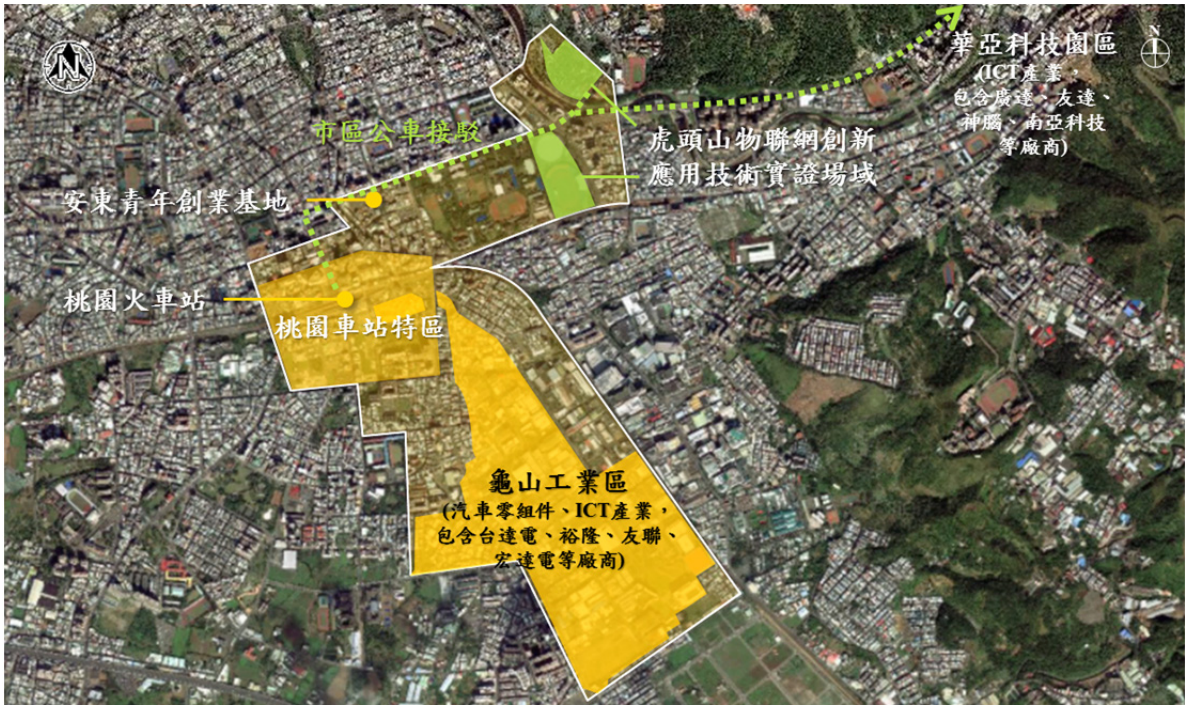


圖 9　虎頭山物聯網創新基地計畫服務範圍示意圖

(五)桃園航空城計畫(桃園市政府，107 年)

1.計畫面積

桃園航空城位於臺灣北部、桃園市的北側，其範圍主要包括「擬定桃園國際機場園區及附近地區特定區計畫」(範圍 4,565 公頃)及其他周邊地區。

2.計畫目的

(1)發展成為東亞樞紐機場，提升國家競爭力。

(2)國家產業發展轉型重鎮，引領自由經濟啟航。

(3)串聯活化捷運廊帶，發揮軌道運輸效能。

(4)打造綠色健康都市，成為北部區域都心。

3.都市計畫辦理情形

依 107 年 3 月 27 日都市計畫再審通過，航空城都市計畫面積 4,565 公頃，其中「機場專用區」1,731 公頃、「自由貿易港區」109 公頃、「產業專用區」565 公頃、「商業區」322 公頃、「住宅區」559 公頃；另劃設所需公園、道路、廣場等公共設施用地共 978 公頃。

(六)桃園都會區捷運路網計畫(桃園市政府，107 年)

1.計畫概述

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。

2.計畫目標

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。

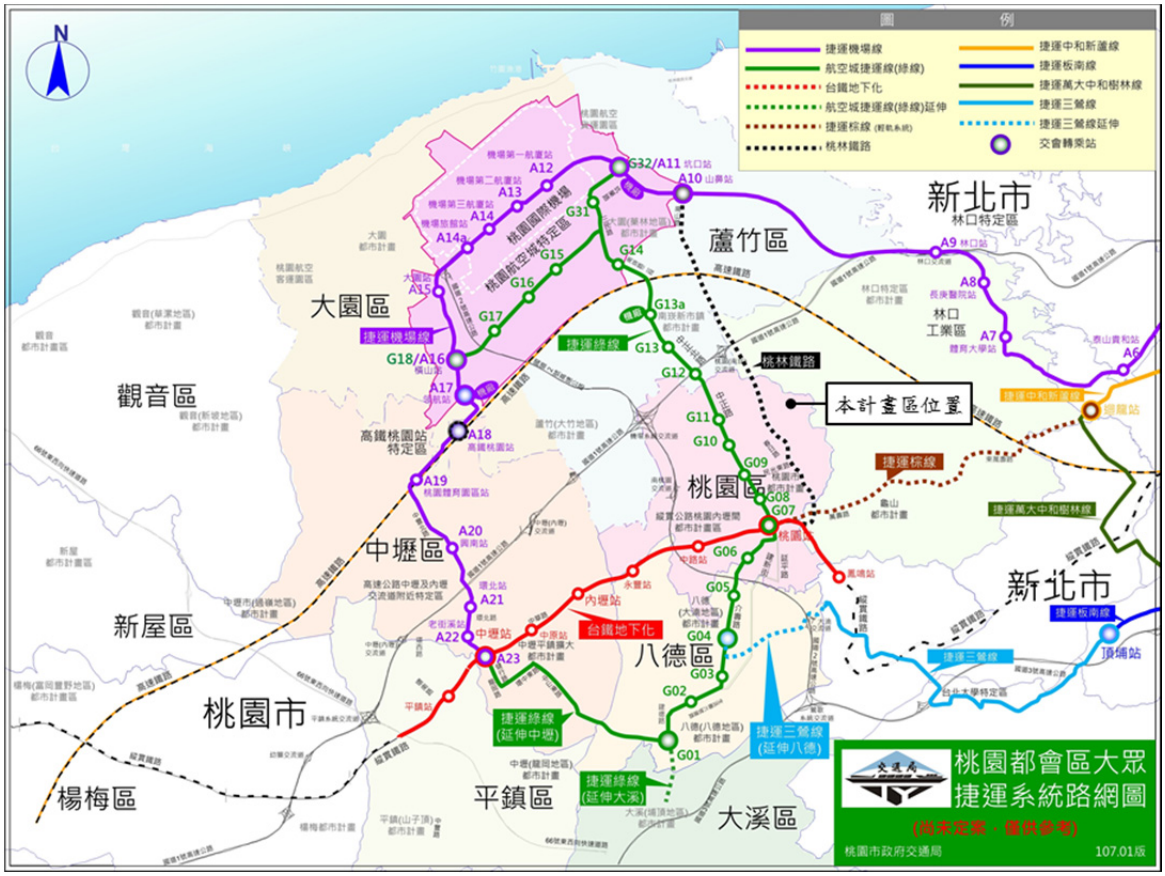


圖 10　桃園都會區捷運路網示意圖

三、發展現況分析

(一)自然環境

1.地理位置

本計畫區位於桃園市北隅，西北鄰接蘆竹區，東北鄰接龜山區，東南與新北市之鶯歌區接壤，西南毗中壢區，南連八德區。本區主要位於桃園台地上，其中心位置為桃園區文化里，極東為三元里虎頭山公園，極西為中正里正光街，極南由國道二號桃園內環線橫越，北以南崁溪及慈文路為界。

2.氣候

本計畫區氣候溫和，屬副熱帶季風氣候。全年平均溫度約為 23°C，夏季雖熱但氣溫不超過 32°C，均溫為 27°C，冬季也不至於太冷，均溫為 13°C。由於受到東北季風與西南季風的影響，從 10 月下旬到翌年 3 月，風力較強且氣溫低；5~9 月風力減弱、天氣較晴朗，但午後多雷陣雨，7~9 月則常有颱風，年平均雨量 1,500~2,000 公厘。

3.地形地勢

本計畫區主要位於桃園台地上，為石門古複合沖積扇之一部分，地勢平坦，標高介於 70 至 100 公尺之間，東隅少數丘陵地其地名為虎頭山，屬於地勢較高之林口台地邊緣。

4.地質土壤

桃園市之地質環境，大部分為沉積岩組成，小部分由火成岩構成。依據岩層之時代劃分，可分為第三紀、新第三紀、及第四紀等三時期。本區之地質環境以第四紀岩層為主，多數為地表堆積物和河谷或盆地中的沉積物。本計畫區之土壤類型主要為分布於台地及丘陵地之紅壤及黃壤。

5.水文

(1)河川水系

桃園市境內主要河川有四條：大漢溪、南崁溪、老街溪及社子溪。本區境內屬南崁溪流域，發源自林口台地龜山區公西里附近，以東南至西北向穿越本區，並於

東門溪匯流後，至竹圍之南崁港口入海。

(2)埤塘

依據國家重要濕地保育行動計畫修正計畫書清查結果，桃園市內埤塘共計 2,836 口，總面積 2,670.39 公頃。其中屬於桃園水利會管轄之埤塘共 238 口，屬於石門水利會管轄之埤塘共 357 口，兩者合計共 595 口，其餘 2,751 口多為私人之埤塘、蓄水池或魚池。

6.環境敏感地分析

(1)活動斷層

經查經濟部中央地質調查所活動斷層觀測系統，本計畫區周邊活動斷層包含屬第二類活動斷層之山腳斷層及湖口斷層，但皆距離本計畫區較遠，相對受地震災害之影響較低。

(2)山坡地

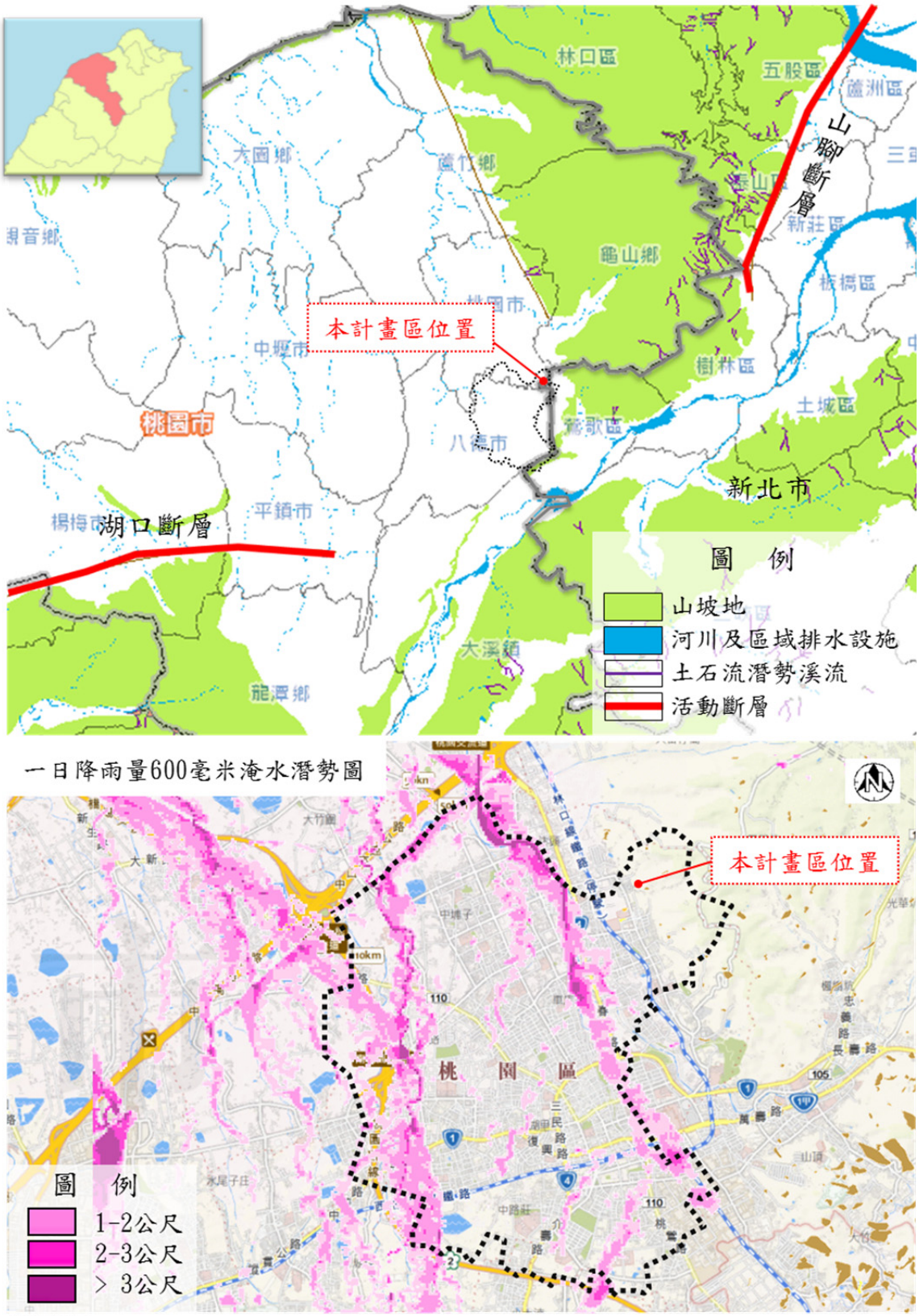
依據山坡地保育利用條例及水土保持法所劃設之山坡地，主要分布於桃園區東側與林口台地銜接之丘陵地範圍；計畫區最北側基地小部分土地位屬山坡地範圍。

(3)土石流潛勢溪流

依據行政院農業委員會水土保持局統計資料，桃園市共 52 條土石流潛勢溪流，分布於大溪區(10 條)、桃園區(2 條)、復興區(31 條)及龜山區(10 條)；本計畫區並無土石流潛勢溪流分布。

(4)淹水潛勢地區

依經濟部水利署「易淹水地區水患治理計畫」，本計畫區淹水潛勢地區主要位於南崁溪、東門溪及其支流排水系統旁。



資料來源：
1. 內政部營建署，國土規劃地理資訊圖台，http://nsp.tcd.gov.tw/ngis/。
2. 政法人國家災害防救科技中心災害潛勢地圖網站，http://satis.ncdr.nat.gov.tw/dmap/102gis.aspx。

圖 11　環境敏感地區示意圖

(二)人口概況

1.人口成長

桃園市人口數於民國 94 年底為 1,880,316 人，至 108 年底為 2,249,037 人，年平均增加人口 26,337 人，年平均人口成長率為 1.29%，人口成長率持續呈現正成長現象。

桃園區之人口數於民國 94 年底為 377,345 人(佔全市 20.07%)，至 108 年底為 452,824 人(佔全市 20.13%)，年平均增加人口 5,391 人，年平均人口成長率為 1.31%，略高於全市水準。

表 7　桃園市及桃園區歷年人口數與成長率一覽表

年度	桃園市			桃園區		
	人口數(人)	增加數(人)	成長率(%)	人口數(人)	增加數(人)	成長率(%)
94	1,880,316	-	-	377,345	-	-
95	1,911,161	30,845	1.64	384,803	7,458	1.98
96	1,934,968	23,807	1.25	391,822	7,019	1.82
97	1,958,686	23,718	1.23	397,056	5,234	1.34
98	1,978,782	20,096	1.03	401,096	4,040	1.02
99	2,002,060	23,278	1.18	406,851	5,755	1.43
100	2,013,305	11,245	0.56	410,113	3,262	0.80
101	2,030,161	16,856	0.84	413,488	3,375	0.82
102	2,044,023	13,862	0.68	415,414	1,926	0.47
103	2,058,328	14,305	0.7	417,366	1,952	0.47
104	2,105,780	47,452	2.31	427,145	9,779	2.34
105	2,147,763	41,983	1.99	434,243	7,098	1.66
106	2,188,017	40,254	1.87	440,840	6,597	1.52
107	2,220,872	32,855	1.50	447,302	6,462	1.47
108	2,249,037	28,165	1.27	452,824	5,522	1.23
平均成長率	-	26,337	1.29	-	5,391	1.31

資料來源：桃園市政府主計處及桃園區戶政事務所。

2.桃園區人口組成

桃園區民國 94 年底幼年人口(0～14 歲)計 85,397 人，佔總人口數之 22.63%，至 108 年底幼年人口計 69,458 人，

佔總人口數之 15.34%，全區幼年人口呈逐年減少之趨勢；94 年底青壯年人口(15～64 歲)計 269,234 人，佔總人口數之 71.35%，至 108 年底青壯年人口計 329,836 人，佔總人口數之 72.84%；94 年底老年人口(65 歲以上)計 22,714 人，佔總人口數之 6.02%，至 108 年底老年人口計 53,530 人，佔總人口數之 11.82%，同全國逐步進入老年化人口結構之趨勢。

由桃園區近年人口結構顯示，性別比由 94 年至 108 年，均為女性人口多於男性人口之結構，且逐年遞增。

現況桃園區人口扶養比〔每 100 位青壯年人口所扶養的依賴人口(幼年人口＋老年人口)數〕為 37.29%，即每 100 位青壯年人口所扶養的依賴人口約為 38 位。

表 8　桃園區歷年人口結構一覽表

年度（民國）	桃園區人口數（人）	幼年人口(0~14 歲)		青壯年(15~64 歲)		老年(65 歲以上)	
		人口數（人）	佔全區比例(%)	人口數（人）	佔全區比例(%)	人口數（人）	佔全區比例(%)
94	377,345	85,397	22.63	269,234	71.35	22,714	6.02
95	384,803	84,664	22.00	276,217	71.78	23,922	6.22
96	391,822	84,126	21.47	282,584	72.12	25,112	6.41
97	397,056	82,465	20.77	288,282	72.60	26,309	6.63
98	401,096	80,369	20.04	293,273	73.12	27,454	6.84
99	406,851	78,283	19.24	300,085	73.76	28,483	7.00
100	410,113	75,867	18.50	304,596	74.27	29,650	7.23
101	413,488	73,472	17.77	308,801	74.68	31,215	7.55
102	415,414	71,492	17.21	310,756	74.81	33,166	7.98
103	417,366	69,557	16.67	312,287	74.82	35,522	8.51
104	427,145	69,282	16.22	319,435	74.78	38,428	9.00
105	434,243	69,324	15.96	323,003	74.38	41,916	9.65
106	440,840	69,226	15.70	326,078	73.97	45,536	10.33
107	447,302	69,532	15.54	328,362	73.41	49,408	11.05
108	452,824	69,458	15.34	329,836	72.84	53,530	11.82

資料來源：桃園區戶政事務所。

表 9　桃園區性比例及扶養比統計表

年度(民國)	桃園區人口數(人)			性比例(男/女*100)	扶養比(%)
	合計	男性	女性		
94	377,345	186,144	191,201	97.36	40.16
95	384,803	189,621	195,182	97.15	39.31
96	391,822	192,720	199,102	96.79	38.66
97	397,056	195,120	201,936	96.62	37.73
98	401,096	196,687	204,409	96.22	36.77
99	406,851	199,321	207,530	96.04	35.58
100	410,113	200,696	209,417	95.84	34.64
101	413,488	202,276	211,212	95.77	33.90
102	415,414	203,112	212,302	95.67	33.68
103	417,366	203,922	213,444	95.54	33.65
104	427,145	208,038	219,107	94.95	33.72
105	434,243	211,161	223,082	94.66	34.44
106	440,840	214,093	226,747	94.42	35.19
107	447,302	216,999	230,303	94.22	36.22
108	452,824	219,247	233,577	93.86	37.29

資料來源：桃園區戶政事務所。

(三)產業經濟

1. 整體產業發展概況

桃園市主要產業以二、三級產業(工商及服務業)為主，一級產業主要為農業生產，牧業次之。依據桃園市統計要覽資料，桃園市民國 103 年就業人數皆以三級產業最高，比例占 52.15%，一級產業比例占 0.94%。

表 10　桃園市民國 103 年各級產業就業人數表

類別	一級產業		二級產業		三級產業	
	人數(人)	比例(%)	人數(人)	比例(%)	人數(人)	比例(%)
103 年	9,000	0.94	458,000	46.91	509,000	52.15

資料來源：桃園市統計要覽。

2. 工商及服務業發展概況

桃園市近年工商及服務業發展呈現逐年遞增之情形，民國 103 年底桃園市工廠登記現有家數約 10,867 家，公司登記現有家數約 52,155 家，商業登記現有家數約 47,758 家，營利事業營業家數約 102,829 家；其中以營利事業成長幅度最大。

桃園市前5大工商及服務業場所數量最多為批發及零售業，共計 40,092 間，數量排名依序分別為製造業、住宿及餐飲業、營造業及其他服務業等；桃園市各行政區以桃園區工商及服務業場所數量最多，共計 17,764 間。

桃園區工商業十分發達，其中以「火車站前商圈」及「龜山工業區」最具指標性。桃園火車站前商圈為新舊融合之特色商圈，介於傳統與現代之間，商圈內有三大百貨及現代連鎖商店，包含流行、時尚、服飾、珠寶、百貨及各式辦公大樓，也有圍繞百年廟宇景福宮及新民老街所發展出之傳統老店及古早小吃，結合了藝術文化及現代化商業百貨，充分展現桃園多元文化之樣貌；龜山工業區屬綜合性工業區，生產類別分別為紡織染整、金屬、化學、電子、機械、食品等，以紡織染整、電子、金屬最多，其中產業比重以科技電子產業約 50%最高，紡織傳統產業約 30%，為兼具電子科技及傳統產業之工業區。

表 11　桃園市各行政區工商及服務業場所單位數

各區	礦業及土石採取	製造業	電力及燃氣供應業	用水供應及污染整治業	營造業	批發及零售業	運輸及倉儲業	住宿及餐飲業	資訊及通訊傳播業
桃園區	3	2,030	3	104	1,718	10,586	759	1,781	195
中壢區	-	1,787	2	103	1,257	8,692	585	1,936	184
大溪區	3	549	2	17	409	1,623	180	396	10
楊梅區	-	1,185	1	53	555	2,205	263	547	26
蘆竹區	-	2,153	5	50	487	2,405	250	553	43
大園區	1	681	2	52	371	1,581	334	322	18
龜山區	-	2,016	7	40	565	3,040	384	694	49
八德區	1	1,541	1	54	730	2,854	347	431	44
龍潭區	1	781	2	33	433	1,826	164	572	32
平鎮區	1	1,177	2	64	887	3,693	371	620	57
新屋區	2	409	2	21	114	687	60	132	5
觀音區	2	571	2	24	257	776	87	198	7
復興區	-	1	-	-	14	124	11	110	1
總　計	14	14,881	31	615	7,797	40,092	3,795	8,292	671

資料來源：民國 100 年台閩地區工商及服務業普查報告。

(續)表 11　桃園市各行政區工商及服務業場所單位數

各區	金融及保險業、強制性社會安全	不動產業	專業、科學及技術服務業	支援服務業	教育服務業	醫療保健及社會工作服務業	藝術、娛樂及休閒服務業	其他服務業	合 計
桃園區	506	605	1,272	557	384	605	377	1,649	23,134
中壢區	365	401	708	470	271	490	306	1,771	19,328
大溪區	40	33	84	51	48	92	45	302	3,884
楊梅區	88	84	135	129	98	125	79	450	6,023
蘆竹區	111	158	174	122	103	149	81	411	7,255
大園區	46	63	65	67	40	79	57	268	4,047
龜山區	90	126	180	157	69	140	93	449	8,099
八德區	82	96	154	141	73	143	86	508	7,286
龍潭區	55	52	93	76	78	118	76	391	4,783
平鎮區	124	133	284	194	142	150	111	710	8,720
新屋區	18	10	32	29	16	32	24	170	1,763
觀音區	10	18	31	34	23	41	28	127	2,236
復興區	3	2	-	5	-	15	13	17	316
總　計	1,538	1,781	3,212	2,032	1,345	2,179	1,376	7,223	96,874

資料來源：民國 100 年台閩地區工商及服務業普查報告。

表 12　桃園市各行政區工商及服務業場所單位從業員工數

各區	礦業及土石採取	製造業	電力及燃氣供應業	用水供應及污染整治業	營造業	批發及零售業	運輸及倉儲業	住宿及餐飲業	資訊及通訊傳播業
桃園區	(D)	50,423	(D)	420	10,449	38,672	6,023	7,368	2,241
中壢區	-	65,042	(D)	529	6,071	30,620	4,195	7,724	(D)
大溪區	(D)	11,625	(D)	67	1,767	4,391	1,242	1,042	34
楊梅區	-	33,752	(D)	276	3,253	6,825	2,999	1,507	(D)
蘆竹區	-	61,281	75	283	3,427	10,621	9,582	3,732	214
大園區	(D)	24,949	(D)	441	1,952	9,299	9,117	2,317	63
龜山區	-	64,379	86	248	2,677	14,720	2,290	2,808	190
八德區	(D)	24,774	(D)	198	3,441	10,385	1,052	1,926	128
龍潭區	(D)	24,078	(D)	294	1,979	4,981	514	1,571	315
平鎮區	(D)	23,560	(D)	489	3,742	12,776	2,694	1,928	483
新屋區	(D)	(D)	(D)	140	410	1,875	167	296	11
觀音區	(D)	30,161	(D)	413	1,303	2,517	682	360	25
復興區	-	(D)	-	-	47	226	11	280	(D)
總　計	126	424,759	1,533	3,798	40,518	147,908	40,568	32,859	6,201

註：(D)表示不陳示數值以保護個別資料。

資料來源：民國 100 年台閩地區工商及服務業普查報告。

(續)表 12　桃園市各行政區工商及服務業場所單位從業員工數

各區	金融及保險業、強制性社會安全	不動產業	專業、科學及技術服務業	支援服務業	教育服務業	醫療保健及社會工作服務業	藝術、娛樂及休閒服務業	其他服務業	合　計
桃園區	7,030	3,120	4,621	13,258	2,601	7,881	1,314	3,695	159,872
中壢區	5,103	2,333	2,296	6,864	1,540	4,263	1,228	3,433	142,133
大溪區	318	124	145	250	155	589	144	402	22,347
楊梅區	623	280	359	1,129	389	1,758	759	787	56,388
蘆竹區	1,108	766	652	2,235	505	990	503	925	96,899
大園區	616	327	273	870	170	629	134	722	51,987
龜山區	795	468	1,983	1,599	343	9,162	320	833	102,901
八德區	835	446	567	1,423	311	1,341	188	946	47,974
龍潭區	557	238	240	1,006	301	1,736	1,148	551	39,578
平鎮區	931	505	821	2,776	618	2,609	285	1,042	55,285
新屋區	169	(D)	77	218	62	376	49	224	14,879
觀音區	(D)	36	217	396	97	347	77	172	37,263
復興區	(D)	(D)	-	16	-	46	63	17	722
總　計	18,209	8,678	12,251	32,040	7,092	31,727	6,212	13,749	828,228

註：(D)表示不陳示數值以保護個別資料。

資料來源：民國 100 年台閩地區工商及服務業普查報告。

表 13　桃園市前 5 大工商及服務業場所單位概況表

各　區	批發及零售業(間)	製造業(間)	住宿及餐飲業(間)	營造業(間)	其他服務業(間)
桃園區	10,586	2,030	1,781	1,718	1,649
中壢區	8,692	1,787	1,936	1,257	1,771
平鎮區	3,693	1,177	620	887	710
八德區	2,854	1,541	431	730	508
楊梅區	2,205	1,185	547	555	450
大溪區	1,623	549	396	409	302
蘆竹區	2,405	2,153	553	487	411
大園區	1,581	681	322	371	268
龜山區	3,040	2,016	694	565	449
龍潭區	1,826	781	572	433	391
新屋區	687	409	132	114	170
觀音區	776	571	198	257	127
復興區	124	1	110	14	17
總　計	40,092	14,881	8,292	7,797	7,223

資料來源：整理自工商及服務業普查，民國 100 年。

(四)土地使用現況

1. 土地使用情形

基地位於桃園市都市計畫區東北側及南崁地區都市計畫區東南隅，面積約 18.35 公頃，整體而言以樹林、荒地及農業使用之比例為最多，其他、住宅、工業、倉儲使用則為零星分布。

表 14　土地使用現況面積表

項　目	桃園市都市計畫		南崁地區都市計畫		合　計	
	面積(公頃)	百分比	面積(公頃)	百分比	面積(公頃)	百分比
樹林、空地使用	6.62	40.28%	1.34	70.31%	7.96	43.39%
住宅使用	2.45	14.89%	0.10	5.47%	2.55	13.92%
市場使用	0.12	0.75%	0.00	0.00%	0.12	0.67%
工業、倉儲使用	0.40	2.40%	0.46	24.22%	0.86	4.66%
農業使用	6.43	39.10%	0.00	0.00%	6.43	35.05%
道路使用	0.07	0.42%	0.00	0.00%	0.07	0.38%
電塔使用	0.03	0.19%	0.00	0.00%	0.03	0.17%
水域	0.11	0.67%	0.00	0.00%	0.11	0.60%
其他	0.21	1.28%	0.00	0.00%	0.21	1.15%
合　計	16.45	100.00%	1.90	100.00%	18.35	100.00%

資料來源：本計畫彙整。

2.屬於桃園市都市計畫區部分之土地使用情形

茲依區位由北至南分述如後：

(1)暫予保留第 6 案北側

暫予保留第 6 案北側範圍土地多為樹林、荒地，並有兩處埤塘及兩處輸電高壓鐵塔；住宅、建物使用除慈平一村(憲兵軍官眷舍)，其他則為零星分布之情形。

(2)暫予保留第 6 案南側及變更第 3 案

暫予保留第 6 案南側範圍內土地則多為農作使用，少部分為住宅建物及廠房使用，沿三元街部分為商家使用(三沅市場)；變更第 3 案範圍內土地除少部分為河濱公園設施使用外，其餘多為樹林、荒地。

(3)暫予保留第 7 案

範圍內土地多為樹林、荒地，沿成功路三段部分則多為廠房、及住宅建物等使用。

3.屬於南崁地區都市計畫區部分之土地使用情形

南崁地區都市計畫南側剩餘之農業區範圍現況多為樹林、荒地，住宅及工業、倉儲等使用，並以三元街沿線發展。

(五)土地權屬情形

計畫範圍面積 18.35 公頃，其中私有土地面積 16.04 公頃(佔計畫面積 87.41%)，公有土地面積 2.31 公頃(佔計畫面積 12.59%)。

其中公有土地包含國有土地、桃園市有土地及澎湖縣望安鄉有土地，其管理機關分別為財政部國有財產署、國軍退除役官兵輔導委員會、國軍退除役官兵輔導委員會彰化農場、桃園市政府農業局、桃園市政府養護工程處、桃園市桃園區公所及澎湖縣望安鄉公所等。

圖 12　土地使用現況示意圖

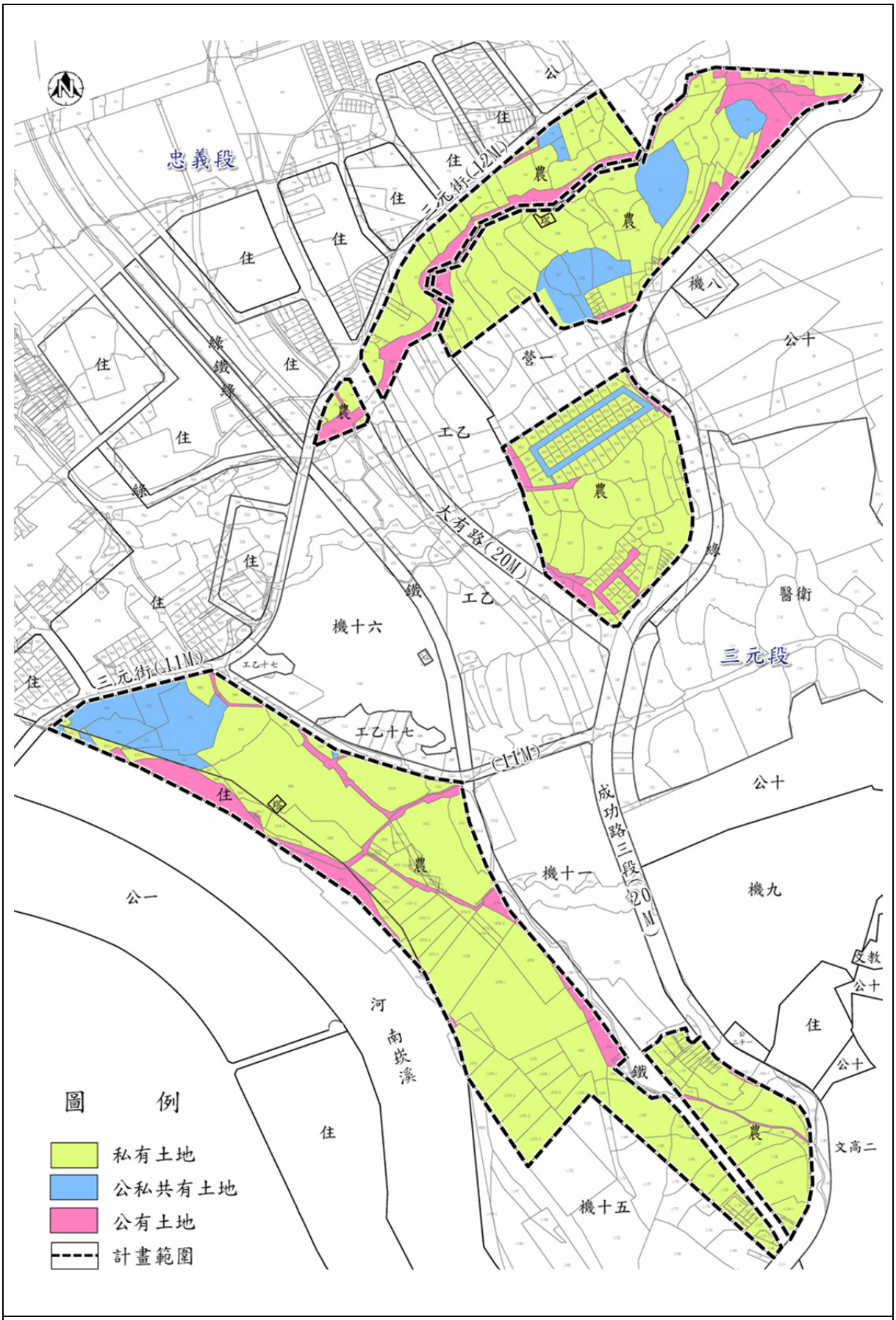

忠義段
三元段
三元街(12M)
三元街(11M)
大有路(20M)
成功路三段(20M)
(11M)
機十六
機十一
機十五
機八
機九
工乙
工乙十七
營一
醫衛
文教
文高二
公一
公十
住
農
河南炭溪
鐵
線
圖 例
私有土地
公私共有土地
公有土地
計畫範圍

圖 13　土地權屬示意圖

(六)交通環境現況

1.道路系統

基地周邊以成功路三段(20 公尺寬，雙向二車道)、大有路(20 公尺寬，雙向二車道)及三元街(11～12 公尺寬，雙向一車道)為主要聯外道路，銜接台一線(三民路一段、成功陸橋、長壽路)、桃 11 線(成功路二段、三段)、桃 12 線(三民路)等市區道路。

另跨越南崁溪之區域交通系統部分，由北至南分別為民光東路(20 公尺寬，雙向一車道)、三元街及成功路三段等 3 條道路，惟南崁溪兩岸往來交通頻繁，易形成道路壅塞情形。

2.鐵路(桃林鐵路支線)

為南北向之單線鐵路，早期為載運燃煤至林口火力發電廠及附近水泥工廠而設置，於民國 57 年通車，101 年停駛，刻正辦理桃林鐵路及其軸帶周邊環境改善計畫，規劃利用鐵路路廊空間，提供自行車道及休憩綠帶，以提升市區居民生活品質，達到都市活化再生利用之目標。

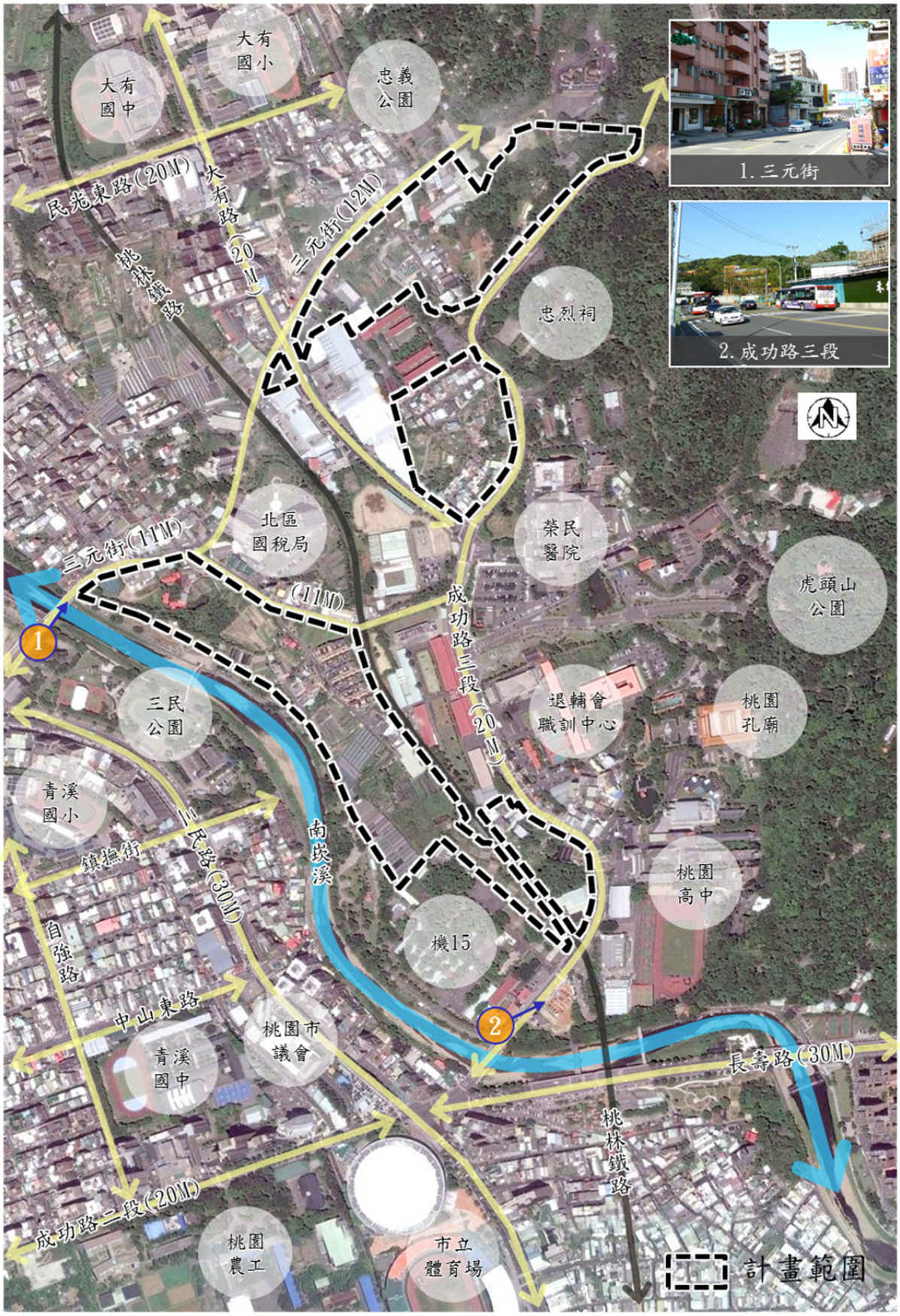

大有國中
大有國小
忠義公園
民光東路(20M)
大有路(20M)
三元街(12M)
桃林鐵路
忠烈祠
1. 三元街
2. 成功路三段
北區國稅局
榮民醫院
三元街(11M)
(11M)
成功路三段(20M)
虎頭山公園
三民公園
退輔會職訓中心
桃園孔廟
青溪國小
鎮撫街
中正路(30M)
南崁溪
桃園高中
自強路
機15
中山東路
桃園市議會
青溪國中
長壽路(30M)
桃林鐵路
成功路二段(20M)
桃園農工
市立體育場
計畫範圍

圖 14　道路系統現況圖

四、課題分析與對策

課題一、本計畫區位處二個都市計畫區之邊陲地帶，且周邊地區土地使用計畫內容雜亂不甚相容，有待整體規劃及開發。

對策：1.除原整體開發之範圍(面積約 18.35 公頃)，本案為釐整現行土地使用計畫，配合相關計畫之指導及現況發展，納入周邊包括桃林鐵路綠廊規劃、虎頭山物聯網創新基地、乙種工業區轉型、部分三元街拓寬等重點發展地區，併同辦理檢討變更(變更範圍面積為 29.58 公頃)，以解決土地使用計畫內容雜亂及不相容之問題。

2.藉由整體開發計畫之推動，避免農業區產生零星蛙躍式之開發現象，並縫合都市計畫間發展之空隙，加速地區之開發建設。

課題二、基地周邊地區發展快速，為因應成長需求，應適度增加都市發展用地。

對策：1.釋出地區零散之農業區，變更為都市發展用地，以因應人口成長需求。

2.因應地區資源與發展定位，考量現行都市發展用地之供給情形，合理規劃一般住宅及產業發展等不同機能所需用地，以達發展目標及平衡使用需求。

課題三、計畫區分布農舍、聚落、沿街建物及工業、倉儲廠房，於整體開發時應妥為考量民眾權益及開發財務負擔之可行，並配合周邊現況及發展需求，以確保開發計畫之可行。

對策：1.農業區內既有之密集聚落地區，基於居民之權益及確保開發財務之可行，應妥為保留規劃。

2.農業區毗鄰之既有乙種工業區，現況為住宅、機關、小型工廠、倉儲及職訓中心使用，使用較為雜亂且不相容，應妥為利用鄰近「榮民醫院桃園分院」之在地醫療資源服務，引入相關產業，將傳統工業區轉型發展。

3.機十五用地及周邊部分之農業區，應配合既有「虎頭山物聯網創新基地」智慧物聯網應用技術，提供未來擴充所需

之腹地，以因應未來創新產業發展之需求。

課題四、計畫區內現有部分道路曲折狹小出入不便，主要聯外道路三元街路幅較小，影響地區聯外交通及都市防災功能，有待建構完整之都市道路系統。

對策：1.配合計畫區周邊既有聯外道路，建構計畫區內主、次要及出入道路等層級分明之都市道路系統。

2.拓寬部分三元街及成功路三段 115 巷之路幅，建構區內主要道路，增加車行空間，並輔以劃設停車場用地，以改善現有交通服務品質。

五、發展願景與計畫構想

(一)發展願景

桃園市屬多核心機能之都市空間發展結構，其中桃園都會生活圈係以桃園區及中壢區為主要發展之兩大核心，為全市人口最密集之地區。「桃園市都市計畫」屬桃園區之一部分，為桃園都會區之發展核心。

本案期以結合周邊山水生態與歷史人文資源，策略性空間規劃之思維，協調與建構創新產業及樂活宜居之空間，透過土地使用計畫之調整，改善都市環境之機能，以成就本計畫區「創新樂活、都會休憩」之發展願景。

(二)功能定位

本計畫區因分屬二個都市計畫區之邊陲地帶，土地尚未妥善整體開發利用，近年來桃園區都市發展迅速，人口成長率高，市區住宅發展已達飽和。加以計畫區周邊擁有虎頭山生態都會公園、南崁溪都市藍帶、桃林鐵路、桃園神社等自然景觀與歷史人文資源，且區域公務行政資源豐沛(如：北區國稅局、退輔會職訓中心、榮民醫院桃園分院、桃園高中等)，有助於整合機十五用地「虎頭山物聯網創新基地」，加速新創產業發展。

基此，賦予本計畫區之功能定位為：

1.縫合都市發展空隙，整合創新育成空間。

2.結合山水生態資源，形塑樂活休憩環境。

(三)計畫目標與發展策略

1.改善都市邊陲地區畸零發展現象，整合形塑都市發展空間。

2.結合山水生態與歷史人文資源，形塑樂活休憩環境。

3.提供充裕之公共設施，提昇地區居住環境水準。

4.規劃地區健全道路系統，改善現有交通服務品質。

(四)整體空間發展構想

茲針對南崁溪以北、三元街以東地區整體空間發展構想：

1.創新育成區

(1)位置範圍：北起退輔會職訓中心、南迄機十五用地「虎頭山物聯網創新基地」。

(2)發展構想

A.以「虎頭山物聯網創新基地」為基礎，並利用鄰近之農業區，提供未來擴充發展所需之腹地，加速新創產業發展，促進桃園在地工業之轉型升級，並帶動在地智慧物聯網應用技術相關產業之發展。

B.整合退輔會職訓中心之人力資源，提供支援新創產業人才培訓。

2.文教生活區

(1)位置範圍：市立桃園高中周邊地區。

(2)發展構想

以市立桃園高中為發展核心，並藉由鄰近住宅單元提供居住使用，進而形塑優質文教生活區。

3.智慧照護區

(1)位置範圍：東起榮民醫院桃園分院、西迄乙種工業區。

(2)發展構想

A.以「榮民醫院桃園分院」為基礎，提供醫療照護服務。

B.因應長照2.0計畫，結合物聯網創新應用技術，促進傳統工業區轉型，並帶動在地醫療及照護產業之發展。

4.行政辦公區

(1)位置範圍：財政部北區國稅局周邊地區。

(2)發展構想

以財政部北區國稅局為發展核心，並藉由毗鄰工業區轉型使用，提供安全、寧靜之行政辦公空間。

5.山林住宅區

(1)位置範圍：大有路以北之農業區。

(2)發展構想

A.桃園市人口持續成長，夾雜於都市外圍農業區面臨轉型開發壓力，為引導都市有序發展，並因應未來創新產業進駐需求，提供適度住宅空間使用。

B.本區屬坡地且鄰近虎頭山都會公園，考量地形及景觀環境，宜採低密度住宅開發，提供優質山林居住環境。

6.河岸住宅區

(1)位置範圍：桃林鐵路以西之農業區。

(2)發展構想

A.桃園市人口持續成長，夾雜於都市外圍農業區面臨轉型開發壓力，為引導都市有序發展，並因應未來創新產業進駐需求，提供適度住宅空間使用。

B.本區毗鄰南崁溪景觀軸帶，為提高土地利用效益，宜採大街廓開發，以形塑優質河岸住宅居住環境。

7.都會遊憩區

(1)位置範圍：包括虎頭山都會公園、桃林鐵路及南崁溪。

(2)發展構想

A.虎頭山都會公園定位為「桃園都會生態公園」，提供市民散步、休閒及生態體驗，採低密度開發，發展綠色及人文生態旅遊。

B.透過桃林鐵路環境改善計畫，打造為「城鎮之心」之都會綠廊，提供市民日常休憩及自行車道使用。

C.持續推動南崁溪整治計畫，淨化河川水質，並設置河岸親水公園、自行車道，提供市民日常休憩使用。

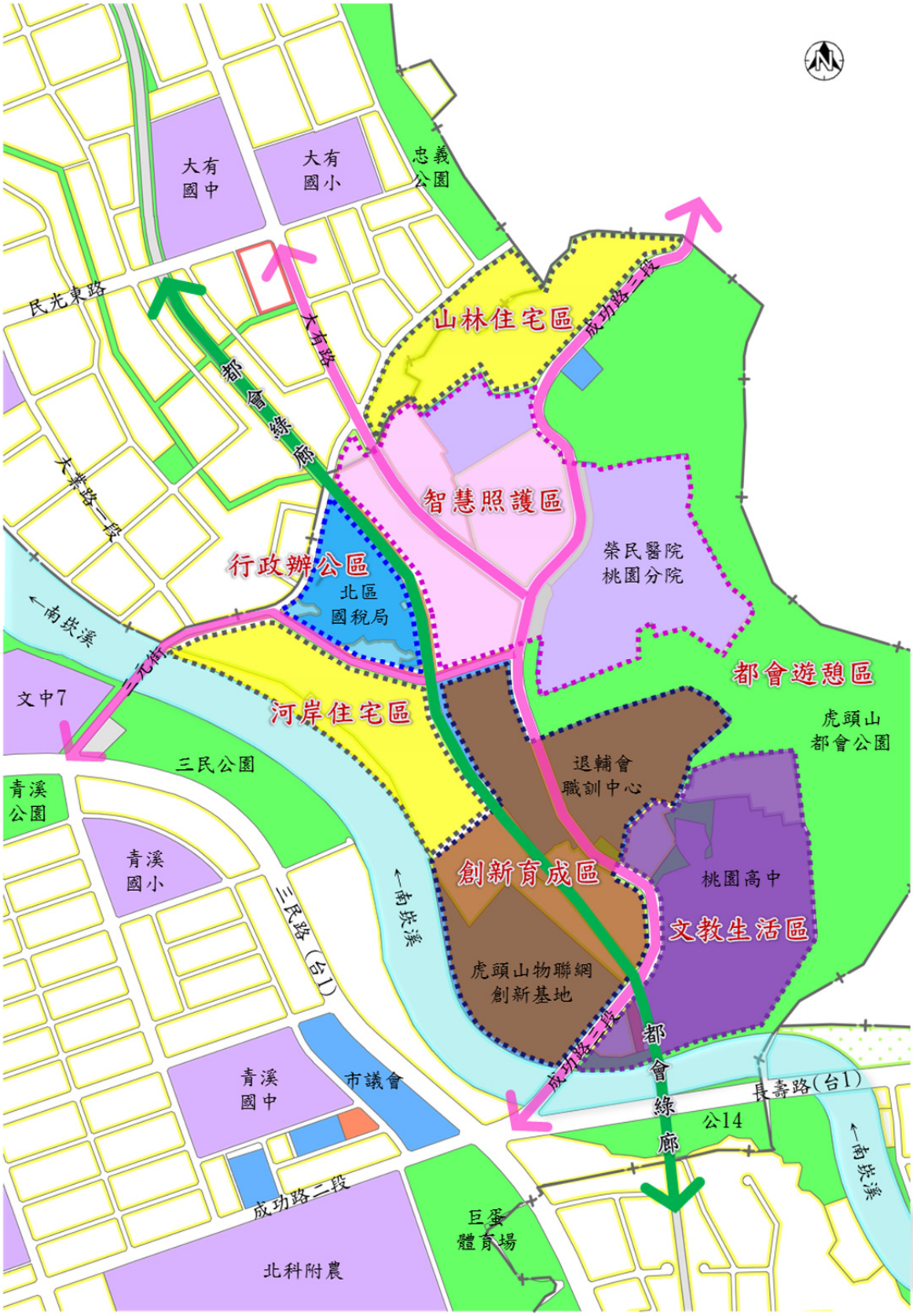


圖 15　整體空間發展構想示意圖

六、變更計畫內容

(一)變更面積

本計畫變更範圍包括桃園市都市計畫區之農業區(15.66公頃)、住宅區(附)(0.75公頃)、河川區(0.07公頃)、乙種工業區(5.19公頃)、機關用地(4.74公頃)、營區用地(0.09公頃)、公園用地(0.15 公頃)、鐵路用地(0.74 公頃)、電路鐵塔用地(0.04 公頃)、道路用地(0.25 公頃)；南崁地區都市計畫區之農業區(1.90公頃)，合計本次變更面積為29.58公頃。

(二)計畫年期

以民國115年為目標年。

(三)土地使用分區檢討

本計畫範圍之變更前、後土地使用計畫面積，詳後表。

1.住宅區

原計畫無劃設，變更部分農業區、部分乙種工業區(工乙十七)、住宅區(附)、營(一)及電路鐵塔用地為住宅區，變更後面積約為13.16公頃。

2.住宅區(附)

原計畫劃設面積約為 0.75 公頃，變更為住宅區及道路用地。

3.農業區

原計畫劃設面積約17.56公頃，經檢討變更後已無農業區。

4.乙種工業區

原計畫劃設面積約 5.19 公頃，經檢討變更後已無乙種工業區。

5.產業專用區

原計畫無劃設，變更部分農業區及乙種工業區(工乙十五、十六)為產業專用區，變更後面積約為7.71公頃。

6.河川區

原計畫劃設面積約 0.07 公頃，變更為道路用地(兼供河川使用)。

(四)公共設施計畫

1.機關用地

原計畫劃設面積約 4.74 公頃，變更機關用地(機十一、機十六)為道路用地；變更機關用地(機十五)為產業發展用地。

2.營區用地

原計畫劃設部分營(一)用地面積約 0.09 公頃，變更為住宅區(細部計畫表明為綠地及道路用地)。

3.公園用地

原計畫劃設部分公園用地面積約 0.15 公頃，變更為道路用地及文中用地。

4.綠地

原計畫無劃設，變更部分鐵路用地為綠地，變更後面積約為 0.73 公頃。

5.文中用地

原計畫無劃設，部分公園用地變更為文中用地，變更後面積約為 0.03 公頃。

6.電路鐵塔用地

原計畫劃設兩處電路鐵塔用地，變更為住宅區；另變更部分農業區為電路鐵塔用地，變更後面積約為 0.06 公頃。

7.鐵路用地

原計畫劃設部分鐵路用地面積約 0.74 公頃，變更為綠地及道路用地。

8.道路用地

原計畫劃設部分道路用地面積約 0.25 公頃，變更部分農業區、住宅區(附)、乙種工業區、道路、公園、鐵路、及機關用地為道路用地。

9.產業發展用地

原計畫無劃設，變更機關用地(機十五)及部分農業區為產業發展用地，變更後面積約為 6.12 公頃。

10.道路用地(兼供河川使用)

原計畫無劃設，變更部分河川區為道路用地(兼供河川使用)，變更後面積約為 0.07 公頃。

表 15　整體開發計畫範圍變更前後之土地使用計畫面積表

項　目		原計畫面積(公頃)	本計畫變更增減面積(公頃)	變更後	
				面積(公頃)	百分比(%)
土地使用分區	住宅區(附)	0.75	-0.75	0.00	0.00%
	住宅區	0.00	13.16	13.16	44.50%
	農業區	17.56	-17.56	0.00	0.00%
	河川區	0.07	-0.07	0.00	0.00%
	乙種工業區	5.19	-5.19	0.00	0.00%
	產業專用區	0.00	7.71	7.71	26.06%
	小　計	23.57	-2.70	20.87	70.56%
公共設施用地	機關用地	4.74	-4.48	0.26	0.88%
	營區用地	0.09	-0.09	0.00	0.00%
	公園用地	0.15	0.37	0.52	1.76%
	鐵路用地	0.74	-0.74	0.00	0.00%
	文中用地	0.00	0.03	0.03	0.10%
	電路鐵塔用地	0.04	0.02	0.06	0.20%
	綠地	0.00	0.73	0.73	2.47%
	道路用地	0.25	0.67	0.92	3.10%
	產業發展用地	0.00	6.12	6.12	20.69%
	道路用地(兼供河川使用)	0.00	0.07	0.07	0.24%
	小　計	6.01	2.70	8.71	29.44%
合　計		29.58	0.00	29.58	100.00%

註：表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。

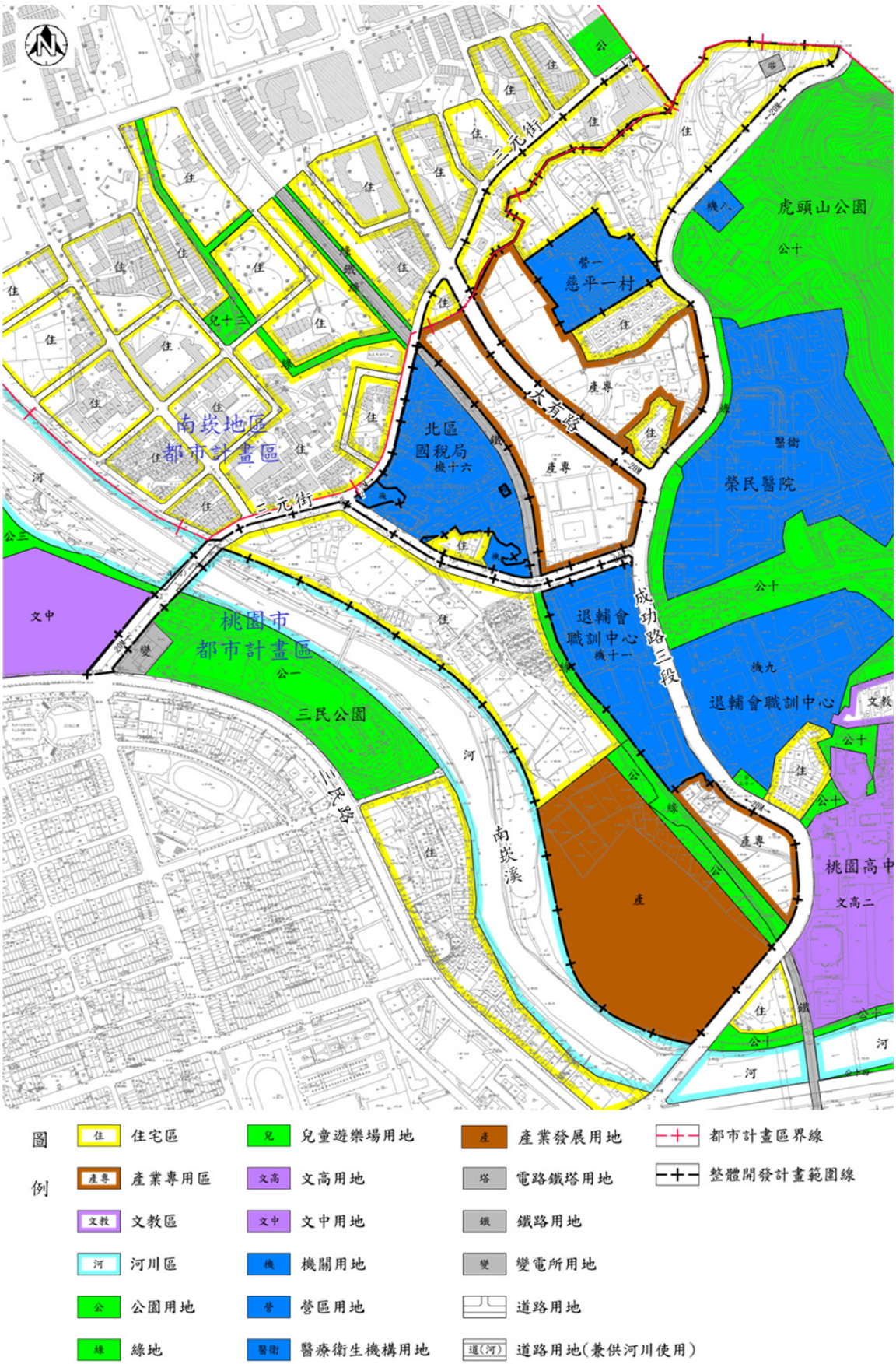


圖 16　變更後主要計畫示意圖

七、都市交通計畫

本計畫區原橫向交通聯繫僅大有路、三元街及成功路三段 115 巷等，為因應未來交通需要，拓寬部分三元街為 20 公尺寬(三民路一段至成功路三段 115 巷)，拓寬部分三元街為 12 公尺(成功路三段 115 巷至桃園都計區界)，拓寬成功路三段 115 巷為 20 公尺寬，本次變更後依周邊道路之路網分布情形，規劃計畫區主要、次要及出入道路等系統，說明如下：

(一)聯外道路

包括北側大有路(20 公尺寬)、東側成功路三段(20 公尺寬)、三元街(三民路一段至成功路三段 115 巷為 20 公尺寬，其餘為 12 公尺寬)等。

(二)主要道路

成功路三段 115 巷(20 公尺寬)為本計畫區之主要道路，可強化其橫向道路之聯絡，紓解本計畫區易形成道路壅塞之情形。

(三)次要道路

於細部計畫中劃設寬度 10 公尺計畫道路，作為收集出入道路及串連主要道路。

(四)出入道路

配合住宅單元需求，於細部計畫中劃設 6、8 公尺之出入道路。

(五)桃林鐵路支線

現況已停駛，配合桃林鐵路及其軸帶周邊環境改善計畫，規劃利用鐵路路廊空間，規劃休憩綠地。

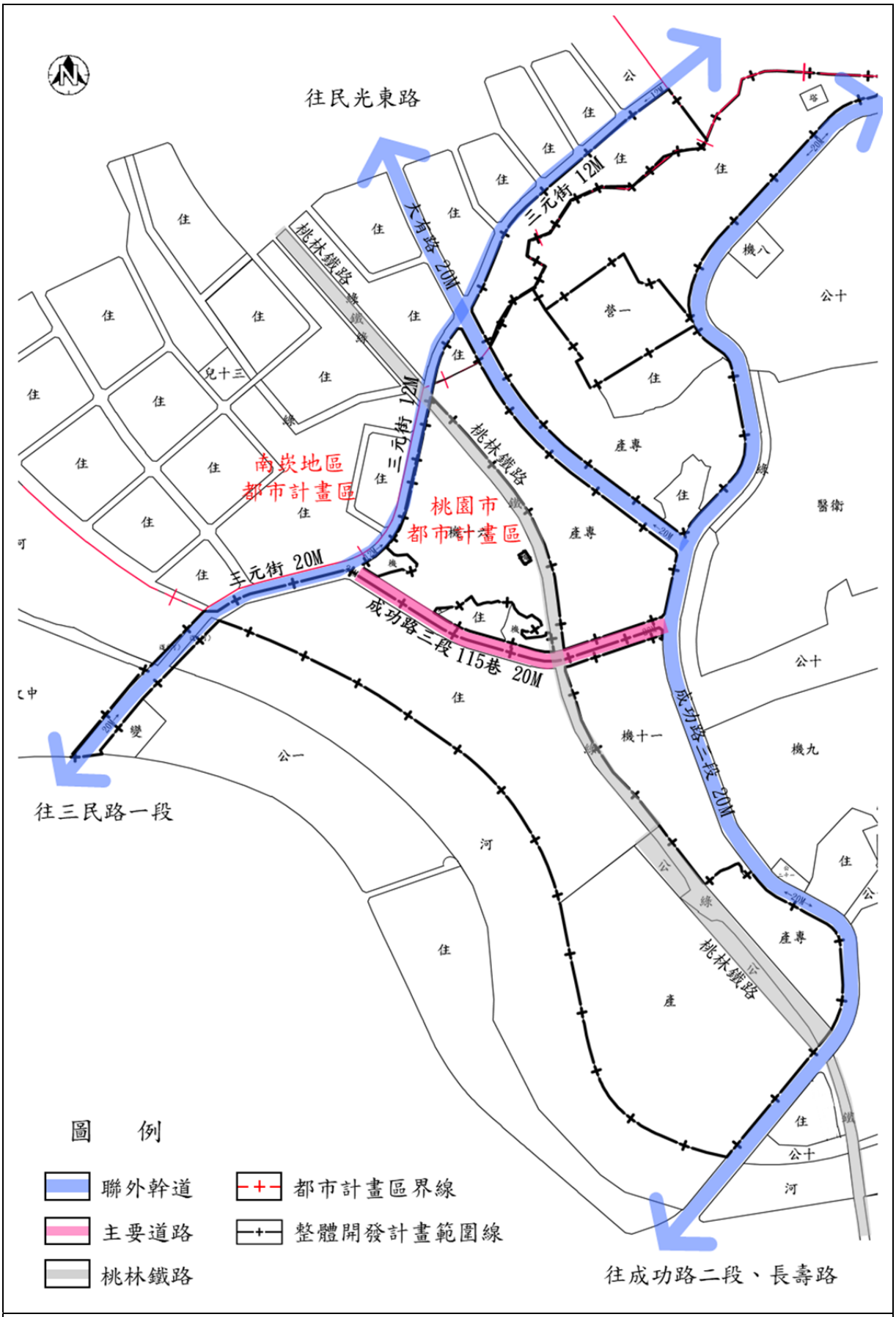


圖 17　道路系統計畫示意圖

八、都市防災計畫

依據行政院頒「災害防救方案」規定，本計畫為加強對都市計畫避難場所設施及路線之設計，防災系統重點著重於防(救)災據點(包括避難場所和避難設施)及防(救)災路線(包括消防救災路線和火災防止延燒地帶)等兩方面，以提昇全民之災害應變能力，減輕災害損失，保障民眾生命財產安全，茲分別說明如下：

(一)區域防災系統

1. 警察據點

計畫區東南側約0.5公里處有1處桃園市政府警察局民防管制中心，另距計畫區半徑1公里範圍內，計有龜山、大林、青溪、景福及武陵等5處派出所及1處龜山分局。

2. 消防救災體系

全市共設置四大救災救護大隊，其中本計畫區屬於第一大隊責任範圍，其涵蓋桃園區、八德區、龜山區。本計畫區北側臨近第一大隊所屬之大有分隊。

3. 醫療服務據點

桃園市計有 12 家桃園區域緊急醫療網所屬急救責任醫院，其中行政院國軍退除役官兵輔導委員會桃園榮民醫院位於成功路三段，毗鄰本計畫區。

(二)防救災指揮中心

計畫區之防災救難指揮中心以計畫區毗臨之機九、十一用地(退輔會職訓中心)作為計畫區之指揮中心。統合各鄰里單位之民間資源成立臨時救災編組，容納救災救護人員之進駐，進行救災人力以及物資統計、聯絡、分配等工作。

(三)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，臨時避難場所主要以計畫區周邊之公園及停車場等公共開放空間供臨時避難；文高二用地(桃園高中)作為中長期收容場所使用。

(四)火災延燒防止地帶

以河川區、區內 20 公尺寬之計畫道路及綠地，作為火災延燒防止地帶，以避免火災的漫延，降低災害程度。

(五)防(救)災動線系統

1. 緊急避難道路

以計畫區寬度 20 公尺以上計畫道路為緊急避難道路，亦為第一層之主要防災道路，其可通達全市主要防救指揮中心、醫療救護中心及外部支援大型集散中心。

2. 救援輔助道路(細部計畫內容)

指定本計畫區寬度 10 公尺道路為救援輸送道路，以連接緊急道路，此層級道路主要作為災害發生時消防救災及援助物資前往各災害發生地點及各防災據點之機能為主，同時亦為避難人員通往避難地區路徑之用。

3. 避難輔助道路(細部計畫內容)

以計畫區內街廓間8公尺以下計畫道路為避難輔助道路，供避難人員前往臨時避難場所之用，並作為未臨接緊急道路及救援輸送道路之避難場所及防救據點等設施連繫使用，以構成完整路網。

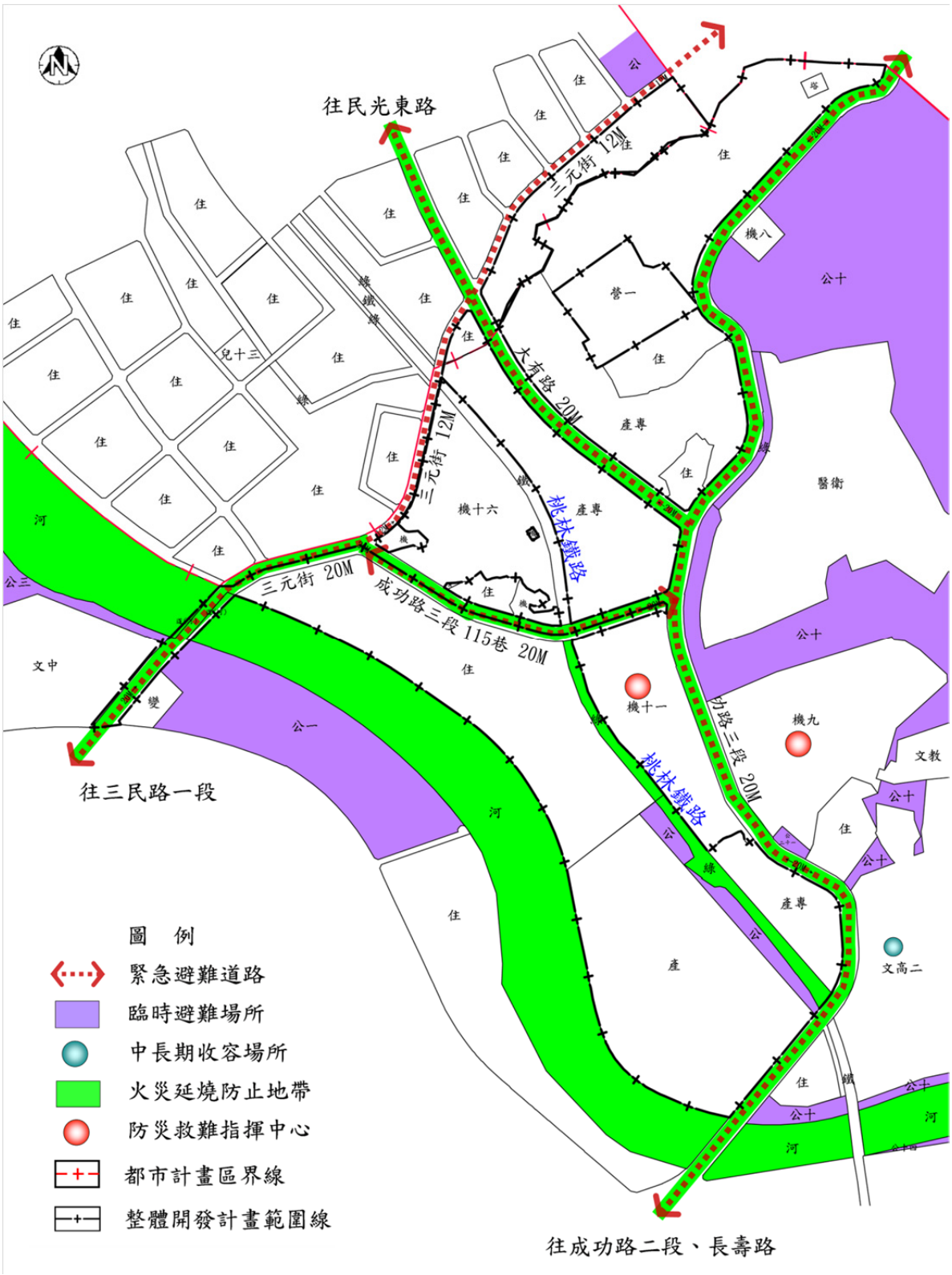


圖 18　都市防災計畫示意圖

九、實施進度與經費

(一)開發方式與主體

本計畫由桃園市政府為開發主體，以「區段徵收」方式辦理開發。

(二)實施範圍與進度

1.剔除區段徵收範圍說明

為確保區段徵收財務之可行，除住宅區(再發展區)、部分第 2 種產業專用區(原工乙十五、十六)、部分產業發展用地(原機十五)及電路鐵塔用地等不納入區段徵收範圍外，合計區段徵收面積約 18.35 公頃，詳如後圖。

2.辦理時程

本計畫區辦理區段徵收作業主要期程計算至標售完成止為 6 年；其中工程施工期程為 4 年，惟實際進度主管機關得視實際狀況酌予調整之。

(三)區段徵收可行性

在各項合理假設條件下，本案經評估結果財務得以自償，區段徵收開發應屬可行，其分析結果概要如下：

1.總開發費用：約 280,787 萬元。

2.預估標售總金額：約 292,218 萬元。

3.總收益金額：11,430 萬元。

表 16　區段徵收開發成本概估表

項目	預估金額(萬元)	備　註
1.地上物補償費	31,157	
2.公有土地作價	122,703	公有土地全數作價。
3.地價補償費	46,459	地主領取現金補償地價費比例以 10%計算。
4.土地整理費	5,505	
5.公共工程費	44,604	
6.公共設施管理維護費	275	
7.貸款利息	30,084	
合計總開發費用	280,787	

註：本表估算費用僅供參考，實際所需開發費用以辦理區段徵收時之法令規定及實際費用為準。

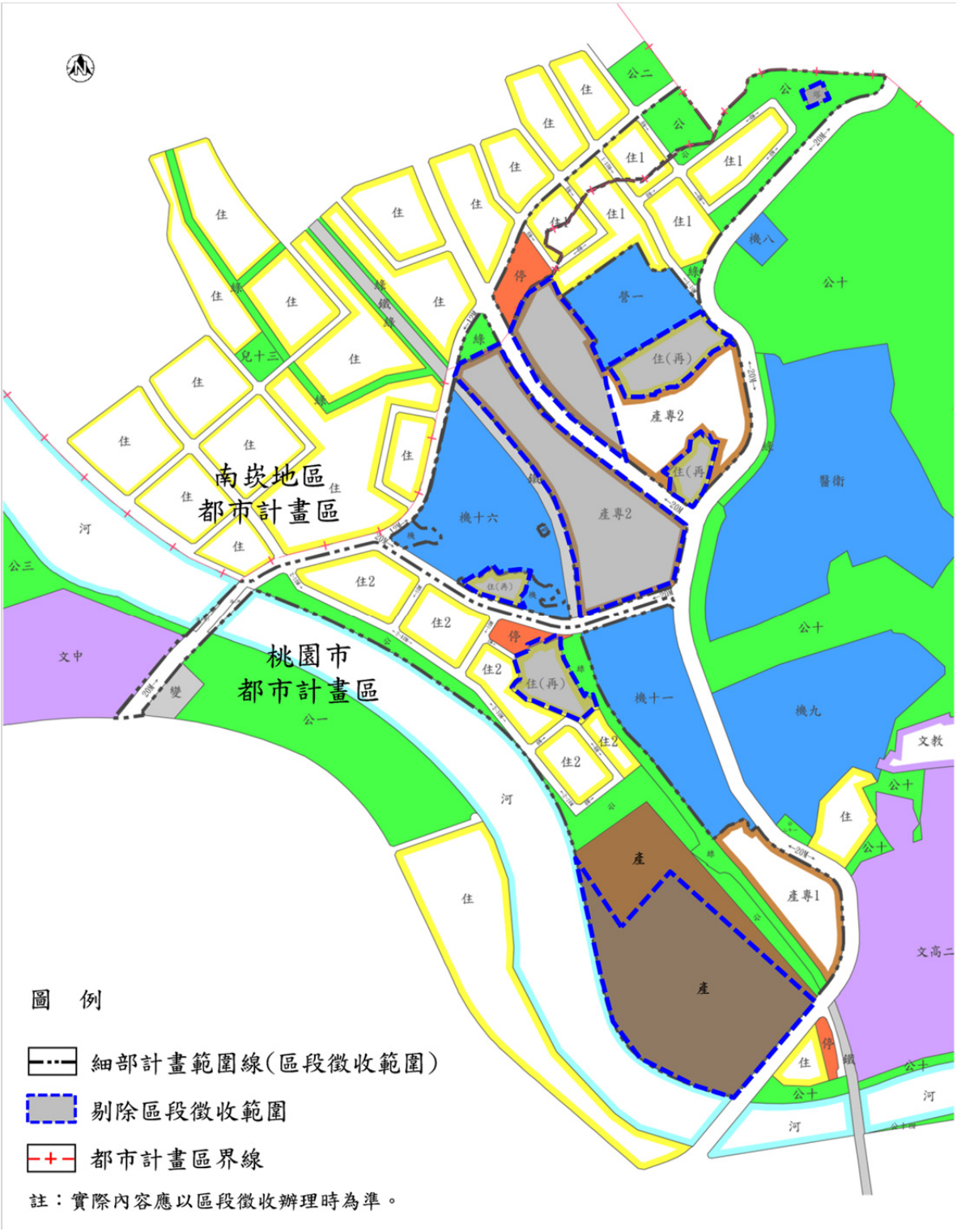


圖 19　區段徵收範圍示意圖(細部計畫內容)

伍、本計畫之計畫內容

一、變更內容

本計畫區(桃園市都市計畫區部分)變更項目及內容如下：

表 17　變更內容明細表

<table>
<tr><th rowspan="2">編號</th><th rowspan="2">位　置</th><th colspan="2">變更內容(公頃)</th><th rowspan="2">變更理由</th><th rowspan="2">備　註</th></tr>
<tr><th>原計畫</th><th>新計畫</th></tr>
<tr><td rowspan="4">1</td><td rowspan="4">營一用地北側、成功路三段西側</td><td rowspan="2">農業區
(4.12)</td><td>住宅區
(4.06)</td><td>因應桃園市人口成長需求，並引導都市有序發展，提供住宅空間使用，型塑優質居住環境。</td><td rowspan="10">附帶條件：
1. 應另行擬定細部計畫(含配置適當之公共設施用地與擬具具體公平合理之事業及財務計畫)。
2. 以區段徵收方式開發。</td></tr>
<tr><td>電路鐵塔用地(0.06)</td><td>配合台電公司地下連接電塔之使用現況。</td></tr>
<tr><td>營區用地(一)(0.09)</td><td>住宅區
(0.09)</td><td>為留設住宅區之出入通道，於細部計畫表明為綠地及道路用地。</td></tr>
<tr><td>電路鐵塔用地(0.02)</td><td>住宅區
(0.02)</td><td>配合台電公司電纜地下化，原有電路鐵塔已無使用需求。</td></tr>
<tr><td rowspan="6">2</td><td rowspan="6">營一用地南側、成功路三段西側</td><td rowspan="2">農業區
(2.86)</td><td>住宅區
(1.10)</td><td rowspan="2">1. 配合保留原有住宅聚落。
2. 結合物聯網創新技術，提供醫療、智慧照護等相關產業發展。</td></tr>
<tr><td>產業專用區
(1.76)</td></tr>
<tr><td>乙種工業區(工乙十五、十六)(4.62)</td><td>產業專用區
(4.62)</td><td>配合傳統工業區轉型，結合物聯網創新技術，提供醫療、智慧照護等相關產業發展。</td></tr>
<tr><td rowspan="2">乙種工業區(工乙十七)(0.54)</td><td>住宅區
(0.30)</td><td rowspan="3">保留原有住宅聚落及配合環境使用現況。</td></tr>
<tr><td>機關用地
(0.25)</td></tr>
<tr><td>乙種工業區(工乙)(0.01)</td><td>機關用地
(0.01)</td></tr>
<tr><td rowspan="4">3</td><td rowspan="4">三元街及成功路三段115巷</td><td>河川區
(0.07)</td><td>道路用地(兼供河川使用)(0.07)</td><td rowspan="4">為解決三元街交通壅塞之問題及加強地區橫向道路之聯絡，三元街拓寬為 20 公尺(國稅局及乙工十七左側路段為拓寬 12 公尺)，及成功路三段 115 巷拓寬為 20 公尺。</td></tr>
<tr><td>公園用地(三)(0.03)</td><td>文中用地
(0.03)</td></tr>
<tr><td>公園用地(一)(0.01)</td><td rowspan="2">道路用地
(0.92)</td></tr>
<tr><td>公園用地(三)(0.11)</td></tr>
</table>

<table>
<tr><th rowspan="2">編號</th><th rowspan="2">位　置</th><th colspan="2">變更內容(公頃)</th><th rowspan="2">變更理由</th><th rowspan="2">備　註</th></tr>
<tr><th>原計畫</th><th>新計畫</th></tr>
<tr><td rowspan="9"></td><td rowspan="9"></td><td>住宅區
(附)(0.01)</td><td rowspan="9"></td><td rowspan="9"></td><td rowspan="9"></td></tr>
<tr><td>農業區
(0.39)</td></tr>
<tr><td>鐵路用地
(0.01)</td></tr>
<tr><td>乙種工業區
(工乙十七)
(41 ㎡)</td></tr>
<tr><td>乙種工業區
(工乙十六)
(16 ㎡)</td></tr>
<tr><td>機關用地
(十一)
(0.11)</td></tr>
<tr><td>機關用地
(十六)
(0.02)</td></tr>
<tr><td>道路用地
(0.25)</td></tr>
<tr><td></td></tr>
<tr><td rowspan="7">4</td><td rowspan="7">機十六南側、成功路三段西側</td><td>農業區
(4.93)</td><td rowspan="3">住宅區
(5.69)</td><td rowspan="2">1. 因應桃園市人口成長需求，並引導都市有序發展，提供住宅空間使用，型塑優質居住環境。
2. 配合桃園市都市計畫二通變更第 3 案，原河川區變更為住宅區並納入本案整體開發範圍。</td><td rowspan="7"></td></tr>
<tr><td>住宅區
(附)(0.74)</td></tr>
<tr><td>電路鐵塔用地(0.02)</td><td>配合台電公司電纜地下化，原有電路鐵塔已無使用需求。</td></tr>
<tr><td>鐵路用地
(0.73)</td><td>綠地
(0.73)</td><td rowspan="2">結合桃林鐵路綠廊規劃，提供日常休憩使用。</td></tr>
<tr><td rowspan="3">農業區
(3.36)</td><td>公園用地
(0.52)</td></tr>
<tr><td>產業專用區
(1.33)</td><td rowspan="3">1. 為提供「虎頭山物聯網創新基地」未來擴充所需之腹地，以加速創新產業發展，帶動在地智慧物聯網應用技術相關產業之發展。
2. 另考量後續建築配地之需求，併同將機十五用地變更為產業發展用地。</td></tr>
<tr><td>產業發展用地
(1.51)</td></tr>
<tr><td>機關用地
(十五)
(4.61)</td><td>產業發展用地
(4.61)</td></tr>
</table>

註：表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。

二、變更前、後土地使用計畫面積

本計畫區(桃園市都市計畫區部分)變更前、後土地使用面積詳下表：

表 18　本計畫區(桃園市都市計畫區部分)變更前後土地使用面積對照表

項　目		原計畫面積(公頃)	本計畫變更增減面積(公頃)	變更後	
				面積(公頃)	百分比(%)
土地使用分區	住宅區(附)	0.75	-0.75	0.00	0.00%
	住宅區	0.00	11.26	11.26	40.69%
	農業區	15.66	-15.66	0.00	0.00%
	河川區	0.07	-0.07	0.00	0.00%
	乙種工業區	5.19	-5.19	0.00	0.00%
	產業專用區	0.00	7.71	7.71	27.85%
	小　計	21.67	-2.70	18.97	68.54%
公共設施用地	機關用地	4.74	-4.48	0.26	0.94%
	營區用地	0.09	-0.09	0.00	0.00%
	公園用地	0.15	0.37	0.52	1.88%
	鐵路用地	0.74	-0.74	0.00	0.00%
	文中用地	0.00	0.03	0.03	0.11%
	電路鐵塔用地	0.04	0.02	0.06	0.22%
	綠地	0.00	0.73	0.73	2.64%
	道路用地	0.25	0.67	0.92	3.31%
	產業發展用地	0.00	6.12	6.12	22.11%
	道路用地(兼供河川使用)	0.00	0.07	0.07	0.25%
	小　計	6.01	2.70	8.71	31.46%
合　計		27.68	0.00	27.68	100.00%

註：表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。

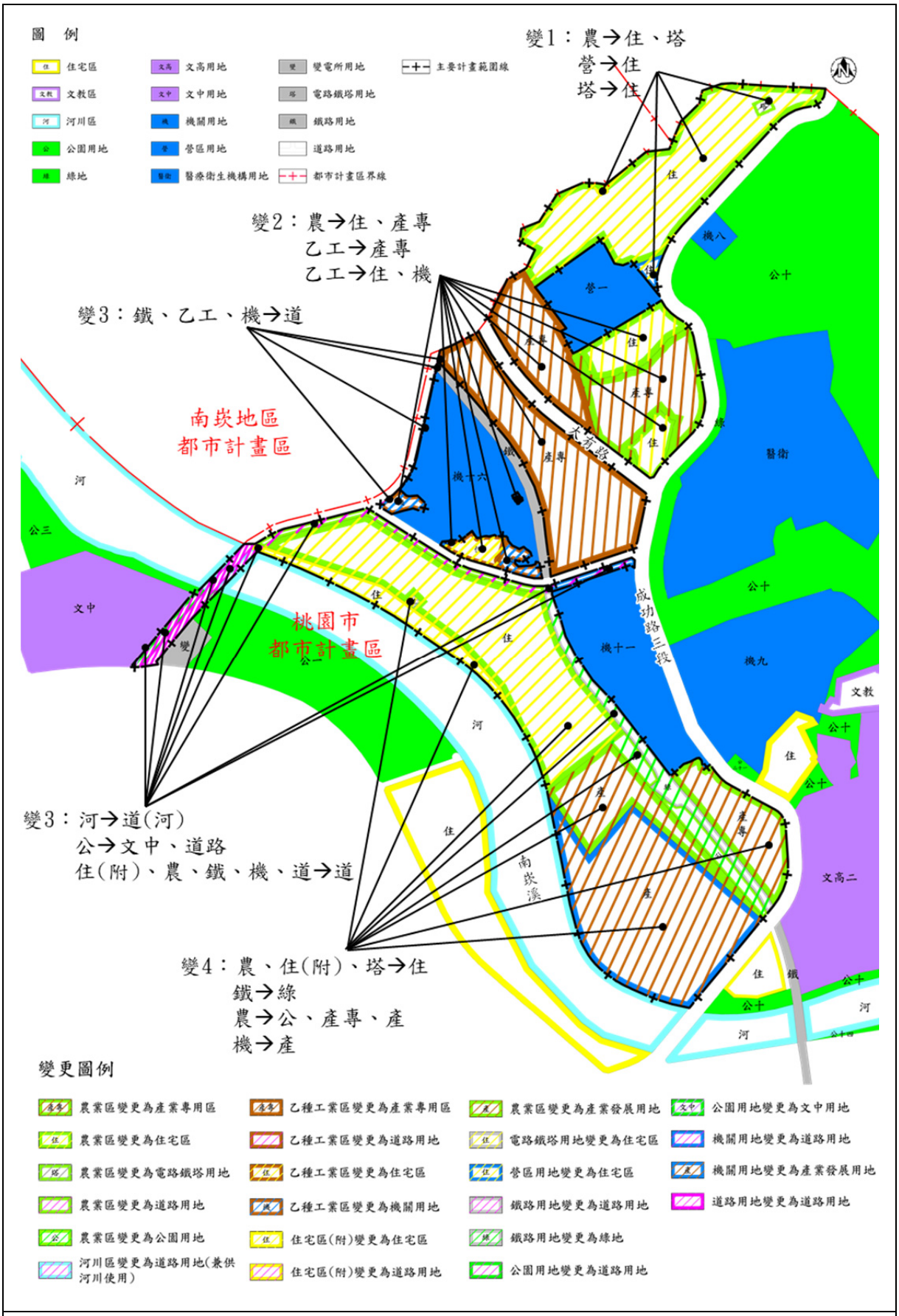


圖 20　變更內容示意圖(桃園市都市計畫區部分)

陸、其他

一、本案應與「變更南崁地區都市計畫(配合虎頭山成功路周邊地區整體開發計畫)主要計畫案」，併同擬定細部計畫，並應訂定土地使用分區管制等相關規定。

二、本次變更書圖未註明變更者皆以原計畫為準。

公開展覽草案

變更桃園市都市計畫
（配合虎頭山成功路周邊地區
整體開發計畫）主要計畫案
計畫書

承 辦	
主 管	

桃　園　市　政　府

中華民國 109 年 9 月　編訂