

公開展覽草案

擬定中壢（龍岡地區）都市計畫
（配合中壢長青運動中心暨周邊整體開發）
細部計畫案計畫書

擬定機關：桃園市政府
中華民國 109 年 11 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	擬定中壢(龍岡地區)都市計畫(配合中壢長青運動中心暨周邊整體開發)細部計畫案	
變 更 都 市 計 畫 法 令 依 據	都市計畫法第 17 條第 1 項	
變 更 都 市 計 畫 機 關	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 團 體 對 本 案 之 反 映 意 見		
本 案 提 交 各 級 都 市 計 畫 委 員 會 審 核 結 果	市 級	
	部 級	

公開展覽草案

目錄

壹、計畫緣起	1
貳、法令依據	1
參、計畫範圍及面積.....	2
肆、細部計畫與主要計畫關係說明.....	4
伍、發展現況分析	5
一、自然環境分析.....	5
二、社會經濟環境分析.....	9
三、實質環境現況.....	13
陸、都市發展模式分析.....	23
一、桃園市都市發展概況.....	23
二、桃園市體育場所概況.....	28
三、桃園市整體農地資源情形.....	34
柒、發展目標與構想.....	36
一、發展願景與定位.....	36
二、規劃構想.....	38
捌、實質發展計畫	39
一、計畫年期.....	39
二、計畫人口.....	39
三、土地使用計畫.....	39
四、公共設施計畫.....	39
五、交通系統計畫.....	42
六、體育場用地空間規劃構想.....	46
七、都市防災計畫.....	48
八、土地使用分區管制要點.....	50
玖、實施進度及經費.....	52
一、開發方式及開發主體.....	52
二、財務計畫.....	52
附件 符合都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款認定函	55

圖目錄

圖 1	計畫位置示意圖.....	2
圖 2	計畫範圍示意圖.....	3
圖 3	區域地形圖.....	5
圖 4	區域地質圖.....	6
圖 5	區域水文圖.....	7
圖 6	斷層帶示意圖.....	8
圖 7	淹水潛勢示意圖.....	8
圖 8	計畫範圍周邊環境現況調查圖.....	14
圖 9	計畫範圍內環境現況調查圖.....	15
圖 10	計畫範圍權屬示意圖.....	16
圖 11	計畫範圍聯外交通系統示意圖.....	19
圖 12	計畫範圍周邊交通系統示意圖.....	19
圖 13	計畫範圍都市計畫道路系統開闢示意圖.....	20
圖 14	大眾運輸系統分布示意圖.....	21
圖 15	停車使用調查示意圖.....	22
圖 16	停車場用地使用調查示意圖.....	22
圖 17	桃園六大生活圈示意圖.....	25
圖 18	桃園市體育設施分布圖.....	30
圖 19	本計畫服務圈半徑示意圖.....	32
圖 20	歷年民眾運動人口比例.....	33
圖 21	歷年民眾運動人口比例分布.....	33
圖 22	桃園市核心維護農地區位示意圖.....	35
圖 23	中壢區人口分布與發展示意圖.....	36
圖 24	長青運動中心分布示意圖.....	37
圖 25	規劃構想示意圖.....	38
圖 26	土地使用計畫示意圖.....	41
圖 27	道路系統計畫示意圖.....	42
圖 28	道路系統計畫示意圖.....	46
圖 29	中壢區仁德里簡易避難圖.....	48
圖 30	計畫範圍內簡易避難圖.....	49
圖 31	計畫範圍避難動線示意圖.....	50
圖 32	本計畫開發方式範圍示意圖.....	52

公開展覽草案

表目錄

表 1	主要計畫變更內容綜理表.....	4
表 2	桃園市與中壢區歷年人口成長概況表.....	9
表 3	桃園市及各行政區人口密度彙整表.....	9
表 4	桃園市歷年人口結構綜理表.....	10
表 5	中壢區歷年人口結構綜理表.....	10
表 6	中壢區歷年戶數戶量統計表.....	11
表 7	桃園市及中壢區工商產業總數表.....	12
表 8	計畫範圍土地權屬彙整一覽表.....	16
表 9	計畫範圍周邊道路幾何及停車管制特性綜理表.....	18
表 10	計畫範圍周邊大眾運輸路線一覽表.....	21
表 11	桃園市整體都市計畫發展情形表.....	26
表 12	原中壢(龍岡地區)都市計畫公共設施需求檢討彙整表.....	27
表 13	桃園市 5 大體育園區一覽表.....	28
表 14	桃園市 11 大國民運動中心一覽表.....	29
表 15	核心及衍伸服務圈人口數表.....	31
表 16	桃園市近五年運動人口比例.....	33
表 17	桃園市民眾運動情況年齡分布.....	34
表 18	細部計畫土地使用面積表.....	40
表 19	住宅使用尖峰小時衍生旅次量計算表.....	43
表 20	運動中心尖峰小時旅次衍生量計算表.....	43
表 21	運具分配與乘載率.....	44
表 22	計畫範圍開發平常日晨昏峰衍生旅次運具需求量彙整表.....	44
表 23	目標年計畫範圍已開發平日尖峰路段服務水準表.....	45
表 24	計畫範圍開發各使用類別停車需求彙整表.....	47
表 25	區段徵收開發總費用概算表.....	53
表 26	區段徵收後土地處分方式表.....	54

公開展覽草案

壹、計畫緣起

我國為推廣全民運動，於民國 99 年由教育部體育署推動「改善國民運動環境計畫」，以保障民眾之運動權益、改善國民之運動環境、增進生活品質。遂此，自桃園市升格後，積極推動都市空間改造、社會住宅、居家安全等政策及注重都市內之歷史文化建築保存與修護，同時對於運動休憩領域亦皆全面性推動，欲將桃園市打造成為體育大城。

依據桃園市政府體育局施政計畫中，以「興建體育運動場館，完善本市運動環境」、「推廣全民運動，增進健康樂活」、「舉辦大型運動賽事，卓越賽會承辦能力」、「培養競技人才，提昇運動水準」、「參與體育活動，促進國際體育交流」及「辦理運動場館查核，確保消費者權益及運動安全」為六大年度策略目標，進而與中央政策相互連結。另目前桃園市推動「5 大體育園區及 11 大國民運動中心」，然而眾多國民運動中心，多為青年族群使用，合適高齡者運動配備較為缺乏，於桃園市國民運動中心規劃內，尚無針對高齡者需求之體育場館與設施。

隨著國人越來越重視健康，透過專業化的運動指導與保養身體知識，提升運動休閒生活的品質及身體健康保養知識必備之基礎。自 103 年桃園縣(現改制為桃園市)升格為直轄市後，桃園市中壢區人口自 100 年 372,429 人成長至 107 年時已達 412,063 人，極具人口成長潛力，而 65 歲以上高齡長者人口自 100 年 32,396 人至 107 年更高達 47,829，以高成長趨勢逐年增加，隨著醫療科技進步，人們將越長壽，亦同時顯示高齡者運動場所以及運動醫療服務需求增加。

爰此，為進一步推廣桃園市體育活動、高齡者友善無障礙運動設施與運動醫療機構進駐，提升運動中心機能、友善社福醫療機構與提升桃園市運動風氣，考量以發展較為成熟之桃園、中壢雙核心興建長青運動中心為目標並帶動地區發展，串聯地方道路路網之分布、提升周邊停車空間之服務水準及因應生活圈之飽和，提供都市發展所需之腹地。

貳、法令依據

依據都市計畫法第 17 條第 1 項規定辦理。

公開展覽草案

參、計畫範圍及面積

本案位於中壢(龍岡地區)都市計畫東側，計畫範圍以晉元路、炭頂路、華祥三街 21 巷與炭頂路 1025 巷所圍地區，另考量與周邊巷道之整體效益，計畫範圍納入西側住宅區道、路用地及南側住宅區之部分連接道路，面積約 4.33 公頃。

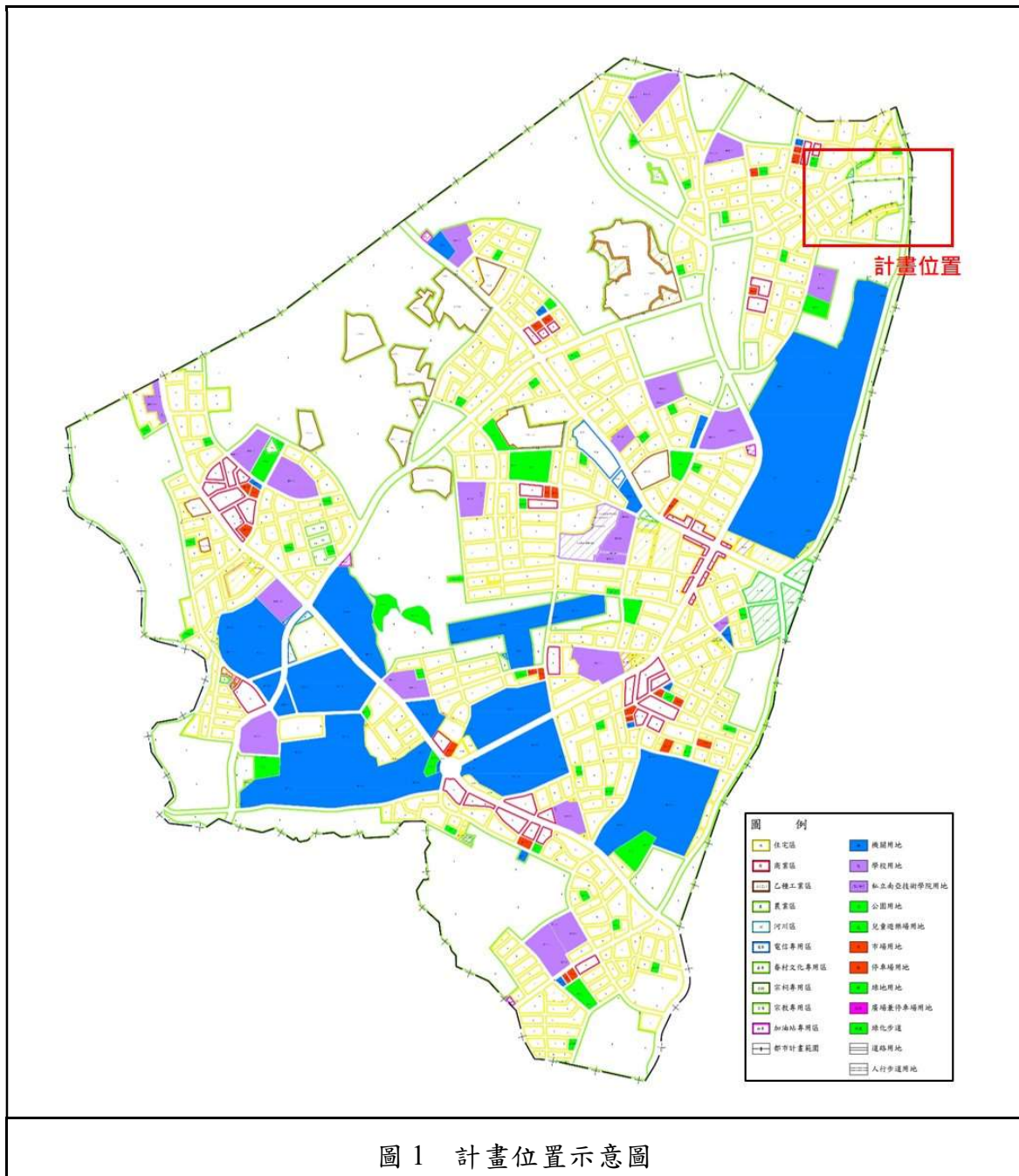
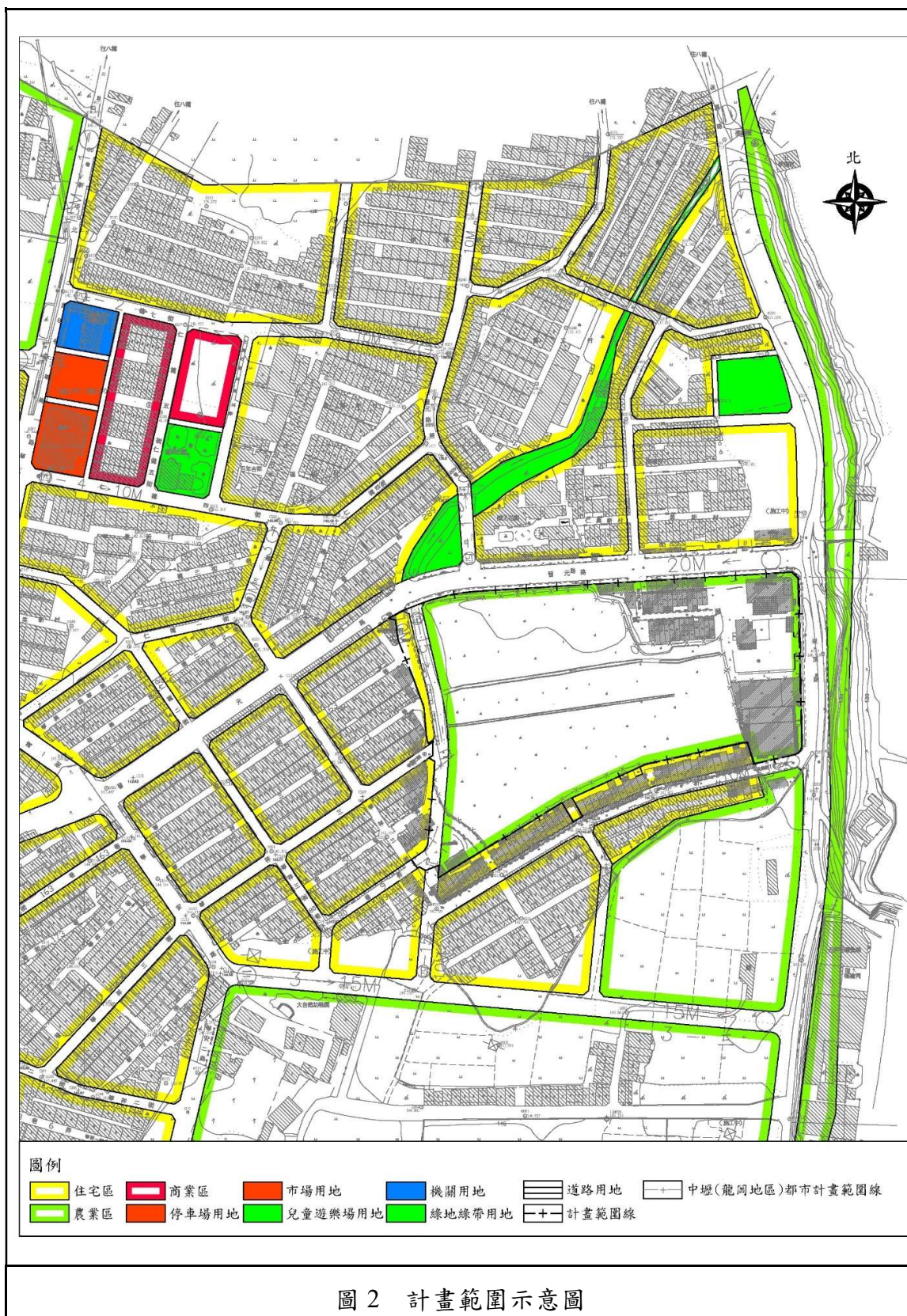


圖 1 計畫位置示意圖

公開展覽草案



公開展覽草案

肆、細部計畫與主要計畫關係說明

本細部計畫主要依循主要計畫「變更中壢(龍岡地區)都市計畫(配合中壢長青運動中心暨周邊整體開發)案」辦理。

表 1 主要計畫變更內容綜理表

位置	變更內容		位置
	原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)	
農業區、西側住宅區及道路用地、南側住宅區連通周邊巷道之範圍	農業區 4.03	住宅區 2.73	1.考量桃園市各地區之運動中心發展及因應人口發展趨勢，擬以設立多型態運動中心，均衡各族群之服務，其中以長青族群為服務對象發展為核心，於桃園、中壢兩大核心區域設立長青運動中心，並檢討變更為適當土地使用分區。 2.另因應地方整體發展，擬以串聯地方道路路網之分布、提升周邊停車空間之服務水準及因應生活圈之飽和，提供都市發展所需之腹地。進而帶動中壢龍岡地方生活之發展，規劃合宜之公共設施，服務地方居民，形塑龍岡地方生活圈，均衡中壢區生活圈之整體發展。
		體育場用地 0.64	
	停車場用地 0.26		
		道路用地 0.4	
	住宅區 0.10	道路用地 0.09	
		體育場用地 0.01	
	道路用地 0.203	住宅區 0.003	
		體育場用地 0.07	
		道路用地 0.13	

註 1：本計畫未敘明變更部分，均應以原計畫為準。

註 2：表內面積應依據核定圖實際分割測量面積為準。

公開展覽草案

伍、發展現況分析

一、自然環境分析

(一)地形地勢

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



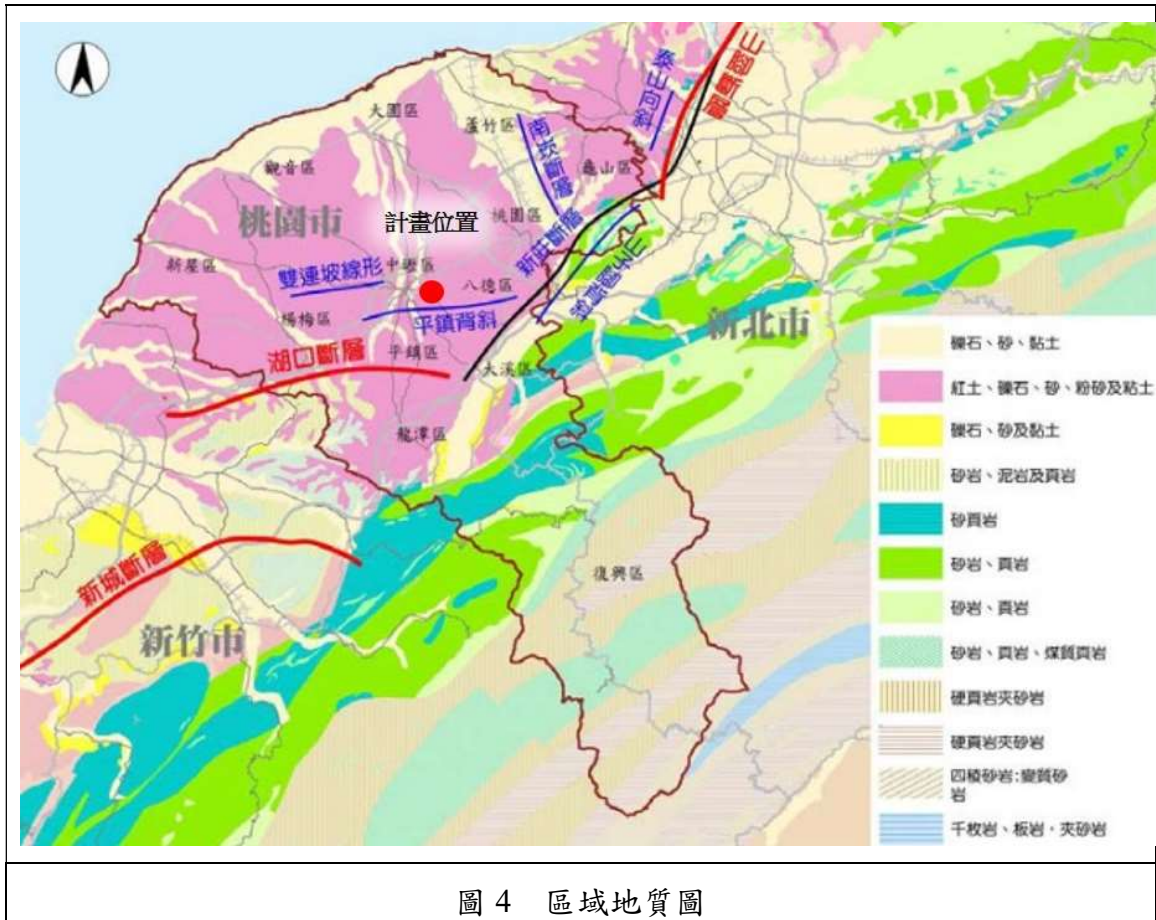
資料來源：中央地質調查所，本計畫彙整。

公開展覽草案

(二)區域地質

依據中央地質調查所地質資料整合查詢系統顯示，桃園市之區域地質大部分為沉積岩，少部份由火成岩構成。

本計畫區地質屬沉積岩，以第四紀岩層為主，其分布面積亦是桃園地區最廣泛，約佔全市面積的 60%。



資料來源：中央地質調查所，本計畫彙整。

(三)水文

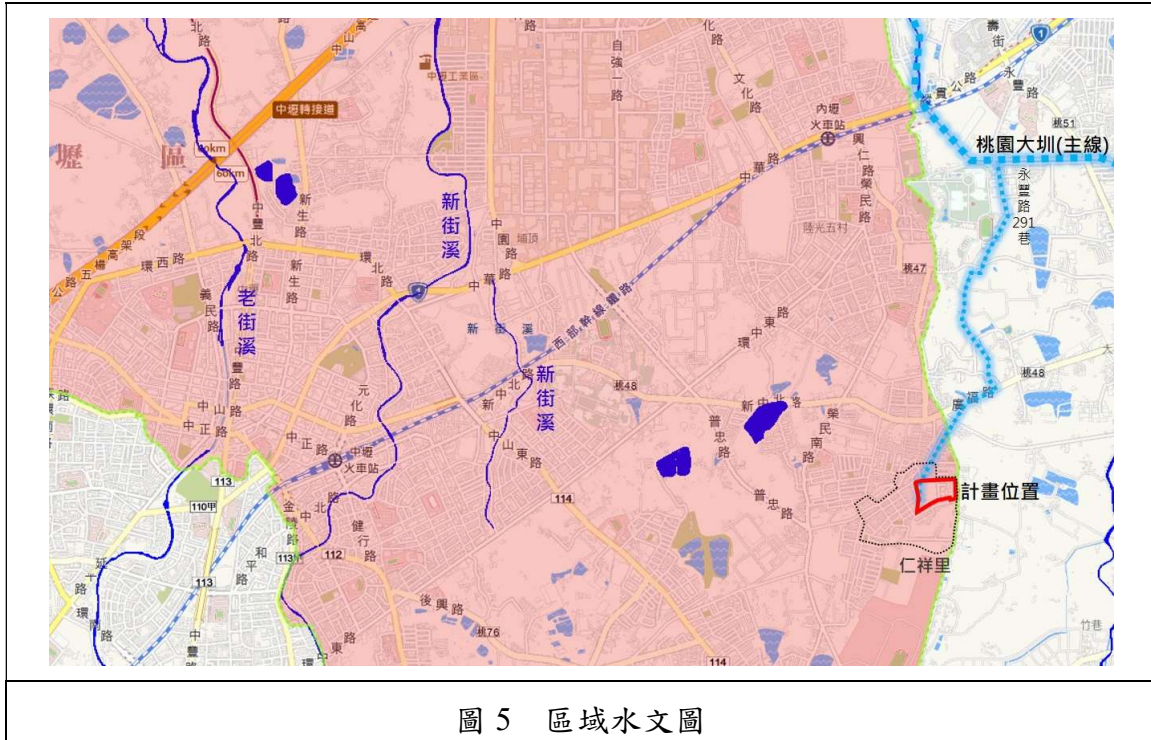
1.河川

中壢區內東西兩側由新街溪及老街溪貫穿，其中主要河川以桃園境內第二大河川老街溪為主，另有埔心溪、大崙溪等河川，均由東向西平行排列。本計畫範圍內並無河川流域經過。

公開展覽草案

2.灌排水路

本計畫西側緊鄰灌排水路共計一處，主要由南向北沿永豐路 291 巷流至桃園大圳，目前既有溝渠周邊步道已於民國 105 年重新整建，為中壢區仁祥里水岸光廊步道。



資料來源：經濟部水利署水利地理資訊平台，本計畫彙整。

(四)災害環境潛勢分析

1.地震斷層帶

依經濟部中央地質調查所知地震斷層帶示意圖顯示，中壢區區內無斷層帶，然桃園市西南側有一東西向之「湖口斷層」通過。本計畫區距離湖口斷層約 10 公里，雖非處主要斷層帶上，惟仍須加強地震災害之防範措施，詳圖 6 所示。

2.淹水潛勢地區

依據交通部中央氣象局災害性天氣作業要點及國家災害防救科技中心災害潛勢地圖顯示，在 24 小時降雨量 650 毫米超大豪雨之情

公开展覽草案

形下，本計畫區西側空地有淹水 1.0~2.0 公尺之可能，因此需加強淹水災害之防範措施，詳圖 7 所示。

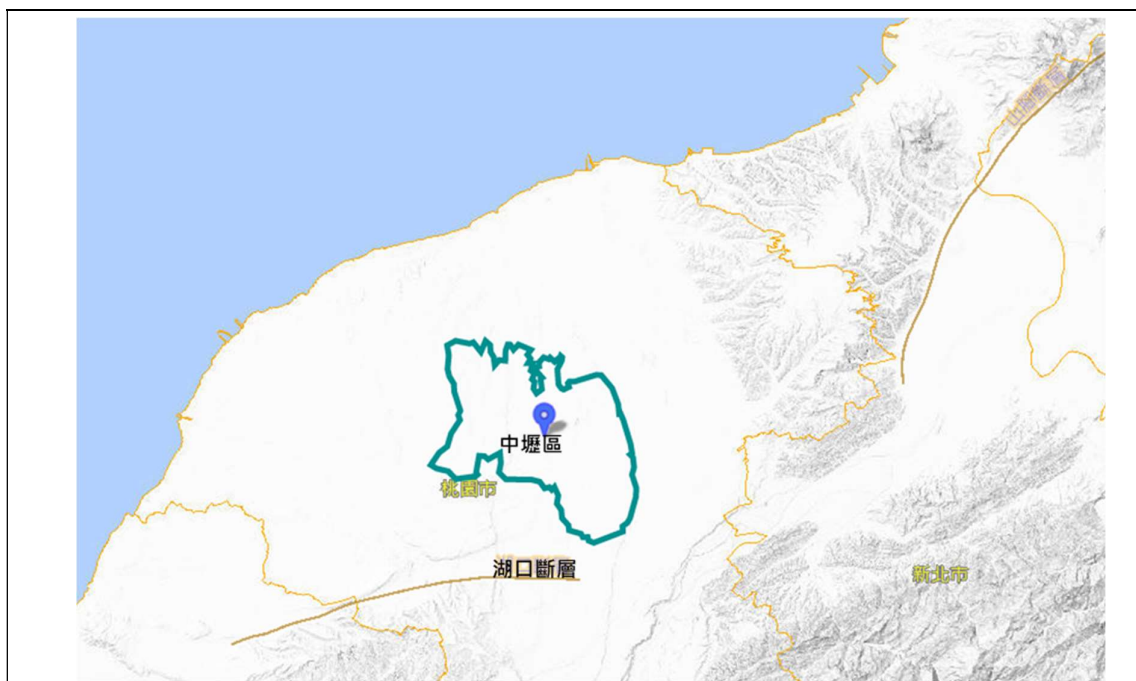


圖 6 斷層帶示意圖

資料來源：國家災害防救科技中心災害潛勢地圖，本計畫繪製。



圖 7 淹水潛勢示意圖

資料來源：國家災害防救科技中心災害潛勢地圖，本計畫繪製。

公開展覽草案

二、社會經濟環境分析

(一)人口發展趨勢

1.人口成長

檢視桃園市及中壢區之人口成長概況顯示，桃園市自 103 年升格為直轄市後，人口持續成長，而本計畫所在之中壢區因位處桃園第二大行政核心區域，人口亦維持成長，年平均成長率為 1.36%，並高於桃園市近十年之年平均成長率。顯示桃園市及中壢區近十年間人口數皆呈現正成長。

表 2 桃園市與中壢區歷年人口成長概況表

年度	桃園市		中壢區	
	人口數	成長率	人口數	成長率
99	2,002,060	-	369,770	-
100	2,013,305	0.56%	372,429	0.72%
101	2,030,161	0.84%	376,217	1.02%
102	2,044,023	0.68%	378,918	0.72%
103	2,058,328	0.70%	381,449	0.67%
104	2,105,780	2.31%	389,782	2.18%
105	2,147,763	1.99%	396,453	1.71%
106	2,188,017	1.87%	405,216	2.21%
107	2,220,872	1.50%	412,063	1.69%
108	2,249,037	1.27%	417,380	1.29%
平均	2,088,463	1.31%	389,968	1.36%

資料來源：內政部統計年報，本計畫彙整。

2.人口密度

桃園市各行政區人口聚集程度落差大，中壢區人口密度每平方公里 5,455 人，為桃園市境內僅次於桃園區及八德區之第三大人口聚集行政區。

表 3 桃園市及各行政區人口密度彙整表

行政區	總人口	行政區面積(平方公里)	人口密度(人/平方公里)
桃園市	2,249,037	1,220.95	1,842
桃園區	452,824	34.80	13,010
中壢區	417,380	76.52	5,455
大溪區	95,550	105.12	909

公開展覽草案

楊梅區	173,049	89.12	1,942
蘆竹區	166,406	75.50	2,204
大園區	93,078	87.39	1,065
龜山區	162,921	72.02	2,262
八德區	205,974	33.71	6,110
龍潭區	124,031	75.23	1,649
平鎮區	228,436	47.75	4,784
新屋區	49,256	85.02	579
觀音區	67,956	87.98	772
復興區	12,176	350.78	35

資料來源：內政部統計年報(108 年)，本計畫彙整。

3.人口組成

依歷年人口組成變遷顯示，中壢區近十年幼年人口比例有漸下滑趨勢，老年人口則攀升迅速，從民國 99 年的 8.24% 上升至 108 年的 12.11%，顯示中壢區的老年人口議題不容忽視。

在人口數和人口結構分析下，中壢區人口於桃園市中排名第二，需服務之老年人口也相對多，此外，長照服務在當今環境趨勢下相當急迫，如何讓年長者有尊嚴且健康生活是重要課題，故長青運動中心做為提供運動設施服務之新概念，將可為桃園市打造的體育大城服務更多對象。

表 4 桃園市歷年人口結構綜理表

年度	總人口數 (人)	幼年層(人)	勞動力層(人)	老年層(人)	扶養 比(%)	老年人口 (%)	老化指 數(%)
		0-14 歲	15-64 歲	65 歲以上			
99	2,002,060	363,341	1,473,703	165,016	35.85	8.24%	45
100	2,013,305	350,658	1,494,077	168,570	34.75	8.37%	48
101	2,030,161	340,982	1,514,913	174,266	34.01	8.58%	51
102	2,044,023	333,658	1,528,505	181,860	33.73	8.90%	55
103	2,058,328	326,256	1,540,482	191,590	33.62	9.31%	59
104	2,105,780	326,854	1,575,296	203,630	33.68	9.67%	62
105	2,147,763	329,307	1,599,031	219,425	34.32	10.22%	67
106	2,188,017	331,649	1,620,364	236,004	35.03	10.79%	71
107	2,220,872	334,424	1,633,235	253,213	35.98	11.40%	76
108	2,249,037	334,572	1,642,117	272,348	37.0	12.11%	81

資料來源：內政部統計年報，本計畫彙整。

表 5 中壢區歷年人口結構綜理表

公开展覽草案

年 度	總人口數 (人)	幼年層(人)	勞動力層(人)	老年層(人)	扶養 比(%)	老年人口 (%)	老化指 數(%)
		0-14 歲	15-64 歲	65 歲以上			
99	369,770	65,211	272,849	31,710	35.52	8.58%	49
100	372,429	63,361	276,672	32,396	34.61	8.70%	51
101	376,217	61,855	280,834	33,528	33.96	8.91%	54
102	378,918	60,677	283,266	34,975	33.77	9.23%	58
103	381,449	59,881	284,804	36,764	33.93	9.64%	61
104	389,782	60,325	290,504	38,953	34.17	9.99%	65
105	396,453	60,814	293,928	41,711	34.88	10.52%	69
106	405,216	61,776	298,640	44,800	35.69	11.06%	73
107	412,063	62,570	301,664	47,829	36.60	11.61%	76
108	417,380	62,664	303,487	51,229	37.5	12.27%	82

資料來源：內政部統計年報，本計畫彙整。

另依據桃園市及中壢區歷年戶數戶量之統計顯示，自民國 103 年桃園市升格後戶數成長率穩定上升，且中壢區之平均戶數成長率高於桃園市之成長率，顯示中壢區為桃園市主要生活核心區域。

表 6 中壢區歷年戶數戶量統計表

年度	桃園市				中壢區			
	人口數	戶數	戶數 成長率	戶量 (人/戶)	人口數	戶數	戶數 成長率	戶量 (人/戶)
99	2,002,060	673,477	-	2.97	369,770	127,110	-	2.91
100	2,013,305	686,273	1.90%	2.93	372,429	129,975	2.25%	2.87
101	2,030,161	701,827	2.27%	2.89	376,217	133,288	2.55%	2.82
102	2,044,023	716,582	2.10%	2.85	378,918	136,030	2.06%	2.79
103	2,058,328	733,004	2.29%	2.81	381,449	138,536	1.84%	2.75
104	2,105,780	750,501	2.39%	2.81	389,782	141,551	2.18%	2.75
105	2,147,763	770,894	2.72%	2.79	396,453	145,057	2.48%	2.73
106	2,188,017	790,376	2.53%	2.77	405,216	149,484	3.05%	2.71
107	2,220,872	807,471	2.16%	2.75	412,063	153,233	2.51%	2.69
108	2,249,037	825,888	2.28%	2.72	417,380	156,821	2.34%	2.66
平均	2,105,935	745,629	2.29%	2.83	389,968	141,109	2.36%	2.77

資料來源：中壢區戶政事務所，本計畫彙整。

公开展覽草案

(三)產業活動

依據民國 100 年及 105 年工商及服務業普查報告資料，中壢區工商服務業成長率為 11.07%，略低於桃園市之 21.55%，其中工業總成長率為 17.05%，並以「電力及燃氣供應業」有顯著之成長；服務業成長率為 9.90%，以「不動產及租賃業」有較顯著之成長。

就民國 105 年之工商及服務業普查報告顯示，桃園市近年於工業部門(23.02%)、服務業部門(21.08%)均有顯著之成長，而中壢區之工業部門(17.05%)、服務業部門(9.90%)亦有一定程度之成長。

表 7 桃園市及中壢區工商產業總數表

項目		桃園市			中壢區		
		場所單位(家)		成長率 (%)	場所單位(家)		成長率 (%)
		100 年	105 年		100 年	105 年	
工業部門	礦業及土石採取業	14	17	21.43%	-	1	-
	製造業	13,893	16,156	16.29%	1,787	1,880	5.20%
	電力及燃氣供應業	17	43	152.94%	2	7	250.00%
	用水供應及污染整治業	583	669	14.75%	103	113	9.71%
	營造工程業	7,745	10,489	35.43%	1,257	1,685	34.05%
	小計	22,252	27,374	23.02%	3,149	3,686	17.05%
服務業部門	批發及零售業	37,683	42,208	12.01%	8,692	8,622	-0.81%
	運輸倉儲及通信	3,469	4,395	26.69%	585	707	20.85%
	住宿及餐飲業	8,033	11,289	40.53%	1,936	2,653	37.04%
	出版、影音製作、傳播及資訊通訊服務業	579	900	55.44%	184	216	17.39%
	金融及保險業、強制性社會安全	758	1,885	148.68%	365	404	10.68%
	不動產及租賃業	1,705	2,558	50.03%	401	572	42.64%
	專業、科學及技術服務業	3,100	3,545	14.35%	708	767	8.33%
	支援服務業	1,899	2,458	29.44%	470	580	23.40%
	教育業	1,297	1,924	48.34%	271	373	37.64%
	醫療保健及社會工作服務業	2,081	2,032	-2.35%	490	473	-3.47%
	藝術、娛樂及休閒服務業	1,345	1,675	24.54%	306	385	25.82%
	其他服務業	7,115	8,754	23.04%	1,771	2,029	14.57%
	小計	69,064	83,623	21.08%	16,179	17,781	9.90%
	總計	91,316	110,997	21.55%	19,328	21,467	11.07%

資料來源：民國 100 年及民國 105 年工商及服務業普查報告。

公開展覽草案

三、實質環境現況

(一)土地利用現況

1.計畫範圍周邊環境現況

檢視本案計畫範圍周邊環境使用現況，東側緊鄰崁頂路以及農業區；北側沿晉元路多為 3-5 層樓之住宅使用，並具有少數新興之社區型住宅；西側華祥三街有華勛福德宮一處及仁祥里水光廊道等鄰里設施；南側則以崁頂路 1025 巷兩側 3-5 層樓之老舊住宅使用為主。

2.計畫範圍內現況

計畫範圍由北側晉元路、東側崁頂路、西側華祥三街以及南側崁頂路 1025 巷之住宅所圍塑。

檢視計畫範圍內之使用現況，以東側之仁美新村、幼兒園以及工廠為主，計畫範圍西側緊鄰仁祥里水光廊道(排水溝渠)以及華勛福德宮，南側則緊鄰崁頂路 1025 巷之住宅。

本案計畫範圍整體使用而言，除東側沿崁頂路及晉元路之建物使用外，其餘土地多為閒置之空地。

公開展覽草案



資料來源：本計畫繪製。

公開展覽草案



資料來源：本計畫繪製。

公開展覽草案

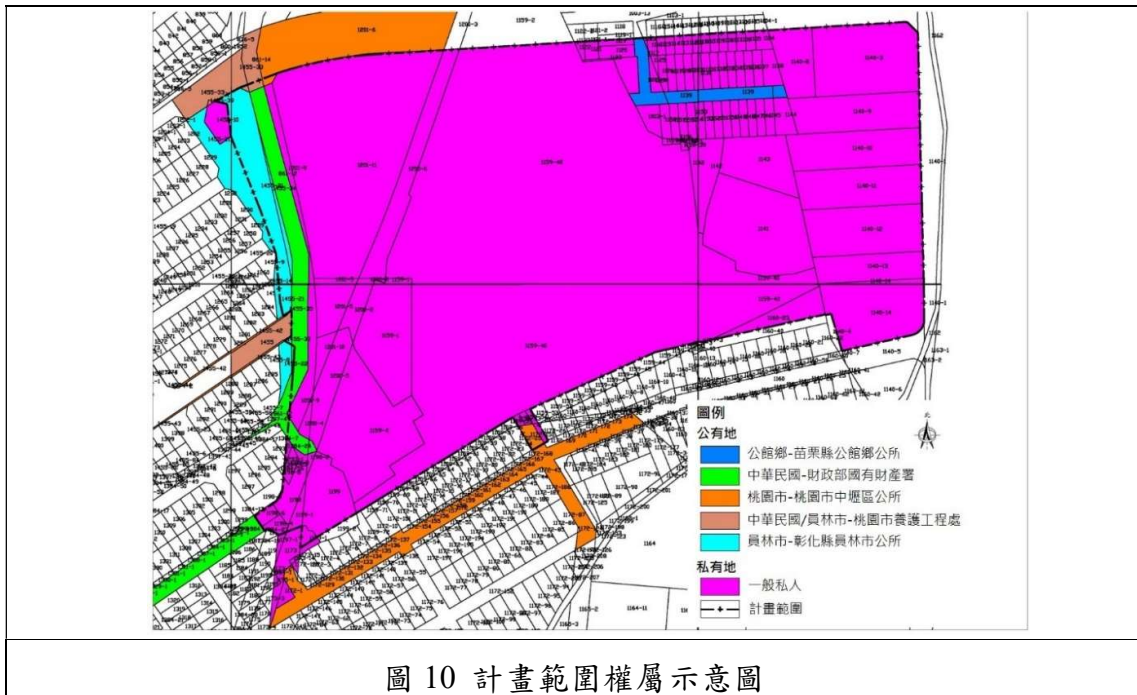
3.土地權屬

本計畫範圍座落於中壢區仁美段 1003-1、1003-14 等共計 107 筆地號，包含公有土地及私有土地，地及面積共計 4.33 公頃。

公有土地共計 11 筆，土地權屬分別為公館鄉、中華民國及桃園市及員林市，管理單位為苗栗縣公館鄉公所、財政部國有財產署、桃園市中壢區公所、桃園市政府養護工程處、彰化縣員林市公所，面積共為 0.23 公頃，佔總面積 5.47%；私有土地面積約為 4.10 公頃，佔總面積 94.53%。

表 8 計畫範圍土地權屬彙整一覽表

土地權屬	所有權人	管理單位	面積(公頃)	百分比(%)
公有土地	公館鄉	苗栗縣公館鄉公所	0.04	1.06%
	中華民國	財政部國有財產署	0.10	2.24%
	桃園市	桃園市中壢區公所	0.01	0.19%
	中華民國	桃園市政府養護工程處	0.00	0.05%
	員林市	彰化縣員林市公所	0.08	1.92%
	員林市	桃園市政府養護工程處	0.00	0.01%
	小計		0.23	5.47%
私有土地	一般私人	-	4.10	94.53%
總計			4.33	100%



註：表列面積仍應以依據核定之都市計畫圖實地分割測量面積為準。資料來源：本計畫繪製。

公開展覽草案

(二)交通運輸現況

1.周邊交通系統

本計畫範圍位於崁頂路、晉元路、華祥三街 21 巷以及崁頂路 1025 巷北側相鄰之房屋，所圍之街廓。

計畫範圍之主要聯外道路分別位於計畫區東側與北側，為崁頂路與晉元路。崁頂路往北連接新中北路二段，往南連接中山東路四段(市道 114 號)可通往八德區，晉元路往西連接榮民南路則可通往平鎮區。另地區聯絡道路以華祥三街 21 巷、崁頂路 1025 巷為主，華祥三街 21 巷位於計畫範圍西側，往北與晉元路連接，往南與崁頂路 1025 巷相接，崁頂路 1025 巷往東則可與崁頂路相接。

(1)崁頂路

計畫範圍東側緊鄰崁頂路，為計畫範圍主要聯外道路，路寬約 20 公尺，採中央分隔道路型，雙向設置兩車道，道路單側設置人行道，兩側無劃設停車格。

(2)晉元路

計畫範圍北側緊鄰晉元路，為計畫範圍主要聯外道路，路寬約 20 公尺，採中央分隔道路型，雙向設置兩車道，道路兩側設置人行道，並無劃設停車格。晉元路往東與崁頂路連接，沿路設有多個公車站點可通往中壢火車站、中壢區公所以及新北市土城區永寧捷運站。

(3)新中北路二段

崁頂路向北接至新中北路二段，其向東接至桃 48 鄉道，向西則可至中壢車站周邊。新中北路二段道路路寬約 10 公尺，採中央分隔道路型，雙向設置單車道，道路兩側無劃設停車格。

公開展覽草案

(4) 榮民南路

晉元路向西接至榮民南路，其往北與新中北路二段相交，向南可通往桃園市平鎮區。榮民南路道路路寬約 15 公尺，採中央分隔道路型，雙向設置兩車道，道路兩側設置人行道，並無劃設停車格。

(5) 華祥三街 21 巷

位於本計畫西側，路寬約 6 公尺，道路中央無劃設標線，可雙向通行，道路單側劃設停車格。華祥街 21 巷為計畫區周邊住宅區之地區聯絡道路，往北與晉元路連接，往南與崁頂路 1025 巷相接。

(6) 崁頂路 1025 巷

位於本計畫南側，路寬約 4 公尺，道路中央無劃設標線，可雙向通行。崁頂路 1025 巷為計畫區周邊住宅區之地區聯絡道路，往東與崁頂路連接。

表 9 計畫範圍周邊道路幾何及停車管制特性綜理表

道路名稱	路段	路寬 (公尺)	分隔設施	車道數	停車管制
崁頂路	新中北路二段-中山東路四段	20	中央分隔線	雙向四線道	未管制
晉元路	榮民南路-崁頂路	20	中央分隔線	雙向四線道	未管制
新中北路二段	中山東路一段-崁頂路	10	中央分隔線	雙向二線道	未管制
榮民南路	新中北路二段-華勛街	15	中央分隔線	雙向四線道	未管制
華祥三街 21 巷	晉元路-崁頂路 1025 巷	6	無	雙向單車道	單邊管制
崁頂路 1025 巷	晉元路-崁頂路	4	無	雙向單車道	未管制

資料來源：本計畫彙整。

公開展覽草案

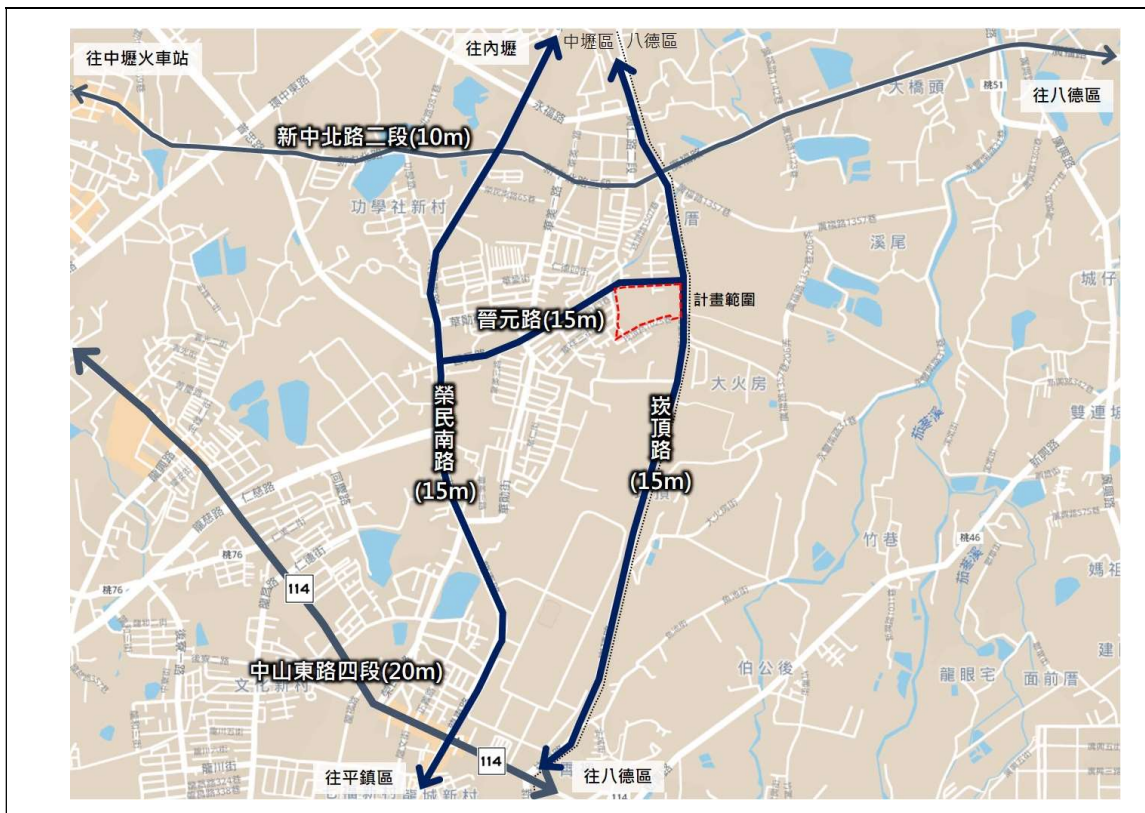


圖 11 計畫範圍聯外交通系統示意圖



圖 12 計畫範圍周邊交通系統示意圖

資料來源：本計畫繪製。

公開展覽草案

2.都市計畫道路系統

檢視本案計畫範圍周邊之都市計畫道路系統，本案以北之計畫道路多數已完成開闢，包含東側崁頂路、北側晉元路、南側崁頂路 1025 巷皆已完成開闢，然西側之華祥三街 21 巷現況使用與計畫道路範圍不符，尚未完成計畫道路之開闢。

爰此，為提升地區道路開闢之完整性，本案擬以與周邊既有巷道之串聯為目標，納入華祥三街 21 巷，並以串聯已開闢之計畫道路為原則，調整華祥三街 21 巷之計畫道路範圍，以提升計畫範圍周邊道路系統之完整性。



資料來源：本計畫繪製。

公開展覽草案

3.大眾運輸系統

計畫範圍周邊 300 公尺共計 6 條大眾運輸路線，以中壢至內壢、龍岡至內壢為主，並有一線龍岡通往新北市捷運永寧站。公車停靠站約有 10 處，主要多位於聯外道路，如計畫範圍周邊之崁頂路、晉元路，以及華勛街、華祥三街等。

依據計畫範圍周邊大眾運輸系統分布顯示，公車路線多以往來中壢、內壢與龍岡地區為主，除提供居民往來地區，亦有延伸至新北市之公車路線，近年中壢區興辦之免費市民公車亦提升其他地區行經本計畫區之交通易達性。

表 10 計畫範圍周邊大眾運輸路線一覽表

編號	路線名	起訖點(行駛路線)
中壢客運	167	中壢-篤行六村
統聯客運	717	龍岡圓環-捷運永寧站
桃園客運 (樂活巴士)	L203	內壢龍岡綠線
	L203A	內壢龍岡綠線甲
	L205	內壢龍岡棕線
	L205A	內壢龍岡棕線甲



資料來源：桃園市政府交通局，本計畫彙整。

公開展覽草案

4.停車空間使用

檢視計畫範圍服務半徑 1 公里之停車使用現況，依據中壢(龍岡地區)都市計畫所劃設之停車場用地共計兩處且均未開闢。周邊道路多未有停車管制，僅計畫範圍西側華祥三街有停車格之設置。

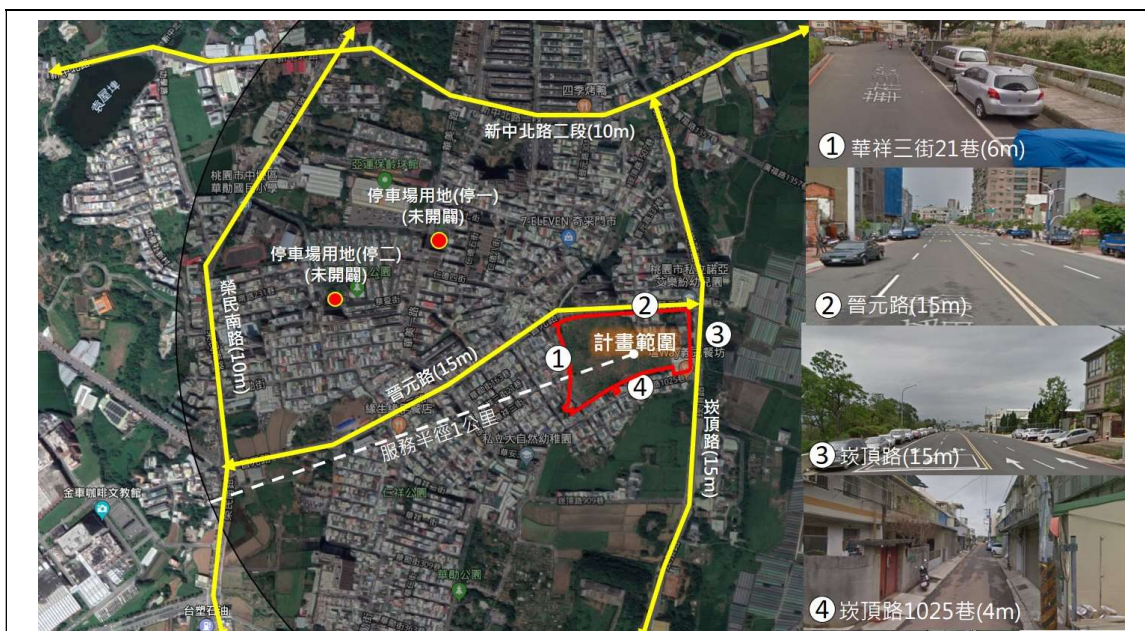


圖 15 停車使用調查示意圖



圖 16 停車場用地使用調查示意圖

資料來源：本計畫彙整。

公開展覽草案

陸、都市發展模式分析

一、桃園市都市發展概況

(一)桃園市空間佈局

依據本市各地區發展特性及重大建設開發，桃園、中壢及航空城為本市都會發展三大核心，並考量各地區空間屬性與發展趨勢，適性規劃六大生活圈。(詳圖 17)

1.桃園都會生活圈

本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。

2.中壢都會生活圈

本生活圈以中壢區為都會核心，平鎮區及部分楊梅區為衛星市鎮，未來利用厚實的產業基礎，豐沛的高等教育人力資源，並藉由「亞洲矽谷計畫」，提升產業發展能量，成為新創產業群聚基地。本區域將透過高鐵青埔、鐵路地下化、機場捷運線、航空城捷運綠線延伸線，及國 1、國 3、台 66、台 31 等路網完整的鐵公路系統，提供便捷的交通服務，加上原有生活及商業機能，使中壢都會區域成為都會生活、經貿中心及產學與青創中心。

3.桃園航空城都會生活圈

大園區與蘆竹區為桃園航空城產業發展核心及腹地，規劃有機能完整的產業、金融服務及生活圈域，並結合青埔特區、亞洲矽谷創新交流中心等，將吸引國內外高級人才聚集，發展新創產業及航空經濟。未來藉由高鐵、機場捷運、航空城捷運綠線、及完善聯外道路系統與桃園區、中壢區二個都會核心串連，朝大都會格局發展為集約緊湊高

公開展覽草案

效的捷運 TOD 城市，進而使桃園航空城都會區域成為航空經濟樞紐、觀旅商貿服務核心及國際人才交流中心。

4.新鎮生活圈

龜山區西側與桃園區相隔有大片山林之保護區，其都市發展主要位於東側鄰接林口新市鎮、國道 1 號高速公路以南地區，因應林口工業區、華亞科技園區及長庚醫學中心等產業發展需求而形成新市鎮。因地理區位及天然屏障的關係，其發展與桃園都會核心關聯性較弱，而與鄰近的新北市林口、新莊等地區較為緊密，成為銜接北臺的新市鎮。未來機場捷運、捷運棕線將提供便捷大眾運輸，作為連貫桃園都會核心與航空城，並快速到達雙北的中介節點，成為產業及生活新據點，進而使新鎮生活區域成為地方生活中心、產業鏈結發展、運動休閒及宜居郊山據點。

5.鄉村發展生活圈

觀音區、新屋區農業發展及埤塘遍布，特有的農田景觀及海岸生態資源已成為休閒觀光特色區域。此區都市活動集中在現有行政中心附近，各自形成地方生活圈，機能以提供地方性住商服務機能為主，未來配合鄉村地區整體規劃，將投入資源至鄉村發展區域，配合農村再生合併發展新農經濟、鄉村生活及田園景觀區域。

6.生態遊憩生活圈

大溪區、龍潭區與復興區位處大漢溪上游、石門水庫水源特定區及原住民族部落及優美山林地區，因地形限制與大桃園都會核心區域相距較遠，進而保留豐富多元的文化特色與天然的生態景觀資源，未來配合鄉村地區整體規劃及原住民族部落發展規劃，將投入資源至生態遊憩區域，進而發展觀光遊憩產業與生態保育並重都市發展特色，規劃大眾運輸轉運及低碳旅遊，以保區域永續發展與城鄉魅力。

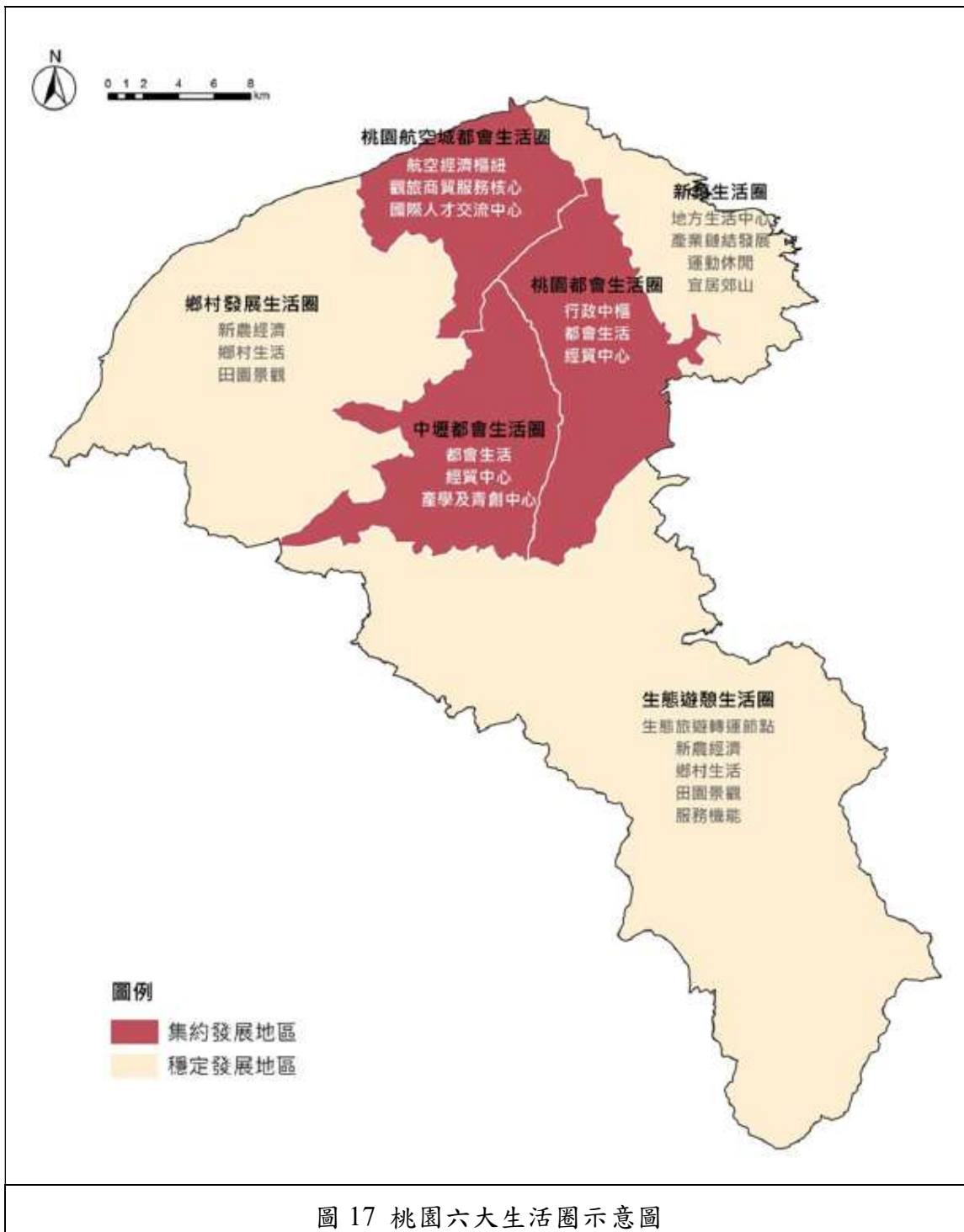


圖 17 桃園六大生活圈示意圖

資料來源：桃園市國土計畫(草案)(桃園市政府，民國 109 年)。

(二)都市發展概況

桃園市轄區內 33 處都市計畫整體平均人口發展率已達 89.71%，整體都市計畫人口發展趨於飽和，相關內容詳表 11 所示。

公开展覽草案

表 11 桃園市整體都市計畫發展情形表

項次	都市計畫區	計畫人口 (人)	現況人口 (人)	人口發展率 (%)
1	大園(菓林地區)都市計畫	18,000	5,775	32.08
2	大園都市計畫	28,000	21,922	78.29
3	桃園航空城貨運暨客運園區(大園南港地區)特定區計畫	27,000	2,278	8.44
4	南崁地區都市計畫	280,000	284,150	118.40
5	蘆竹(大竹地區)都市計畫	32,000	23,285	72.77
6	高速鐵路桃園車站特定區計畫	60,000	12,531	20.89
7	龜山都市計畫	50,000	61,040	122.08
8	桃園都市計畫	200,000	163,934	81.97
9	縱貫公路桃園內壢間都市計畫	120,000	116,519	138.71
10	中壢平鎮主要計畫	300,000	329,318	109.77
11	高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫	30,000	32,985	109.95
12	八德(大湳地區)都市計畫	80,000	78,122	97.65
13	中壢(龍岡地區)都市計畫	120,000	125,128	104.27
14	八德(八德地區)都市計畫	22,000	17,746	80.66
15	龍壽、迴龍地區都市計畫	9,500	10,553	111.08
16	林口特定區計畫	65,000	62,108	95.55
17	觀音(草漯地區)都市計畫	63,000	10,852	17.23
18	觀音都市計畫	11,000	3,632	33.02
19	觀音(新坡地區)都市計畫	6,000	4,780	79.67
20	新屋都市計畫	9,500	9,356	98.48
21	中壢(過嶺地區)楊梅(高榮地區)新屋(頭洲地區)觀音(高源地區)都市計畫	25,000	18,570	74.28
22	楊梅(富岡、豐野地區)都市計畫	15,000	7,851	52.34
23	大溪(埔頂地區)都市計畫	42,000	32,433	77.22
24	平鎮(山子頂地區)都市計畫	63,000	52,555	83.42
25	楊梅都市計畫	135,000	86,801	64.30
26	高速公路楊梅交流道附近特定區計畫	7,000	7,551	94.39
27	大溪都市計畫	22,500	19,958	76.76
28	龍潭都市計畫	30,000	22,610	75.37
29	石門都市計畫	12,000	5,223	43.53
30	復興都市計畫	1,500	783	52.20
31	石門水庫水源特定區計畫	4,000	1,432	35.80
32	小烏來風景特定區計畫	1,600	431	26.94
33	巴陵達觀山風景特定區計畫	1,570	118	7.87
合計		1,819,600	1,632,330	89.71

資料來源：桃園市國土計畫(草案)(桃園市政府，民國 109 年)。

公開展覽草案

(三)公共設施用地

依據「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」公共設施用地劃設標準之規定，本計畫內公園用地不足 3.69 公頃，兒童遊樂場用地不足 0.62 公頃，停車場用地不足 16.44 公頃。

表 12 原中壢(龍岡地區)都市計畫公共設施需求檢討彙整表

項目	檢討標準	計畫人口 120,000 人			備註
		計畫面積 (公頃)	需求面積 (公頃)	超過或不足面積 (公頃)	
公園	1. 五萬人以下者， 每千人 0.15 公頃。 2. 五萬至十萬人 者，超過五萬人 部分，以每千人 0.175 公頃。 3. 十萬至二十萬人 者，超過十萬部 份，以每千人 0.2 公頃。	16.56	20.25	-3.69	
兒童遊 樂場	每千人 0.08 公頃	8.98	9.60	-0.62	
停車場 用地	不低於計畫區內車輛 預估數 20%之停車需 求	3.41	19.85	-16.44	1.依行政院 「改善停車問 題方案」標準 計算。 2.桃園縣 95 年 汽車持有率為 275.67 輛/千 人。 3.每車位面積 30 m ² 計算。

資料來源：變更中壢(龍岡地區)都市計畫(第一次通盤檢討)書，89 年 09 月；變更中壢(龍岡地區)都市計畫(電信事業土地專案通盤檢討)案計劃書，100 年 10 月。本計畫彙整。

公開展覽草案

二、桃園市體育場所概況

(一)運動中心服務機能

近年桃園市政府積極推動「5大體育園區及11大國民運動中心」，力推動運動建設，提供市民朋友更完善的運動休閒空間。體育園區以區域型服務為主，且以競技運動設施或舉辦運動賽事會場為主要定位；而國民運動中心以地方服務型態為主，提供多元運動設施，強調地方運動特色，以鼓勵市民培養運動習慣；此外，為了將高齡化社會議題與運動結合，以培養身心健康之社會，市府也規劃兩處長青型國民運動中心，提供長輩更多運動休閒空間，本計畫則屬第三型之開發案。

中壢區已營運之運動中心為中壢國民運動中心，與本計畫欲興建之龍岡長青運動中心距離約6公里。中壢國民運動中心規劃興建地上6樓地下2樓之建築規模(建築面積約2,800平方公尺)，內部設施包含游泳池、SPA池、體適能中心、各類運動教室、綜合球場、社區教室等設施空間及汽機車停車空間等。

表 13 桃園市 5 大體育園區一覽表

體育園區	區位	特色運動設施
楊梅體育園區	國道 1 號中山高楊梅交流道旁	規劃有跆拳道訓練暨運動中心及體育展演中心(含游泳池、體適能中心及其他體育設施)等場館設施。 規劃興建 1 棟地下 1 層、地上 4 層的跆拳道暨運動中心場館。
中壢體育園區	中壢區環中東路及中山東路交界處	預計規劃一座符合亞奧運賽事等級之多功能室內體育館及可容納 5,000 人之足球競賽場地等場館設施，佔地約 9 公頃。
龍潭體育園區	龍潭區中正路 39 巷內	規劃整建現有棒壘球場、增設二合一球場(足球與曲棍球)、多功能運動暨管理中心(羽球及桌球)、景觀滯洪池及相關周邊附屬設施，佔地約 4.18 公頃。
大園體育園區	鄰近大園區中華路與平安路	預計規劃大園國民運動中心(室內溫水游泳池、體適能中心及飛輪教室等設施)及地方特色運動設施等項目，面積約 2.24 公頃，市府體育局刻正配合土地取得作業，並辦理本市大園體育園區前期規劃及可行性評估作業。

公開展覽草案

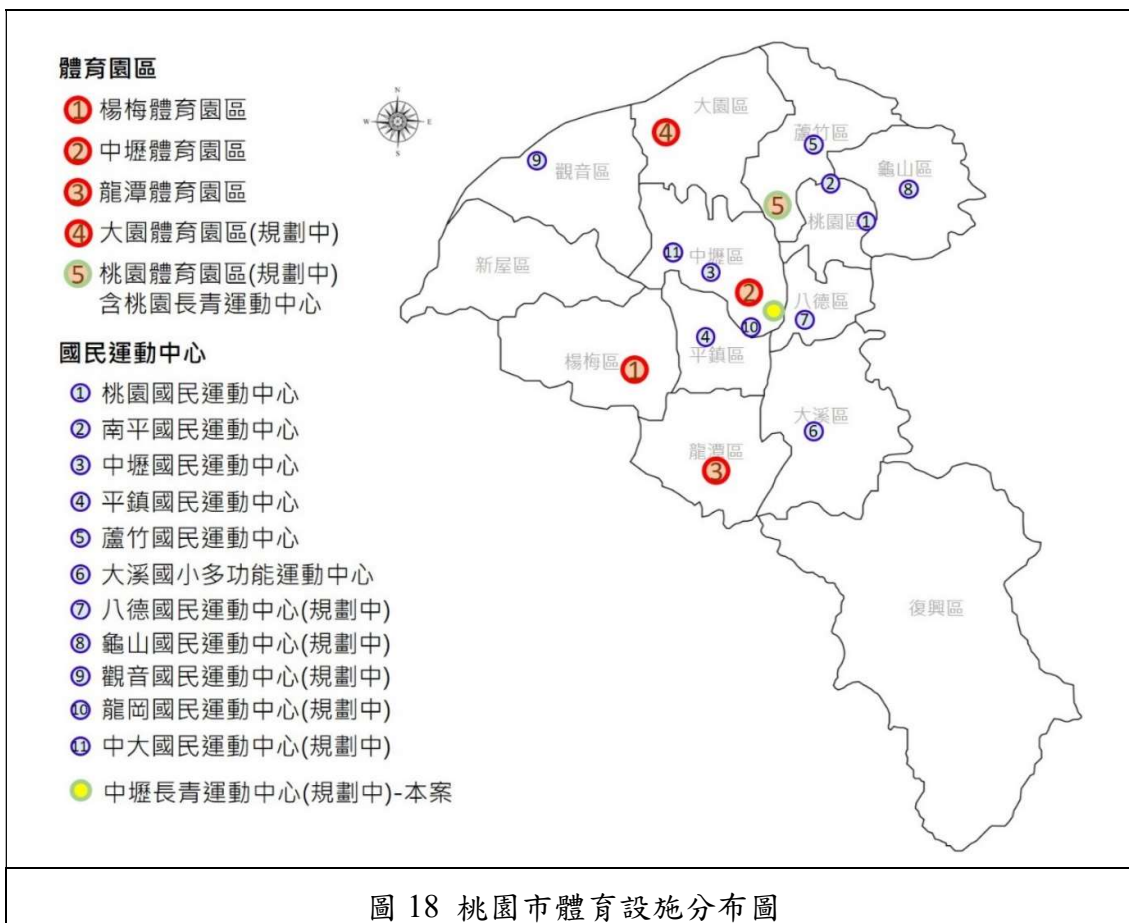
桃園體育園區	蘆竹區龍安國小後方	選址於龍安國小後方，為縱貫公路桃園內壢間都市計畫劃設之體育場用地，刻正辦理都市計畫變更作業，擬採市地重劃方式取得公園用地。本案以長青體育園區為規劃主軸，除興建長青運動中心外，將另評估納入相關設施需求。
--------	-----------	--

資料來源：桃園市政府體育局。

表 14 桃園市 11 大國民運動中心一覽表

國民運動中心	區位	樓層配置	特色運動設施	基本設施
桃園國民運動中心	桃園區三民路一段與中山東路路口	地下 2 層、 地上 5 層	半戶外攀岩場及 室內慢步道	體適能中心、游泳池、桌球、室內網球、綜合球場及韻律教室
南平國民運動中心	桃園區南平路之南平公園內	地下 2 層、 地上 2 層	-	
中壢國民運動中心	中壢區民權路與三光路路口光明公園內	地下 2 層、 地上 7 層	棒壘球打擊場	
平鎮國民運動中心	平鎮區興安路與中庸路口(興安路 18 號)	地下 1 層、 地上 4 層	武術教室	
蘆竹國民運動中心	蘆竹區仁愛路一段與五福路交叉口	地下 2 層、 地上 4 層	幼兒體適能	
大溪國小多功能運動中心	桃園市大溪區登龍路 19 號	地下 1 層、 地上 4 層	羽球	
八德國民運動中心	八德區福國北街與廣福路交界處	地下 2 層、 地上 5 層 (規劃中)	將納入公共托育中心、大湳消防隊、市民活動中心等規劃	
龜山國民運動中心	龜山區復興三路與文化二路交界處	地下 2 層、 地上 4 層 (規劃中)	-	
觀音國民運動中心	桃園科技園區內桃科三路與桃科一路交叉口	地下 1 層、 地上 4 層 (規劃中)	(規劃中)	
龍岡國民運動中心	中壢區東寮段 1850、1851 及 1852 地號	地下 1 層、 地上 4 層 (規劃中)		
中大國民運動中心	桃園市中壢區中大路 300 號	地上 2 層 (規劃中)	重訓室、壁球教室	

資料來源：桃園市政府體育局。



資料來源：本計畫繪製。

(二)服務圈人口分析

根據「國民運動中心規劃參考準則」，國民運動中心服務圈人口數，可分為以下兩種評估方式：

1.行政區人口數

國民運動中心之衍伸服務圈或基地所屬之行政區人口數達 15 萬人為最適服務範圍。中壢區推估運動人口數逾 29 萬人，顯示既有中壢國民運動中心無法負荷區域內民眾運動需求。

2.核心及衍伸服務圈之人口數

參酌「核心服務圈」與「衍伸服務圈」概念，國民運動中心步行 15 分鐘距離為核心服務圈範圍(半徑約 1 公里)，以長青運動中心

公開展覽草案

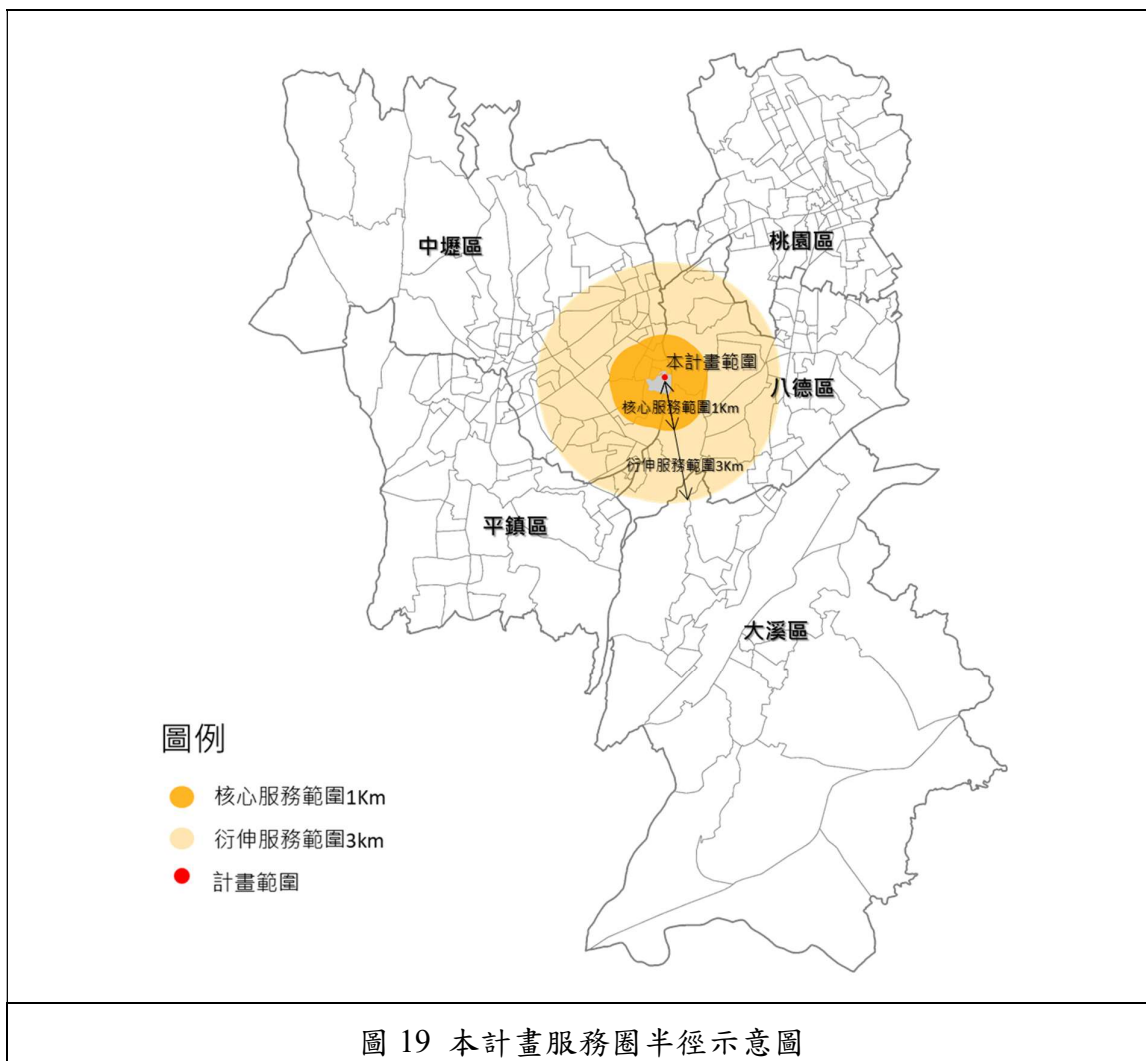
所在地仁祥里估算核心服務範圍內涵蓋中壢、八德等 2 處行政區，服務人口數約 7.3 萬人。

另以車程時間 6~10 分鐘範圍內(平均車速 30km/hr)服務範圍(半徑約 3km)推估，本計畫範圍衍伸服務人口約可擴及中壢、大溪、桃園、平鎮和八德等 5 處行政區部分範圍，初步估算本案國民運動中心衍伸之服務人口數約 77 萬人。

表 15 核心及衍伸服務圈人口數表

行政區	里名	人口數	行政區	人口數
中壢區	中堅里	4,773	中壢區(部分)	257,061
	仁福里	5,595		
	仁美里	6,756		
	華愛里	4,295	大溪區(部分)	10,580
	仁和里	4,469		
	仁祥里	3,379		
	仁愛里	3,529	桃園區(部分)	25,795
	普慶里	3,269		
	篤行里	3,144		
	仁德里	3,707	平鎮區(部分)	15,127
	中正里	6,010		
	中山里	5,679		
	華勛里	4,303		
八德區	白鷺里	3,790	八德區(部分)	89,605
	竹園里	4,060		
	廣興里	6,707		
預計核心服務圈人口數		73,465	預計衍伸服務圈人口數	770,541

資料來源：本計畫整理。



資料來源：本計畫繪製。

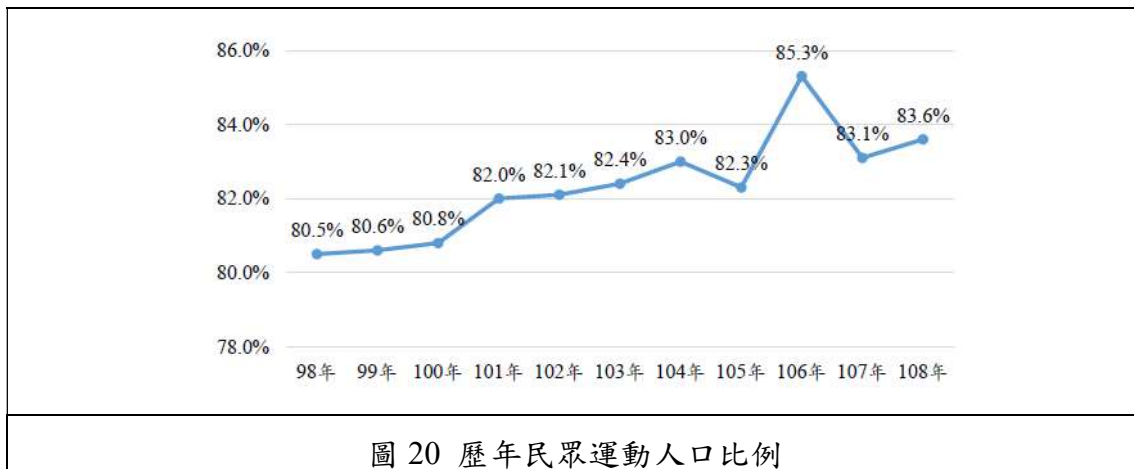
(三)潛在運動人口分析

1.桃園市運動人口比例

依教育部體育署民國 108 年「運動現況調查報告」顯示，我國運動人口比例達 83.6%，歷年趨勢觀察國人是否從事運動發現，運動人口比例穩定維持在 8 成以上。

檢視近五年桃園市運動人口比例(詳表 16)，均趨近於我國運動人口比例平均，並於 108 年超過全國平均；另檢視全國各縣市運動人口比例分布(詳圖 21)，顯示桃園市運動人口與新北市、新竹市、台中市為僅次於台北市之運動人口密集處。

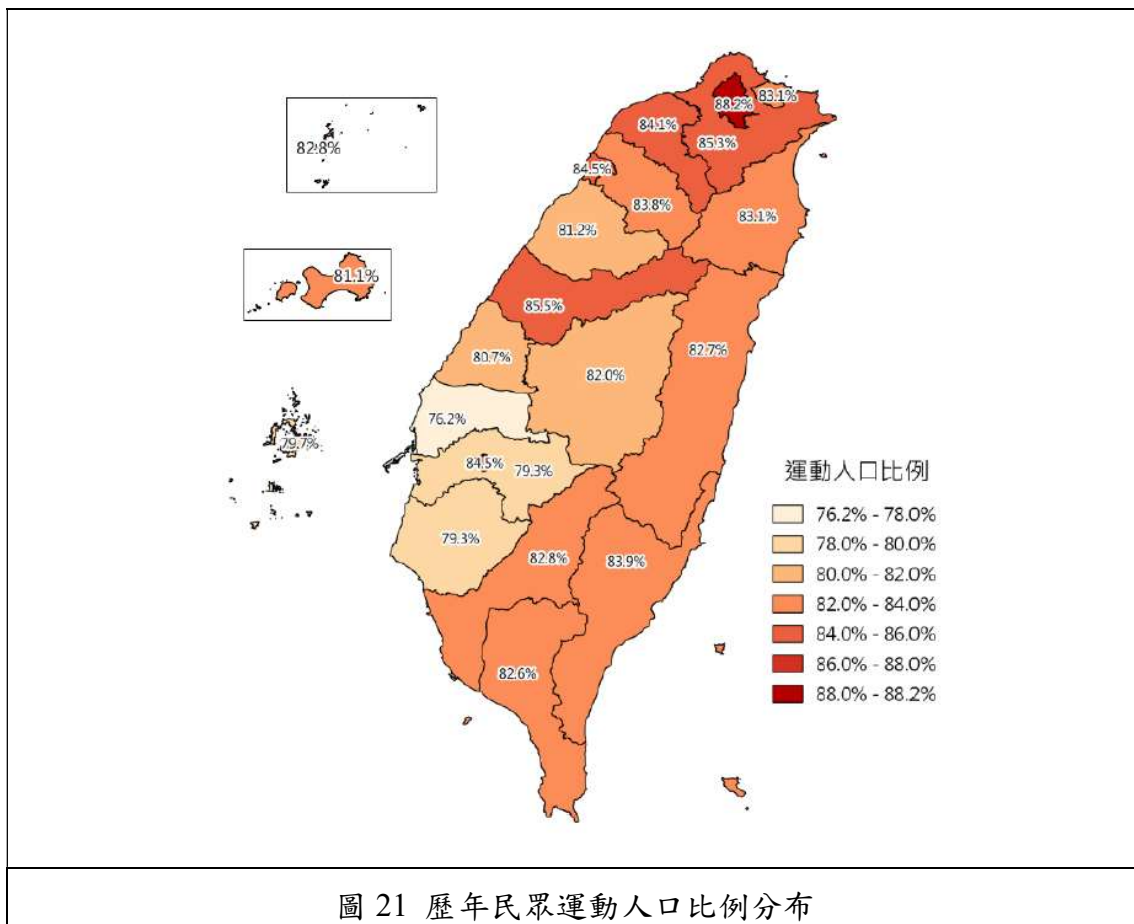
公开展覽草案



資料來源：教育部體育署民國 108 年「運動現況調查報告」。

表 16 桃園市近五年運動人口比例

區位	108 年	107 年	106 年	105 年	104 年
全國	83.6%	83.1%	85.3%	82.3%	83.0%
桃園市	84.1%	82.3%	84.1%	82.9%	83.3%



資料來源：教育部體育署民國 108 年「運動現況調查報告」。

公開展覽草案

2.桃園市運動年齡層分布

依教育部體育署民國 108 年「運動現況調查報告」針對桃園市各年齡層民眾運動情況分布，各年齡層運動人口比例以 13-17 歲最高(100%)，60 歲以上年齡層規律運動人口比例較高(59.7%)。顯示桃園市運動年齡層以 13-29 歲及 50-70 歲以上為主，且 60 歲以上年齡層具有規律運動之習慣。

表 17 桃園市民眾運動情況年齡分布

年齡	樣本數	運動人口比例(%)	7333 規律運動人口比例(%)
總計	1,529	84.1	32.6
13-17 歲	34	100.0	48.1
18-24 歲	72	87.5	35.8
25-29 歲	52	84.9	26.8
30-34 歲	51	79.1	28.9
35-39 歲	86	78.2	13.4
40-44 歲	98	72.8	18.8
45-49 歲	123	79.9	26.4
50-54 歲	156	88.3	23.4
55-59 歲	199	89.3	24.4
60-64 歲	209	86.5	54.3
65-69 歲	185	87.2	56.8
70 歲及以上	224	86.0	59.7

資料來源：教育部體育署民國 108 年「運動現況調查報告」。

以民國 108 年桃園市人口數資料推估，13 歲以上人口數約 188.6 萬人，其中有運動習慣人口數約為 155.2 萬人。再依人口分派比例分配至本案所在之中壢區(約 19%)及延伸服務之八德區(約 9%)，推估中壢區潛在運動人口數約為 29.5 萬人、八德區潛在運動人口數約為 14 萬人，另依據中壢區老年人口比例 12.27%及八德區老年人口比例 11.98%推估，潛在老年運動人口數共計約 5.3 萬人。

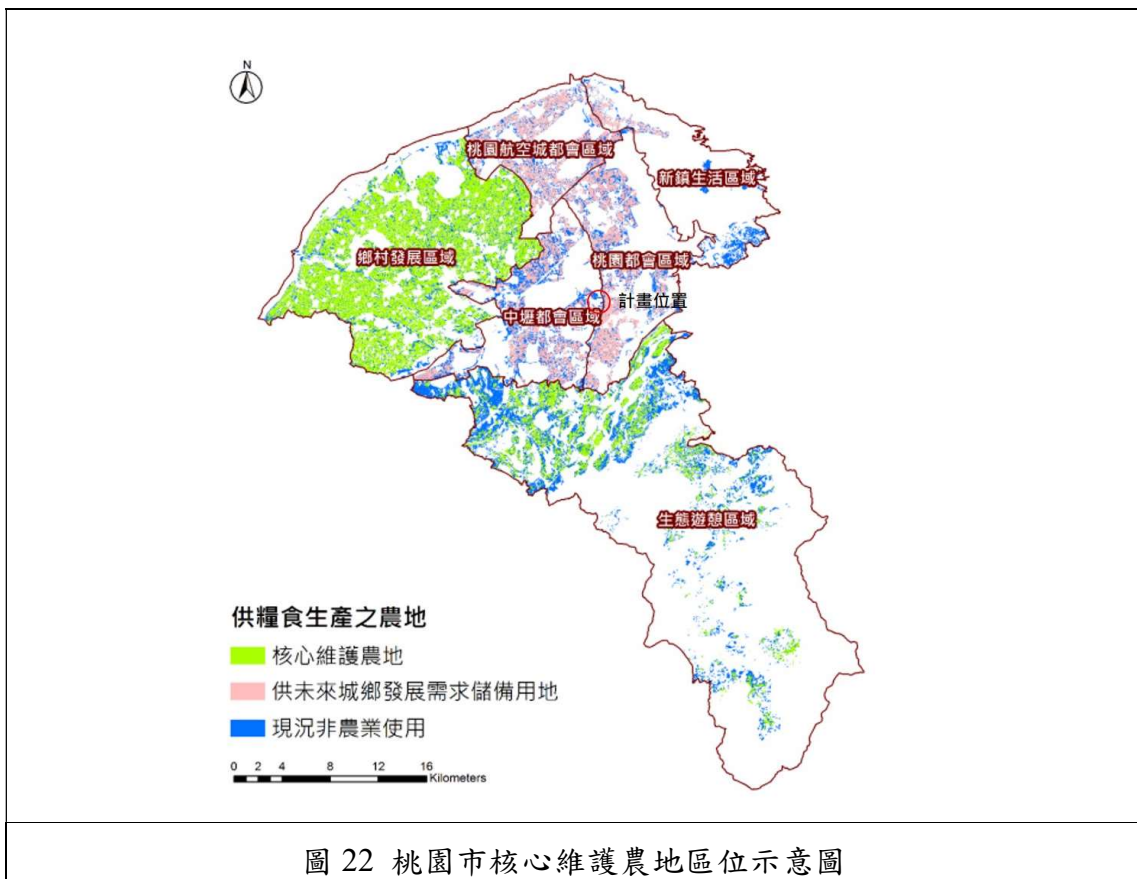
三、桃園市整體農地資源情形

(一)桃園市國土計畫(草案)(108 年 05 月)

公開展覽草案

調查桃園市農地資源之發展情形，配合桃園市六大生活圈構想，將桃園市農地資源劃分為核心維護農地、供未來城鄉發展需求儲備用地及現況非農業使用等三類，並擬定農地資源管理及維護策略：

1. 現況非農業使用，配合產業發展需求集中管理既有違章，加強新增違章控管。
2. 屬城鄉發展核心區域之農地，未來如有都市或產業發展需求，仍循序釋出。
3. 維護核心農業用地，提升附加價值。



資料來源：桃園市國土計畫(草案)(108年05月)。

(二)未來城鄉發展需求儲備用地

依據桃園市國土計畫(草案)之內容，目前本計畫所在之中壢都會區域之農業使用，多數以供未來城鄉發展需求儲備用地及現況非農業使用為主。非屬核心維護農地，故本計畫開發尚無影響農地發展之虞。

公開展覽草案

柒、發展目標與構想

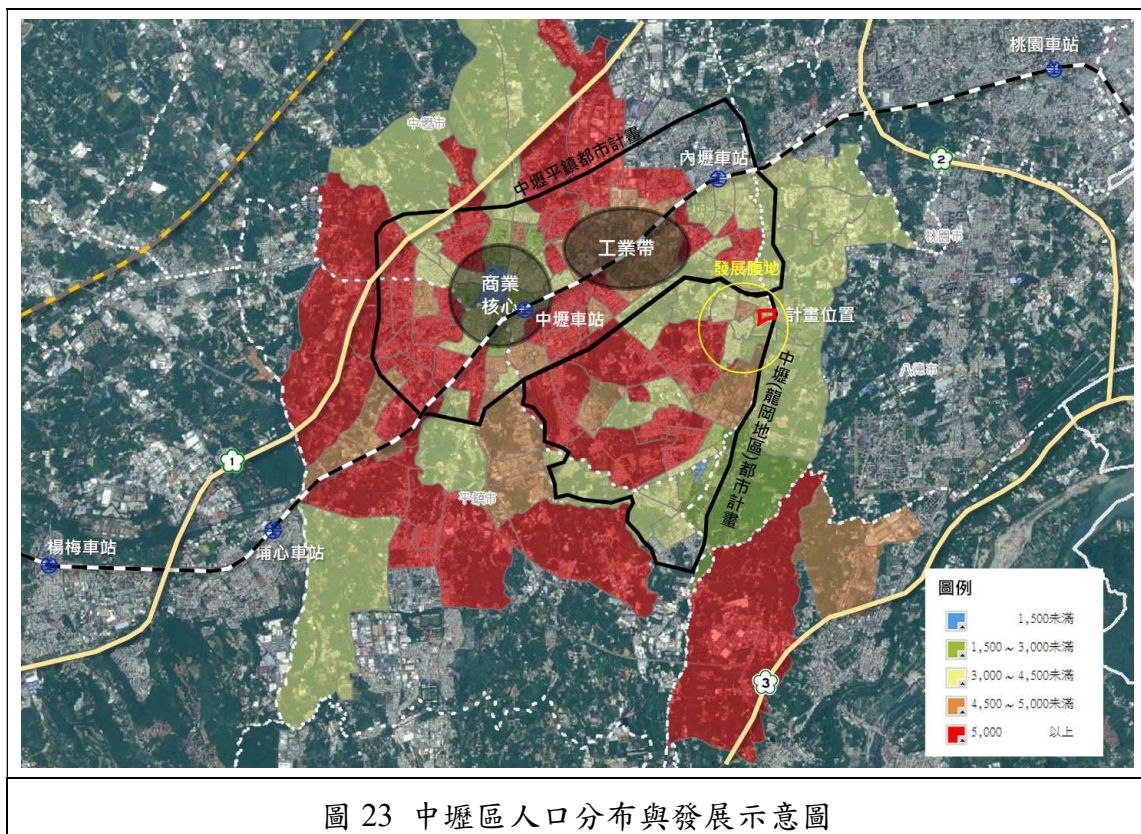
一、發展願景與定位

(一)形塑龍岡地方生活圈

本案配合農業區之整體開發，帶動中壢龍岡地方生活之發展，規劃合宜之公共設施，服務地方居民，形塑龍岡地方生活圈，均衡中壢區生活圈之整體發展。

(二)提供中壢龍岡都市發展所需腹地

近年隨著桃園市發展，中壢區已成為桃園第二大核心發展區域，周邊生活圈逐漸飽和，且檢視目前中壢區各都市計畫之人口發展率均已達飽和，爰此，本案擬以農業區之整體開發，作為計畫區內都市發展所需腹地。



資料來源：本計畫繪製。

公開展覽草案

二、規劃構想

(一)土地使用規劃

1. 本案擬以農業區之整體開發，作為中壢區都市發展之腹地，帶動中壢龍岡地方生活之發展，規劃合宜之土地使用分區。
2. 配合桃園市高齡化社會議題與運動之結合，提供高齡者更多運動休閒空間，本計畫以設置長青運動中心，為中壢區高齡者活動發展核心。
3. 計畫範圍配合區段徵收劃設相關公共設施及住宅單元。

(二)公共設施規劃

1. 配合中壢長青運動中心設置之空間需求，劃設為體育場用地。
2. 為改善計畫範圍與周邊住宅之道路系統，劃設東西向 10 公尺道路串連計畫範圍兩側之主要道路，並評估既有巷道之連通性，劃設南北向之道路系統及西側華祥街 21 巷道路系統之改善。
3. 考量中壢(龍岡地區)都市計畫區內停車場用地之不足，本計畫擬以劃設停車場用地供周邊發展使用。



圖 25 規劃構想示意圖

資料來源：本計畫繪製。

公開展覽草案

捌、實質發展計畫

一、計畫年期

民國 125 年。

二、計畫人口

830 人。

三、土地使用計畫

(一)住宅區

計畫區內住宅區係以現有住宅聚落及建物位置、既有交通設施、道路動線系統及街廓縱深等考量作為基礎劃分原則，面積計 2.47 公頃，占計畫面積 57.04%。

另考量計畫範圍東北側既有合法社區及建物密集聚落，並不影響地區景觀且與地區發展相符者，劃設為第一種住宅區及第一之一種住宅區予以保留，不納入區段徵收範圍，面積共計 0.26 公頃，占計畫面積 6.00%。

四、公共設施計畫

(一)體育場用地

配合中壢長青運動中心設置所需之面積，以大於 0.6 公頃並小於 1 公頃為目標劃設，面積計 0.72 公頃，占計畫面積 16.63%。

(二)停車場用地

考量本案所屬中壢(龍岡地區)都市計畫內，停車場用地不足之情形，為減少計畫範圍周邊因整體開發所帶來之交通影響，設置停車場用地，面積計 0.26 公頃，占計畫面積 6.00%。

公開展覽草案

(三)道路用地

配合計畫區既有道路及未來區內交通系統之規劃構想，劃設道路用地 0.62 公頃，占計畫面積之 14.32%。

表 18 細部計畫土地使用面積表

項目		細部計畫範圍		備註
		面積(公頃)	百分比(%)	
土 地 使 用 分 區	住宅區	2.47	57.04%	
	第一種住宅區	0.22	5.08%	不納入區段徵收範圍
	第一之一種住宅區	0.04	0.92%	
	小計	2.73	63.05%	
公 共 設 施 用 地	體育場用地	0.72	16.63%	供中壢長青運動中心使用
	停車場用地	0.26	6.00%	
	道路用地	0.62	14.32%	
	小計	1.60	36.95%	
合計		4.33	100.00%	

註 1：本計畫未敘明變更部分，均應以原計畫為準。

註 2：表內面積應依據核定圖實際分割測量面積為準。

公開展覽草案

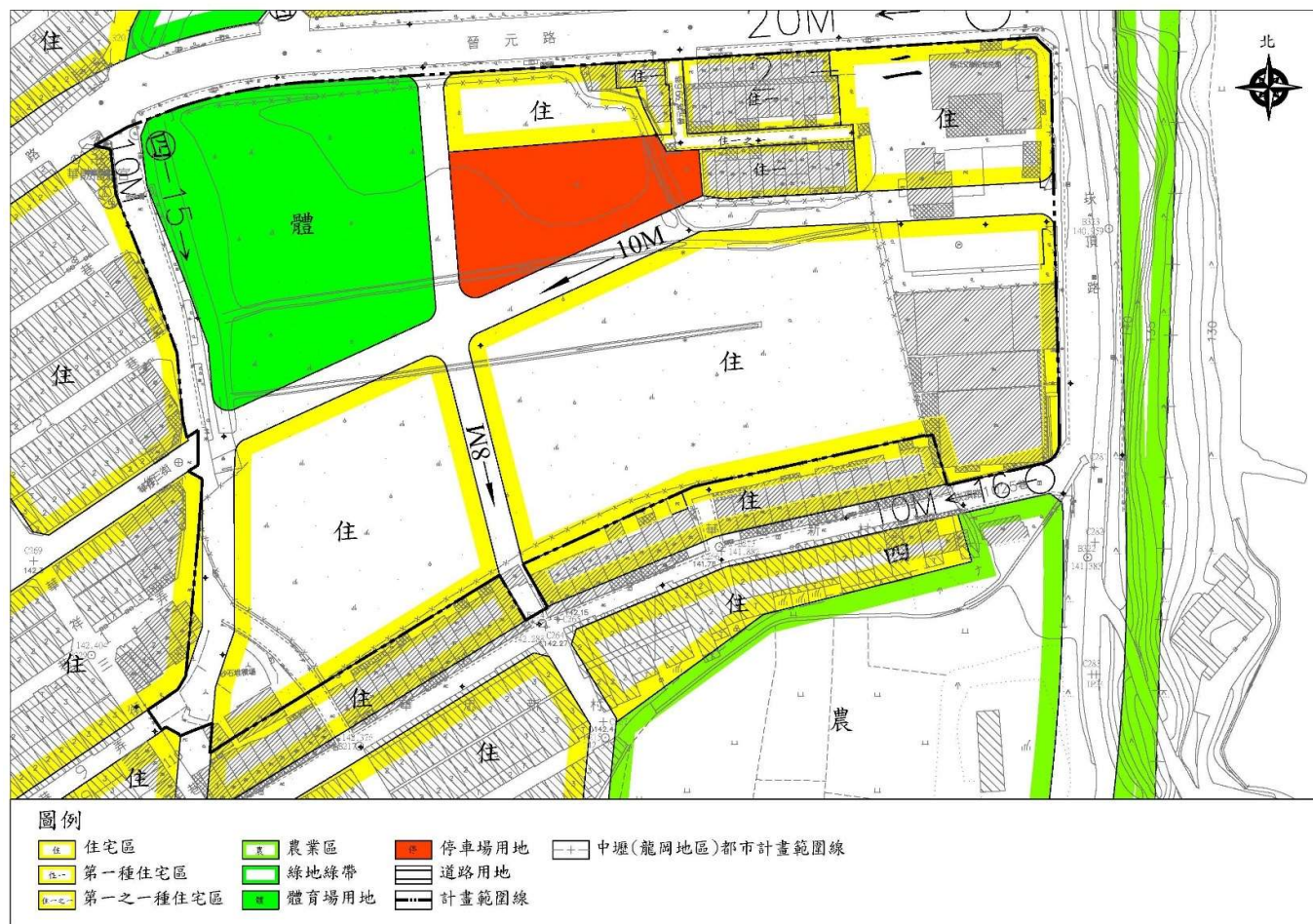


圖 26 土地使用計畫示意圖

資料來源：本計畫繪製。

公開展覽草案

五、交通系統計畫

(一)道路系統計畫

本計畫道路系統包括如下：

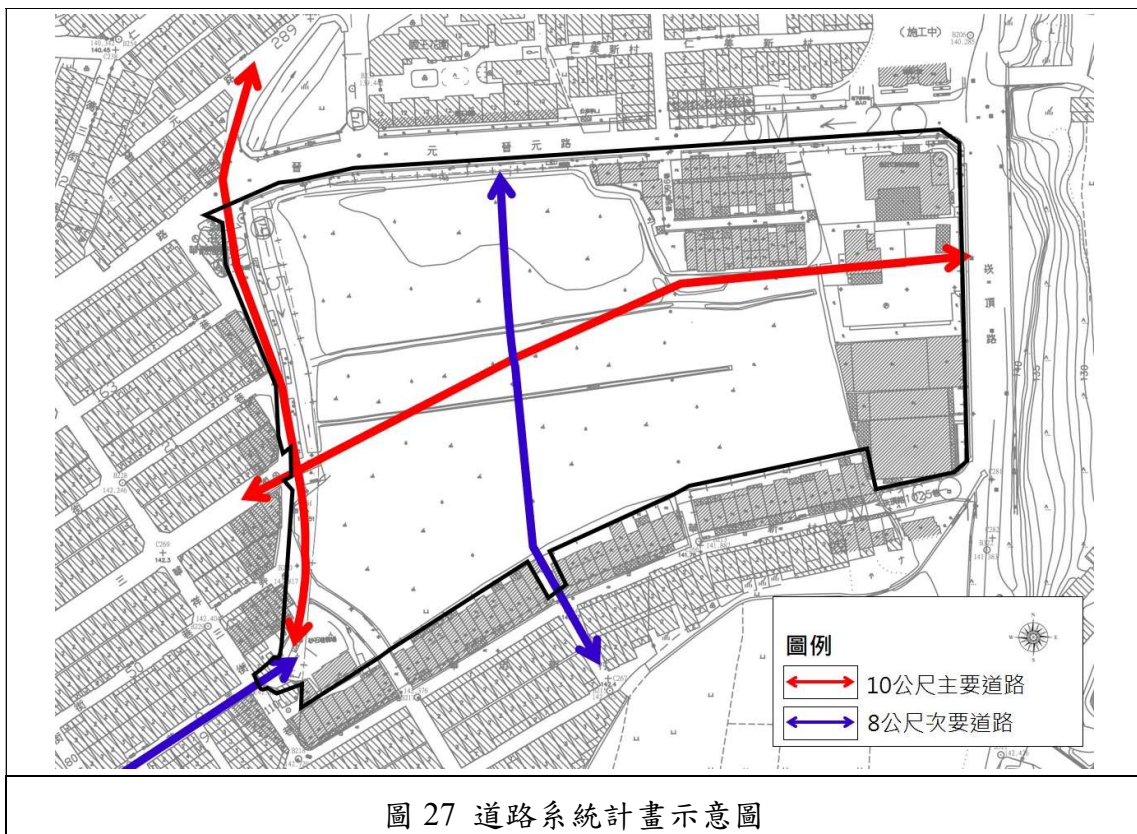
1.計畫區內 10 公尺寬主要道路

(1)配合農業區整體開發，於本計畫區內劃設東西向 10 公尺寬之主要道路。

(2)考量計畫範圍左側華祥三街現況道路使用與都市計畫不符，於本計畫調整道路線型以串聯周邊道路，改善整體道路系統之完整性。

2.計畫區內 8 公尺寬次要道路

考量周邊連通道路分布之情形，為增加計畫範圍南北側之動線串聯，劃設南北向 8 公尺寬之次要道路。



資料來源：本計畫繪製。

公開展覽草案

(二)本計畫開發後對周邊交通之影響

依據桃園市轄區內都市計畫面積及現況人口推估每人平均樓地板估算本案住宅區面積劃設 2.47 公頃，住宅區容積率不得大於 200%，初步估算引進住宅人口數為 830 人。

本案擬以計畫範圍內住宅區及公共設施使用之旅次估算衍生交通量及衍生停車需求等開發後對周邊交通之影響分析。

1.旅次產生率

(1)住宅區

本案以引進之住宅人口估算，住宅區尖峰小時旅次產生相對率為晨峰進入為 15%、晨峰離開為 100%；昏峰進入為 100%、昏峰離開為 33%估算，可得本計畫範圍住宅區開發之晨峰尖峰小時進入人數為 55 人，離開為 365 人；昏峰時段尖峰小時進入為 266 人，離開為 88 人，計算結果詳表 19 內容所示。

表 19 住宅使用尖峰小時衍生旅次量計算表

居住人口：830 人				
時 段	晨 峰		昏 峰	
	進入	離開	進入	離開
尖峰小時旅次衍生比例	15.00%	100.00%	100.00%	33.00%
尖峰小時旅次衍生量(人)	55	365	266	88

資料來源：本計畫調查推估。

(2)長青運動中心

依據各運動中心之使用狀況，晨峰進出佔全日之 8%、12%，昏峰進出佔全日之 13%、15%；計畫範圍運動使用平常日之晨峰進出人旅次分別為 271 及 406 人旅次，昏峰進出則為 440 及 508 人旅次，詳表 20。

表 20 運動中心尖峰小時旅次衍生量計算表

平常日每日使用人數：3,387 人				
時 段	晨 峰		昏 峰	
	進入	離開	進入	離開
平常日尖峰小時旅次產生率	8%	12%	13%	15%
平常日尖峰小時旅次衍生量(人)	271	406	440	508

公開展覽草案

表 21 運具分配與乘載率

住宅區	運具別	小客車	機車	計程車	公車	自行車	步行	小計
	運具比例	36%	57%	0.00%	7%	0%	0%	100.00%
	乘載率	1.2	1.1	—	20	—	—	—
長青運動中心	運具別	小客車	機車	計程車	公車	自行車	步行	小計
	運具比例	20%	35%	0%	5%	10%	30%	100%
	乘載率	1.2	1.1	1.2	20	-	-	-

資料來源：桃園市中路、經國特區開發案交通影響評估交通參數計算標準討論會議結論。

1.運動中心參考其他運動中心調查狀況。2.員工部分依據桃園市中路、經國特區開發案交通影響評估交通參數計算標準討論會議結論。

2.開發後交通量預測

本案住宅區及長青運動中心之計畫範圍開發各類別平常日尖峰衍生交通量如表 22 內容；本案開發平常日晨峰衍生之交通量為：進入 326 人旅次、車旅次 152pcu，離開 771 人旅次、359pcu；昏峰小時衍生之交通量分別為：進入 706 人旅次、車旅次 328pcu，離開 596 人旅次、車旅次 277pcu。

依據衍生之交通量分析檢視道路服務水準顯示，計畫範圍開發後各路口服務水準大致維持與與為開發相同等級，計畫範圍周邊道路服務水準可維持 C 級以上。

表 22 計畫範圍開發平常日晨昏峰衍生旅次運具需求量彙整表

運具別		小客車	機車	計程車	公車	自行車	步行	合計
旅次方向								
晨峰 進入	人/車次	117	186	0	23	0	0	326
	車旅次(輛)	98	169	0	2	0	0	269
	pcu	98	51	0	4	0	0	153
晨峰 離開	人/車次	278	440	0	53	0	0	771
	車旅次(輛)	231	400	0	4	0	0	635
	pcu	231	120	0	8	0	0	359
昏峰 進入	人/車次	254	403	0	49	0	0	706
	車旅次(輛)	212	366	0	3	0	0	581
	pcu	212	110	0	6	0	0	328
昏峰 離開	人/車次	214	340	0	42	0	0	596
	車旅次(輛)	179	309	0	3	0	0	491
	pcu	179	93	0	6	0	0	278

註：小客車之小客車當量值(PCE)為 1.0；機車為 0.3；計程車為 1.0；公車(大眾運輸)為 2.0；小型貨車為 2；

公開展覽草案

大型貨車為3。資料來源：本計畫推估。

表 23 目標年計畫範圍已開發平日尖峰路段服務水準表

路名	路段	方向	車道數	容量(C)	晨峰時段			昏峰時段			道路限速
					旅行速率(KPH)	流量(V)	LOS	旅行速率(KPH)	流量(V)	LOS	
新中北路二段	華美一路~炭頂路	往東	1	1,030	20.5	714	D	20.1	819	D	50
		往西	1	1,030	20.1	758	D	20.1	867	D	
晉元路	榮民南路~炭頂路	往東	2	2,120	30.0	497	B	30.2	486	B	50
		往西	2	2,120	30.1	453	B	30.0	506	B	
炭頂路	新中北路三段~大火房街	往北	2	2,120	26.5	821	C	25.6	985	C	50
		往南	2	2,120	28.3	575	C	26.3	862	C	
華祥三街21巷	晉元路~炭頂路 1025巷	往北	1	1,030	30.9	164	B	30.8	166	B	50
		往南	1	1,030	31.3	136	B	28.5	228	C	
8M計畫道路	晉元路~炭頂路 1025巷	往北	1	1,030	31.3	172	B	31.6	157	B	50
		往南	1	1,030	35.1	25	A	35.1	26	A	50
10M計畫道路	華祥三街21巷~炭頂路	往東	1	1,030	36.7	77	A	35.2	132	A	50
		往西	1	1,030	33.6	195	B	32.1	255	B	50

註：容量、流量單位為 PCU/HR；旅行速率單位 KM/HR；服務水準分採「平均旅行速率」推算

資料來源：本計畫預測整理。

(三)交通改善計畫

1.周邊聯外交通改善

計畫範圍周邊道路開闢現況與計畫道路不符，因應本案之整體開發，為提供周邊住宅區、巷道及本案計畫範圍之道路完整性，將華祥三街 21 巷納入計畫範圍，以連接計畫範圍 10 公尺主要道路及周邊華祥三街巷弄之使用。

公開展覽草案

2.其他改善措施

規劃人行動線系統、自行車停放空間，提高綠色運輸功能，降低私人運具使用。

六、體育場用地空間規劃構想

(一)空間使用構想

本案體育場用地未來規劃為長青運動中心使用並搭配周邊之既有設施如水光廊道進行整體規劃，運動中心相關設施以長青適性運動設施為主，初步空間設施規劃包括地板運動、水域運動、戶外及運動醫學等設施，惟實質內容則需依未來實際需求配置。

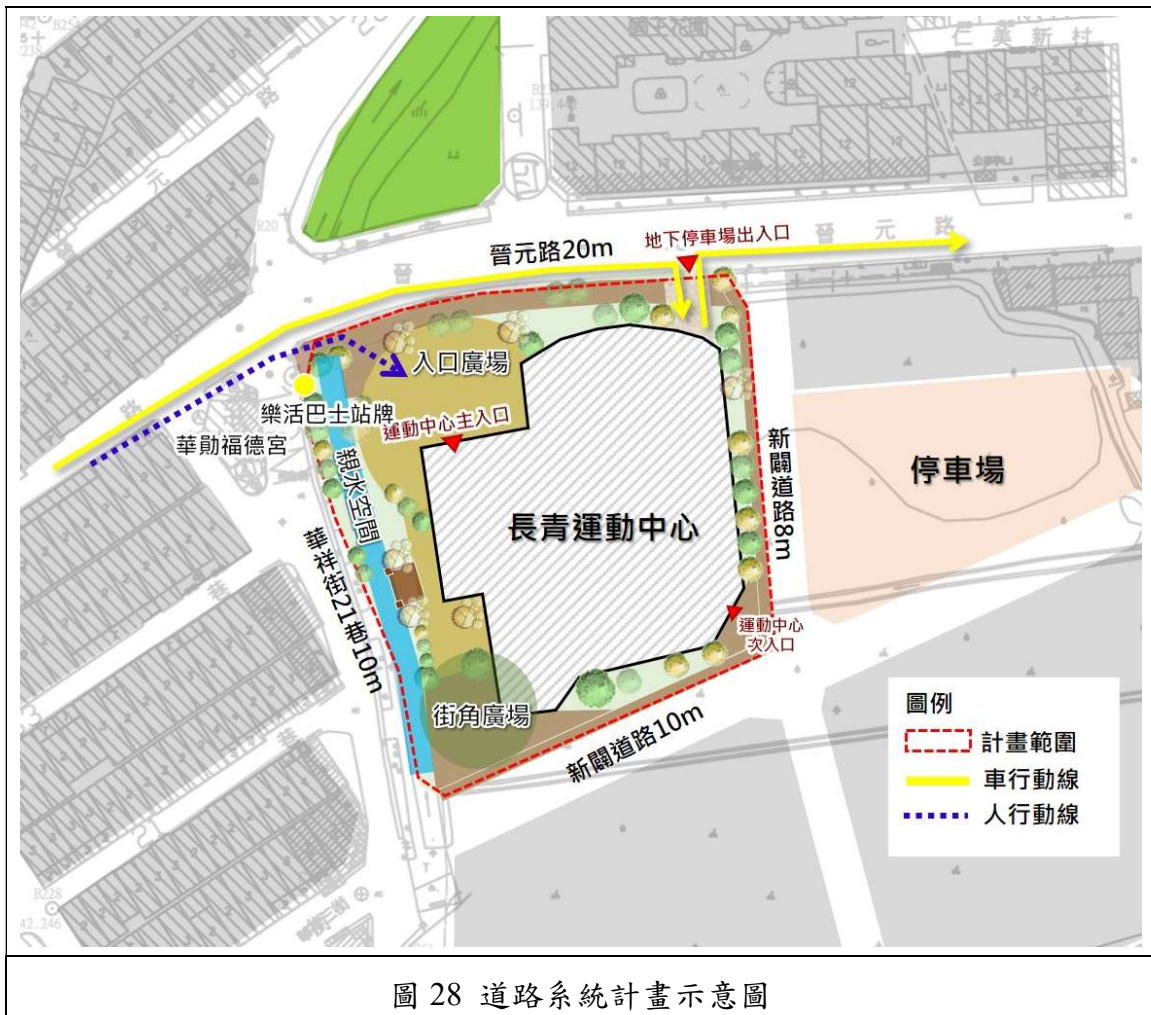


圖 28 道路系統計畫示意圖

資料來源：本計畫繪製。

公開展覽草案

(二)人車進出動線規劃

- 1.車行動線：於體育場用地臨晉元路側設置地下停車空間出入口，供車輛進出運動中心使用。
- 2.人行動線：於體育場用地臨晉元路側設置運動中心主要出入口，並於體育場用地四周規劃人行步道系統及留設街角廣場，供人行進出及駐足，並配合周邊住宅街廓之發展，以串聯周邊人行步道系統。

(三)停車空間需求

本案分析長青運動中心停車需求數值如下表 24，分析數值結果可知，計畫範圍開發後平常日衍生最大小汽車停車需求為「243」席；最大機車停車需求為「421」席。

表 24 計畫範圍開發各使用類別停車需求彙整表

車種		汽車	機車
使用類別			
長青運動中心	員工	15	26
	顧客	228	395
合計		243	421

資料來源：本計畫推估。

為因應運動中心開闢後衍生之停車需求，未來配合體育場用地之興建，停車格位設置數量除了符合建築技術規則及土地管制要點相關法規規範之外，停車空間所設置之汽機車停車數量將滿足計畫範圍開發後衍生之停車需求。

公開展覽草案

七、都市防災計畫

依據行政院頒「災害防救方案」規定，本計畫之防災系統著重於防災避難場所、消防救災路線方面，說明如下：

(一)防災避難場所

防災避難場所係利用開放空間做防災避難和緊急疏散地區使用，故本計畫計畫範圍所在位置中壢區仁德里以仁德公園作為短中期避難收容場所，其周邊應保持暢通、減少設置永久性障礙物，並維持開放性。



資料來源：中壢區公所。

另因本計畫範圍整體開發後新劃設體育場用地、停車場用地與綠地等開放空間，亦可作為計畫範圍內之避難場所使用，提供計畫區內鄰里就近避災。



資料來源：本計畫繪製。

(二)消防救災與避難路線

消防救災路線係連接防災避難場所並提供人員緊急疏散及防災避難之用。計畫區以晉元路(15 公尺)與崁頂路(15 公尺)作為計畫範圍聯外道路，用以通往內壢與中壢市區之主要防救災指揮中心、醫療救護中心及外部大型集散中心，同時亦為避難人員通往避難場域路徑之用。

另外，本計畫範圍內新闢路寬 10 公尺之主要道路用以連接東側崁頂路，8 公尺次要道路連接北側、東側道路，作為計畫區內主要消防救災道路。

公開展覽草案



資料來源：本計畫繪製。

八、土地使用分區管制要點

(一)本要點依都市計畫法第 22 條、都市計畫法桃園市施行細則第 36 及 39 條之規定訂定之。

(二)本計畫區內各土地使用分區及公共設施用地之建蔽率及容積率不得大於下列之規定：

項目	種類	建蔽率	容積率	備註
土地 使用 分區	住宅區	60%	200%	-
	第一種住宅區	50%	120%	合法建築坐落或原屬建地目之土地
	第一之一種住宅區	--	--	1.非屬合法建築坐落或非屬建地目之土地 2.建蔽率及容積率依本點第三項規定
	體育場用地	60%	250%	-

公開展覽草案

公共設施用地	停車場用地	10%	20%	平面使用，容積率不得大於其附屬設施 20%
		80%	960%	立體使用
	道路用地	-	-	-

第一種住宅區及第一之一種住宅區土地建築時，得向市府申購增加容積，惟增加後容積率以所座落街廓內住宅區之最高容積率為限。所座落街廓均為第一種住宅區或第一之一種住宅區時，以毗鄰街廓住宅區容積率最高者為限。申購容積程序及容積價金計算方式依「桃園市政府都市計畫增額容積及容積移轉代金申請案件審查許可要點」辦理。

第一之一種住宅區土地原建蔽率及容積率均為 0%，依前項規定申購容積者，於第一次申購時，須至少申購達容積率 120%，申購後建蔽率為 50%，並以容積率 120%為基準容積。

(三)為塑造本計畫區之都市意象，避免過於細分之建築基地規模造成都市意象混亂，並促進整體開發，訂定建築基地最小開發規模應不得小於 500 平方公尺，且建築基地臨計畫道路之最小面寬應不得小於 20 公尺。

(四)計畫區內各使用分區，臨接計畫道路未達 15 公尺者，至少退縮 3.5 公尺建築，臨接 15 公尺以上者，至少退縮 4 公尺建築；公共設施及公用事業用地，均應退縮 4 公尺以上建築。退縮部分得計入法定空地，該退縮部分應自計畫道路境界線留設 2 公尺寬之人行步道，其餘部分應植栽綠化。但基地情形特殊經提桃園市都市設計審議委員會審查同意者，從其規定。

(五)住宅區建築基地附屬停車空間之設置，其建築總樓地板面積在 250 平方公尺以下者，應留設一部停車空間，如超過 250 平方公尺者，超過部分每 150 平方公尺應增設一部停車空間。

(六)建築基地內之法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木，其植物種類以原生種為原則。

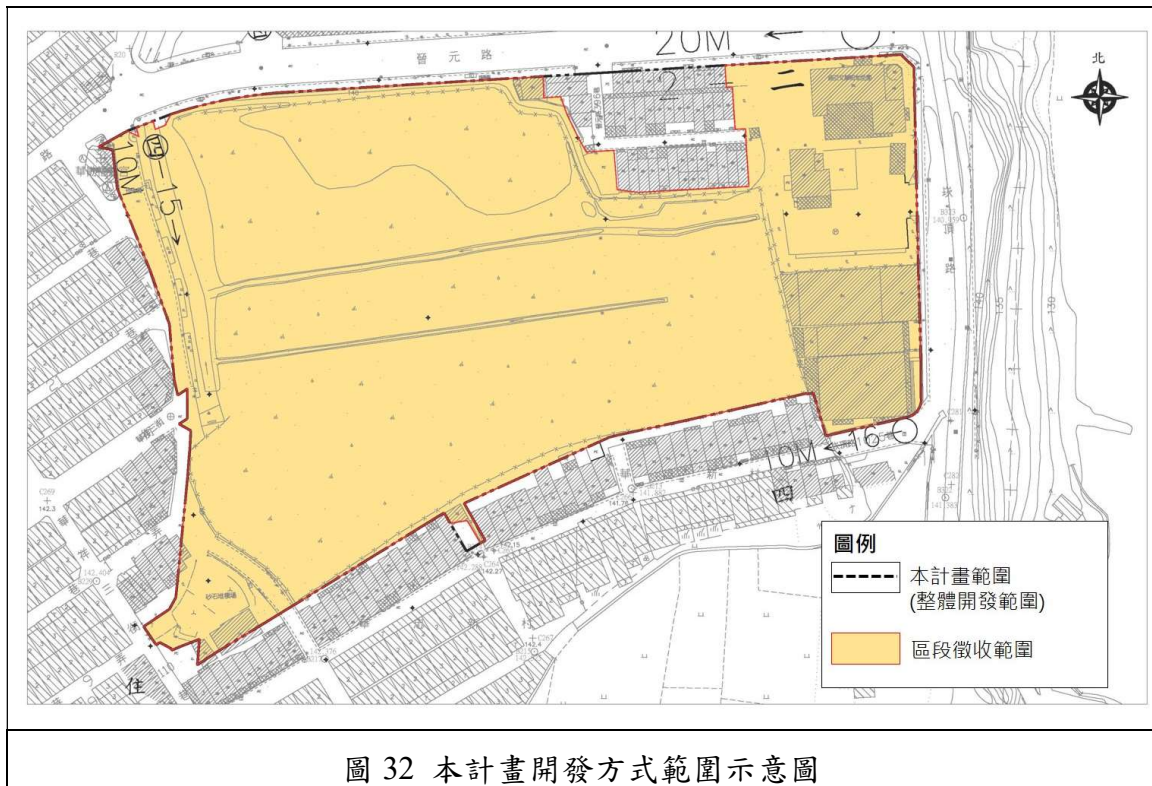
(七)本要點未規定事項，適用其他相關法令規定。

公开展覽草案

玖、實施進度及經費

一、開發方式及開發主體

本計畫範圍以區段徵收方式辦理整體開發，開發主體為桃園市政府，整體開發面積共計 4.33 公頃，其中區段徵收面積為 4.07 公頃。



資料來源：本計畫繪製。

二、財務計畫

(一)整體開發實質範圍與進度

1.區段徵收範圍勘選原則

除考量既有住宅發展使用及周邊土地使用之都市紋理，於東北側劃設住宅區(再發展區)，範圍約 0.26 公頃外，其餘地區皆納入本計畫區段徵收範圍中，面積共計 4.07 公頃。

公開展覽草案

2.辦理時程

整體開發範圍辦理區段徵收作業辦理時程約 3 年、土地標讓售作業時程約 5 年，開發時程共計約 8 年，惟實際進度主管機關得視實際狀況酌予調整之。

(二)經費需求及實施方式

1.經費需求

區段徵收開發費用包括地價補償費、土地整理費用、公共工程費用、貸款利息等，合計約 3 億 653 萬元詳表 25 所示。

表 25 區段徵收開發總費用概算表

項次	項目	估算金額(萬元)
1	土地徵購暨地上物補償費	17,896
2	土地整理費	977
3	公共工程費	9,048
4	貸款利息	2,610
開發費用合計		30,653

註 1:本表以領現金地價補償比例預估 10%計算地價補償費用，地價補償標準依本府估算市價方式計算。

註 2:本表係以假設狀況估算費用，估算結果僅供參考，實際區段徵收開發總費用依辦理時之法令規定及實際發生之費用為準。

註 3:經費計算至萬元以下採四捨五入，致合計部分與加總略有出入。

2.土地處分方式

- 私有地所有權人領回抵價地比例依土地徵收條例第 39 條第 2 項辦理；發還土地所有權人之抵價地以住宅區為原則。
- 本計畫體育場用地、停車場用地、道路用地依土地徵收條例第 44 條第 1 項第 2 款，無償登記為桃園市政府所有。
- 其餘可供建築土地，依土地徵收條例第 44 條第 1 項第 3 款至第 5 款方式辦理。

公開展覽草案

表 26 區段徵收後土地處分方式表

項次	類別	內容	面積(公頃)
1	發還抵價地土地	住宅區	1.40
2	無償登記供桃園市政府之公共設施用地	體育場用地、停車場用地、道路用地、綠地用地	1.60
3	可供標讓售土地	扣除發還抵價地後之住宅區	1.07
合計			4.07

註:區段徵收抵價地比例以 40%為估算財務之依據，實際抵價地比例以區段徵收主管機關報經核定之比例為準。

(三)財務評估

本案經財務分析結果，發還抵價地土地約 1.40 公頃，剩餘可供標讓售土地為 1.07 公頃，財務平衡標售價格約 20.7 萬元/坪，考量與周邊客觀條件相同之都市計畫區土地交易價格相當，整體財務應屬可行。

(四)財源籌措

區段徵收屬自償性計畫，開發所需經費由桃園市政府自行籌措或由桃園市實施平均地權基金先行墊付開發。

(五)開發財務效益

- 1.本案開發財務效益，整體區段徵收可達財務平衡，並可於後續透過平均地權基金，管理維護開發後公共設施，以提升地區生活品質。
- 2.本案開發為住宅區，開發後每年可課徵地價稅、房屋稅，可降低整體財務負擔，挹注市府財政。

公開展覽草案

附件 符合都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款認定函

檔 號：
保存年限：

桃園市政府 函

地址：33001桃園市桃園區縣府路1號
承辦人：呂益廣
電話：033194510#7010
電子信箱：10033925@mail.tycg.gov.tw

受文者：桃園市政府都市發展局

發文日期：中華民國109年2月4日
發文字號：府體設字第1090022962號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關本府辦理「變更中壢（龍岡地區）都市計畫（配合中壢長青運動中心暨周邊整體開發）案」個案變更案，經核認符合都市計畫法第27條第1項第4款規定，請依規定辦理個案變更相關事宜，請查照。

說明：

- 一、依據都市計畫法第27條第1項第4款規定辦理。
- 二、旨案於109年1月21日簽奉市長核定符合都市計畫法第27條第1項第4款「為配合……直轄市或縣（市）興建之重大設施」規定，請貴局惠予協助辦理相關個案變更作業。

正本：桃園市政府都市發展局

副本：盛邦工程顧問有限公司



都市計畫科 109/02/04 13:43



191090003014 無附件

公開展覽草案

擬定中壢(龍岡地區)都市計畫
(配合中壢長青運動中心暨周邊整體開發)
細部計畫案計畫書

製作	
校對	

擬 定 機 關 ： 桃 園 市 政 府
申 請 單 位 ： 桃 園 市 政 府 體 育 局
中 華 民 國 1 0 9 年 1 1 月

公开展覽草案

承辦	
主管	