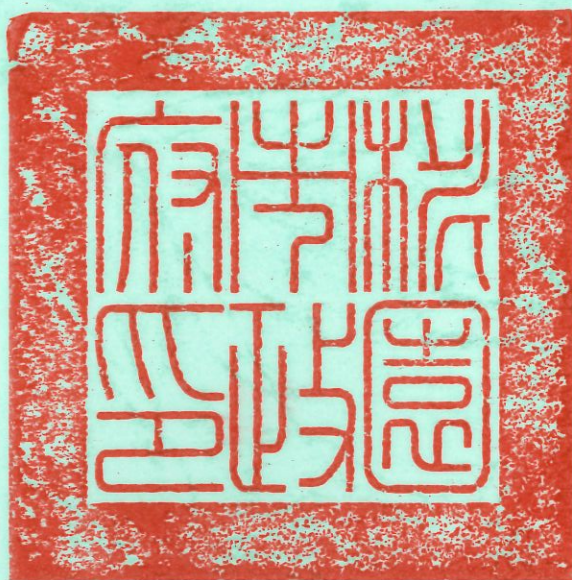


公開展覽計畫書

中華民國110年9月17日發文
府都計字第1100233590號

變更高速公路中壢及內壢
交流道附近特定區計畫
(公共設施用地專案通盤檢討)書



桃園市政府

中華民國 110 年 9 月

公開展覽草案

變更高速公路中壢及內壢
交流道附近特定區計畫
(公共設施用地專案通盤檢討)書

桃園市政府

中華民國 110 年 9 月

公开展覽草案

桃園市變更都市計畫審核摘要表		
項 目	說 明	
都 市 計 畫 名 稱	變更高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫 (公共設施用地專案通盤檢討)案	
變 更 都 市 計 畫 法 令 依 據	1. 都市計畫法第 26 條 2. 都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 14 條第 4 款	
變更都市計畫機關	桃園市政府	
申請變更都市計畫 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 之 起 訖 日 期	公告徵 求意見	自民國 102 年 12 月 25 日起公告 30 天，刊登 民國 102 年 12 月 25 日聯合報。
	公 開 展 覽	第 1 次：自民國 106 年 4 月 28 日起公告 30 日， 刊登民國 106 年 4 月 28、29、30 日中 國時報。 第 2 次：
	公 開 說明會	第 1 次：民國 106 年 5 月 12 日假平鎮區公所、 民國 106 年 5 月 15 日假大園區老人文 康綜合活動中心、民國 106 年 5 月 16 日假楊梅區公所、民國 106 年 5 月 19 日假中壢區公所舉辦說明會。 第 2 次：
人 民 團 體 對 本 案 之 反 映 意 見	詳公民或團體陳情意見綜理表	
本 案 提 交 各 級 都 市 計 畫 委 員 會 審 核 結 果	市 級	桃園市都市計畫委員會 108 年 3 月 8 日第 30 次會議審議修正通過
	內政部	內政部都市計畫委員會 110 年 7 月 27 日 第 994 次會議審議通過

公開展覽草案

目 錄

第一章 緒論

壹、緣起與目的	1
貳、檢討範圍	2

第二章 現行都市計畫概述

壹、辦理歷程	5
貳、現行計畫概要	7
參、計畫圖轉繪與重製	8

第三章 桃園市各都市計畫公共設施用地專案通盤檢討案摘要

壹、桃園市整體環境概要	13
貳、都市生活圈之劃分	23
參、都市計畫人口推估與檢討	26
肆、公共設施用地檢討變更原則	31
伍、檢討為適宜分區之變更原則	41
陸、開發方式辦理原則	42

第四章 計畫區公共設施用地檢討規劃構想

壹、計畫區公共設施用地開闢及取得情形	45
貳、公共設施用地需求分析	50
參、公共設施用地檢討規劃構想	58
肆、檢討成果與效益	74

第五章 實質計畫檢討

壹、變更內容	76
貳、檢討後計畫內容	83

第六章 實施進度與經費

壹、公共設施用地取得方式	92
貳、市地重劃可行性評估	94

附件一 內政部都市計畫委員會會議紀錄

附件二 桃園市都市計畫委員會會議紀錄

附件三 市地重劃可行性評估同意函

附件四 變1~3案之發展現況及土地權屬資料及無使用需求之主管機關
同意文件

公开展覽草案

圖 目 錄

圖 1-1	桃園市各都市計畫公共設施用地專案通盤檢討案範圍示意圖.....	3
圖 1-2	計畫區位置及範圍示意圖.....	4
圖 2-1	現行都市計畫示意圖.....	12
圖 3-1	桃園市地形及斷層位置示意圖.....	14
圖 3-2	桃園市已公告實施之都市更新地區分布示意圖.....	17
圖 3-3	桃園市人口分布示意圖.....	20
圖 3-4	都市生活圈劃定內容示意圖.....	25
圖 3-5	桃園市人口增量分派流程示意圖.....	27
圖 3-6	本案公共設施用地通案性檢討原則示意圖.....	35
圖 3-7	學校用地涉及埤塘檢討原則示意圖.....	37
圖 3-8	公園用地涉及埤塘檢討原則示意圖.....	37
圖 3-9	公共設施用地涉及私立學校之檢討原則示意圖.....	38
圖 4-1	計畫區公共設施開闢取得情形示意圖.....	49
圖 4-2	中壢都會生活圈國小用地分布示意圖.....	51
圖 4-3	中壢都會生活圈國中用地分布示意圖.....	53
圖 5-1	變更位置示意圖.....	80
圖 6-1	本案重劃範圍及計畫內容示意圖(開發單元1).....	96
圖 6-2	本案重劃範圍及計畫內容示意圖(開發單元2).....	101

表 目 錄

表 2-1	計畫區都市計畫辦理歷程一覽表	5
表 2-2	計畫區土地使用計畫面積表	10
表 3-1	上位及相關計畫彙整表	15
表 3-2	桃園市都市更新計畫(含劃定都市更新地區)案件一覽表.....	16
表 3-3	全國、桃園市歷年人口數與成長率一覽表	18
表 3-4	桃園市各行政區 108 年底人口數一覽表	19
表 3-5	桃園市歷年人口結構一覽表	21
表 3-6	都市計畫及非都市計畫地區歷年人口成長概況一覽表	22

公開展覽草案

表 3-7	桃園市預估人口總量一覽表	26
表 3-8	桃園市各行政區 125 年人口分派一覽表	28
表 3-9	桃園市各都市計畫區人口分派一覽表	29
表 3-10	內政部訂定之公共設施用地檢討變更原則一覽表	31
表 3-11	都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 17 條第 2 項但書 「情形特殊」審議原則	38
表 4-1	計畫區公共設施開闢取得情形彙整表	45
表 4-2	中壢都會生活圈國小用地需求推估表	50
表 4-3	中壢都會生活圈國中用地需求推估表	52
表 4-4	中壢都會生活圈公共設施需求檢討彙整表	55
表 4-5	公共設施用地整體檢討處理樣態彙整表	58
表 4-6	計畫區公共設施用地檢討構想表	69
表 4-7	計畫區公共設施檢討成果統計表	75
表 5-1	變更內容明細表	76
表 5-2	變更內容面積增減表	81
表 5-3	檢討前後土地使用計畫面積表	84
表 5-4	檢討後公共設施用地需求分析表	87
表 5-5	變更前後平均每人享有公園綠地、廣場、兒童遊戲場 及體育場實際開闢面積一覽表	88
表 5-6	檢討後公共設施用地明細表	89
表 6-1	實施進度與經費表	92
表 6-2	本案重劃範圍公私有土地面積統計表(開發單元 1)	94
表 6-3	本案重劃範圍土地使用計畫面積表(開發單元 1)	95
表 6-4	列入共同負擔之公共設施用地面積表(開發單元 1)	97
表 6-5	重劃總費用估算表(開發單元 1)	97
表 6-6	本案重劃範圍公私有土地面積統計表(開發單元 2)	99
表 6-7	本案重劃範圍土地使用計畫面積表(開發單元 2)	100
表 6-8	列入共同負擔之公共設施用地面積表(開發單元 2)	102
表 6-9	重劃總費用估算表(開發單元 2)	102

第一章 緒論

壹、緣起與目的

都市計畫公共設施用地係根據人口、土地使用、交通及產業分布，並預測未來 25 年都市發展需要，選擇適當地點預先劃設供道路、公園、綠地、廣場、學校、機關及體育場等公共使用之土地；惟民國 81 年以前已發布實施之都市計畫，大多未於都市計畫書表明財務計畫或附帶規定公共設施用地採區段徵收或市地重劃方式辦理，致公共設施保留地之取得及興闢需透過一般徵收方式辦理，其費用全由政府負擔。統計全國尚未取得公共設施保留地約 2 萬餘公頃，所需徵購費用計約 7 兆餘元，實非政府財政所能負擔。

監察院於民國 101 年 12 月針對都市計畫公共設施保留地提出「逾數十年不取得又不主動辦理解編之公共設施保留地問題，究應如何解決」問題，內政部於民國 102 年 11 月擬具「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」，積極協助地方政府辦理都市計畫公共設施保留地之檢討變更事宜。

爰此，桃園市政府依據都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 14 條第 4 款規定及內政部頒之「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」辦理全市各都市計畫公共設施用地專案通盤檢討，藉以解決公共設施用地經劃設保留而長期未取得之問題。

公開展覽草案

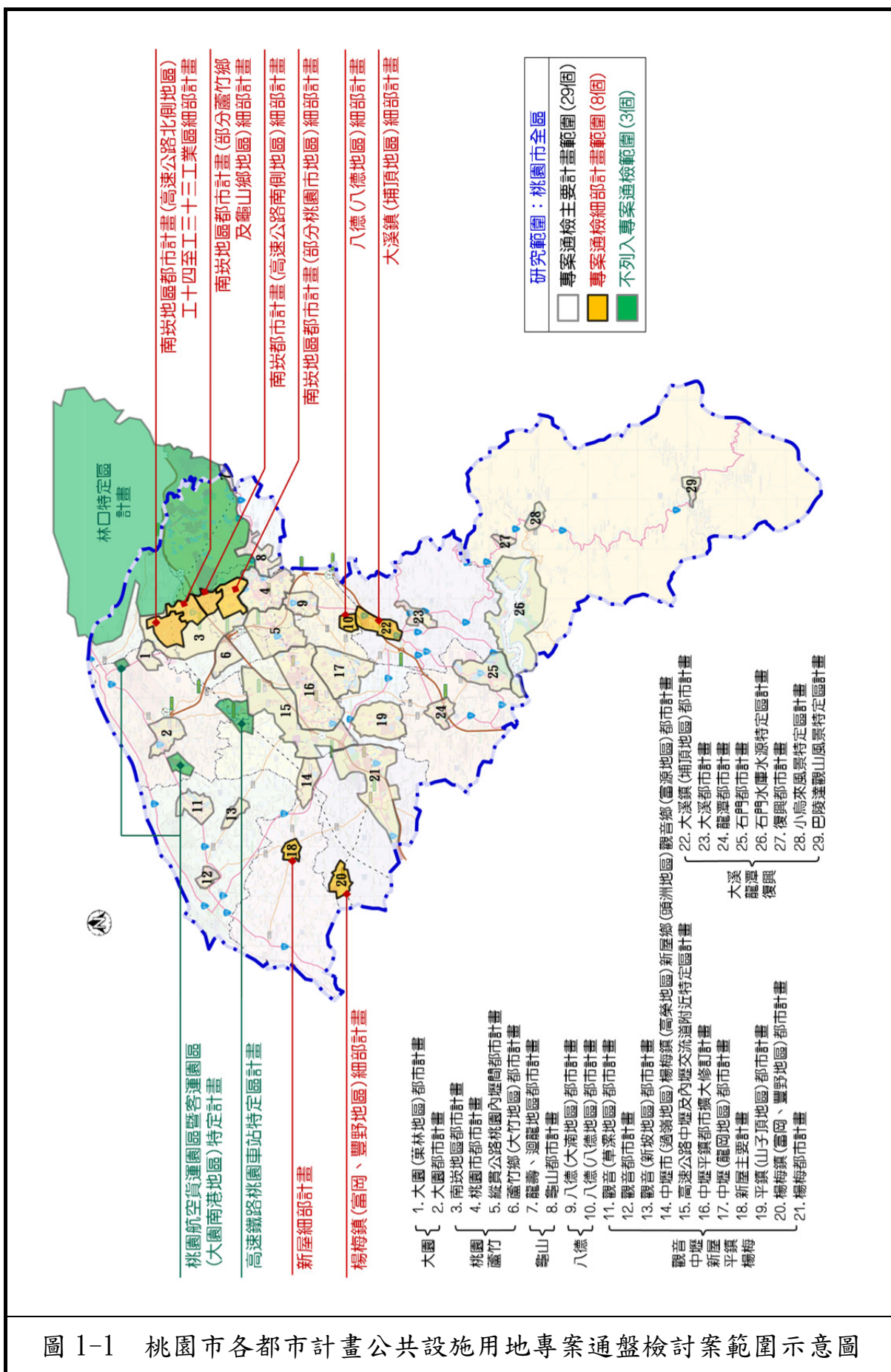
貳、檢討範圍

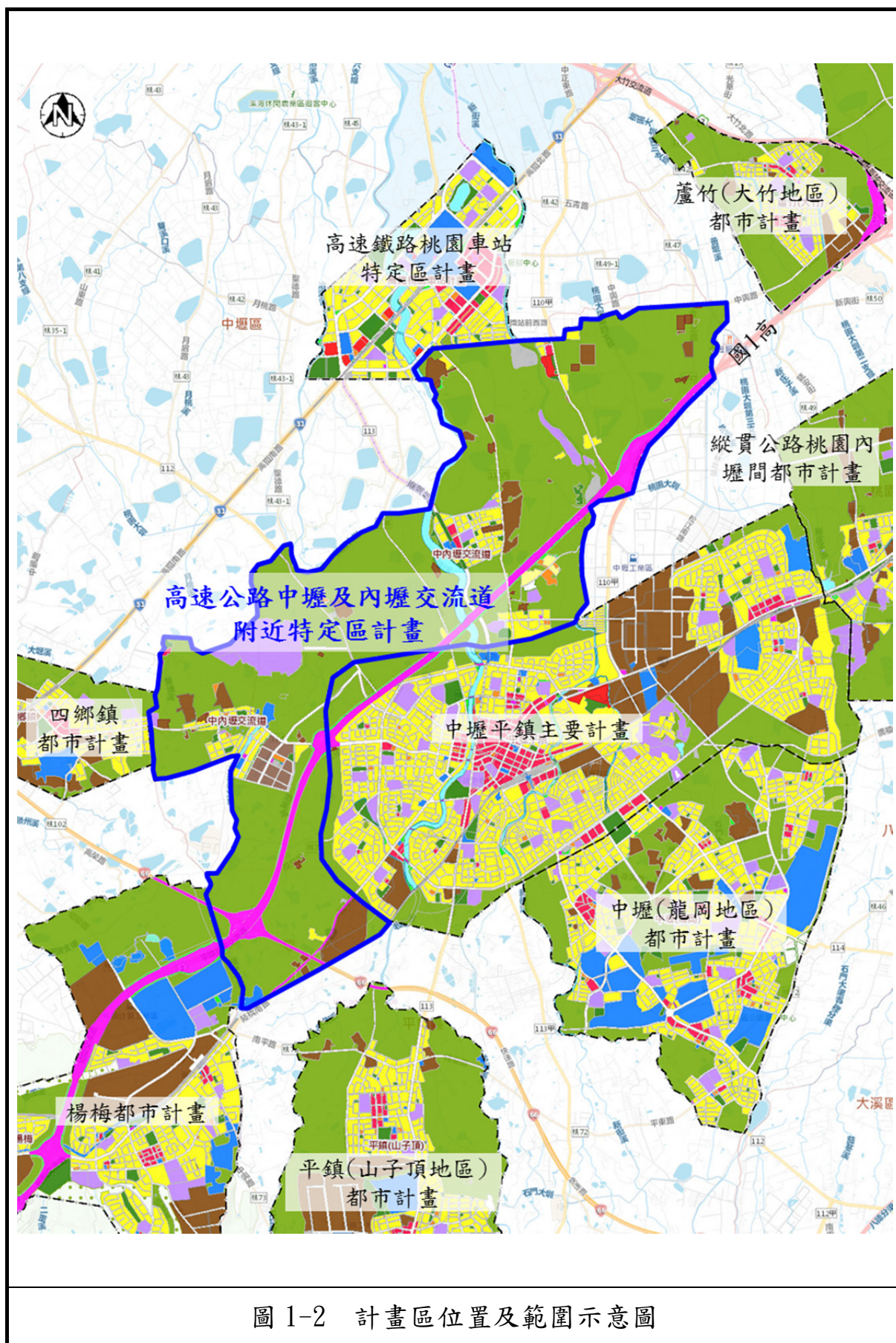
一、桃園市各都市計畫公共設施用地專案通盤檢討案範圍

桃園市現行都市計畫共計 32 個，其中內政部擬定之「林口特定區計畫」將由內政部辦理專案通盤檢討，另「桃園航空貨運園區暨客運園區(大園南港地區)特定區計畫」及「高速鐵路桃園車站特定區計畫」採區段徵收方式開發，公共設施用地皆已完成用地取得，故上述 3 處都市計畫區皆不列入本次專案通盤檢討；並桃園市有 8 處都市計畫區採主要計畫及細部計畫分離，亦將其細部計畫納入檢討，故本次專案通盤檢討以 29 個主要計畫區及 8 個細部計畫區為檢討範圍。

二、本都市計畫區位置及範圍

本計畫區範圍東與東南側鄰接「中壢平鎮主要計畫」，西接「中壢市(過嶺地區)楊梅鎮(高榮地區)新屋鄉(頭洲地區)觀音鄉(富源地區)主要計畫」，西南側則與「楊梅都市計畫」相鄰，北側與「高速鐵路桃園車站特定區計畫」相鄰，計畫面積共計 2,212.21 公頃。





第二章 現行都市計畫概述

壹、辦理歷程

本計畫區於民國 68 年 6 月 2 日公告實施，第一次通盤檢討於民國 75 年 5 月 7 日公告實施、第二次通盤檢討於民國 84 年 6 月 28 日公告實施、第三次通盤檢討於民國 95 年 6 月 23 日公告實施。本計畫區自第三次通盤檢討後曾辦理 16 次專案變更、5 次細部計畫擬定、6 次管制要點修訂。

表 2-1 計畫區都市計畫辦理歷程一覽表

編號	計畫案名	發布日期及文號
1	變更高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫(第三次通盤檢討)案	95 年 6 月 23 日府城鄉字第 0950175656 號
2	變更高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫(配合台灣桃園國際機場聯外捷運系統建設計畫第二次變更)案	96 年 1 月 8 日府城鄉字第 0960024184 號
3	變更高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫(部分住宅區、工業區及農業區為道路用地暨部分道路用地為農業區)案	96 年 1 月 10 日府城鄉字第 09600076121 號
4	擬定高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫(第三次通盤檢討)(變更第六案-中壢殯儀館附近)細部計畫	97 年 2 月 27 日府城鄉字第 0970051413 號
5	變更高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫(部分農業區、零星工業區為道路用地)	97 年 5 月 8 日府城規字第 0970140824 號
6	變更高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫(部分農業區為污水處理廠用地)案	97 年 7 月 1 日府城規字第 0970205120 號
7	變更高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫(部分住宅區、零星工業區、農業區、火葬場用地、綠地、道路用地、快速道路用地為高速公路用地)(配合國道 1 號拓寬五股至楊梅段拓寬工程)案	98 年 6 月 10 日府城規字第 0980215284 號
8	變更高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫(部分乙種工業區為工商綜合專用區、生態綠地)案	98 年 9 月 24 日府城規字第 0980343356 號
9	擬定高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫(部份乙種工業區為工商綜合專用區、生態綠地)案細部計畫	98 年 11 月 20 日府城規字第 0980343356 號
10	變更高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫(增【修】訂土地使用分區管制要點)案	99 年 1 月 15 日府城規字第 0990010228 號
11	變更高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫(部分工商綜合專用區、生態綠地為乙種工業區)案	101 年 5 月 25 日府城都字第 10101207932 號

公開展覽草案

編號	計畫案名	發布日期及文號
12	變更高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫(部分農業區為殯葬設施專用區、停車場用地及綠地用地)案	101年6月8日府城都字第1010130414號
13	擬定高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫(殯葬設施專用區)細部計畫案	101年6月25日府城都字第101044515號
14	變更高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫(部分農業區為零星工業區)計畫案	105年7月15日府都計字第1050167295號
15	擬定高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫(部分農業區為零星工業區)細部計畫案	105年10月20日府都計字第1050234633號
16	訂定高速公路中壢及內壢交流道特定區計畫(機場捷運線實施增額容積)細部計畫土地使用分區管制要點	107年7月9日府都綜字第1070159833號
17	變更高速公路中壢及內壢交流道特定區計畫(配合老街溪整治計畫)案	107年9月18日府都計字第1070227929號
18	變更高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫(部分農業區、殯儀館用地、墓地用地及火葬場用地為殯葬設施用地)案	108年1月31日府都計字第1080000229號
19	變更高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫(部分乙種工業區為商業區及住宅區)案	108年3月19日府都計字第1080043501號
20	擬定高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫(大江購物中心北側附近地區)細部計畫案	108年3月19日府都計字第1080043501號
21	變更高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫案(機場捷運線實施增額容積)案	108年8月27日府都綜字第1080199882號
22	變更高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫(配合桃園國際機場聯外捷運系統 A20 車站周邊土地開發計畫)案	108年12月10日府都計字第1080257587號
23	擬定高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫(配合桃園國際機場聯外捷運系統 A20 車站周邊土地開發計畫)細部計畫案(有增額容積規定)	108年12月10日府都計字第1080257587號
24	變更高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫(興南國中附近地區)細部計畫(第二次通盤檢討)(土地使用分區管制要點)(第一階段)案	109年6月29日府都計字第1090140941號
25	變更高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫(雙連坡附近地區)細部計畫(第二次通盤檢討)(土地使用分區管制要點)(第一階段)案	109年6月29日府都計字第1090140941號
26	變更高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫(配合臺鐵都會區捷運化桃園段地下化建設計畫)(第一階段)案	110年7月12日府都綜字第1100158989號
27	訂定高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫(配合臺鐵都會區捷運化桃園段地下化建設計畫車站及沿線地區)細部計畫土地使用分區管制要點案	110年7月12日府都綜字第1100158989號
28	變更高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫(配合國道1號中壢交流道新建工程)案	110年8月23日府都計字第1100203101號

公开展覽草案

編號	計畫案名	發布日期及文號
29	變更高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫(興南國中附近地區)細部計畫(部分學校用地為高速公路用地)(配合國道1號中壢交流道新建工程)案	110年8月23日府都計字第1100203101號

資料來源：整理自桃園市政府都市發展局。

貳、現行計畫概要

一、計畫年期及計畫人口

現行計畫以民國 100 年為計畫目標年；現行計畫之計畫人口為 30,000 人。

二、土地使用計畫

現行計畫劃設住宅區、商業區、工商綜合專用區、乙種工業區、零星工業區、貨物轉運中心區、行政區、文教區、宗教專用區、殯葬設施專用區、車站專用區、農業區、河川區及河川區(兼供高速公路使用)等，面積合計 1,904.19 公頃。

三、公共設施計畫

現行計畫劃設機關用地、學校用地、社教用地、公園用地、兒童遊樂場用地、綠地用地、生態綠地用地、零售市場用地、停車場用地、廣場用地、變電所用地、電路鐵塔用地、殯儀館用地、墓地用地、殯葬設施用地、溝渠用地、垃圾場用地、污水處理廠用地、捷運車站用地、捷運車站用地(兼供道路使用)、高速公路用地、高速公路用地(兼供河川使用)、高速公路用地(兼供快速道路使用)、快速道路用地、快速道路用地(兼供河川使用)、鐵路用地(兼供園道使用)、鐵路用地(兼供快速道路及園道使用)、園林道路用地及道路用地等，面積合計 308.02 公頃。

四、交通系統計畫

(一)高速公路

為現有中山高速公路，北往桃園、南至楊梅。

(二)快速道路

劃設快速道路 2 條，1 條位於計畫區南側，即觀音-大溪線，

公開展覽草案

東往大溪，西至觀音之東西向快速道路(快道一)；另 1 條則位於計畫區北側，即通往高速鐵路桃園站區之(青埔—中壢)南北向快速道路(快道二)。

(三)捷運車站

配合「臺灣桃園國際機場聯外捷運建設計畫」，於計畫區北側設置捷運 A20 車站，並劃設捷運車站用地與捷運車站用地(兼供道路使用)。

(四)一般道路

劃設聯外道路 6 條，分別通往大園、大溪、觀音、新屋、新竹；另配設區內主、次要道路及出入道路。

參、計畫圖轉繪與重製

一、法令依據

(一)都市計畫定期通盤檢討辦法第 46 條規定

都市計畫線之展繪，應依據原都市計畫圖、都市計畫樁位圖、樁位成果資料及現地樁址，參酌地籍圖，配合實地情形為之；其有下列情形之一者，都市計畫辦理機關應先修測或重新測量，符合法定都市計畫圖比例尺之地形圖：

1. 都市計畫經發布實施屆滿二十五年。
2. 原計畫圖不合法定比例尺或已無法適用者。
3. 辦理合併通盤檢討，原計畫圖比例互不相同者。

(二)都市計畫定期通盤檢討辦法第 47 條規定

都市計畫圖已無法適用且無正確樁位資料可據以展繪都市計畫線者，得以新測地形圖，參酌原計畫規劃意旨、地籍圖及實地情形，並依都市計畫擬定或變更程序，重新製作計畫圖。原計畫圖於新計畫圖依法發布實施之同時，公告廢除。

二、原計畫圖之轉繪

(一)展繪套合作業原則

本次檢討採用民國 100 年 12 月完成新測比例尺 1/1000 地形圖為規劃基本圖，將原計畫之都市計畫範圍界線、土地使用分區

公開展覽草案

界線及計畫道路境界線等進行轉繪。轉繪係依現行都市計畫圖，都市計畫樁位圖、樁位成果資料及現地樁址，參酌地籍圖，配合實地情形及下列原則辦理。

1. 有實樁者：依實測樁轉繪成果經檢核與現行計畫均相符，表示執行線與計畫線相符，採實測樁轉繪成果。
2. 無實測樁，有樁位成果者：依成果展點轉繪，經檢核與現行計畫相符者，表示執行線與計畫線相符，故依展點樁位轉繪。若檢核與現行計畫不符則併第四項處理。
3. 無實測樁，亦無樁位成果者：依規劃原意參酌現況地形地物或以鄰近街廓、地物為準，於現行計畫圖量取長度形狀後，轉繪現行計畫線。
4. 計畫線不明或計畫書圖不一致，或現況與現行計畫不符者，或樁位成果及現況線、地籍線與計畫線均不符者：則同時表示現行都市計畫線、樁位展繪線及地籍線於新測地形圖上，並依轉繪研商會議結論辦理。

(二)重製疑義處理

依前述展繪套合作業將重製疑義問題予分類，並擬具建議處理原則，由桃園縣政府邀集相關單位於100年9月5日、101年3月21日、101年4月23日、101年5月28日、101年6月28日、101年8月31日召開6次重製轉繪疑義研商會議，並以轉繪後之計畫圖作為本次通盤檢討作業依據。

(三)重製成果

本次重製後之計畫總面積為2,212.21公頃，較重製前之計畫總面積2,196.30公頃，增加15.91公頃，初步分析原因如下：

1. 測量技術：原有地形圖係以平板測量方式測繪地形，而新測地形圖則以電子經緯儀測繪，進而造成面積的出入。
2. 面積計算技術：早期面積計算係以求積儀環繞一定範圍以計算面積，人為因素可能造成面積計算的出入。現今面積計算則以電腦軟體計算之，過程中人為誤差因素已降低成果較可靠。

公開展覽草案

表 2-2 計畫區土地使用計畫面積表

項 目		重製後 計畫面積 (公頃)	占計畫總面 積比例	占都市發展 用地面積 比例
土地使 用分區	住宅區	93.42	4.22%	16.58%
	商業區	4.23	0.19%	0.75%
	工商綜合專用區	5.34	0.24%	0.95%
	乙種工業區	67.72	3.06%	12.02%
	零星工業區	35.49	1.60%	6.30%
	貨物轉運中心區	32.67	1.48%	5.80%
	行政區	0.31	0.01%	0.05%
	文教區	10.97	0.50%	1.95%
	宗教專用區	0.46	0.02%	0.08%
	殯葬設施專用區	3.41	0.15%	0.61%
	車站專用區	1.26	0.06%	0.22%
	農業區	1,618.23	73.15%	0.00%
	河川區	30.53	1.38%	0.00%
	河川區(兼供高速公路使用)	0.15	0.01%	0.00%
	小計	1,904.19	86.08%	45.32%
公共設 施用地	機關用地	10.94	0.49%	1.94%
	學校用地	66.93	3.03%	11.88%
	社教用地	0.25	0.01%	0.05%
	公園用地	13.59	0.61%	2.41%
	兒童遊樂場用地	0.49	0.02%	0.09%
	綠地用地	15.40	0.70%	2.73%
	生態綠地用地	2.83	0.13%	0.50%
	零售市場用地	1.16	0.05%	0.21%
	停車場用地	4.40	0.20%	0.78%
	廣場用地	0.50	0.02%	0.09%
	變電所用地	0.84	0.04%	0.15%
	電路鐵塔用地	0.02	0.00%	0.00%
	殯儀館用地	0.07	0.00%	0.01%
	墓地用地	1.36	0.06%	0.24%
	殯葬設施用地	3.40	0.15%	0.60%
	溝渠用地	3.48	0.16%	0.62%
	垃圾場用地	4.17	0.19%	0.74%
	污水處理廠用地	8.60	0.39%	1.53%
	捷運車站用地	0.18	0.01%	0.03%
	捷運車站用地(兼供道路使用)	0.72	0.03%	0.13%

公开展覽草案

項 目		重製後 計畫面積 (公頃)	占計畫總面 積比例	占都市發展 用地面積 比例
	高速公路用地	87.86	3.97%	15.60%
	高速公路用地(兼供河川使用)	1.07	0.05%	0.19%
	高速公路用地(兼供快速道路使用)	0.61	0.03%	0.11%
	快速道路用地	20.51	0.93%	3.64%
	快速道路用地(兼供河川使用)	0.31	0.01%	0.06%
	鐵路用地(兼供園道使用)	0.16	0.01%	0.03%
	鐵路用地(兼供快速道路及園道使用)	0.0019	0.00%	0.00%
	園林道路用地	3.37	0.15%	0.60%
	道路用地	54.80	2.48%	9.73%
	小計	308.02	13.92%	54.68%
合計	計畫總面積	2,212.21	—	100.00%
	都市發展面積	563.30	100.00%	—

資料來源：「變更高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫(第四次通盤檢討)案」計畫書
(部都委會審議中)。

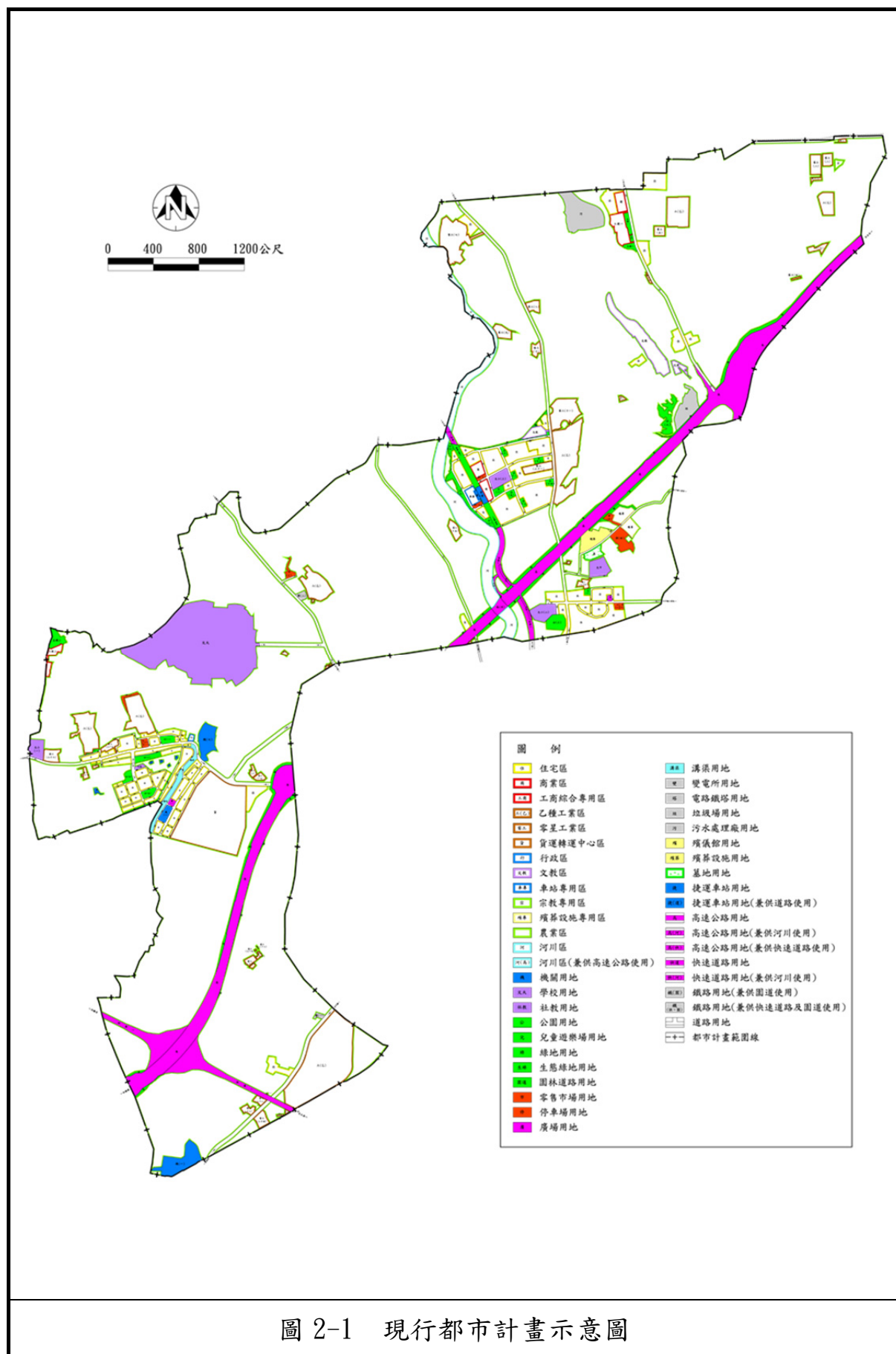


圖 2-1 現行都市計畫示意圖

第三章 桃園市各都市計畫公共設施用地 專案通盤檢討案摘要

壹、桃園市整體環境概要

一、自然地形環境

桃園市位於臺灣本島西北部，東南以達觀山與新北市及宜蘭縣分界，西南以雪白山、李棟山與新竹縣之尖石鄉接壤，林口台地和龜崙嶺突起於市境東北，為臺北盆地與桃園台地之天然區劃。本市中心位置為龍潭區三林里，極東為復興區棲蘭山，極西為新屋區蠔殼港，極南為復興區西丘斯山，極北為蘆竹區坑子口，總面積為 122,095.40 公頃。

本市地形呈西北、東南走向，自石門起經大溪區東北出境的大漢溪，將本市劃分為東南與西北兩大部分，東南部為標高 300 公尺以上的丘陵地、階地及山岳，愈向東南地勢愈高，山形峻峭，河谷穿狹，桃園市大致可分為山地、台地及海濱沖積平原等三區，本市東南為山地區，山地區的地勢由東南向西北遞降，至中部及北部而為一寬廣的台地區，達西北濱海一帶則為沖積平原。楊梅區、龍潭區、大溪區及復興區之標高在 320 公尺以上，桃園區、龜山區、中壢區、蘆竹區、八德區及平鎮區之標高為 30~320 公尺，西北沿海地區的大園區、觀音區及新屋區之標高在 30 公尺以下。地形主要褶皺構造包括新埔向斜、平鎮背斜、楊梅向斜、圓山背斜、觀音背斜及中壢向斜等。活動斷層主要為第二類活動斷層之湖口斷層，通過楊梅區及平鎮區。

二、上位及相關計畫

彙整全國國土計畫、修正全國區域計畫、桃園市國土計畫、桃園縣區域計畫(草案)、桃園航空城計畫等計畫摘要與對本案之影響如後表所示。

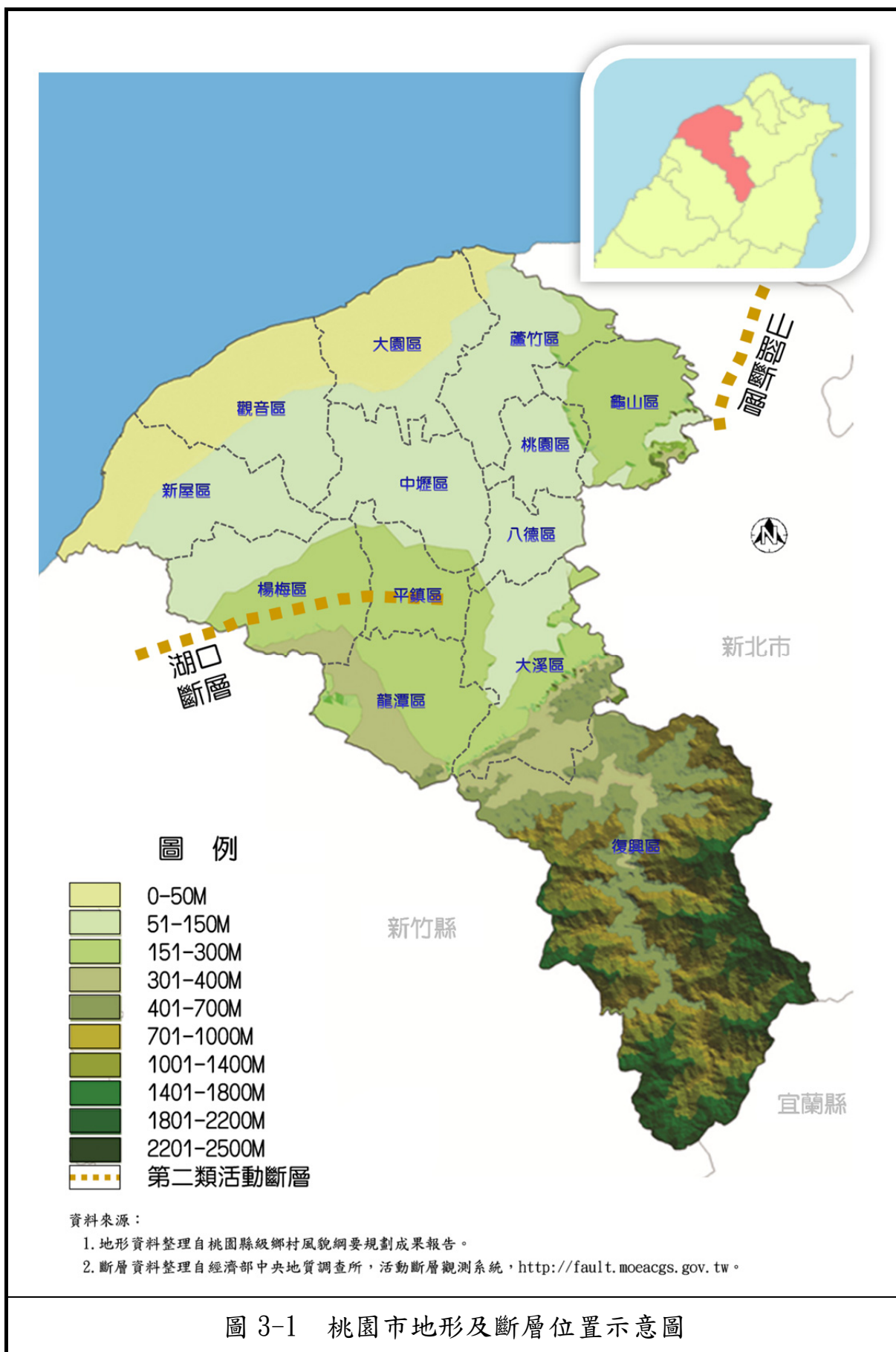
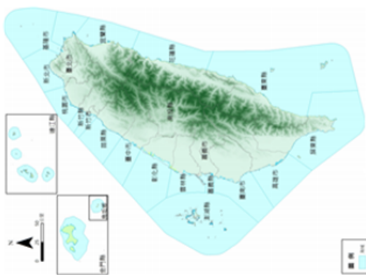
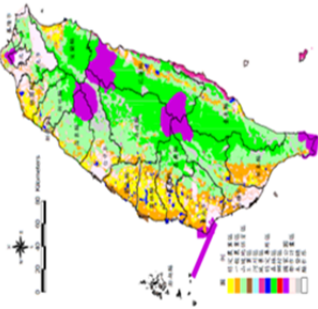
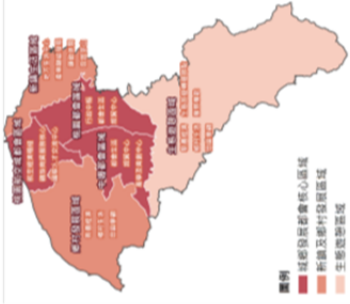
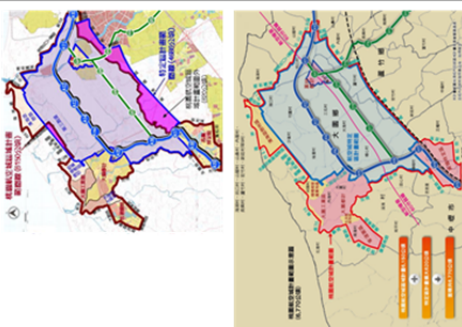


表3-1 上位及相關計畫彙整表

計畫名稱	全國國土計畫	修正全國區域計畫	桃園市國土計畫	桃園縣區域計畫(草案)	桃園航空城計畫
說明	● 研擬氣候變遷調適策略，並指明適宜發展與不適宜發展的區位及研訂土地使用的原則。 ● 計畫年期：民國 125 年。 ● 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 	● 配合國土計畫法之空間架構，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。 ● 計畫年期：民國 115 年。 ● 以國土資源保育觀點全面落實土地使用管理。 	● 依循全國國土計畫指示事項，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。 ● 計畫年期：民國 125 年。 ● 計畫人口：250 萬人。 ● 桃園市空間發展將朝三核心大都會發展。 	● 計畫年期：短程-民國 110 年，長程-民國 130 年。 ● 將「生態城鄉」納入市境發展基礎考量，整合全市地理、人口、資源、經濟等面向，提出具前瞻性之願景、目標與部門計畫，推動桃園市成為具國際競爭力城市。 	● 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。 
對本案之影響	● 評估合理公共設施服務水準，明定優先開發之公共設施之區位及開發期程，多元方式確保公共設施提供。 ● 不符發展所需之公共設施保留地，應予檢討及變更，並透過整體開發方式，加速土地活化。	● 桃園市屬主要核心。 ● 桃園市每人平均享有公設面積 35 平方公尺/人，低於全國平均。 ● 桃園市計約 73 萬住宅數位居第 5，空間住宅率位居第 4。 ● 預估 115 年桃園市人口為 222 萬人。	適性規劃六大生活圈： 1. 桃園都會生活圈 2. 中壢都會生活圈 3. 桃園航空城都會生活圈 4. 新鎮生活圈 5. 鄉村發展生活圈 6. 生態遊憩生活圈	● 共分為三個發展區與四大都心： 1. 北政經科教都心 2. 南政經科教都心 3. 生態休閒都心 4. 航空物產都心	● 桃園航空城之開發，將形塑創新區域核心價值之國際門戶，並促進同邊地區人口及產業活動之活絡。

公開展覽草案

三、桃園市都市更新整體計畫及示範地區

桃園市多處早期發展地區因建物老舊、商業活動型態改變等因素，面臨環境品質降低、產業活動逐漸沒落及土地低度使用等狀況，對都市景觀與安全皆造成極大傷害。為達桃園市升格後「創意、永續、桃花園」的發展願景，落實多元防災、文化保存、生態節能、創意服務等都市發展目標，將桃園市翻轉為以人為本的樂活適居城市(Lohas city)，期透過公共投資與建設之挹注，以及再發展策略方案之導入，重新塑造市中心空間多元機能、景觀美化、提升土地利用價值及整體發展潛力，故積極辦理市區整體更新活化工作。

表 3-2 桃園市都市更新計畫(含劃定都市更新地區)案件一覽表

編號	都市更新計畫案名	發布日期
1	擬定桃園市正發大樓及永和市場周邊更新地區都市更新計畫案	民國 97 年 1 月 29 日
2	擬定中壢市新明市場更新地區都市更新計畫案	民國 97 年 4 月 11 日
3	擬定桃園市東門市場更新地區都市更新計畫案	民國 97 年 4 月 11 日
4	擬定桃園縣中壢平鎮老街溪(環北路至延平路)兩側更新地區都市更新計畫案	民國 100 年 10 月 27 日
5	擬定桃園縣桃園火車站周邊更新地區都市更新計畫案	民國 101 年 2 月 29 日
6	擬定桃園縣內壢火車站周邊更新地區都市更新計畫案	民國 101 年 2 月 29 日
7	擬定桃園縣中壢火車站周邊更新地區都市更新計畫案	民國 101 年 2 月 29 日
8	擬定桃園縣楊梅市草湳坡段埔心小段 33-114 地號等 11 筆土地(埔心營區)都市更新地區都市更新計畫案	民國 102 年 11 月 6 日
9	擬定桃園市桃園地方法院及正光街警察宿舍周邊地區都市更新計畫案	民國 104 年 9 月 18 日
10	擬定桃園市中壢家商周邊更新地區都市更新計畫案	民國 105 年 2 月 18 日
11	擬定桃園市桃園火車站周邊(桃園區東門段 177-1 地號等 167 筆土地)更新地區都市更新計畫案	民國 106 年 1 月 23 日
12	劃定桃園市龜山區陸光段 361 地號等 36 筆土地(金山、光峰社區)都市更新地區計畫案	民國 107 年 1 月 4 日
13	劃定桃園市桃園區中平段 716 地號等 9 筆土地(集賢社區大樓)都市更新地區計畫案	民國 107 年 1 月 4 日
14	擬定桃園市龜山區建國一村周邊地區都市更新計畫案	民國 108 年 2 月 27 日
15	擬定桃園市桃園區舊城區周邊地區都市更新計畫案	民國 108 年 10 月 18 日
16	擬定桃園市桃園區埔子段埔子小段 2039-6 地號及埔子段埔子小段 4-33 地號等 27 筆土地都市更新計畫案	民國 109 年 6 月 9 日

資料來源：整理自桃園市政府住宅發展處。

公开展覽草案

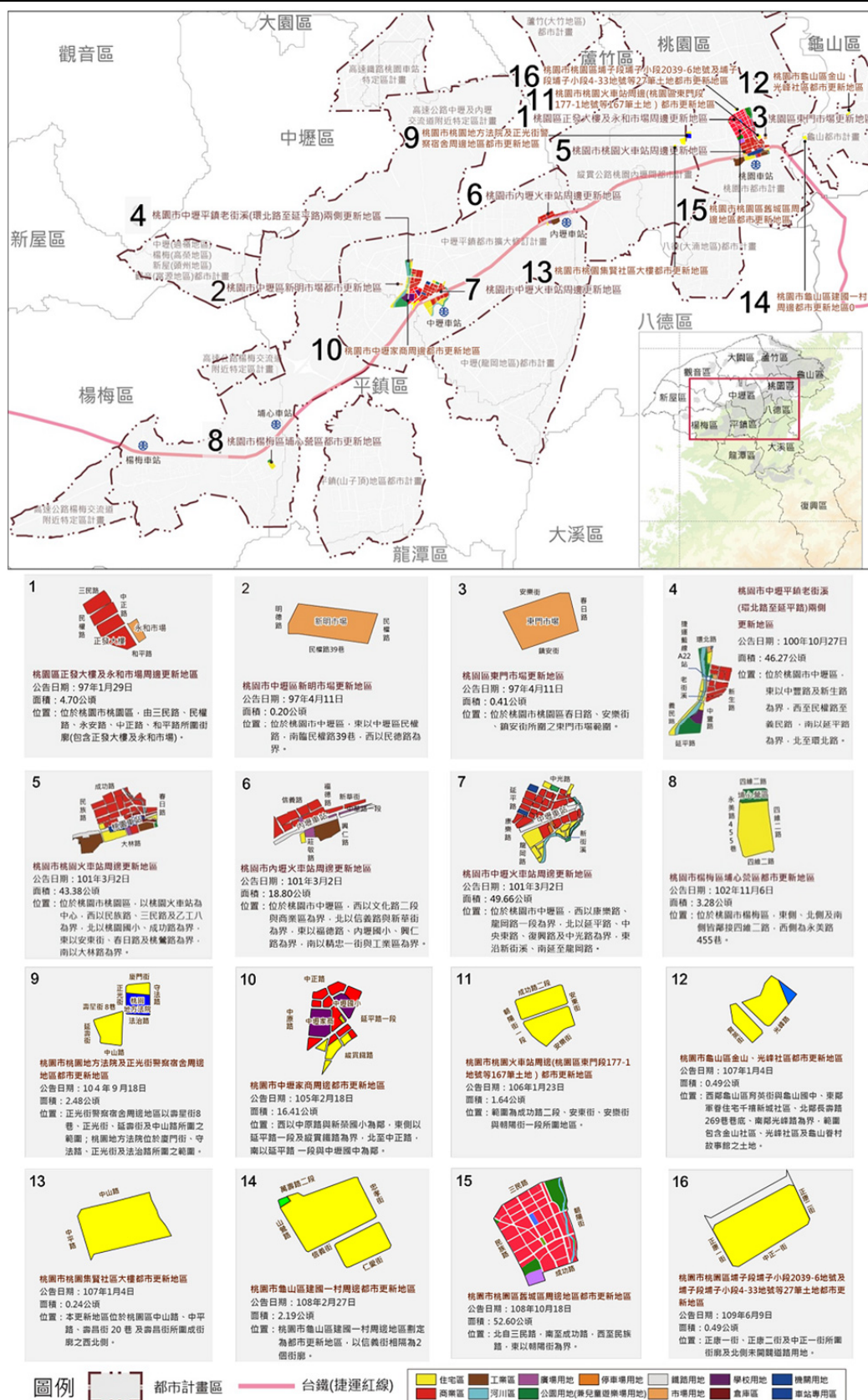


圖 3-2 桃園市已公告實施之都市更新地區分布示意圖

公開展覽草案

四、人口發展

(一)人口分析

1. 桃園市人口成長

桃園市近年人口均呈現穩定增加，總人口數截至 109 年底已達 2,268,807 人(約為全國人口數之 9.63%)，人口密度約 1,923 人/平方公里，民國 91 年至 109 年間人口平均成長率為 1.32%，高於全國(0.26%)。

表 3-3 全國、桃園市歷年人口數與成長率一覽表

年度 (民國)	全 國		桃園市	
	人口數(人)	成長率(%)	人口數(人)	成長率(%)
91	22,520,776	0.51	1,792,603	1.65
92	22,604,550	0.37	1,822,075	1.62
93	22,689,122	0.37	1,853,029	1.67
94	22,770,383	0.36	1,880,316	1.45
95	22,876,527	0.46	1,911,161	1.61
96	22,958,360	0.36	1,934,968	1.23
97	23,037,031	0.34	1,958,686	1.21
98	23,119,772	0.36	1,978,782	1.02
99	23,162,123	0.18	2,002,060	1.16
100	23,224,912	0.27	2,013,305	0.56
101	23,315,822	0.39	2,030,161	0.83
102	23,373,517	0.25	2,044,023	0.68
103	23,433,753	0.26	2,058,328	0.69
104	23,492,074	0.25	2,105,780	2.25
105	23,539,816	0.20	2,147,763	1.95
106	23,571,227	0.13	2,188,017	1.84
107	23,588,932	0.08	2,220,872	1.48
108	23,603,121	0.06	2,249,037	1.25
109	23,561,236	-0.18	2,268,807	0.87
平均	-	0.26	-	1.32

資料來源：整理自內政部統計年報。

2. 桃園市各行政區人口概況

桃園市行政區劃為 13 個區，主要發展核心為桃園區、中壢區及平鎮區。桃園區為桃園市政府所在地區，歷年來人

公開展覽草案

口居桃園市之冠，人口數約為全市五分之一(至民國 109 年底人口數為 457,245 人，占桃園市 20.15%)。中壢區、平鎮區為桃園市發展歷程較早之行政區，至民國 109 年底人口數為分別為 422,471 人及 228,611 人，占桃園市 18.62%、10.08%。

以民國 109 年底桃園市各行政區比較，性別比以復興區 116.89 為高，新屋區 113.42 居次，最低者為桃園區 93.59，次低為中壢區 96.06，再次為蘆竹區 97.88 及平鎮區 97.98。性別比高之地區，以偏遠及沿海地區較多；反之，都市發展程度較高之地區，性別比明顯較低。

表 3-4 桃園市各行政區 109 年底人口數一覽表

地 區	人口數(人)	占全市比例	性別比
桃園區	457,245	20.15%	93.59
中壢區	422,471	18.62%	96.06
平鎮區	228,611	10.08%	97.98
八德區	209,202	9.22%	98.91
大溪區	95,664	4.22%	103.34
楊梅區	175,142	7.72%	100.73
蘆竹區	167,060	7.36%	97.88
大園區	93,887	4.14%	103.60
龜山區	164,398	7.25%	98.47
龍潭區	124,408	5.48%	99.34
新屋區	49,333	2.17%	113.42
觀音區	69,032	3.04%	107.22
復興區	12,354	0.54%	116.89

資料來源：整理自桃園市政府主計處及各區戶政事務所。

(二)人口密度

109 年底桃園市人口密度約為 1,923 人/平方公里，高於臺灣地區的 651 人/平方公里。其中桃園區人口密度最高，為 13,137 人/平方公里，相較於復興區人口密度僅 35 人/平方公里，約為其 375 倍。都市化程度較高之地區，人口密度亦高於偏遠或沿海地區。

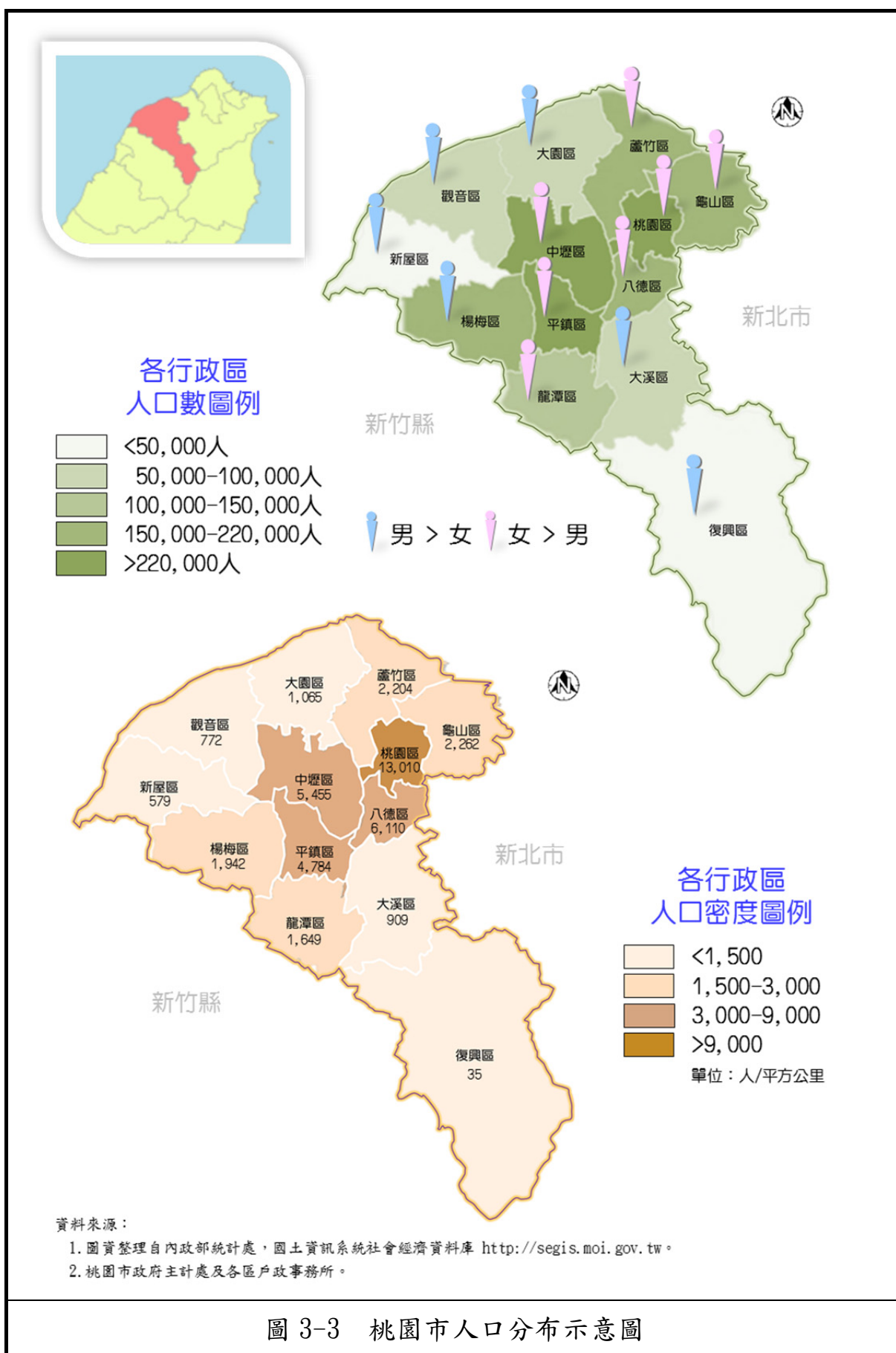


圖 3-3 桃園市人口分布示意圖

公開展覽草案

(三)人口組成

桃園市 91 年底幼年人口數(0~14 歲)計 419,807 人，占總人口數之 23.42%，至民國 109 年底幼年人口數計 323,110 人，占總人口數之 14.24%，顯示全市幼年人口呈減少之趨勢。91 年底青壯年人口數(15~64 歲)計 1,238,135 人，占總人口數之 69.07%，至民國 109 年底青壯年人口數計 1,653,638 人，占總人口數之 72.89%，顯示桃園市現階段勞動力資源充沛。另 91 年老年人口數(65 歲以上)計 134,661 人，占總人口數之 7.51%，至民國 109 年老年人口數計 292,059 人，占總人口數之 12.87%，同全國邁入老年化人口結構之趨勢。

現況桃園市人口扶養比〔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 37.20，即每 100 位青壯年人口所扶養的依賴人口約 37 位。老化指數則逐年增加，顯示桃園市已邁入高齡化都市結構趨勢發展。

表 3-5 桃園市歷年人口結構一覽表

年度 (民國)	桃園市 人口數 (人)	幼年人口 (0~14 歲)		青壯年人口 (15~64 歲)		老年人口 (65 歲以上)		扶養比	老化 指數 (%)
		人口數 (人)	占全市 比例 (%)	人口數 (人)	占全市 比例 (%)	人口數 (人)	占全市 比例 (%)		
91	1,792,603	419,807	23.42	1,238,135	69.07	134,661	7.51	44.78	32.08
92	1,822,075	415,934	22.83	1,268,339	69.61	137,802	7.56	43.66	33.13
93	1,853,029	413,397	22.31	1,298,465	70.07	141,167	7.62	42.71	34.15
94	1,880,316	406,910	21.64	1,328,155	70.63	145,251	7.72	41.57	35.70
95	1,911,161	401,456	21.01	1,359,807	71.15	149,898	7.84	40.55	37.34
96	1,934,968	394,093	20.37	1,387,612	71.71	153,263	7.92	39.45	38.89
97	1,958,686	386,146	19.71	1,414,937	72.24	157,603	8.05	38.43	40.81
98	1,978,782	375,565	18.98	1,441,272	72.84	161,945	8.18	37.29	43.12
99	1,976,441	363,341	18.38	1,448,084	73.27	165,016	8.35	36.49	45.42
100	2,013,305	350,658	17.42	1,494,077	74.21	168,570	8.37	34.75	48.07
101	2,030,161	340,982	16.80	1,514,913	74.62	174,266	8.58	34.01	51.11
102	2,044,023	333,658	16.32	1,528,505	74.78	181,860	8.90	33.73	54.50
103	2,058,321	326,256	15.85	1,540,482	74.84	191,590	9.31	33.62	58.72
104	2,105,780	326,854	15.52	1,575,296	74.81	203,630	9.67	33.68	62.30

公開展覽草案

年度 (民國)	桃園市 人口數 (人)	幼年人口 (0~14 歲)		青壯年人口 (15~64 歲)		老年人口 (65 歲以上)		扶養比	老化 指數 (%)
		人口數 (人)	占全市 比例 (%)	人口數 (人)	占全市 比例 (%)	人口數 (人)	占全市 比例 (%)		
105	2,147,763	329,307	15.33	1,599,031	74.45	219,425	10.22	34.32	66.63
106	2,188,017	331,649	15.16	1,620,364	74.06	236,004	10.79	35.03	71.16
107	2,220,872	334,424	15.06	1,633,235	73.54	253,213	11.40	35.98	75.72
108	2,249,037	334,572	14.88	1,642,117	73.01	272,348	12.11	36.96	81.40
109	2,268,807	323,110	14.24	1,653,638	72.89	292,059	12.87	37.20	90.39

資料來源：整理自桃園市政府主計處。

(四)都市計畫地區人口發展

桃園市共計有 32 處都市計畫區，民國 91 年都市計畫地區現況人口數為 1,298,260 人，截至民國 108 年人口成長至 1,628,330 人。

表 3-6 都市計畫及非都市計畫地區歷年人口成長概況一覽表

年度 (民國)	桃園市 人口數 (人)	都市計畫地區		非都市計畫地區	
		現況人口數 (人)	占全市比例 (%)	現況人口數 (人)	占全市比例 (%)
91	1,792,603	1,298,260	72.42	494,343	27.58
92	1,822,075	1,298,260	71.25	523,815	28.75
93	1,853,029	1,305,644	70.46	547,385	29.54
94	1,880,316	1,329,620	70.71	550,696	29.29
95	1,911,161	1,349,825	70.63	561,336	29.37
96	1,934,968	1,368,439	70.72	566,529	29.28
97	1,958,686	1,402,394	71.60	556,292	28.40
98	1,978,782	1,457,166	73.64	521,616	26.36
99	1,976,441	1,465,977	74.17	510,464	25.83
100	2,013,305	1,484,756	73.75	528,549	26.25
101	2,030,161	1,516,385	74.69	513,776	25.31
102	2,044,023	1,521,533	74.44	522,490	25.56
103	2,058,321	1,530,256	74.34	528,065	25.66
104	2,105,780	1,607,956	76.36	497,824	23.64
105	2,147,763	1,602,067	74.59	545,696	25.41
106	2,188,017	1,632,050	74.59	555,967	25.41
107	2,220,872	1,659,078	74.70	561,794	25.30
108	2,249,037	1,628,330	72.40	620,707	27.60

資料來源：內政部統計年報及本計畫整理。

公開展覽草案

貳、都市生活圈之劃分

為避免功能、規模相近之公共設施重覆留設或開闢後閒置之情形，依內政部頒「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」揭示，應以生活圈模式檢討公共設施用地。

依「桃園市國土計畫」之指導，對於全市未來發展願景及各都市計畫區之空間與核心發展策略，並考量捷運路網與各都市計畫區間之交通、產業、人文等條件之連結情形，本市空間發展將朝三核心大都會發展，適性規劃六大生活圈，說明如下：

一、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(龜山都市計畫區)為衛星市鎮，除行政及商業服務機能完備外，未來藉由大眾捷運系統及高快速公路系統，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。

二、中壢都會生活圈

以中壢區為都會核心，平鎮區及楊梅區為衛星市鎮，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。本區域將透過大眾捷運系統及高快速公路系統，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。

三、桃園航空城都會生活圈

以大園區與蘆竹區為發展核心，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，發展新創產業及航空經濟。未來藉由大眾捷運系統及完善聯外道路系統與桃園區、中壢區二個都會核心串連，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。

四、新鎮生活圈

以龜山區(林口新市鎮特定區)為發展核心，係以林口工業區、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。因與

公開展覽草案

鄰近的新北市林口、新莊等地區較為緊密，具有成為銜接北臺的新市鎮之發展潛力。未來藉由大眾捷運系統，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。

五、鄉村發展生活圈

以觀音區、新屋區為發展核心，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。

六、生態遊憩生活圈

大溪區、龍潭區與復興區為發展核心，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，未來以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。

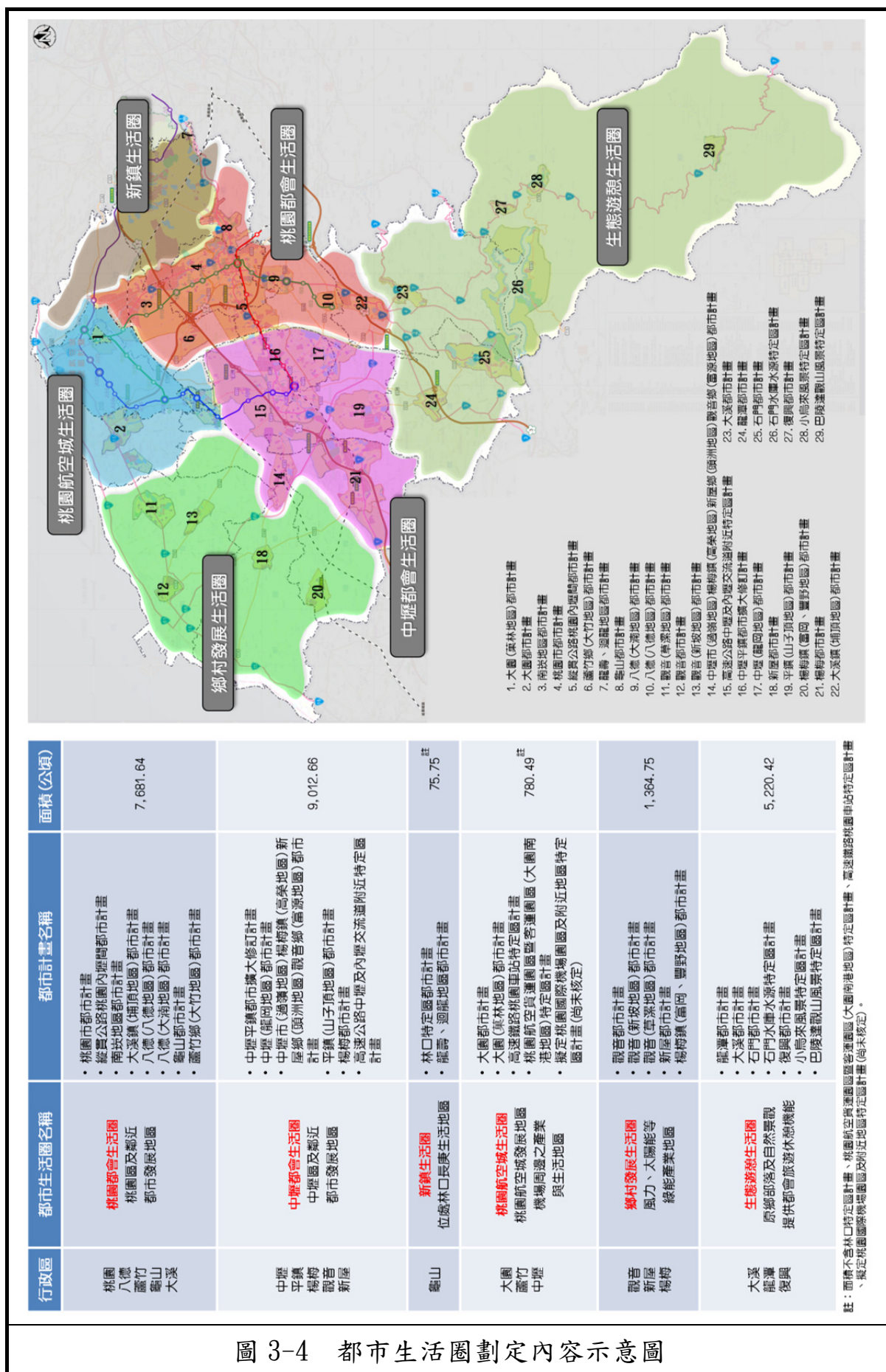


圖 3-4 都市生活圈劃定內容示意圖

公開展覽草案

參、都市計畫人口推估與檢討

一、桃園市人口總量推計

本案依參照「桃園市國土計畫」推計結果，作為檢討調整計畫人口之依據，說明如下：

(一)桃園市人口總量推計

「桃園市國土計畫」係以世代生存法、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，作為桃園市人口總量之依據。依推計結果，計畫目標年 125 年人口為 242.3 萬至 256.4 萬人，故採中推計並取整數，訂定目標年計畫人口為 250 萬人。

表 3-7 桃園市預估人口總量一覽表

項 目 (萬人)	低推計 (世代生存 法，社會增加率 4.73%)	中推計 (12 種趨勢預 測法)	高推計 (世代生存 法，社會增加率 7.78%)
人口推計	239.2	245.1	253.3
重大建設 引入人口	3.1		
合 計	242.3	248.2	256.4
建議目標 年人口	250 (採中推計，取整數)		

資料來源：「桃園市國土計畫」，110 年 4 月。

(二)住宅用地供需總量

推計本市 125 年 250 萬人，其中位於都市計畫地區有 192.5 萬人，其住宅用地需求總量約為 8,117.08 公頃，而現行住宅用地供給總量約為 6,867.03 公頃（不含都市計畫農業區及工業區變更），顯示部分都市計畫之住宅用地供給無法滿足住宅用地需求。依本計畫桃園、中壢、航空城三大都會生活圈集約發展構想，集約發展地區內都市計畫住宅用地缺額為 1,354.78 公頃，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

公開展覽草案

地區內都市計畫區之部分居住需求，但仍有 556.92 公頃之缺額。

(三)計畫人口分派(增量分派)

桃園市目標年 125 年人口總量為 250 萬人，故於不減少現行人口條件下，採增量分派方式將人口分派至都市計畫地區及各行政區，分派流程，詳圖 3-5。



圖 3-5 桃園市人口增量分派流程示意圖

公開展覽草案

二、各行政區及都市計畫區分派

(一)各行政區人口分派

彙整現況人口及人口增量分派結果，並納入重大建設影響各行政區人口情形後，分派後各行政區增量前 3 名(受重大建設影響)：桃園區、中壢區及蘆竹區。各行政區人口分派結果，如表 3-8 所示。

表 3-8 桃園市各行政區 125 年人口分派一覽表

行政區	106 年 現況人口	現況人口及 人口增量分 派彙整結果	重大建設 對於各行 政區人口 影響	修正後 250 萬人口分派 結果	250 萬人口 分派增量 情形
桃園區	440,840	504,561	-185	504,376	+63,536
中壢區	405,216	453,252	+2,228	455,479	+50,263
平鎮區	224,219	249,458	-3,121	246,336	+22,117
八德區	198,074	226,739	-1,210	225,529	+27,455
楊梅區	167,639	188,423	-1,828	186,595	+18,956
大溪區	94,451	102,347	-1,461	100,885	+6,434
蘆竹區	161,912	199,268	+8,147	207,415	+45,503
大園區	89,281	119,470	+2,828	122,298	+33,017
龜山區	157,633	182,571	-1,967	180,605	+22,972
龍潭區	121,822	134,620	-1,393	133,227	+11,405
新屋區	48,953	52,716	-710	52,006	+3,053
觀音區	66,472	73,585	-1,065	72,521	+6,049
復興區	11,505	11,505	-262	12,728	+1,223
合計	2,188,017	2,500,000	--	2,500,000	+311,983

資料來源：「桃園市國土計畫規劃技術報告」，110 年 4 月。

(二)都市計畫區人口分派

考量各都市計畫之人口發展現況、都市發展用地面積、及公共設施規劃面積等因素，合理推計各都市計畫區之增量人口數。

其中桃園、中壢及航空城為本市都會發展三大核心，位於都會生活圈範圍內之都市計畫區為集約發展都市計畫；位於都會生活圈範圍外者，為穩定發展都市計畫，而本計畫區位於中

公開展覽草案

壠都會生活區，屬集約發展地區之都市計畫區。各都市計畫區人口分派結果，如表 3-9 所示。

表 3-9 桃園市各都市計畫區人口分派一覽表

編號		都市計畫區	現行計畫 人口	106 年現況 人口	250 萬人分派 (都市土地)		本次專案 檢討基準 人口
					分派結果	增量情形	
集約 發展 地區	1	大園(菓林地區)都市計畫	18,000	5,775	15,295	9,520	15,300
	2	大園都市計畫	28,000	21,922	28,026	6,104	28,000
	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	21,823	19,545	21,800
	4	南崁地區都市計畫	280,000	284,150	302,837	18,687	302,800
	5	蘆竹(大竹地區)都市計畫	32,000	23,285	31,603	8,318	31,600
	6	高速鐵路桃園車站特定區計畫	60,000	12,531	50,847	38,316	50,800
	7	龜山都市計畫	50,000	61,040	64,524	3,484	64,500
	8	桃園都市計畫	200,000	163,934	199,551	35,617	199,600
	9	縱貫公路桃園內壢間都市計畫	120,000	116,519	122,984	6,465	130,000
	10	中壢平鎮都市計畫	300,000	329,318	346,008	16,690	346,000
	11	高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫	30,000	32,985	37,611	4,626	37,600
	12	八德(大湳地區)都市計畫	80,000	78,122	82,826	4,704	82,800
	13	中壢(龍岡地區)都市計畫	120,000	125,128	130,927	5,799	130,900
	14	八德(八德地區)都市計畫	22,000	17,746	22,449	4,703	22,400
	15	四行政轄區(中壢、楊梅、新屋、觀音)都市計畫	25,000	18,570	25,165	6,595	25,200
	16	大溪(埔頂地區)都市計畫	42,000	32,433	41,966	9,533	42,000
	17	平鎮(山子頂地區)都市計畫	63,000	52,555	63,630	11,075	63,600
	18	楊梅都市計畫	135,000	86,801	129,965	43,164	130,000
	19	高速公路楊梅交流道附近特定區計畫	7,000	7,551	8,369	818	8,400
合 計			1,639,000	1,472,643	1,726,406	253,763	1,733,300

公開展覽草案

編號		都市計畫區	現行計畫人口	106 年現況人口	250 萬人分派 (都市土地)		本次專案 檢討基準 人口
					分派結果	增量情形	
穩定發展地區	20	大溪都市計畫	22,500	19,958	22,366	2,408	22,400
	21	楊梅(富岡、豐野地區)都市計畫	15,000	7,851	10,266	2,415	10,300
	22	林口特定區計畫(桃園市部分)	78,700	62,108	72,265	10,157	72,300
	23	龍潭都市計畫	30,000	22,610	26,011	3,482	26,000
	24	新屋都市計畫	9,500	9,356	10,079	723	10,100
	25	觀音都市計畫	11,000	3,632	5,582	1,950	5,600
	26	觀音(新坡地區)都市計畫	6,000	4,780	5,440	660	5,400
	27	觀音(草漯地區)都市計畫	63,000	10,852	22,252	11,400	22,300
	28	復興都市計畫	1,500	783	1,124	341	1,100
	29	石門都市計畫	12,000	5,223	7,949	2,726	7,900
	30	石門水庫水源特定區計畫	4,000	1,432	2,534	1,102	2,500
	31	小烏來風景特定區計畫	1,600	431	1,087	656	1,100
	32	龍壽、迴龍地區都市計畫(桃園市部分)	10,800	10,553	11,145	592	11,100
	33	巴陵達觀山風景特定區計畫	1,570	118	495	377	500
合 計		267,170	159,687	198,594	38,907	198,600	
總 計		1,906,170	1,632,330	1,925,000	292,670	1,925,000	

資料來源：「桃園市國土計畫規劃技術報告」，110 年 4 月。

公開展覽草案

肆、公共設施用地檢討變更原則

內政部為協助地方政府辦理都市計畫公共設施保留地之檢討變更事宜，訂定「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」，俾作為各該都市計畫擬定機關辦理檢討作業之參據。

表 3-10 內政部訂定之公共設施用地檢討變更原則一覽表

項 目		檢討變更原則	本次專案檢討處理原則
機關用地及其他公民營事業用地		1. 未徵收之機關用地，除該指定用途機關仍有具體事業財務計畫及預算者外，其餘均檢討變更為其他適當分區或用地。 2. 現有使用中之機關用地應按每人合理辦公空間檢討，屬閒置或低度利用者應多目標使用以活化機能，並考量優先騰出部分空間提供其他單位進駐使用；空間不足或新成立之機關單位應優先利用現有閒置廳舍。 3. 未取得之公用事業用地，如已無取得計畫或使用需求者，應予以檢討變更。	1. 本次專案檢討由各機關參酌左列原則，予以評估土地使用需求，如已無取得計畫或使用需求者，再由本府宏觀調控，予以檢討變更為其他適當分區或用地。 2. 仍有使用需求者，後續由各該目的主管機關擬具事業財務計畫及預算，予以徵收、價購取得或透過整體開發、容積移轉、獎勵投資、促進民間參與等多元開發方式辦理。 3. 經檢討無使用需求，予以變更為其他適當分區或用地者，優先以政府公辦方式辦理重劃整體開發；惟屬特殊情形者，得以個別變更辦理回饋。
學校用地	中小學用地	1. 應會同主管教育行政機關核實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，參照國民教育法第 8 條之 1 授權訂定之規定檢討學校用地之需求。 2. 檢討原則： (1) 依教育部「國民中小學設備基準」規定，以半徑不超過 1.5 公里，通學時間半小時內為原則估算服務範圍。 (2) 服務範圍內現有國民中小學校面積已超過或達教育部訂頒國民中小學設備基準之國中、國小每人樓地板面積服務水準時，服務範圍內之學校用地應依實際需求予以檢討變更。其中未徵收學校用地、已徵收未開闢學校用地，除教育主管機關有具體之開發財務計畫，經各級都市計畫委員會審議同意後維持原學校用地，否則應檢討變更為其他適當分區或用地。 (3) 配合高齡少子女化趨勢及 12 年國	1. 早期都市計畫規劃即將「埤塘」劃設為學校及公園等公共設施用地，考量私有土地所有人權益及維護埤塘景觀、灌溉及滯洪防災等功能，需依本案「埤塘檢討原則」辦理。 2. 本次專案檢討由本府教育局參酌左列原則，予以評估學校用地使用需求，如已無取得計畫或使用需求者，再由本府宏觀調控，予以檢討變更為其他適當分區或用地。 3. 仍有使用需求者，後續由各該目的主管機關擬具事業財務計畫及預算，予以徵收、價購取得或透過整體開發、容積移轉、獎勵投資、促進民間參與等多元開發方式辦理。 4. 經檢討無使用需求，予以變更為其他適當分區或用地者，優先以政府公辦方式辦理重劃整體開發；惟屬特殊情形者，得以個別變更辦理回饋。

公開展覽草案

項 目		檢討變更原則	本次專案檢討處理原則
		教政策，學校用地之調整應優先採垂直整併方式檢討(如國中小用地、國高中用地)。	
	高中職及大專院校用地	未徵收及已徵收未開闢之高中(職)用地、大專院校用地均應檢討變更為其他適當分區或用地。如因教育政策之配置需求而需保留時，應由教育主管機關及各需地學校提出具體之開發財務計畫，經各級都市計畫委員會審議同意後始得保留。	
市場用地		1. 未開闢之私有市場用地應評估鄰近地區市場需求，以 BOT 或多目標使用方式，鼓勵私人投資興辦；無實際需求者(發布實施已逾 25 年仍未開闢者優先辦理)應以檢討變更為其他適當分區或用地為原則。 2. 已開闢之私有市場用地得配合舊市區再發展政策，優先劃定為都市更新地區，辦理都市更新。	1. 本次專案檢討由本府經發局參酌左列原則，予以評估市場土地使用需求，如已無取得計畫或使用需求者，再由本府宏觀調控，予以檢討變更為其他適當分區或用地。 2. 仍有使用需求者，後續由各該目的主管機關擬具事業財務計畫及預算，予以徵收、價購取得或透過整體開發、容積移轉、獎勵投資、促進民間參與等多元開發方式辦理。 3. 經檢討無使用需求，予以變更為其他適當分區或用地者，優先以政府公辦方式辦理重劃整體開發；惟屬特殊情形者，得以個別變更辦理回饋。
停車場用地		1. 未徵收之停車場用地應依各該地區都市發展情形，核實檢討其實際停車需求，如無取得計畫或使用需求者，應予以檢討變更。 2. 停車需求較高區位應優先利用現有公共設施用地以多目標使用方式設置停車場，以及透過各土地使用分區使用管制規定，要求開發者規劃設置足夠之停車空間，以滿足因土地開發所衍生之停車需求。 3. 現有已開闢之停車場如屬閒置或低度利用者，應以多目標使用及都市更新方式活化機能，或考量釋出空間變更為其它使用。	1. 本次專案檢討由本府交通局參酌左列原則，並訂定停車場用地評估釋出基準如下： (1)基地面積過小，不利規劃停車空間者(原則以 2,000 平方公尺為基準)。 (2)用地周邊已規劃有其他停車場或該區域無停車需求者。 (3)土地現況已有建物或其他使用者。 2. 停車場用地經評估已無取得計畫或使用需求者，再由本府宏觀調控，予以檢討變更為其他適當分區或用地。 3. 仍有使用需求者，後續由各該目的主管機關擬具事業財務計畫及預算，予以徵收、價購取得或透過整體開發、容積移轉、獎勵投資、促進民間參與等多元開發方式辦理。 4. 經檢討無使用需求，予以變更為其他適當分區或用地者，優先以政府

公開展覽草案

項 目	檢討變更原則	本次專案檢討處理原則
		公辦方式辦理重劃整體開發；惟屬特殊情形者，得以個別變更辦理回饋。
公園、綠地、廣場、兒童遊戲場用地	未徵收之公園、綠地、廣場、兒童遊戲場用地，應依照各該都市計畫地區之特性及人口集居、使用需求及都市發展情形，核實檢討之。例如：風景特定區計畫外圍已有空曠之山林或農地者，即可核實檢討其現況人口集居情形及使用需求，予以檢討變更。	1. 早期都市計畫規劃即將「埤塘」劃設為學校及公園等公共設施用地，考量私有土地所有人權益及維護埤塘景觀、灌溉及滯洪防災等功能，需依本案「埤塘檢討原則」辦理。 2. 本次專案檢討由本府宏觀調控，予以檢討變更為其他適當分區或用地。 3. 仍有使用需求者，後續由各該目的主管機關擬具事業財務計畫及預算，予以徵收、價購取得或透過整體開發、容積移轉、獎勵投資、促進民間參與等多元開發方式辦理。
體育場用地	體育場係區域性公共設施，應將全直轄市、縣(市)轄內各都市計畫區納入整體考量分析其區位分布及服務範圍人口規模；服務範圍具重疊性者，應考量投資效益，取消較不具效益之公共設施；服務範圍內有規模相近之學校運動設施可替代其功能者，應考量檢討變更。	1. 本次專案檢討由本府體育局參酌左列原則，予以評估體育場用地使用需求，如已無取得計畫或使用需求者，再由本府宏觀調控，予以檢討變更為其他適當分區或用地。 2. 仍有使用需求者，後續由各該目的主管機關擬具事業財務計畫及預算，予以徵收、價購取得或透過整體開發、容積移轉、獎勵投資、促進民間參與等多元開發方式辦理。 3. 經檢討無使用需求，予以變更為其他適當分區或用地者，優先以政府公辦方式辦理重劃整體開發；惟屬特殊情形者，得以個別變更辦理回饋。
河道用地	1. 河川及區域排水流經都市計畫區之使用分區劃定原則應依據經濟部、本部 92 年 12 月 26 日經水字第 09202616140 號、台內營字第 0920091568 號會銜函及經濟部 93 年 1 月 13 日經授水字第 09720207480 號函規定辦理：地理形勢自然形成之河川及因而依水利法公告之行水區土地流經都市計畫區者，予以劃定為使用分區，名稱統一為「河川區」，其範圍境界線由水利主管機關依大法官會議釋字第 326 號解釋之精神認定；至原非河道經都市計畫之設置始成為河道之公共設施用地，則予以劃定為「河道用地」。區域排水比照上開認定原則劃設之。	(同左)

公開展覽草案

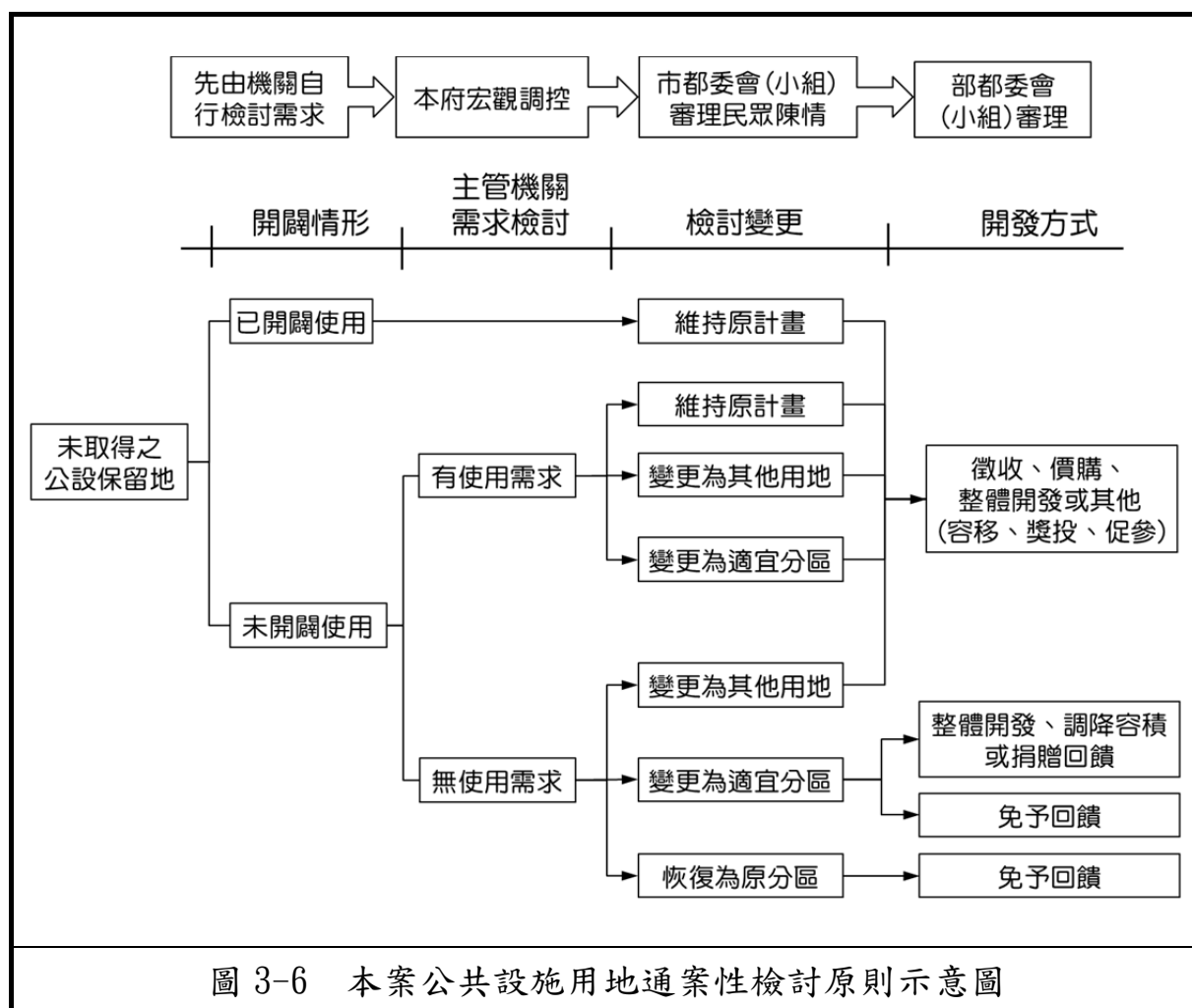
項 目	檢討變更原則	本次專案檢討處理原則
	2. 至河川及區域排水流經都市計畫區之使用分區認定作業程序依經濟部 97 年 9 月 26 日經授水字第 09720207480 號函辦理。 3. 另區域排水外其他各類排水流經都市計畫區之使用分區劃定原則，應依本部 93 年 5 月 20 日內授營都字第 09300006944 號函辦理。	
港埠用地	配合港埠主管機關之商(漁)港整體建設計畫檢討之。	(同左)
鐵路用地、車站用地或交通用地	配合交通主管機關之整體建設計畫檢討之。	(同左)
社教機構用地	配合社會教育目的事業主管機關之整體建設計畫檢討之。	(同左)
殯儀館、火葬場、墓地用地	1. 殯儀館用地：依據該設施之供需分布、人口集居、交通便利及都市發展情形，核實檢討之。 2. 火化場用地：考量該設施供給明顯不足，用地最為難覓，須充裕時間取得計畫、編列預算及開發期程，除納入殯葬設施專用區整體開發外，不予檢討變更。 3. 公墓用地：配合殯葬管理主管機關之整體建設檢討之，如無取得計畫或使用需求者，應予檢討變更。	(同左)
垃圾處理場、污水處理廠用地	垃圾處理場、廢棄物回收、清除、處理設施、污水處理廠用地，配合環境保護及汙水處理主管機關之整體建設計畫檢討之。	(同左)
道路用地	1. 道路系統之檢討調整應配合交通主管機關之交通建設計畫及預算，調整後應不影響交通系統之完整性。 2. 計畫道路之縮小或撤銷應以無具體事業及財務計畫且不影響建築線之指定者優先處理。 3. 整體開發地區周邊未取得之道路用地，得配合整體開發地區道路系統及建築基地情形，予以檢討；並視整體財務可行性，納入開發一併開闢取得。	(同左)
其他公共設施	配合各目的事業主管機關之整體建設計畫、各計畫地區之特性、使用需求及都市發展情形，核實檢討之。	(同左)

公开展覽草案

一、公共設施用地通案性檢討原則

本專案檢討係以解決公共設施保留地為目標，故優先就一般徵收地區尚未取得之公共設施用地進行檢討，並依其用地開闢使用情形、主管機關檢討需求，研提都市計畫變更方案。

經檢討後公共設施如涉及變更為其他分區者，依其分區性質得採整體開發、調降容積、捐贈回饋或免予回饋等方式辦理；如維持原計畫或變更為其他公共設施用地者，得以一般徵收、協議價購、有償或無償撥用、跨區整體開發或其他方式取得(如：容移、獎投、促參等)。



公開展覽草案

二、公共設施用地涉及埤塘之檢討原則

埤塘是桃園重要的水資源，早年因農漁牧興盛，物產富饒，造就了桃園「千塘之鄉」之美名，隨著農業發展逐漸沒落及因應都市人口成長需求，早期都市計畫規劃即將「埤塘」劃設為學校及公園等公共設施用地。

桃園境內之埤塘、水圳等灌溉系統，其產權大多屬(改制前)臺灣省桃園農田水利會及臺灣省石門農田水利會等所有，為配合農田水利會改制為農田水利署，並考量私有土地所有人權益及維護埤塘景觀生態，以達水利、滯洪、灌溉、景觀、文化、休閒遊憩、生態保育及防災等功能，研擬本案公共設施用地涉及埤塘之檢討原則如下。

(一)學校用地涉及埤塘檢討原則

1. 屬灌溉保留池

教育主管機關仍有使用需求，經本府宏觀調控評估未影響灌溉使用，予以維持學校用地；惟評估無法維持灌溉使用者，則變更為公園用地，並由教育局另覓校地。另教育主管機關已無使用需求者，予以變更為公園用地。

2. 非屬灌溉保留池

教育主管機關仍有使用需求者，予以維持學校用地。若已無學校使用需求，得檢討釋出變更為適宜分區。

(二)公園用地涉及埤塘檢討原則

1. 屬灌溉保留池

予以維持公園用地，以維持灌溉使用功能。

2. 非屬灌溉保留池

主管機關仍有使用需求者，予以維持公園用地。若已無公園使用需求，得檢討釋出變更為適宜分區。

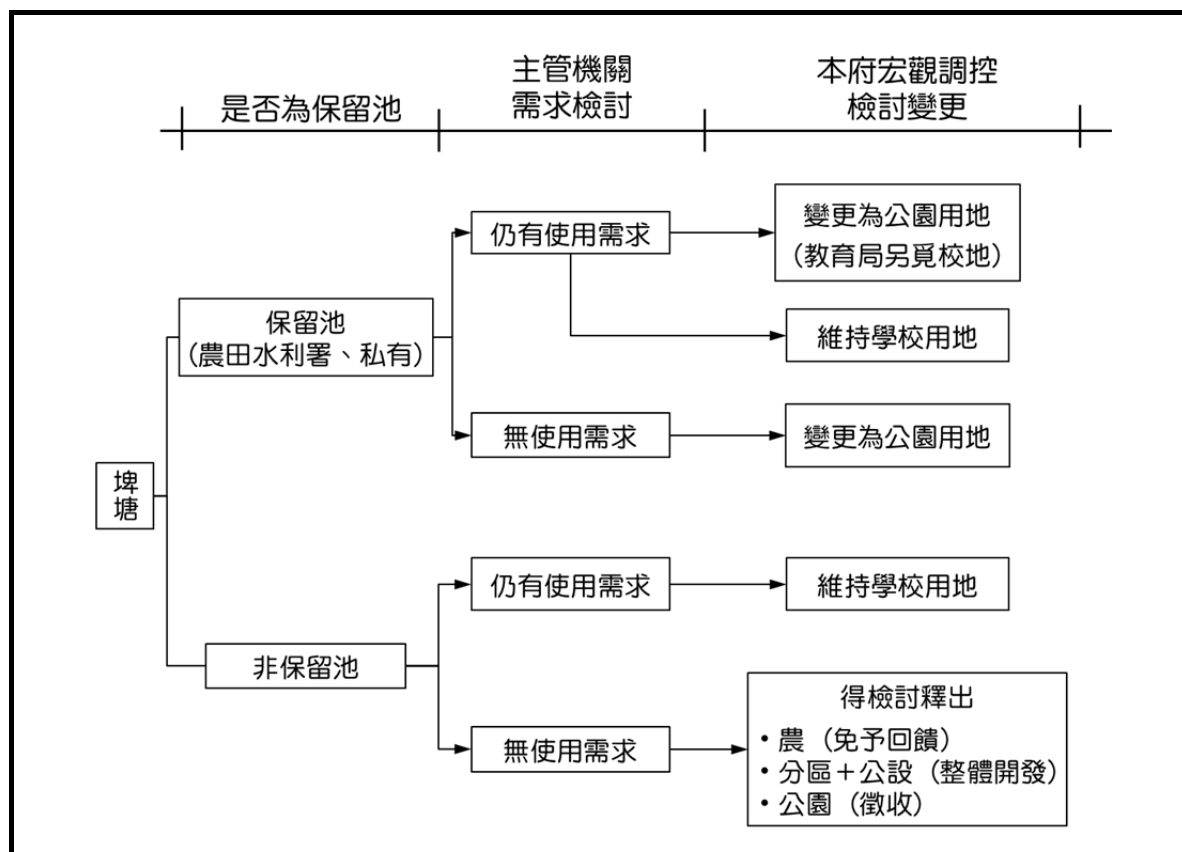


圖 3-7 學校用地涉及埤塘檢討原則示意圖

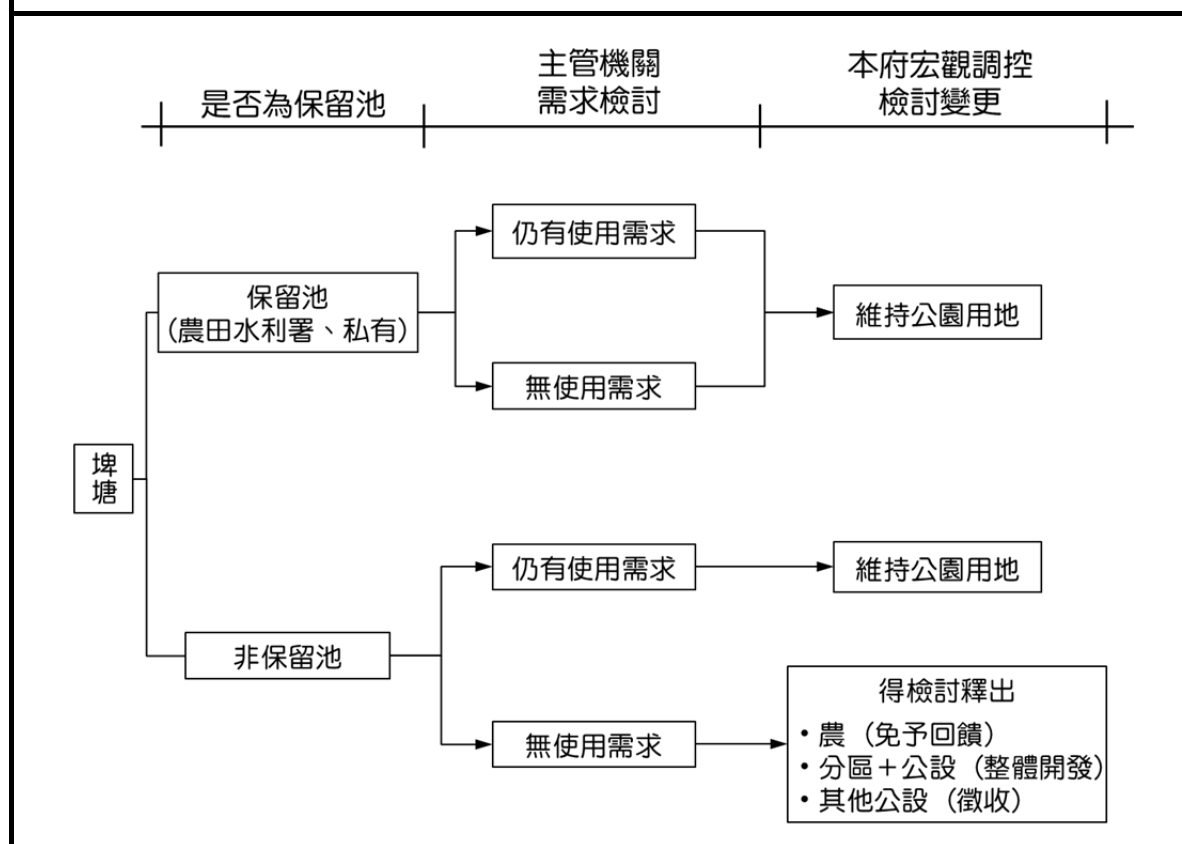


圖 3-8 公園用地涉及埤塘檢討原則示意圖

公開展覽草案

三、5 項公共設施用地檢討原則

都市計畫辦理通盤檢討時，有關都市計畫法第 45 條列舉之 5 項公共設施用地應依照各都市計畫地區之特性及人口集居、使用需求及都市發展情形，核實予以檢討，以避免重複投資作相同公共建設之浪費等情形。都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 17 條第 2 項但書「情形特殊」得不受通盤檢討後 5 項公共設施用地計畫面積不得低於通盤檢討前計畫劃設面積限制之情形，內政部為利都市計畫委員會審議通盤檢討案有通案性審議原則，特訂定審議原則明列上開辦法「情形特殊」，並於 106 年 4 月 25 日經內政部都市計畫委員會第 898 次會議同意在案。

表 3-11 都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 17 條第 2 項但書「情形特殊」審議原則

規 定	說 明
一、為都市計畫委員會審議通盤檢討案有通案性審議原則，以加速審議時程，特訂定本審議原則。	揭示本審議原則之訂定目的。
二、都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 17 條第 2 項但書「情形特殊」，指下列各款情形之一：	為提供都市計畫委員會審議時通案性原則加速審議，予以列舉並說明都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 17 條第 2 項但書「情形特殊」。
(一)依都市計畫法第 12 條，為發展工業、保持優美風景、水源保護及其他非以居住為目的而劃設之特定區計畫。	為保持優美風景或工業、產業發展所擬定之特定區計畫，以及水源保護之水源特定區計畫，其計畫目的與一般之市鎮計畫及鄉街計畫為集居人口之都市均衡發展目的並不相同，爰予明列。
(二)都市計畫風景區、河川區等闢建有登山景觀步道、河濱親水公園等設施，及都市計畫計畫範圍內之國家公園地區闢建具有公共設施開放空間及設施，已兼具公園用地之休閒遊憩功能。	多處都市計畫之風景區及河川區等使用分區，以及國家公園地區，已由地方政府投入公共建設，佈設登山步道、各類球場、河濱公園，營造親山親水環境，提供地區居民休閒遊憩之空間，爰列為特殊情形之一。
(三)毗鄰都市計畫範圍之非都市土地闢建有公園、綠地、廣場、體育場所等公共設施開放空間及設施。	為避免重複投入資源作相同公共建設之浪費，毗鄰都市計畫區之非都市土地，闢建有大型運動公園、體育場(例如：羅東運動公園、屏東運動公園)，功能相近於都市計畫劃設之公園用地及體育場所

公开展覽草案

規 定	說 明
	用地，且服務範圍涵蓋鄰近之都市計畫區，爰列為特殊情形之一。（非都市土地闢建公共設施開放空間及設施，應就毗鄰都市計畫距離、規模、類型，檢討評估是否具有提供都市計畫區居民休閒遊憩之功能）
(四)都市計畫已開闢學校用地，校園設施提供社區民眾活動使用，以及其他公共設施用地政府設立運動中心，兼具體育場所用地之運動遊憩功能。	目前國中、國小之田徑場、各類運動場、球場，在不影響學生就學及教學情形下，增進學校與社區互動，多已開放供社區居民使用，且部分直轄市、縣(市)政府於機關用地等公共設施用地設立公立運動中心，此類公共設施用地已兼具體育場所提供運動遊憩活動空間之功能。
(五)計畫區內都市發展用地未達計畫總面積百分之五十，且計畫人口未達一萬人。	考量都市發展用地面積未達 50%及計畫人口未達一萬人之都市計畫特性，不同於以居住商業發展型態之都市計畫，爰予以列為特殊情形之一。
(六)通盤檢討後公共設施用地實際取得面積較通盤檢討前增加。	公共設施保留地長達 30、40 年久未徵收開闢，僅止於劃設保留而遲未實質開闢，似無助益實質環境之提升，倘通盤檢討後評估有需要保留之 5 項公共設施用地，且財務可行採跨區整體開發，未來檢討後可實質取得之面積應有增加，有助於提升居民生活環境品質。是以，通盤檢討後公共設施用地實際取得面積較通盤檢討前增加，列為特殊情形之一。
(七)其他經都市計畫委員會審議通過之情形特殊者。	明列其他情形提經都市計畫委員會審議通過後依照辦理，以避免無列舉到之特殊情形適用規定疑義。

本次檢討涉及開放空間型公共設施用地(公園綠地等)變更者，為減少對周邊環境之衝擊，研擬檢討變更調整策略及衝擊減緩措施如下：

(一)檢討變更調整策略

1. 未開闢之公園、兒童遊樂場用地，其毗鄰周邊地區已有同質性之用地或設施，可替代其功能性者，得檢討變更為其他適當分

公开展覽草案

區或用地者，優先以政府公辦方式辦理重劃整體開發；惟屬特殊情形者，得以個別變更辦理回饋。

2. 未開闢之公園、兒童遊樂場用地，其毗鄰周邊地區無同質性之用地或設施者，為實質提升居住環境品質，並維持服務水準，除保留一定規模公園綠地面積，其餘得檢討變更為其他適當分區或用地者，優先以政府公辦方式辦理重劃整體開發。
3. 具隔離緩衝之綠地或綠帶，其毗鄰周邊地區已有空曠之山林或農地，可替代其功能性者，得檢討變更為毗鄰分區（農業區、保護區），免予回饋。

（二）檢討變更之衝擊減緩措施

1. 未開闢之學校用地，經評估已無使用需求者，優先檢討劃設為公園綠地，補充 5 項公共設施用地之不足。
2. 已取得之機關用地，經評估已無使用需求者，優先檢討劃設為公園綠地，補充 5 項公共設施用地之不足。
3. 透過本次跨區整體開發，優先開闢取得 5 項公共設施用地，實質提升住環境品質。
4. 闢建登山景觀步道、河濱親水公園、埤塘生態公園、石門大圳景觀步道等已兼具公園休閒遊憩設施，提供地區居民休閒遊憩之空間。
5. 透過公共設施用地多目標使用，興闢國民運動中心，提供市民運動遊憩活動空間。

公开展覽草案

伍、檢討為適宜分區之變更原則

依「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」之計畫目標，檢討變更不必要之公共設施保留地，促使土地資源合理利用，並透過政府公辦整體開發方式取得興闢仍有需要之公共設施用地，減輕政府財務負擔。爰此，為確保土地使用之合理性及整體開發財務之可行性，經本案檢討已無使用需求之公共設施用地，研擬變更原則如下：

一、變更為住宅區、商業區或其他適宜分區

- (一)土地範圍完整可供建築使用者。
- (二)劃設之使用分區原則宜與毗鄰土地相同。
- (三)依循都市空間發展紋理，適宜供居住使用者劃設為住宅區，具備商業活動機能者劃設為商業區。
- (四)配合特定使用需求者，劃設為適宜分區(如：文教區、電信專用區等)。

二、變更為農業區或保護區、水庫保護區

- (一)土地畸零狹小無法建築使用，且土地權屬與毗鄰之農業區或保護區、水庫保護區土地相同者，予以劃設為毗鄰之使用分區。
- (二)位於都市外圍地區或空曠農地，且毗鄰土地亦為農業區或保護區、水庫保護區者，予以劃設為毗鄰之使用分區。
- (三)上開土地因非供建築使用，故不予納入整體開發範圍。

公開展覽草案

陸、開發方式辦理原則

一、以政府公辦方式辦理重劃整體開發

(一)負擔比例

1. 重劃總負擔比例以不超過 45% 為原則。部分轄區具特殊情形者(如：涉及坡地或埤塘重劃工程複雜、需維持公設服務水準、負擔比例需與辦竣重劃區一致等)，超過 45% 部分，後續需取得過半同意書。
2. 早期已參與重劃負擔者，為避免重複負擔，以不超過 45% 為原則(屬特殊情形者依該轄區實際比例為準)，計算剩餘應負擔之比例，並以同一重劃開發單元為宜。

(二)整體開發範圍

1. 於整體開發財務可行前提下，將檢討變更為可建築之土地，併同檢討後仍保留為公共設施用地之土地，納入整體開發範圍。
2. 考量可建築土地之區位零散及併同取得公共設施用地之開闢效益，以同一都市計畫區辦理跨區整體開發為原則；惟為重劃開發執行之彈性，得於都市計畫再公開展覽後，視實際需要予以劃分開發單元，並提送內政部都市計畫委員會審議通過後再行辦理。
3. 為避免影響整體重劃財務及開發時程，具特殊情形者，得單獨辦理整體開發。
 - (1) 為實質提升居住品質，需併同開闢取得大型(或一定規模)公園用地者。
 - (2) 配合公設通檢及本府政策推動需優先興闢取得設施，為避免超過 45% 重劃總負擔(或減輕超過 45% 部分之重劃負擔)，將部分公共設施列為重劃非共同負擔，並以公有地及抵費地優先支配者。

(三)公共設施用地納入整體開發原則

1. 考量地價差異性、土地分配公平性及合理性，納入之公共設施用地宜毗鄰或鄰近檢討後之可建築土地。
2. 為實質提升居住環境品質，以尚未開闢使用之公園、兒童遊樂

公開展覽草案

場、綠地、廣場等開放性用地為優先。

3. 基於整體開發地區出入通行及指定建築線之需要，面臨之計畫道路納入原則：

(1) 未開闢未取得之計畫道路

A. 面臨寬度未達 8 公尺者，以全路寬納入。(原則 1-1)

B. 面臨寬度 8 公尺以上者，以道路中心線為界納入；並得視整體財務可行性、道路系統完整性，以全路寬(或將全路段)予以納入。(原則 1-2)

(2) 已開闢未取得之計畫道路(產權為公私共有者除外)，以面臨未取得部分之全路寬納入。(原則 2)

(3) 部分開闢部分未開闢之計畫道路，以面臨未開闢部分之全路寬納入；並得視整體財務可行性、道路系統完整性，將全路段予以納入。(原則 3)

(4) 其他特殊情形者，依各級都市計畫委員會之決議辦理。(原則 4)

4. 未能納入整體開發範圍開闢取得之計畫道路，建請主管單位配合整體開發作業時程，優先編列經費進行開闢。

二、以個別變更辦理回饋原則

(一) 免予回饋

1. 本次檢討變更為農業區、保護區、水庫保護區或回復為原分區者，故免予回饋。
2. 本次檢討變更為文教區、電信專用區者，原為私立學校用地、機關用地，係屬調整分區名稱，仍維持既有容積率且未作商業使用，故免予回饋。

(二) 採調降容積(或繳交代金)方式辦理

1. 因建物密集難以納入重劃整體開發，依重劃負擔比例(45%)調降容積；若全數土地所有權人同意以土地市價總額 45%折算代金繳納，則維持原容積。
2. 早期已參與重劃負擔且僅單一坵塊難以辦理重劃整體開發，以不超過 45%為原則(屬特殊情形者依該轄區實際比例為準)，

公开展覽草案

計算其剩餘應負擔比例調降容積；若土地所有權人其土地面積達一定規模以上且同意以土地市價總額乘以其應負擔比例折算代金繳納，則維持原容積。

(三)採回饋捐贈公共設施用地(或繳交代金)方式辦理

屬道路系統調整為毗鄰分區、土地畸零或袋地無法建築等難以納入整體開發，辦理方式如下：

1. 依重劃負擔比例(45%)，由土地所有權人無償捐贈變更後之公共設施用地予桃園市政府，否則維持原計畫。
2. 由土地所有權人無償捐贈變更後之公共設施用地及回饋一定比例之代金捐贈予桃園市政府，合計回饋比例依重劃負擔比例不得少於 45%，否則維持原計畫。
3. 依重劃負擔比例(45%)，全數土地所有權人同意以土地市價總額 45%折算代金繳納，否則維持原計畫。

(四)其他特殊情形

如有其他特殊情形者，依各級都市計畫委員會之決議辦理。

第四章 計畫區公共設施用地檢討規劃構想

壹、計畫區公共設施用地開闢及取得情形

本計畫區面積 2,212.21 公頃，其主要計畫及各細部計畫劃設公共設施用地面積合計為 319.16 公頃，現已開闢 253.97 公頃，整體使用率為 79.58%。未取得及未完全取得之公共設施用地面積為 43.42 公頃，整體未取得比例為 13.61%。

表 4-1 計畫區公共設施開闢取得情形彙整表

公共設施 用地名稱	劃設情形		開闢情形		取得情形				備註
	編號	面積 (公頃)	已開闢 (公頃)	使用率 (%)	已取得		未取得		
					已開闢 (公頃)	未開闢 (公頃)	已開闢 (公頃)	未開闢 (公頃)	
機關用地	機一	5.79	5.70	98.45	5.70	0.00	0.00	0.09	自來水廠
	機二	0.07	0.07	100.00	0.04	0.00	0.03	0.00	軍事用地
	機三	0.04	0.04	100.00	0.02	0.00	0.02	0.00	軍事用地
	機四	0.07	0.07	100.00	0.04	0.00	0.03	0.00	軍事用地
	機五	0.07	0.07	100.00	0.05	0.00	0.02	0.00	軍事用地
	機六	0.21	0.20	100.00	0.14	0.00	0.07	0.00	軍事用地
	機七	3.70	3.70	99.91	3.70	0.00	0.00	0.0033	環保署檢驗所
	機八	0.99	0.99	100.00	0.99	0.00	0.00	0.00	社區活動中心、游泳池
	合計	10.94	10.85	99.15	10.68	0.00	0.17	0.09	
變電所用地	變一	0.33	0.33	100.00	0.33	0.00	0.00	0.00	台電公司宋屋變電所
	變二	0.51	0.51	100.00	0.51	0.00	0.00	0.00	台電公司中大變電所
	※變	0.16	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.16	貨物轉運中心細部計畫，市地重劃。
	合計	1.00	0.84	84.00	0.84	0.00	0.00	0.16	
電路鐵塔 用地	塔	0.02	0.02	100.00	0.02	0.00	0.00	0.00	
電信設施 用地	※電信	0.10	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.10	貨物轉運中心細部計畫，市地重劃。
學校用地	文小一	2.05	1.98	96.59	1.97	0.00	0.01	0.07	中平國小
	文小二	2.67	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	2.67	刻正辦理區段徵收開發(捷運 A21 車站開發案)。
	文小三	2.09	0.00	0.00	0.00	2.09	0.00	0.00	刻正辦理區段徵收開發(捷運 A20 車站開發案)。
	小計	6.81	1.98	29.07	1.97	2.09	0.01	2.74	
	文中	2.44	2.39	97.95	2.39	0.00	0.00	0.05	興南國中
	文大	57.68	57.68	100.00	57.68	0.00	0.00	0.00	中央大學
	合計	66.93	62.05	92.71	62.04	2.09	0.01	2.79	
社教用地	社教	0.25	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.25	92 年 7 月 22 日個案變更，回饋捐贈。
社區管理 中心用地	※社管	0.02	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.02	92 年 7 月 22 日個案變更，回饋捐贈。
零售市場 用地	市一	0.24	0.00	0.00	0.00	0.01	0.00	0.23	鐵皮屋
	市二	0.26	0.26	100.00	0.00	0.00	0.26	0.00	集合住宅大樓
	市三	0.66	0.66	100.00	0.66	0.00	0.00	0.00	中壢區漁市場
	合計	1.16	0.91	79.13	0.66	0.01	0.26	0.23	
停車場用地	停一	0.20	0.00	0.00	0.00	0.03	0.00	0.17	鐵皮屋

公开展覽草案

公共設施 用地名稱	劃設情形		開闢情形		取得情形				備註
	編號	面積 (公頃)	已開闢 (公頃)	使用率 (%)	已取得		未取得		
					已開闢 (公頃)	未開闢 (公頃)	已開闢 (公頃)	未開闢 (公頃)	
公共設施 用地名稱	停二	0.46	0.46	100.00	0.46	0.00	0.00	0.00	回饋捐贈
	停三	0.21	0.21	100.00	0.21	0.00	0.00	0.00	南園停車場
	停四	2.44	2.44	100.00	0.00	0.00	2.44	0.00	民營停車場
	停五	0.58	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.58	殯葬設施專用區個案變，回饋捐贈。
	停六	0.28	0.00	0.00	0.00	0.28	0.00	0.00	刻正辦理區段徵收開發(捷運 A20 車站開發案)。
	停七	0.23	0.00	0.00	0.00	0.23	0.00	0.00	
	※停	0.96	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.96	貨物轉運中心細部計畫，市地重劃。
	※停一	0.33	0.33	100.00	0.00	0.00	0.33	0.00	民營停車場，三通變六案-中壢殯儀館附近細部計畫
	※停四	0.20	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.20	92 年 7 月 22 日個案變更，回饋捐贈。
	※停五	0.10	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.10	
	合計	5.99	3.44	57.43	0.67	0.54	2.77	2.01	
廣場用地	廣一	0.31	0.31	100.00	0.31	0.00	0.00	0.00	
	廣三	0.19	0.19	100.00	0.19	0.00	0.00	0.00	中福廣場
	合計	0.50	0.50	100.00	0.50	0.00	0.00	0.00	
加油站用地	※油	0.21	0.00	0.00	0.00	0.00	0.21	0.21	貨物轉運中心細部計畫，市地重劃。
溝渠用地	溝	3.48	3.48	100.00	3.32	0.00	0.16	0.00	石門大圳過嶺支渠
公園用地	公一	0.83	0.00	0.00	0.00	0.01	0.00	0.82	鐵皮屋
	公二	1.10	0.00	0.00	0.00	0.05	0.00	1.05	鐵皮屋
	公三	2.05	0.00	0.00	0.00	0.02	0.00	2.03	刻正辦理區段徵收開發(捷運 A21 車站開發案)。
	公四	0.68	0.00	0.00	0.00	0.08	0.00	0.60	92 年 7 月 22 日個案變更，回饋捐贈。
	公五	0.80	0.00	0.00	0.00	0.02	0.00	0.78	
	公六	2.66	0.00	0.00	0.00	2.66	0.00	0.00	桃園市中壢區水尾環保復育公園
	公七	2.53	0.00	0.00	0.00	2.53	0.00	0.00	刻正辦理區段徵收開發(捷運 A20 車站開發案)。
	公八	0.62	0.00	0.00	0.00	0.62	0.00	0.00	
	公九	0.48	0.00	0.00	0.00	0.48	0.00	0.00	
	公十	0.35	0.00	0.00	0.00	0.35	0.00	0.00	
	公十一	0.31	0.00	0.00	0.00	0.31	0.00	0.00	
	公十二	0.31	0.00	0.00	0.00	0.31	0.00	0.00	
	公十三	0.45	0.00	0.00	0.00	0.45	0.00	0.00	
	公十四	0.42	0.00	0.00	0.00	0.42	0.00	0.00	
	※公	0.60	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.60	貨物轉運中心細部計畫，市地重劃。
	合計	14.19	0.00	0.00	0.00	8.31	0.00	5.88	
兒童遊樂場 用地	兒一	0.13	0.10	78.27	0.10	0.00	0.00	0.03	
	兒二	0.05	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.05	
	兒三	0.31	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.31	荒地
	合計	0.49	0.10	20.41	0.10	0.00	0.00	0.39	
綠地用地	綠	13.11	0.00	0.00	0.00	4.19	0.00	8.92	高速公路二側綠地
	綠	0.95	0.00	0.00	0.00	0.95	0.00	0.00	刻正辦理區段徵收開發(捷運 A20 車站開發案)。
	※綠	0.83	0.00	0.00	0.00	0.07	0.00	0.76	92 年 7 月 22 日個案變更，回饋捐贈。

公開展覽草案

公共設施 用地名稱	劃設情形		開闢情形		取得情形				備註
	編號	面積 (公頃)	已開闢 (公頃)	使用率 (%)	已取得		未取得		
					已開闢 (公頃)	未開闢 (公頃)	已開闢 (公頃)	未開闢 (公頃)	
	※綠	0.05	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.05	三通變六案-中壢殯儀館附近細部計畫
	※綠	0.68	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.68	殯葬設施專用區細部計畫，回饋捐贈。
	合計	15.62	0.00	0.00	0.00	5.21	0.00	10.41	
生態綠地 用地	生綠一	1.37	1.37	100.00	1.37	0.00	0.00	0.00	
	生綠二	1.46	1.46	100.00	1.46	0.00	0.00	0.00	
	合計	2.83	2.83	100.00	2.83	0.00	0.00	0.00	
垃圾場用地	垃	4.17	4.17	100.00	4.17	0.00	0.00	0.00	忠福垃圾掩埋場
環保設施 用地	※環一	0.04	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.04	三通變六案-中壢殯儀館附近細部計畫
	※環	0.63	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.63	貨物轉運中心細部計畫，市地重劃。
	合計	0.67	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.67	
污水處理場 用地	污	8.60	8.60	100.00	8.60	0.00	0.00	0.00	中壢地區污水下水道系統之污水處理廠
	※污	0.10	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.10	殯葬設施專用區細部計畫
	合計	8.70	8.60	98.85	8.60	0.00	0.00	0.10	
墓地用地	墓	1.36	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1.36	
殯葬設施 用地	殯葬	3.40	3.40	100.00	3.40	0.00	0.00	0.00	中壢生命園區
殯儀館用地	殯	0.07	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.07	
捷運車站 用地	捷	0.18	0.18	100.00	0.18	0.00	0.00	0.00	桃園國際機場聯外捷運系統 A20 車站
捷運車站用 地(兼供道 路使用)	捷(道)	0.72	0.72	100.00	0.72	0.00	0.00	0.00	
快速道路 用地	快道一	16.43	16.46	100.00	16.43	0.00	0.00	0.00	觀音-大溪線
	快道二	4.08	4.08	100.00	4.08	0.00	0.00	0.00	青埔-中壢線
	合計	20.51	20.51	100.00	20.51	0.00	0.00	0.00	
快速道路用 地(兼供河 川使用)	快道(河)	0.31	0.31	100.00	0.31	0.00	0.00	0.00	老街溪
高速公路 用地	高	87.86	87.02	99.04	86.99	0.04	0.03	0.80	國道 1 號用地範圍
高速公路用 地(兼供河 川使用)	高(河)	1.07	1.07	100.00	1.07	0.00	0.00	0.00	老街溪
高速公路用 地(兼供快 速道路使 用)	高(快)	0.61	-	0.00	0.00	0.61	0.00	0.00	中豐交流道新建工程變更案
綠化步道 用地	※綠步	1.25	0.00	0.00	0.00	0.05	0.00	1.20	貨物轉運中心細部計畫，市地重劃。
園林道路 用地	※園道	0.18	0.00	0.00	0.00	0.03	0.00	0.15	92 年 7 月 22 日個案變更，回饋捐贈。
	園道	3.37	0.00	0.00	0.00	3.37	0.00	0.00	刻正辦理區段徵收開發(捷運 A20 車站開發案)。
	合計	3.55	0.00	0.00	0.00	3.40	0.00	0.15	
道路用地	道	60.83	42.96	70.62	40.95	6.91	2.01	10.96	含細計劃設面積

公开展覽草案

公共設施 用地名稱	劃設情形		開闢情形		取得情形				備註
	編號	面積 (公頃)	已開闢 (公頃)	使用率 (%)	已取得		未取得		
					已開闢 (公頃)	未開闢 (公頃)	已開闢 (公頃)	未開闢 (公頃)	
鐵路用地 (兼供園道 使用)	鐵(園)	0.16	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.16	臺鐵都會區捷運化桃 園段地下化建設計畫 變更案(第一階段)
鐵路用地 (兼供快速 道路及園道 使用)	鐵 (快)(園)	0.0019	0.00	0.00	0.00	0.0019	0.00	0.00	臺鐵都會區捷運化桃 園段地下化建設計畫 變更案(第一階段)
總 計		319.16	253.97	79.58	248.56	27.17	5.41	38.01	

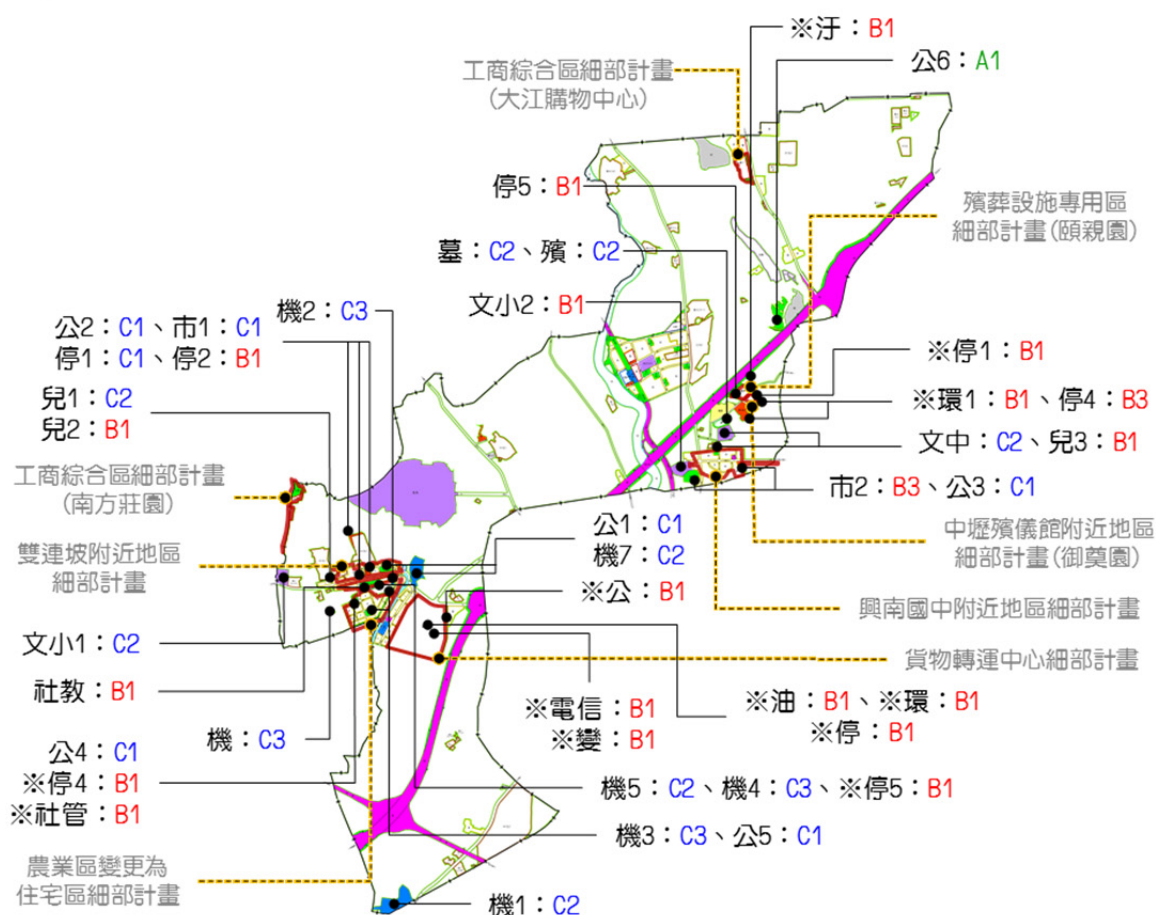
註：開闢及取得情形調查時間為 104 年 10 月、109 年 9 月。表中「※」係為細計公設。



高速公路中壢及內壢交流道 附近特定區計畫

- 計畫面積：2,212.21公頃
- 公共設施用地面積：319.16公頃
- 尚未開闢公設面積：65.19公頃
- 尚未取得公設面積：43.42公頃

取得情形	類別	開闢情形
已 取 得	A1	未 開 闢
	A2	部分開闢
未 取 得	B1	未 開 闢
	B2	部分開闢
	B3	已 開 闢
部分取得	C1	未 開 闢
	C2	部分開闢
	C3	已 開 闢



註：綠(C1)、※綠(B1)、綠步(C1)、溝(C2)、高(C3)、快道1(C3)、園道(C1)及道路(C2)等用地，未納入標繪。

圖 4-1 計畫區公共設施開闢取得情形示意圖

公開展覽草案

貳、公共設施用地需求分析

參據都市計畫法及都市計畫定期通盤檢討實施辦法相關規定，彙整本計畫區所處「中壢都會生活圈」之公共設施需求檢討如下。

一、學校用地

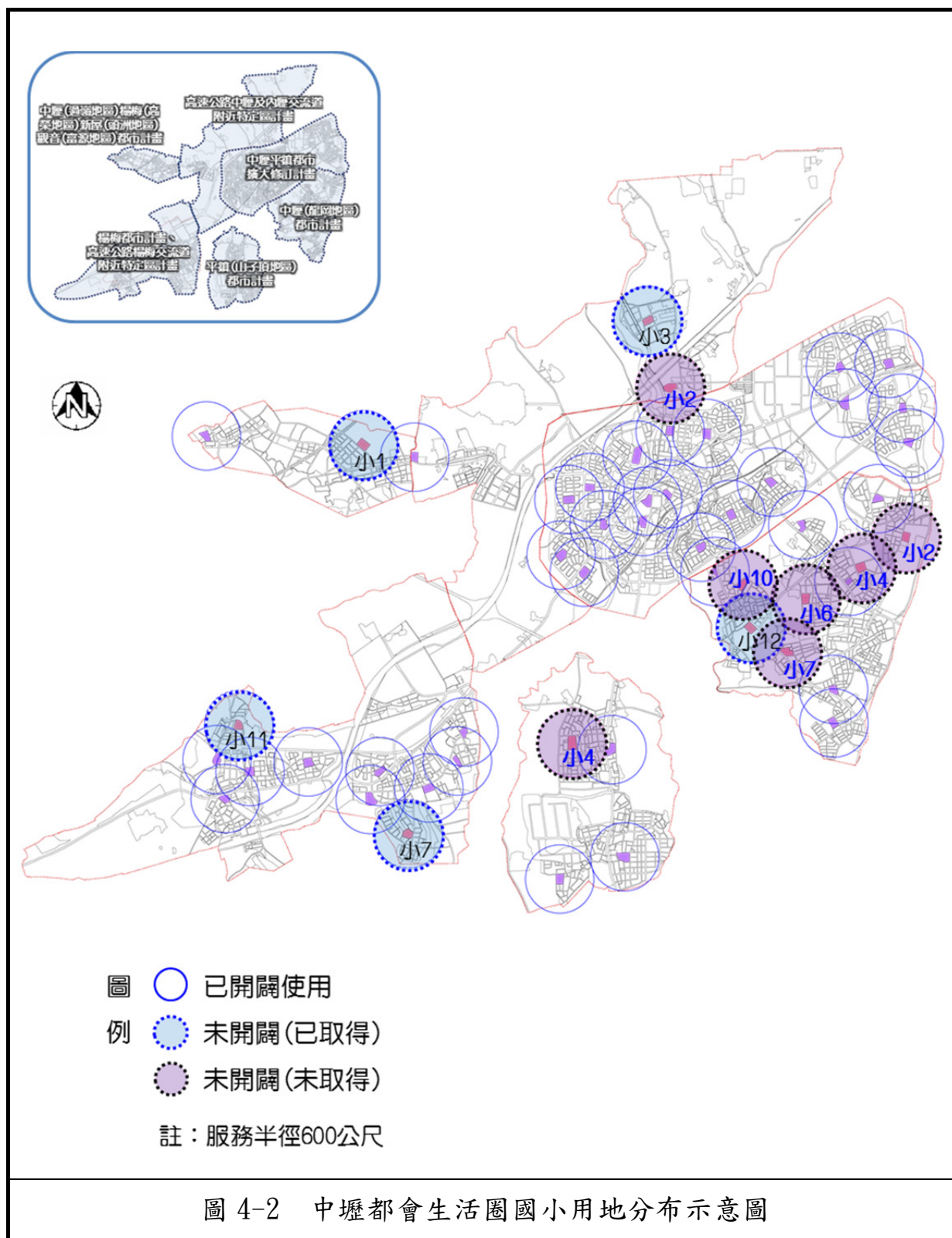
(一)國小用地

本案以各行政區學齡人口比例推估 125 年國小學生數，並依教育部頒「國民小學及國民中學設施設備基準」推估所需之國小用地面積。經檢討本生活圈整體劃設之國小用地面積無法滿足需求面積；惟就個別都市計畫區檢視，「中壢(龍岡地區)都市計畫」及「高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫」之國小用地面積可滿足現行檢討標準。

表 4-2 中壢都會生活圈國小用地需求推估表

都市計畫區	劃設面積 (公頃)	依教育部「國民小學及國民中學 設施設備基準」計算面積(公頃)	
		需求面積	超過或 不足面積
中壢平鎮主要計畫	43.59	68.80	-25.21
中壢(龍岡地區) 都市計畫	23.61	22.68	0.93
中壢市(過嶺地區) 楊梅鎮(高榮地區) 新屋鄉(頭洲地區) 觀音鄉(富源地區) 都市計畫	4.93	5.28	-0.35
平鎮(山子頂地區) 都市計畫	11.33	12.16	-0.83
楊梅都市計畫	24.04	29.04	-5.00
高速公路中壢及內壢 交流道附近特定區計畫	6.81	6.56	0.25
合 計	90.27	115.48	-25.21

資料來源：「桃園市各都市計畫公共設施用地專案通盤檢討案生活圈整體發展研究規劃報告」。



公開展覽草案

(二)國中用地

本案以各行政區學齡人口比例推估 125 年國中學生數，並依教育部頒「國民小學及國民中學設施設備基準」推估所需之國中用地面積。經檢討本生活圈整體劃設之國中用地面積無法滿足需求面積；惟就個別都市計畫區檢視，「中壢(龍岡地區)都市計畫」、「平鎮(山子頂地區)都市計畫」及「楊梅都市計畫」之國中用地面積可滿足現行檢討標準。

表 4-3 中壢都會生活圈國中用地需求推估表

都市計畫區	劃設面積 (公頃)	依教育部「國民小學及國民中學 設施設備基準」計算面積(公頃)	
		需求面積	超過或 不足面積
中壢平鎮主要計畫	25.96	33.30	-7.34
中壢(龍岡地區) 都市計畫	19.49	15.80	3.69
中壢市(過嶺地區) 楊梅鎮(高榮地區) 新屋鄉(頭洲地區) 觀音鄉(富源地區) 都市計畫	4.68	5.30	-0.62
平鎮(山子頂地區) 都市計畫	10.68	9.90	0.78
楊梅都市計畫	20.91	15.60	5.31
高速公路中壢及內壢 交流道附近特定區計畫	2.44	4.30	-1.86
合 計	63.25	68.60	-5.35

資料來源：「桃園市各都市計畫公共設施用地專案通盤檢討案生活圈整體發展研究規劃報告」。

公開展覽草案

二、公園及兒童遊樂場用地

本案依各都市計畫區範圍內各里之分布情形，並以行政轄區之里作為閭鄰單位。經檢討本生活圈整體之公園及兒童遊樂場用地面積可滿足現行檢討標準；惟就個別都市計畫區檢視，「中壢平鎮主要計畫」之兒童遊樂場用地面積尚有不足。

三、停車場用地

經檢討各都市計畫區之停車場用地劃設面積皆無法滿足現行檢討標準。

後續處理策略應透過公共設施用地作多目標使用或劃設路邊公有停車格，提供公共所需之停車空間。

四、公園、體育場所、綠地、廣場及兒童遊樂場等 5 項公共設施用地

經檢討各都市計畫區之 5 項公共設施用地皆無法滿足都市計畫法第 45 條之規定(不得少於全部計畫面積 10%)。

後續處理策略除透過其他實質可提供運動休憩使用之空間或設施，補現行計畫面積之不足外，未來若有新增都市發展用地之需求時，再予補充劃設。

公開展覽草案

表 4-4 中壢都會生活圈公共設施需求檢討彙整表

項目	用地劃設標準 (面積：公頃)		中壢平鎮主要計畫			中壢(龍岡地區)都市計畫		
			檢核總量：346,000 人 (計畫區涵蓋 74 個里)			檢核總量：130,900 人 (計畫區涵蓋 31 個里)		
			用地 需求	劃設 面積	超過或 不足	用地 需求	劃設 面積	超過或 不足
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。		37.00	38.77	1.77	15.50	24.18	8.68
	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。		7.40	0.65	-6.75	3.10	10.45	7.35
停車場	不低於計畫區內車輛預估數 20%。		76.05	2.98	-73.07	28.77	4.93	-23.84
公園、兒童遊樂場、綠地、廣場、體育場等用地		不低於計畫區總面積 10%	207.31	68.77	-138.54	125.64	41.98	-83.66
		不低於都市發展用地總面積 10%	169.86		-101.09	87.75		-45.77
平均每人享有公園、綠地、兒童遊樂場、體育場所及廣場面積			1.99 (m ² /人)			3.21 (m ² /人)		

資料來源：「桃園市各都市計畫公共設施用地專案通盤檢討案生活圈整體發展研究規劃報告」。

註：檢核人口應以各都市計畫區實際檢討及各級都委會審議內容為準。

公開展覽草案

(續)表4-4 中壢都會生活圈公共設施需求檢討彙整表

項目	用地劃設標準 (面積：公頃)		中壢市(過嶺地區) 楊梅鎮(高榮地區) 新屋鄉(頭洲地區) 觀音鄉(富源地區) 都市計畫			平鎮(山子頂地區) 都市計畫		
			檢核總量：25,200 人 (計畫區涵蓋 5 個里)			檢核總量：63,600 人 (計畫區涵蓋 12 個里)		
			用地 需求	劃設 面積	超過或 不足	用地 需求	劃設 面積	超過或 不足
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。		2.50	3.57	1.07	6.00	12.26	6.26
	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。		0.50	1.92	1.42	1.20	4.25	3.05
停車場	不低於計畫區內車輛預估數 20%。		5.54	0.87	-4.67	13.98	2.30	-11.68
公園、兒童遊樂場、綠地、廣場、體育場等用地		不低於計畫區總面積 10%	46.62	6.84	-39.78	100.03	16.78	-83.25
		不低於都市發展用地總面積 10%	27.62		-20.78	54.18		-37.40
平均每人享有公園、綠地、兒童遊樂場、體育場所及廣場面積			2.71 (㎡/人)			2.64 (㎡/人)		

資料來源：「桃園市各都市計畫公共設施用地專案通盤檢討案生活圈整體發展研究規劃報告」。

註：檢核人口應以各都市計畫區實際檢討及各級都委會審議內容為準。

公開展覽草案

(續)表4-4 中壢都會生活圈公共設施需求檢討彙整表

項目	用地劃設標準 (面積：公頃)		楊梅都市計畫			高速公路中壢及內壢交流道 附近特定區計畫		
			檢核總量：138,400 人 (計畫區涵蓋 25 個里)			檢核總量：37,600 人 (計畫區涵蓋 13 個里)		
			用地 需求	劃設 面積	超過或 不足	用地 需求	劃設 面積	超過或 不足
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。		12.50	19.84	7.34	6.50	14.19	7.69
	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。		2.50	3.44	0.94	1.30	0.49	-0.81
停車場	不低於計畫區內車輛預估數 20%。		30.42	2.14	-28.28	8.26	5.99	-2.27
公園、兒童遊樂場、綠地、廣場、體育場等用地	不低於計畫區總面積 10%		196.74	58.73	-138.01	221.22	33.75	-187.47
	不低於都市發展用地總面積 10%		113.48		-54.75	56.33		-22.58
平均每人享有公園、綠地、兒童遊樂場、體育場所及廣場面積			4.24 (m ² /人)			8.98 (m ² /人)		

資料來源：「桃園市各都市計畫公共設施用地專案通盤檢討案生活圈整體發展研究規劃報告」。

註：檢核人口應以各都市計畫區實際檢討及各級都委會審議內容為準。

公开展覽草案

參、公共設施用地檢討規劃構想

為協調各使用或管理機關，經本府召開公共設施用地機關協調會議，並依各機關評估使用需求，辦理後續公共設施用地檢討作業。本次專案檢討共可歸納以下 13 種處理樣態：

表 4-5 公共設施用地整體檢討處理樣態彙整表

公共設施檢討處理樣態			備 註
多元開發方案	樣態 1	維持原計畫，依整體開發規定辦理。	都市計畫已指定採市地重劃、區段徵收或其他方式取得用地。
	樣態 2	維持原計畫，依獎勵投資興建計畫內容辦理。	申請多目標興建店鋪住宅、住宅或商場大樓或客運轉運站等使用。
	樣態 3	維持原計畫，依附帶條件規定辦理。	自行申請變更案指定採捐贈回饋方式，興闢提供公共設施用地。
	樣態 4	維持原計畫，依定期通檢計畫內容辦理。	已納入定期通檢案檢討辦理。
	樣態 5	維持原計畫，依專案變更計畫內容辦理。	已納入專案檢討變更，以市地重劃、區段徵收或其他方式取得用地。
	樣態 6	維持原計畫或調整為公園用地，依水利會灌溉保留池檢討原則辦理。	因應農田水利會改制為公務機關之資產管理，檢討興闢公共設施。
跨區整體開發	樣態 7	變更為可建築土地，納入整體開發。	
	樣態 8	維持公共設施用地，納入整體開發併同開闢取得。	
變調降容積	樣態 9	現況建物密集難以納入整體開發，採調降容積率。	
變更回饋捐贈	樣態 10	土地畸零或特殊分區(湖濱遊憩專用區)難以納入整體開發，採回饋捐贈土地或代金。	
變更免予回饋	樣態 11	恢復原分區或變更為毗鄰農業區、保護區、水庫保護區，免予回饋。	
	樣態 12	變更為適宜分區(如：文教區、電信專用區…)，免予回饋。	
協議價購徵收取得	樣態 13	維持公共設施用地，目的主管機關編列經費取得土地。	

公開展覽草案

依上述處理樣態本計畫區各項公共設施用地檢討情形如下：

一、機關用地

劃設 8 處，其中 1 處已開闢取得供社區活動中心及游泳池使用，予以維持原計畫，其餘檢討情形如下：

(一)機一用地

劃設面積 5.79 公頃，已開闢供台灣自來水公司使用，惟尚有 0.38 公頃土地未取得。經檢討未取得土地已納入 108 年 12 月 12 日公告實施「變更楊梅都市計畫(第四次通盤檢討)(含原高速公路楊梅交流道附近特定區、高速公路中壢及內壢交流道附近特定區之楊梅區部分)(第一階段)案」範圍，且已由「變更楊梅都市計畫(公共設施專案通盤檢討)案」辦理檢討變更，本次檢討維持原計畫。(樣態 4)

(二)機二用地

劃設面積 0.07 公頃，供軍事單位使用，惟尚有 0.03 公頃土地未取得。經檢討未取得土地仍有使用需求，本次檢討維持原計畫。(樣態 13)

(三)機三用地

劃設面積 0.04 公頃，供軍事單位使用，惟尚有 0.02 公頃土地未取得。經檢討未取得土地仍有使用需求，本次檢討維持原計畫。(樣態 13)

(四)機四用地

劃設面積 0.07 公頃，供軍事單位使用，惟尚有 0.03 公頃土地未取得。經檢討未取得土地仍有使用需求，本次檢討維持原計畫。(樣態 13)

(五)機五用地

劃設面積 0.07 公頃，供軍事單位使用，惟尚有 0.02 公頃土地未取得。經檢討未取得土地仍有使用需求，本次檢討維持原計畫。(樣態 13)

(六)機六用地

劃設面積 0.21 公頃，供軍事單位使用，惟尚有 0.07 公頃土地未取得。經檢討未取得土地仍有使用需求，本次檢討維持原計畫。(樣態 13)

公開展覽草案

(七)機七用地

劃設面積 3.70 公頃，已開闢供行政院環保署環境檢驗所使用，惟尚有 0.0033 公頃土地未取得。經檢討未取得土地畸零狹小，本次檢討維持原計畫。(樣態 13)

二、變電所用地

劃設 3 處，其中 2 處已開闢取得供台電公司使用，予以維持原計畫，其餘檢討情形如下：

「擬定高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫貨物轉運中心細部計畫案」劃設 1 處變電所用地，面積 0.16 公頃，尚未開闢取得。經查該用地已納入「變更高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫(配合貨物轉運中心檢討)案(已審定未核定)」檢討變更，並以市地重劃方式辦理整體開發，本次檢討維持原計畫。(樣態 5)

三、電信設施用地

「擬定高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫貨物轉運中心細部計畫案」劃設 1 處電信設施用地，面積 0.10 公頃，尚未開闢取得。經查該用地已納入「變更高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫(配合貨物轉運中心檢討)案(已審定未核定)」檢討變更，並以市地重劃方式辦理整體開發，本次檢討維持原計畫。(樣態 5)

四、電路鐵塔用地

劃設 1 處，已開闢取得供中壢-五權-青埔一六一仟伏輸電路使用，本次檢討維持原計畫。

五、學校用地

(一)文小用地

劃設 3 處，其中 1 處用地已取得(109 年 7 月 30 日完成配地)，刻正辦理區段徵收開發(捷運 A20 車站開發案)，予以維持原計畫，其餘檢討情形如下：

1. 文小一用地

劃設面積 2.05 公頃，已開闢供中平國小使用，惟尚有 0.08 公頃土地未取得。經查該用地部分未取得土地(0.01 公頃)已納入「變更高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫(第四次通盤檢討)案」檢討變更(樣態 4)，其餘未取得土地(0.07

公开展覽草案

公頃)，經本府教育局評估仍有使用需求，本次檢討維持原計畫。(樣態 13)

2. 文小二用地

劃設面積 2.67 公頃，尚未開闢取得。經查該用地已納入「變更高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫(配合桃園國際機場聯外捷運系統建設計畫 A21 車站周邊土地開發計畫)案(已審定未核定)」檢討變更，並以區段徵收方式辦理整體開發(109 年 12 月 10 日土地徵收公告期滿，預計 110 年 10 月全區工程開工。)，本次檢討維持原計畫。(樣態 5)

(二)文中用地

劃設面積 2.44 公頃，已開闢供興南國中使用，惟尚有 0.05 公頃土地未取得。經查該用地已納入「變更高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫(第四次通盤檢討)案」檢討變更為機關用地，本次檢討維持原計畫。(樣態 4)

(三)文大用地

劃設面積 57.68 公頃，已開闢供國立中央大學使用，其中 0.38 公頃土地係屬農田水利署石門管理處管有，本次檢討維持原計畫。

六、社教用地

「擬定高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫(部分農業區為住宅區、道路用地、公園用地、綠地、社教用地)案」劃設 1 處社教用地，面積 0.25 公頃，尚未開闢取得。經檢討該用地係依「都市計畫農業區變更使用審議規範」採開發許可方式自願捐贈土地，本次檢討維持原計畫。(樣態 3)

七、社區管理中心用地

「擬定高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫(部分農業區為住宅區、道路用地、公園用地、綠地、社教用地)案」劃設 1 處社區管理中心用地，面積 0.02 公頃，尚未開闢取得。經檢討該用地係依「都市計畫農業區變更使用審議規範」採開發許可方式自願捐贈土地，本次檢討維持原計畫。(樣態 3)

公开展覽草案

八、零售市場用地

劃設 3 處，其中 1 處用地已取得且開闢中壢區漁市場使用，本次檢討維持原計畫，其餘檢討情形如下：

(一)市一用地

劃設面積 0.24 公頃，尚未開闢取得。經本府經濟發展局評估已無使用需求，本次檢討予以變更為住宅區。(樣態 7)

(二)市二用地

劃設面積 0.26 公頃，已申請多目標興建集合住宅大樓使用，本次檢討維持原計畫。(樣態 2)

九、停車場用地

劃設 9 處，其中 2 處已開闢取得，予以維持原計畫，其餘檢討情形如下：

(一)停一用地

劃設面積 0.20 公頃，尚未開闢取得。經本府交通局評估已無使用需求，本次檢討予以變更為住宅區。(樣態 7)

(二)停四用地

劃設面積 2.44 公頃，已開闢使用惟土地尚未取得。經檢討停四用地係都市計畫指定由土地所有權人自行投資興辦，本次檢討維持原計畫。(樣態 2)

(三)停五用地

劃設面積 0.58 公頃，尚未開闢取得。經檢討停五用地係「變更高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫(部分農業區為殯葬設施專用區、停車場用地及綠地用地)案」指定由土地所有權人回饋捐贈，本次檢討維持原計畫。(樣態 3)

(四)「擬定高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫貨物轉運中心細部計畫案」劃設 1 停車場用地，面積 0.96 公頃，尚未開闢取得。經查該用地已納入「變更高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫(配合貨物轉運中心檢討)案(已審定未核定)」檢討變更，並以市地重劃方式辦理整體開發，本次檢討維持原計畫。(樣態 5)

公開展覽草案

(五)「擬定高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫(第三次通盤檢討)(變更第六案-中壢殯儀館附近)細部計畫案」劃設 1 停車場用地，面積 0.33 公頃，已開闢使用。經檢討該用地係都市計畫指定由土地所有權人自行開發管理維護，本次檢討維持原計畫。(樣態 2)

(六)「擬定高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫(部分農業區為住宅區、道路用地、公園用地、綠地、社教用地)案」劃設 2 處停車場用地，面積 0.30 公頃，尚未開闢取得。經檢討該用地係依「都市計畫農業區變更使用審議規範」採開發許可方式自願捐贈土地，本次檢討維持原計畫。(樣態 3)

十、廣場用地

劃設 2 處，面積 0.50 公頃，用地皆已取得開闢使用，本次檢討維持原計畫。

十一、加油站用地

「擬定高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫貨物轉運中心細部計畫案」劃設 1 處加油站用地，面積 0.21 公頃，尚未開闢取得。經查該用地已納入「變更高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫(配合貨物轉運中心檢討)案(已審定未核定)」檢討變更，並以市地重劃方式辦理整體開發，本次檢討維持原計畫。(樣態 5)

十二、溝渠用地

劃設面積 3.48 公頃，已開闢石門大圳過嶺支渠使用，惟尚有 0.16 公頃土地未取得。經檢討未取得土地仍有使用需求，本次檢討維持原計畫。(樣態 13)

十三、公園用地

劃設 15 處，其中 1 處用地已取得、8 處用地刻正辦理區段徵收開發(捷運 A20 車站開發案)，皆予以維持原計畫，其餘檢討情形如下：

(一)公一用地

劃設面積 0.83 公頃，尚未開闢取得。本案土地所有權人陳情提出願以提供一定比例，進行公共設施保留地解編，經本府

公开展覽草案

工務局評估周邊已開闢雙連坡碉堡公園、雙連公園及石門大圳過嶺支渠步道等設施，休閒機能健全，可適度解編變更部分為住宅區及部分為兒童遊樂場用地。(樣態7、8)

(二)公二用地

劃設面積1.10公頃，尚未開闢取得。經檢討本府工務局評估仍有使用需求，本次檢討維持原計畫。(樣態13)

(三)公三用地

劃設面積2.05公頃，尚未開闢取得。經查該用地已納入「變更高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫(配合桃園國際機場聯外捷運系統建設計畫A21車站周邊土地開發計畫)案(已審定未核定)」檢討變更，並以區段徵收方式辦理整體開發(109年12月10日土地徵收公告期滿，預計110年10月全區工程開工。)，本次檢討維持原計畫。(樣態5)

(四)公四、公五用地

分別劃設面積0.68公頃及0.80公頃，皆未開闢取得。經檢討該用地為「擬定高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫(部分農業區為住宅區、道路用地、公園用地、綠地、社教用地)案」所劃設，係依「都市計畫農業區變更使用審議規範」採開發許可方式自願捐贈土地，本次檢討維持原計畫。(樣態3)

(五)「擬定高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫貨物轉運中心細部計畫案」劃設1處公園用地，面積0.60公頃，尚未開闢取得。經查該用地已納入「變更高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫(配合貨物轉運中心檢討)案(已審定未核定)」檢討變更，並以市地重劃方式辦理整體開發，本次檢討維持原計畫。(樣態5)

十四、兒童遊樂場用地

劃設3處，檢討情形如下：

(一)兒一用地

劃設面積0.13公頃，其中0.03公頃尚未取得。經檢討本府工務局評估仍有使用需求，本次檢討維持原計畫。(樣態8)

公開展覽草案

(二)兒二用地

劃設面積0.05公頃，皆未取得。經檢討本府工務局評估仍有使用需求，本次檢討維持原計畫。(樣態8)

(三)兒三用地

劃設面積0.31公頃，皆未取得。經檢討本府工務局評估仍有使用需求，本次檢討維持原計畫。(樣態13)

十五、綠地用地

(一)高速公路二側之綠地用地，劃設面積 13.11 公頃，經檢討配合未來交通路網闢建之用地需求，並考量綠地已供既有道路使用之地主權益，本次檢討變更為綠地(兼供道路使用)，並可透過逐年編列預算及容積移轉方式取得(樣態 13)；另配合現況已開闢取得之中豐北路及民族路，本次檢討予以變更為快速道路用地及道路用地。

(二)「擬定高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫(部分農業區為住宅區、道路用地、公園用地、綠地、社教用地)案」劃設綠地用地，面積 0.83 公頃，尚未開闢取得。經檢討該用地係依「都市計畫農業區變更使用審議規範」採開發許可方式自願捐贈土地，本次檢討維持原計畫。(樣態 3)

(三)「擬定高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫(第三次通盤檢討)(變更第六案-中壢殯儀館附近)細部計畫案」劃設綠地用地，面積 0.05 公頃，已開闢使用。經檢討該用地係都市計畫指定由土地所有權人自行開發管理維護，本次檢討維持原計畫。(樣態 2)

(四)「變更高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫(部分農業區為殯葬設施專用區、停車場用地及綠地用地)案」劃設綠地用地，面積 0.68 公頃，尚未開闢取得。經檢討該用地係都市計畫指定由土地所有權人回饋捐贈，本次檢討維持原計畫。(樣態 3)

(五)「變更高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫(配合桃園國際機場聯外捷運系統 A20 車站周邊土地開發計畫)案」劃設綠地用地，面積 0.95 公頃，經檢討該用地已取得刻正辦理區段

公開展覽草案

徵收開發(109 年 7 月 30 日完成配地成果公告，全區工程施作中。)，本次檢討維持原計畫。

十六、生態綠地用地

劃設 2 處，皆已開闢取得，本次檢討維持原計畫。

十七、環保設施用地

劃設 2 處，檢討情形如下：

- (一)「擬定高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫(第三次通盤檢討)(變更第六案-中壢殯儀館附近)細部計畫案」劃設 1 處環保設施用地，面積 0.04 公頃，已開闢使用。經檢討該用地係都市計畫指定由土地所有權人自行開發管理維護，本次檢討維持原計畫。(樣態 2)
- (二)「擬定高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫貨物轉運中心細部計畫案」劃設 1 處環保設施用地，面積 0.63 公頃，尚未開闢取得。經查該用地已納入「變更高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫(配合貨物轉運中心檢討)案(已審定未核定)」檢討變更，並以市地重劃方式辦理整體開發，本次檢討維持原計畫。(樣態 5)

十八、污水處理廠用地

劃設 2 處，其中 1 處用地已取得供中壢地區污水下水道系統之污水處理廠使用，予以維持原計畫，其餘檢討情形如下：

「擬定高速公路中壢及內壢交流道附近特定區(殯葬設施專用區)細部計畫案」劃設 1 處污水處理廠用地，面積 0.10 公頃，尚未開闢使用。經檢討該用地係都市計畫指定由土地所有權人自行開發管理維護，本次檢討維持原計畫。(樣態 2)

十九、垃圾場用地

劃設 1 處，已取得開闢供忠福垃圾掩埋場使用，本次檢討維持原計畫。

二十、殯儀設施用地

劃設 1 處，已取得開闢供中壢生命園區使用，本次檢討維持原計畫。

公開展覽草案

二十一、殯儀館用地

劃設 1 處，面積 0.07 公頃尚未取得。經查該用地已納入「變更高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫(第四次通盤檢討)案」檢討變更，並以區段徵收方式辦理整體開發，本次檢討維持原計畫。(樣態 4)

二十二、墓地用地

劃設 1 處，面積 1.36 公頃尚未取得。經該用地已納入「變更高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫(第四次通盤檢討)案」檢討變更，並以區段徵收方式辦理整體開發，本次檢討維持原計畫。(樣態 4)

二十三、綠化步道用地

「擬定高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫貨物轉運中心細部計畫案」劃設 3 處綠化步道用地，面積 1.25 公頃，尚未開闢取得。經查該用地已納入「變更高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫(配合貨物轉運中心檢討)案(已審定未核定)」檢討變更，並以市地重劃方式辦理整體開發，本次檢討維持原計畫。(樣態 5)

二十四、園林道路用地

(一)「擬定高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫(部分農業區為住宅區、道路用地、公園用地、綠地、社教用地)案」劃設 2 處園道用地，面積 0.18 公頃，尚未開闢取得。經檢討該用地係依「都市計畫農業區變更使用審議規範」採開發許可方式自願捐贈土地，本次檢討維持原計畫。(樣態 3)

(二)「變更高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫(配合桃園國際機場聯外捷運系統 A20 車站周邊土地開發計畫)案」劃設園道用地，面積 3.37 公頃，經檢討該用地已取得刻正辦理區段徵收開發(109 年 7 月 30 日完成配地成果公告，全區工程施作中。)，本次檢討維持原計畫。

二十五、捷運車站用地及捷運車站用地(兼供道路使用)

各劃設 1 處，已取得開闢供桃園國際機場聯外捷運系統 A20

公開展覽草案

車站使用，本次檢討維持原計畫。

二十六、快速道路用地

劃設面積 20.51 公頃，已取得開闢供台 66 快速道路、中豐北路使用，本次檢討維持原計畫。

二十七、快速道路用地(兼供河川使用)

劃設 1 處，已取得開闢供中豐北路及老街溪使用，本次檢討維持原計畫。

二十八、高速公路用地

劃設面積 87.86 公頃，已開闢供國道 1 號高速公路使用，部分配合國道 1 號中豐交流道新建工程則尚未開闢；目前尚有 0.83 公頃土地未取得。經檢討部分土地(0.05 公頃)非屬國道路權範圍，考量該土地權屬與毗鄰綠地相同，配合未來交通路網闢建之用地需求，一併檢討變更為綠地用地(兼供道路使用)；其餘皆維持原計畫。(樣態 13)

二十九、高速公路用地(兼供河川使用)

劃設 1 處，已取得開闢供國道 1 號高速公路及老街溪使用，本次檢討維持原計畫。

三十、高速公路用地(兼供快速道路使用)

係配合國道 1 號中豐交流道新建工程案劃設，用地已取得，面積 0.61 公頃(現為中豐北路)，本次檢討維持原計畫。

三十一、鐵路用地(兼供園道使用)

係配合臺鐵都會區捷運化桃園段地下化建設計畫(第一階段)案劃設，面積 0.16 公頃，本次檢討維持原計畫。(樣態 13)

三十二、鐵路用地(兼供快速道路及園道使用)

係配合臺鐵都會區捷運化桃園段地下化建設計畫(第一階段)案劃設，用地已取得，面積 0.0019 公頃(現為台 66 快速道路)，本次檢討維持原計畫。

公开展覽草案

表 4-6 計畫區公共設施用地檢討構想表

公共設施用地	編號	面積 (公頃)	取得 情形	面積 (公頃)	本案檢討 變更建議	檢討處 理態樣	備 註
機關用地	機一	5.79	已取得	5.70	維持原計畫	--	已開闢供自來水廠使用。
			未取得	0.09	維持原計畫	樣態 4	已納入「變更楊梅都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」檢討變更。
	機二	0.07	已取得	0.04	維持原計畫	樣態 13	供軍事設施使用，軍方仍有使用需求。
			未取得	0.03			
	機三	0.04	已取得	0.02	維持原計畫	樣態 13	供軍事設施使用，軍方仍有使用需求。
			未取得	0.02			
	機四	0.07	已取得	0.04	維持原計畫	樣態 13	供軍事設施使用，軍方仍有使用需求。
			未取得	0.03			
	機五	0.07	已取得	0.05	維持原計畫	樣態 13	供軍事設施使用，軍方仍有使用需求。
			未取得	0.02			
變電所 用地	機六	0.21	已取得	0.14	維持原計畫	樣態 13	供軍事設施使用，軍方仍有使用需求。
			未取得	0.07			
	機七	3.70	已取得	3.70	維持原計畫	樣態 13	1. 已開闢供行政院環保署環境檢驗所使用。 2. 未取得土地畸零無法使用。
			未取得	0.0033			
	機八	0.99	已取得	0.99	維持原計畫	--	已開闢供社區活動中心及游泳池使用。
	變一	0.33	已取得	0.33	維持原計畫	--	已開闢供台電公司宋屋變電所使用。
	變二	0.51	已取得	0.51	維持原計畫	--	已開闢供台電公司中大變電所使用。
	※變	0.16	未取得	0.16	維持原計畫	樣態 5	已納入「變更高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫(配合貨物轉運中心檢討)案(已審定未核定)」檢討變更。
電信設施 用地	※電信	0.10	未取得	0.10	維持原計畫	樣態 5	已納入「變更高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫(配合貨物轉運中心檢討)案(已審定未核定)」檢討變更。
電路鐵塔 用地	塔	0.02	已取得	0.02	維持原計畫	--	已開闢供中壢-五權-青埔一六一仟伏輸電路使用。
學校用地	文小一	2.05	已取得	1.97	維持原計畫	--	已開闢為中平國小使用。
			未取得	0.01	維持原計畫	樣態 4	已納入「變更高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫(第四次通盤檢討)案」檢討變更。
				0.07	維持原計畫	樣態 13	經教育局評估仍有使用需求。

公开展覽草案

公共設施 用地	編號	面積 (公頃)	取得 情形	面積 (公頃)	本案檢討 變更建議	檢討處 理態樣	備 註
	文小二	2.67	未取得	2.67	維持原計畫	樣態 5	已納入「變更高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫(配合桃園國際機場聯外捷運系統建設計畫 A21 車站周邊土地開發計畫)案(已審定未核定)」檢討變更。 (109 年 12 月 10 日土地徵收公告期滿,預計 110 年 10 月全區工程開工。)
	文小三	2.09	已取得	2.09	維持原計畫	--	刻正辦理區段徵收開發(捷運 A20 車站開發案)。 (109 年 7 月 30 日完成配地成果公告,全區工程施作中。)
	文中	2.44	已取得	2.39	維持原計畫	樣態 4	已納入「變更高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫(第四次通盤檢討)案」檢討變更。
			未取得	0.05			
	文大	57.68	已取得	57.68	維持原計畫	--	已開闢國立中央大學使用。
社教用地	社教	0.25	未取得	0.25	維持原計畫	樣態 3	係依「都市計畫農業區變更使用審議規範」採開發許可方式自願捐贈土地。
社區管理 中心用地	※社管	0.02	未取得	0.02	維持原計畫	樣態 3	係依「都市計畫農業區變更使用審議規範」採開發許可方式自願捐贈土地。
零售市場 用地	市一	0.24	已取得	0.01	變更為住宅區 (變 2 案)	樣態 7	尚未開闢,經發局評估已無使用需求。
			未取得	0.23			
	市二	0.26	未取得	0.26	維持原計畫	樣態 2	已作多目標興建集合住宅大樓使用。
	市三	0.65	已取得	0.65	維持原計畫	--	已開闢供中壢區漁市場使用。
停車場 用地	停一	0.20	已取得	0.03	變更為住宅區 (變 2 案)	樣態 7	尚未開闢,交通局評估已無使用需求。
			未取得	0.17			
	停二	0.48	已取得	0.48	維持原計畫	--	尚未開闢,係由開發申請人無償捐贈。
	停三	0.21	已取得	0.21	維持原計畫	--	已開闢為南園停車場使用。
	停四	2.44	未取得	2.44	維持原計畫	樣態 2	業由土地所有權人依「獎勵投資辦理都市計畫公共設施辦法」規定,投資興辦使用。
	停五	0.58	未取得	0.58	維持原計畫	樣態 3	係由開發申請人無償捐贈。
	停六	0.28	已取得	0.28	維持原計畫	--	刻正辦理區段徵收開發(捷運 A20 車站開發案)。 (109 年 7 月 30 日完成配地成果公告,全區工程施作中。)
	停七	0.23	已取得	0.23	維持原計畫	--	
	※停	0.96	未取得	0.96	維持原計畫	樣態 5	已納入「變更高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫(配合貨物轉運中心檢討)案(已審定未核定)」檢討變更。
	※停一	0.33	未取得	0.33	維持原計畫	樣態 2	業由申請單位完成興闢及自行管理維護。

公開展覽草案

公共設施用地	編號	面積 (公頃)	取得 情形	面積 (公頃)	本案檢討 變更建議	檢討處 理態樣	備 註
	※停四	0.20	未取得	0.20	維持原計畫	樣態 3	係依「都市計畫農業區變更使用審議規範」採開發許可方式自願捐贈土地。
	※停五	0.10	未取得	0.10	維持原計畫	樣態 3	
廣場用地	廣一	0.31	已取得	0.31	維持原計畫	--	已開闢使用。
	廣三	0.19	已取得	0.19	維持原計畫	--	已開闢使用。
加油站 用地	※油	0.21	未取得	0.21	維持原計畫	樣態 5	已納入「變更高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫(配合貨物轉運中心檢討)案(已審定未核定)」檢討變更。
溝渠用地	溝	3.48	已取得	3.32	維持原計畫	樣態 13	已開闢為石門大圳過嶺支渠使用，仍有使用需求。
			未取得	0.16			
公園用地	公一	0.83	已取得	0.01	變更為住宅區及兒童遊樂場用地(變 3 案)	樣態 7、8	經工務局評估，可適度解編變更部分為住宅區及部分為兒童遊樂場用地。
			未取得	0.82			
	公二	1.10	已取得	0.05	維持原計畫	樣態 13	1. 尚未開闢使用。 2. 工務局評估仍有使用需求。
			未取得	1.05			
	公三	2.05	已取得	0.02	維持原計畫	樣態 5	已納入「變更高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫(配合桃園國際機場聯外捷運系統建設計畫 A21 車站周邊土地開發計畫)案(已審定未核定)」檢討變更。 (109 年 12 月 10 日土地徵收公告期滿，預計 110 年 10 月全區工程開工。)
			未取得	2.03			
	公四	0.68	已取得	0.08	維持原計畫	樣態 3	係依「都市計畫農業區變更使用審議規範」採開發許可方式自願捐贈土地。
			未取得	0.60			
	公五	0.80	已取得	0.02	維持原計畫	樣態 3	
			未取得	0.78			
	公六	2.66	已取得	2.66	維持原計畫	--	目前正進行垃圾場復育計畫(水尾垃圾場)，未來復育後將作為環保公園使用。
	公七	2.53	已取得	2.53	維持原計畫	--	刻正辦理區段徵收開發(捷運 A20 車站開發案)。 (109 年 7 月 30 日完成配地成果公告，全區工程施作中。)
	公八	0.62	已取得	0.62	維持原計畫	--	
	公九	0.48	已取得	0.48	維持原計畫	--	
	公十	0.35	已取得	0.35	維持原計畫	--	
	公十一	0.31	已取得	0.31	維持原計畫	--	
	公十二	0.31	已取得	0.31	維持原計畫	--	
	公十三	0.45	已取得	0.45	維持原計畫	--	
	公十四	0.42	已取得	0.42	維持原計畫	--	
	※公	0.60	未取得	0.60	維持原計畫	樣態 5	已納入「變更高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫(配合貨物轉運中心檢討)案(已審定未核定)」檢討變更。

公开展覽草案

公共設施 用地	編號	面積 (公頃)	取得 情形	面積 (公頃)	本案檢討 變更建議	檢討處 理態樣	備 註
兒童遊樂 場用地	兒一	0.13	已取得	0.10	維持原計畫	--	1. 已開闢 0.10 公頃使用。 2. 工務局評估仍有使用需求。
			未取得	0.03	維持原計畫 (變 2 案)	樣態 8	
	兒二	0.05	未取得	0.05	維持原計畫 (變 2 案)	樣態 8	1. 尚未開闢使用。 2. 工務局評估仍有使用需求。
	兒三	0.31	未取得	0.31	維持原計畫	樣態 13	1. 尚未開闢使用。 2. 工務局評估仍有使用需求。
綠地用地	綠 (高速公路 二側綠地)	13.11	已取得	0.18	變更為快速道 路用地 (變 1 案)	--	現況為中豐北路。
				0.05	變更為道路用 地(變 1 案)	--	現況為民族路。
				3.96	變更為綠地用 地(兼供道路 使用) (變 1 案)	樣態 13	配合未來交通路網開闢建之用地需求，並考量綠地已供既有道路使用之地主權益，變更為綠地用地(兼供道路使用)，並可透過逐年編列預算及容積移轉方式取得。
			未取得	8.92			
	綠	0.95	已取得	0.95	維持原計畫	--	刻正辦理區段徵收開發(捷運 A20 車站開發案)。 (109 年 7 月 30 日完成配地成果公告，全區工程施作中。)
	※綠	0.83	已取得	0.07	維持原計畫	樣態 3	係依「都市計畫農業區變更使用審議規範」採開發許可方式自願捐贈土地。
			未取得	0.76			
	※綠	0.05	未取得	0.05	維持原計畫	樣態 2	業由申請單位完成興闢及自行管理維護。
	※綠	0.68	未取得	0.68	維持原計畫	樣態 3	係由開發申請人無償捐贈。
生態綠地 用地	生綠一	1.37	已取得	1.37	維持原計畫	--	已開闢取得。
	生綠二	1.46	已取得	1.46	維持原計畫	--	已開闢取得。
環保設施 用地	※環一	0.04	未取得	0.04	維持原計畫	樣態 2	業由申請單位完成興闢及自行管理維護。
	※環	0.63	未取得	0.63	維持原計畫	樣態 5	已納入「變更高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫(配合貨物轉運中心檢討)案(已審定未核定)」檢討變更。
污水處理 廠用地	污	8.60	已取得	8.60	維持原計畫	--	已開闢供中壢地區污水下水道系統之污水處理廠使用。
	※污	0.10	未取得	0.10	維持原計畫	樣態 2	係由申請單位自行興闢及管理維護。
垃圾場 用地	垃	4.17	已取得	4.17	維持原計畫	--	已開闢供忠福垃圾掩埋場使用。
殯葬設施 用地	殯葬	3.40	已取得	3.40	維持原計畫	--	已開闢供中壢生命園區使用。
殯儀館 用地	殯	0.07	未取得	0.07	維持原計畫	樣態 4	已納入「變更高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫(第四次通盤檢討)案」檢討變更。
墓地用地	墓	1.36	未取得	1.36	維持原計畫	樣態 4	

公開展覽草案

公共設施 用地	編號	面積 (公頃)	取得 情形	面積 (公頃)	本案檢討 變更建議	檢討處 理態樣	備 註
綠化步道 用地	※綠步	1.25	已取得	0.05	維持原計畫	樣態 5	已納入「變更高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫(配合貨物轉運中心檢討)案(已審定未核定)」檢討變更。
			未取得	1.20			
園林道路 用地	※園道	0.18	已取得	0.03	維持原計畫	樣態 3	係依「都市計畫農業區變更使用審議規範」採開發許可方式自願捐贈土地。
			未取得	0.15			
	園道	3.37	已取得	3.37	維持原計畫	--	刻正辦理區段徵收開發(捷運A20車站開發案)。(109年7月30日完成配地成果公告，全區工程施作中。)
捷運車站 用地	捷	0.18	已取得	0.18	維持原計畫	--	已開闢供桃園國際機場聯外捷運系統A20車站使用。
捷運車站 用地(兼 供道路使 用)	捷(道)	0.72	已取得	0.72	維持原計畫	--	已開闢供桃園國際機場聯外捷運系統A20車站使用。
快速道路 用地	快道一	16.43	已取得	16.43	維持原計畫		已開闢供台 66 快速道路使用。
	快道二	4.08	已取得	4.08	維持原計畫	--	已開闢供中豐北路使用。
快速道路 用地(兼 供河川使 用)	快道 (河)	0.31	已取得	0.31	維持原計畫	--	已開闢供中豐北路及老街溪使用。
高速公路 用地	高	87.86	已取得	87.03	維持原計畫	樣態 13	1. 已開闢國道 1 號高速公路。 2. 部分供中豐交流道興建使用。
			未取得	0.78			
			未取得	0.05	變更為綠地用地(兼供道路使用)(變 1 案)	樣態 13	非屬國道路權範圍，配合未來交通路網闢建之用地需求，一併檢討變更為綠地用地(兼供道路使用)，並可透過逐年編列預算及容積移轉方式取得。
高速公路 用地(兼 供河川使 用)	高(河)	1.07	已取得	1.07	維持原計畫	--	已開闢國道 1 號高速公路及老街溪使用。
高速公路 用地(兼 供快速道 路使用)	高(快)	0.61	已取得	0.61	維持原計畫	--	供中豐交流道興建使用。
鐵路用地 (兼供園 道使用)	鐵(園)	0.16	未取得	0.16	維持原計畫	樣態 13	供臺鐵都會區捷運化桃園段地下化建設計畫使用。
鐵路用地 (兼供快 速道路及 園道使 用)	鐵 (快、園)	0.0019	已取得	0.0019	維持原計畫	--	供臺鐵都會區捷運化桃園段地下化建設計畫使用。

資料來源：本案整理。

註：表中「※」係為細計公設。

公开展覽草案

肆、檢討成果與效益

一、整體檢討成果

依檢討結果，扣除系統性(道路、綠化步道、高速公路、快速道路、鐵路、溝渠、綠地)公設用地面積(23.93 公頃)後，私有公設保留地僅餘 8.22%(1.60 公頃)待目的主管機關編列預算徵收及協議價購取得，其餘 91.78%(17.89 公頃)私有公設保留地可獲解決。

表 4-7 計畫區公共設施檢討成果統計表

公共設施檢討處理樣態			面積 (公頃)	百分比 (1)	百分比 (2)
多元開發方案	樣態 1	屬整體開發地區	--	--	--
	樣態 2	申請獎勵投資	3.22	16.52%	7.42%
	樣態 3	回饋捐贈	4.12	21.14%	9.49%
	樣態 4	定期通檢已納入檢討	1.58	8.11%	3.64%
	樣態 5	專案變更已納入檢討	7.36	37.76%	16.95%
	樣態 6	涉及水利會灌溉保留池檢討	--	--	--
	小 計		16.28	83.52%	37.49%
跨區整體開發	樣態 7	變更為可建築土地，納入整體開發	1.00	5.13%	2.30%
	樣態 8	維持公設用地，納入整體開發併同開闢取得	0.60	3.08%	1.38%
	小 計		1.60	8.21%	3.68%
變更調降容積	樣態 9	建物密集，採調降容積率	--	--	--
變更回饋捐贈	樣態 10	土地畸零或特殊分區，採捐贈土地或代金	--	--	--
變更免予回饋	樣態 11	恢復原分區或變更為農業區、保護區、水庫保護區	--	--	--
	樣態 12	變更為適宜分區(如：文教區、電信專用區…)	0.01	0.05%	0.02%
	小 計		0.01	0.05%	0.02%
協議價購 徵收取得	樣態 13	維持公設用地(非系統性)編列經費	1.60	8.22%	3.69%
		維持公設用地(系統性)編列經費	23.93	--	55.11%
合 計(1) (不含系統性公設)			19.49	100.00%	--
合 計(2) (含系統性公設)			43.42	--	100.00%

公開展覽草案

二、整體開發地區劃設情形

本計畫區經檢討劃設 2 處整體開發區，開發面積 1.6571 公頃，劃設住宅區面積 1.0560 公頃，並透過重劃開發開闢取得兒童遊樂場用地面積 0.3162 公頃、道路用地面積 0.2849 公頃。

本次檢討透過整體開發可併同開闢取得之五項公設用地，面積計 0.3162 公頃，可實質提升計畫區居住環境品質。

三、整體檢討效益

- (一)公共設施保留地久未徵收開闢，長期限限制民眾財產及土地使用，造成民怨及對政府施政之信賴，故透過核實檢討公共設施用地劃設需求，釋出無使用需求之公共設施用地，還地於民，減少公共設施保留地，可降低民怨及提升政府威信。
- (二)檢討釋出無使用需求之公共設施用地大幅減輕政府財政負擔，有助於政府將財源及預算運用於其他政策之推動(如：文化教育、社會福利、老年照顧中心等)，提升政府整體施政效能。

第五章 實質計畫檢討

壹、變更內容

依據前述公共設施用地檢討構想，擬具變更內容如下：

表 5-1 變更內容明細表

新 編 號	原 編 號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	備 註
			原計畫	新計畫		
1	2	計畫區高速公路用地二側之綠地用地 (圖幅 3、4、8、9、13、14、16、17、18、19)	綠地用地 (13.11)	綠地用地 (兼供道路使用) (12.88)	1. 國道 1 號高速公路串聯桃園及中壢都會生活圈，而二側綠地部分現況已作道路使用，提供地區交通聯繫功能。 2. 本市人口持續成長，為因應地區日益增加之交通需求，本府刻就高速公路二側綠地及既有道路系統進行路網規劃。 3. 配合未來交通路網闢建之用地需求，並考量綠地已供既有道路使用之地主權益，調整綠地用地為綠地(兼供道路使用)，並可透過逐年編列預算及容積移轉方式取得。	(檢討處理樣態 13)
				快速道路用地 (0.18)	配合中豐北路使用現況，本次檢討變更為快速道路用地。	(屬公有地無涉用地取得)
				道路用地 (0.05)	配合民族路使用現況，本次檢討變更為道路用地。	(屬公有地無涉用地取得)
		計畫區高速公路用地 (圖幅 16)	高速公路用地 (0.05)	綠地用地 (兼供道路使用) (0.05)	經檢討高雙段 23-1、55、55-2、22-1 及部分 21-1 地號等 5 筆土地(高速公路用地)非屬國道路權線範圍，考量該土地權屬與毗鄰綠地相同，配合未來交通路網	(檢討處理樣態 13)

公开展覽草案

新 編 號	原 編 號	位 置	變更內容(公頃)		變更理由	備 註
			原計畫	新計畫		
					闢建之用地需求，一併調整為綠地(兼供道路使用)，並可透過逐年編列預算及容積移轉或其他多元方式取得。	
2	3	計畫區西側之市一、停一、兒一、兒二及道路等用地(圖幅15、16)	市場用地 (市一)(0.24)	住宅區(附) (0.46)	1. 市一用地經本府經發局評估，因無興闢開發計畫建議釋出，本次檢討變更為住宅區。 2. 停一用地經本府交通局評估，該區域無停車需求建議釋出，本次檢討變更為住宅區。 3. 配合市一、停一用地檢討釋出，與其毗鄰之道路用地(人行步道用地)已無劃設必要，為利整體開發使用，本次併同檢討變更為住宅區。 4. 為加速公共設施用地取得開闢，實質提升居住環境品質，透過整體開發方式，併同取得兒一、兒二等用地。 5. 基於整體開發地區出入通行及指定建築線之需要，並依面臨之計畫道路納入整體開發原則，將面臨之道路用地納入整體開發範圍，併同開闢取得。	(檢討處理樣態7、8)
			停車場用地 (停一)(0.20)			
			道路用地 (0.02)			
			兒童遊樂場用地 (兒一) (0.03)	兒童遊樂場用地 (兒一)(附) (0.03)		
			兒童遊樂場用地 (兒二) (0.05)	兒童遊樂場用地 (兒二)(附) (0.05)		
			道路用地 (0.19)	道路用地(附) (0.19)		
			—	附帶條件： 應以政府公辦方式辦理跨區市地重劃整體開發。		
			道路用地 (約 57 m ²)	住宅區 (約 57 m ²)	1. 經查中央段 868 地號土地為住宅區、中央段 868-1 地號土地為人行步道用地，本次配合市一、停一用地檢討釋出，已將毗鄰	(檢討處理樣態12)

公开展覽草案

新 編 號	原 編 號	位 置	變更內容(公頃)		變更理由	備 註
			原計畫	新計畫		
					之人行步道用地，併同變更為住宅區，以政府公辦方式辦理市地重劃整體開發。 2. 惟再查本案部分人行步道用地(含中央段868-1、877-1、709-1等3筆地號土地)，前已取得合法建造執照及使用執照在案，後於97年度辦理地籍圖重測作業，因樁位偏差，以致地籍與實地不符，經樁位偏差研商會議決議依原樁位辦理逕為分割，本次將其變更為住宅區，關係人未因本次檢討而有所利得，得依「桃園市都市計畫土地變更負擔回饋審議原則」第六點第(一)項規定，免予回饋。	
3	-	計畫區西側之公一用地及道路用地(圖幅16)	公園用地(公一)(0.83) 道路用地(0.09) —	住宅區(附)(0.59) 兒童遊樂場用地(兒四)(附)(0.24) 道路用地(附)(0.09) 附帶條件： 應以政府公辦方式單獨辦理市地重劃整體開發。	1. 本案公一用地劃設保留遲未實質開闢，經本府工務局評估(109年5月5日桃工景字第1090019793號函)土地取得費用龐大，且周邊已開闢雙連坡碉堡公園、雙連公園及石門大圳過嶺支渠步道等設施，休閒機能健全，可適度解編部分公一用地變更為住宅區。 2. 為加速公共設施用地取得開闢，實質提升居住環境品質，並維持服務水準，本次檢討變更部分為住宅	(檢討處理樣態7、8)

公开展覽草案

新 編 號	原 編 號	位 置	變更內容(公頃)		變更理由	備 註
			原計畫	新計畫		
					區、部分為兒童遊樂場用地，並透過重劃整體開發方式併同取得興闢公共設施用地。 3. 基於整體開發地區出入通行及指定建築線之需要，並依面臨之計畫道路納入整體開發原則，將北側部分之道路用地納入整體開發範圍，併同開闢取得。	

註：1. 表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。

2. 「原編號」為市都委會審議通過之編號；「新編號」係依部都委會審議通過修正後之編號。

公开展覽草案

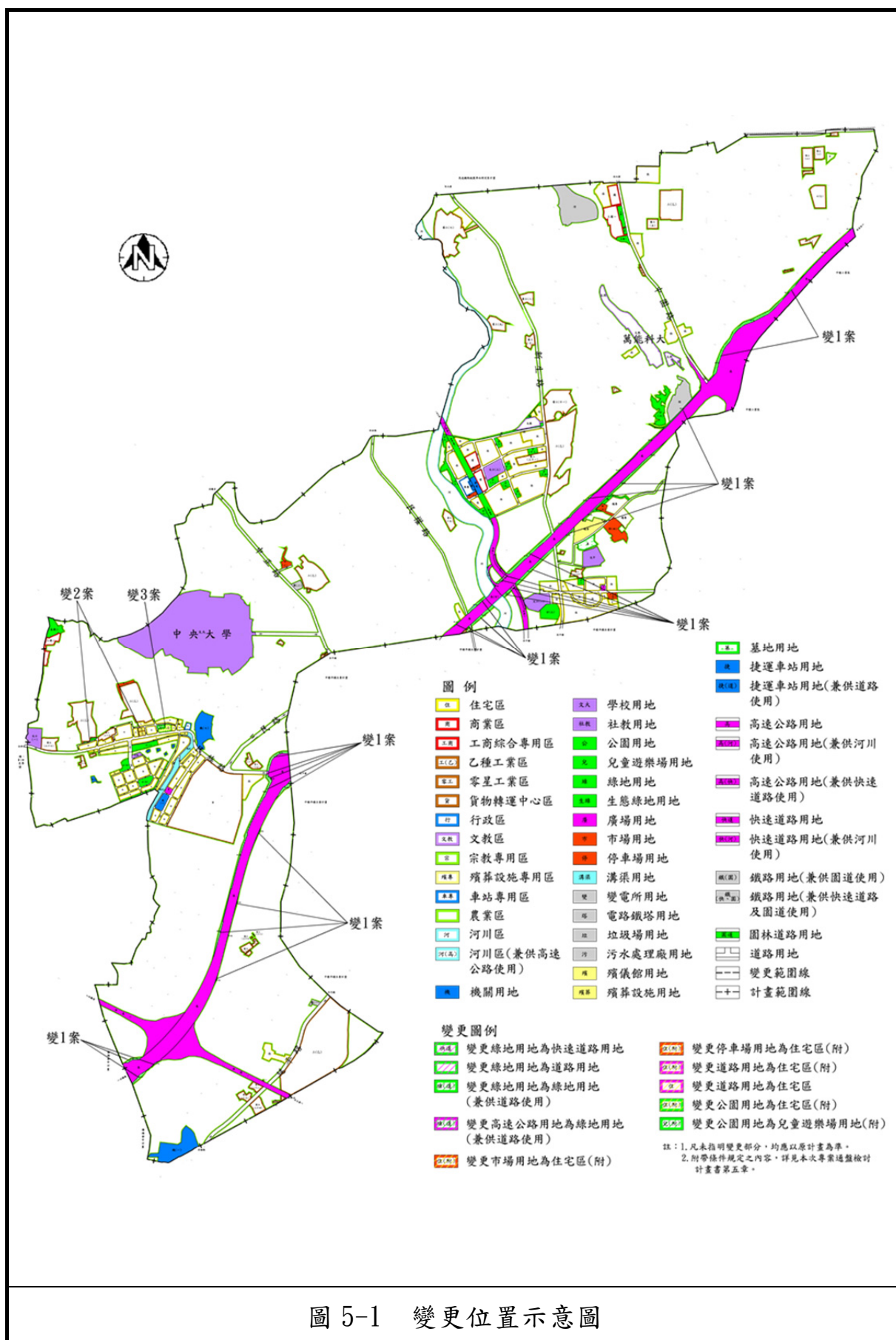


圖 5-1 變更位置示意圖

公開展覽草案

表 5-2 變更內容面積增減表

新編號		1	2	3	合 計
原編號		2	3	-	
土地 使用 分區	住宅區		+0.47	+0.59	+1.06
	商業區				0.00
	工商綜合專用區				0.00
	乙種工業區				0.00
	零星工業區				0.00
	貨物轉運中心區				0.00
	行政區				0.00
	文教區				0.00
	宗教專用區				0.00
	殯葬設施專用區				0.00
	車站專用區				0.00
	農業區				0.00
	河川區				0.00
	河川區(兼供高速公路使用)				0.00
	小計	0.00	+0.47	+0.59	+1.06
公共 設施 用地	機關用地				-0.09
	學校用地				0.00
	社教用地				0.00
	公園用地			-0.83	+0.83
	兒童遊樂場用地			+0.24	+0.24
	綠地用地	-13.11			-13.11
	綠地用地(兼供道路使用)	+12.93			+12.93
	生態綠地用地				0.00
	零售市場用地		-0.24		-0.24
	停車場用地		-0.20		-0.20
	廣場用地				0.00
	變電所用地				0.00
	電路鐵塔用地				0.00
	殯儀館用地				0.00
	墓地用地				0.00
	殯葬設施用地				0.00
	溝渠用地				0.00
	垃圾場用地				0.00

公開展覽草案

新編號		1	2	3	合 計
原編號		2	3	-	
	污水處理廠用地				0.00
	捷運車站用地				0.00
	捷運車站用地(兼供道路使用)				0.00
	高速公路用地	-0.05			-0.05
	高速公路用地(兼供河川使用)				0.00
	高速公路用地(兼供快速道路使用)				0.00
	快速道路用地	+0.18			+0.18
	快速道路用地(兼供河川使用)				0.00
	鐵路用地(兼供園道使用)				0.00
	鐵路用地(兼供快速道路及園道使用)				0.00
	園林道路用地				0.00
	道路用地	+0.05	-0.03		+0.02
	小計	0.00	-0.47	-0.59	-1.06
合 計		0.00	0.00	0.00	0.00

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

貳、檢討後計畫內容

本次檢討變更後之土地使用計畫內容詳表 5-3 所示。

一、土地使用分區

本次檢討變更市場用地(市一)、停車場用地(停一)、部分公園用地(公一)、部分道路用地為住宅區(變 2、3 案)，檢討後住宅區面積增加 1.06 公頃，其餘各分區面積皆未增減。

二、公共設施用地

本次檢討除下列用地外，其餘各用地面積皆未增減。

(一)綠地用地

本次檢討變更部分綠地用地為綠地用地(兼供道路使用)、快速道路用地、道路用地，檢討後綠地用地面積減少 13.11 公頃。(變 1 案)

(二)綠地用地(兼供道路使用)

本次檢討變更部分綠地用地為綠地用地(兼供道路使用)、變更部分高速公路用地為綠地用地(兼供道路使用)，檢討後新增綠地用地(兼供道路使用)面積 12.93 公頃。(變 1 案)

(三)市場用地

本次檢討變更市場用地(市一)為住宅區，檢討後市場用地面積減少 0.24 公頃。(變 2 案)

(四)停車場用地

本次檢討變更停車場用地(停一)為住宅區，檢討後停車場用地面積減少 0.20 公頃。(變 2 案)

(五)公園用地

本次檢討變更公園用地(公一)為住宅區及兒童遊樂場用地(兒四)，檢討後公園用地面積減少 0.83 公頃。(變 3 案)

(六)兒童遊樂場用地

本次檢討變更部分公園用地(公一)為兒童遊樂場用地(兒四)，檢討後兒童遊樂場用地面積增加 0.24 公頃。(變 3 案)

(七)高速公路用地

本次檢討變更部分高速公路用地為綠地用地(兼供道路使

公開展覽草案

用)，檢討後高速公路用地面積減少0.05公頃。(變1案)

(八)快速道路用地

本次檢討變更部分綠地用地為快速道路用地，檢討後快速道路用地面積增加0.18公頃。(變1案)

(九)道路用地

本次檢討變更部分綠地用地為道路用地(變1案)；變更部分道路用地為住宅區(變2案)，檢討後道路用地面積增加0.02公頃

。

表 5-3 檢討前後土地使用計畫面積表

項目		檢討前 計畫面積	本次變更 增減面積	檢討後 計畫面積	占都市發展 用地面積比 例	占計畫總面 積比例
土地 使用 分區	住宅區	93.42	1.06	94.48	4.27%	16.77%
	商業區	4.23	-	4.23	0.19%	0.75%
	工商綜合專用區	5.34	-	5.34	0.24%	0.95%
	乙種工業區	67.72	-	67.72	3.06%	12.02%
	零星工業區	35.49	-	35.49	1.60%	6.30%
	貨物轉運中心區	32.67	-	32.67	1.48%	5.80%
	行政區	0.31	-	0.31	0.01%	0.05%
	文教區	10.97	-	10.97	0.50%	1.95%
	宗教專用區	0.46	-	0.46	0.02%	0.08%
	殯葬設施專用區	3.41	-	3.41	0.15%	0.61%
	車站專用區	1.26	-	1.26	0.06%	0.22%
	農業區	1,618.23	-	1,618.23	73.15%	0.00%
	河川區	30.53	-	30.53	1.38%	0.00%
	河川區(兼供高速公路使用)	0.15	-	0.15	0.01%	0.00%
	小計	1,904.19	1.06	1,905.25	86.12%	45.51%
公共 設施 用地	機關用地	10.94	-	10.94	0.49%	1.94%
	學校用地	66.93	-	66.93	3.03%	11.88%
	社教用地	0.25	-	0.25	0.01%	0.05%
	公園用地	13.59	-0.83	12.76	0.58%	2.26%
	兒童遊樂場用地	0.49	0.24	0.73	0.03%	0.13%
	綠地用地	15.40	-13.11	2.29	0.10%	0.41%
	綠地用地(兼供道路使用)	0.00	12.93	12.93	0.58%	2.30%

公开展覽草案

項目		檢討前 計畫面積	本次變更 增減面積	檢討後 計畫面積	占都市發展 用地面積比 例	占計畫總面 積比例
	生態綠地用地	2.83	-	2.83	0.13%	0.50%
	零售市場用地	1.16	-0.24	0.92	0.04%	0.16%
	停車場用地	4.40	-0.20	4.20	0.19%	0.75%
	廣場用地	0.50	-	0.50	0.02%	0.09%
	變電所用地	0.84	-	0.84	0.04%	0.15%
	電路鐵塔用地	0.02	-	0.02	0.00%	0.00%
	殯儀館用地	0.07	-	0.07	0.00%	0.01%
	墓地用地	1.36	-	1.36	0.06%	0.24%
	殯葬設施用地	3.40	-	3.40	0.15%	0.60%
	溝渠用地	3.48	-	3.48	0.16%	0.62%
	垃圾場用地	4.17	-	4.17	0.19%	0.74%
	污水處理廠用地	8.60	-	8.60	0.39%	1.53%
	捷運車站用地	0.18	-	0.18	0.01%	0.03%
	捷運車站用地(兼供道路使用)	0.72	-	0.72	0.03%	0.13%
	高速公路用地	87.86	-0.05	87.81	3.97%	15.59%
	高速公路用地(兼供河川使用)	1.07	-	1.07	0.05%	0.19%
	高速公路用地(兼供快速道路使用)	0.61	-	0.61	0.03%	0.11%
	快速道路用地	20.51	0.18	20.69	0.94%	3.67%
	快速道路用地(兼供河川使用)	0.31	-	0.31	0.01%	0.06%
	鐵路用地(兼供園道使用)	0.16	-	0.16	0.01%	0.03%
	鐵路用地(兼供快速道路及園道使用)	0.0019	-	0.0019	0.00%	0.00%
	園林道路用地	3.37	-	3.37	0.15%	0.60%
	道路用地	54.80	0.02	54.82	2.48%	9.73%
	小計	308.02	-1.06	306.96	13.88%	54.49%
合計	都市發展面積	563.45	-	563.30	100.00%	-
	計畫總面積	2,212.21	-	2,212.21	-	100.00%

註1：都市發展用地面積不包括農業區、河川區、河川區(兼供高速公路使用)面積。

註2：表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。

公开展覽草案

二、檢討後公共設施用地需求分析

(一)學校用地

經檢討計畫區劃設之文小用地面積，可滿足計畫需求；文中用地劃設面積尚不足檢討需求面積，惟鄰近之機場捷運 A21 車站開發案(109 年 12 月 10 日土地徵收公告期滿，預計 110 年 10 月全區工程開工。)，已劃設 1 處文中用地(面積 2.5 公頃)，提供就學使用可補現行計畫面積之不足。

(二)公園及兒童遊樂場用地

經檢討計畫區整體劃設之公園及兒童遊樂場用地面積，可滿足現行檢討標準。

(三)停車場用地

經本府交通局評估停一用地周遭尚無停車需求，本次檢討變更更為住宅區，面積減少 0.20 公頃。檢討後計畫區之停車場用地面積為 4.20 公頃，尚可滿足商業活動之停車需求；惟整體停車空間仍有不足，後續處理措施及改善對策如下：

1. 計畫區之細部計畫另劃設 4 處停車場用地，面積計 1.59 公頃，可提供公共所需之停車空間。
2. 未來透過學校用地作多目標使用興建地下停車場，提供公共所需之停車空間。
3. 本市通案性之土地使用管制要點設置停車空間規定(每戶至少留設一部汽車及機車停車空間)，相較建築技術規則之規定更加嚴格，可降低建築開發停車空間外部化。

(四)五項公共設施用地

本計畫區檢討後之五項公共設施用地面積較檢討前減少 0.80 公頃；惟本次檢討劃設 2 處整體開發區，透過市地重劃開發實際開闢取得之五項公共設施用地面積較檢討前增加 0.3162 公頃，屬都市計畫定期通盤檢討辦法第 17 條第 2 項但書「特殊情形」之第(六)款情形。

本計畫區檢討後之五項公共設施用地面積合計為 32.04 公頃(占計畫區總面積 1.45%)，無法滿足不得少於全部計畫面積 10%

公开展覽草案

之規定，後續補充措施如下：

1. 本計畫區外圍尚劃設有大面積之農業區，面積計 1,618.23 公頃，未來若有新增都市發展用地之需求時，再予補充劃設。
2. 本計畫區其他公共設施用地實質可提供運動休憩使用之空間或設施(類五項公共設施)，合計面積約 23.86 公頃，可補現行計畫面積之不足。包括國立中央大學校園運動場及已開闢之國中、國小操場面積(以校地面積 30%計算)約 18.65 公頃；石門大圳過嶺分渠景觀步道面積約 3.07 公頃；雙連坡碉堡公園(位於農業區係國防部軍備局管有土地，距離變 3 案約 600 公尺，實質可提供市民休憩使用。)面積約 2.14 公頃。若加計上述類五項公共設施之面積，計畫區五項公共設施用地面積合計約 55.90 公頃，約占計畫區總面積 2.53%，較檢討前增加 1.08 %之服務水準。

表 5-4 檢討後公共設施用地需求分析表

項目	用地劃設標準 (人口 37,300 人) (計畫區涵蓋 13 個里)	面積(公頃)			備 註
		用地需求	劃設面積	超過或不足	
文小	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，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。	6.02	6.81	+0.79	機場捷運 A21 車站周邊土地開發計畫案，已劃設 1 處文中用地(面積 2.5 公頃)，可滿足計畫需求。
文中		3.95	2.44	-1.51	
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。	6.50	12.76	+5.69	
	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。	1.30	0.73		
停車場	不得低於計畫區內車輛預估數 20%之停車需求。	8.26	4.20	-3.41	

公开展覽草案

項目	用地劃設標準 (人口 37,300 人) (計畫區涵蓋 13 個里)	面積(公頃)			備 註
		用地需求	劃設面積	超過或不足	
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。	32.92	32.12	-0.80	本次檢討後實際取得之五項公共設施用地面積較檢討前增加 0.3162 公頃，屬都市計畫定期通盤檢討辦法第 17 條地 2 項但書「特殊情形」之第(六)款情形。
	不低於計畫區總面積 10%。	221.37	32.12 (55.98) (註)	-189.25 (-165.40)	

註：計畫區其他實質可提供運動休憩使用之空間或設施，合計面積約 23.86 公頃，可補現行計畫面積之不足。

表 5-5 變更前後平均每人享有公園綠地、廣場、兒童遊戲場及體育場實際開闢面積一覽表

項 目		人口總量：37,300 人		
		變更前面積	變更後面積	增減面積
公園、兒童遊樂場、綠地、廣場、體育場等用地	計畫劃設面積(公頃)	32.81	32.04	-0.77
	平均每人享有五項用地面積(劃設面積)($\text{m}^2/\text{人}$)	8.73	8.52	-0.21
	實際開闢面積(公頃)	3.43	3.75	+0.32
	平均每人享有五項用地面積(實際開闢面積)($\text{m}^2/\text{人}$)	0.91	1.00	+0.09

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 5-6 檢討後公共設施用地明細表

項目	編號	面積 (公頃)	位 置	備 註
機關用地	機一	5.79	計畫區南側，延平路西側。	自來水廠
	機二	0.07	計畫區西側，民族路雙連一段南側。	軍事用地
	機三	0.04	計畫區西側，機二西側。	軍事用地
	機四	0.07	計畫區西側，機三西側。	軍事用地
	機五	0.07	計畫區西側，機四西側。	軍事用地
	機六	0.20	計畫區西側，公四西側。	軍事用地
	機七	3.70	計畫區西側，民族路三段北側。	環保署檢驗所
	機八	0.99	計畫區西側，高雙路西側。	活動中心
	小計	10.94		
變電所 用地	變一	0.33	計畫區南側，延平路北側。	宋屋變電所
	變二	0.51	計畫區西北側，中央大學東北側。	中大變電所
	小計	0.84		
電路鐵塔 用地	塔	0.02	計畫區東側，內壢交流道西側。	
學校用地	文小一	2.05	計畫區西側，民族路雙連三段北側。	中平國小
	文小二	2.67	計畫區東側，公三北側。	刻正辦理區段徵收 開發(捷運 A21 車站 開發案)
	文小三	2.09	計畫區東側，捷運 A20 車站東側。	刻正辦理區段徵收 開發(捷運 A20 車站 開發案)
	小計	6.82		
	文中	2.44	計畫區東側，中壢生命園區南側。	興南國中
	文大	57.68	計畫區西側，中壢交流道西北側。	中央大學
	合計	66.93		
社教用地	社教	0.25	計畫區西側，公二南側。	
零售市場 用地	市二	0.26	計畫區東側，南園二路南側。	
	市三	0.66	計畫區西北側，中央大學東北側。	中壢區漁市場
	小計	0.92		
停車場 用地	停二	0.46	計畫區西側，中央大學西南側。	
	停三	0.21	計畫區東側，市二東側。	南園停車場
	停四	2.44	計畫區東側，中壢生命園區東南側。	
	停五	0.58	計畫區東側，停四北側。	
	停六	0.28	計畫區東側，捷運 A20 車站南側。	刻正辦理區段徵收 開發(捷運 A20 車站 開發案)
	停七	0.23	計畫區東側，捷運 A20 車站北側。	
	小計	4.20		

公開展覽草案

項目	編號	面積 (公頃)	位 置	備 註
廣場用地	廣一	0.31	計畫區西側，機八北側。	
	廣三	0.19	計畫區東側，市二西北側。	中福廣場
	小計	0.50		
溝渠用地	溝	3.48	計畫區西側，高雙路西側、民族路雙連一段南側。	石門大圳過嶺支渠
公園用地	公二	1.10	計畫區西側，民族路雙連一段南側。	
	公三	2.03	計畫區東側，新生路西側。	刻正辦理區段徵收開發(捷運 A21 車站開發案)
	公四	0.68	計畫區西側，公二西南側。	
	公五	0.80	計畫區西側，公二南側。	
	公六	2.66	計畫區東北側，內壢交流道西側。	
	公七	2.53	計畫區東側，捷運 A20 車站西側。	刻正辦理區段徵收開發(捷運 A20 車站開發案)
	公八	0.62	計畫區東側，捷運 A20 車站東側。	
	公九	0.48	計畫區東側，公八東側。	
	公十	0.35	計畫區東側，文小三北側。	
	公十一	0.31	計畫區東側，文小三東側。	
	公十二	0.31	計畫區東側，文小三東南側。	
	公十三	0.45	計畫區東側，公十一東側。	
	公十四	0.42	計畫區東側，公十三南側。	
	小計	12.76		
兒童遊樂場用地	兒一	0.13	計畫區西側，民族路雙連二段北側。	
	兒二	0.05	計畫區西側，兒一西側。	
	兒三	0.31	計畫區東側，興南國中南側。	
	兒四	0.24	計畫區西側，公二北側。	本次檢討新增
	小計	0.73		
綠地用地	綠	0.95	計畫區東側，公十北側。	刻正辦理區段徵收開發(捷運 A20 車站開發案)
	綠	1.34	計畫區西側，公二南側。	
	小計	2.29		
綠地用地 (兼供道路使用)	綠(道)	12.93	計畫區高速公路二側。	
生態綠地用地	生綠一	1.37	計畫區北側，中園路二段西側。	
	生綠二	1.46	計畫區西側，中央大學西側。	
	小計	2.83		
垃圾場用地	垃	4.17	計畫區東側，公六東側。	

公開展覽草案

項目	編號	面積 (公頃)	位 置	備 註
污水處理 場用地	污	8.60	計畫區北側，新街溪西側。	
殯葬設施 用地	殯葬	3.40	計畫區東側，興南國中北側。	中壢生命園區
墓地用地	墓	1.36	計畫區東側，興南國中北側。	
殯儀館 用地	殯	0.07	計畫區東側，停四北側。	
捷運車站 用地	捷	0.18	計畫區東側，捷運 A20 車站。	捷運 A20 車站
捷運車站 用地(兼 供道路使 用)	捷(道)	0.72		
快速道路 用地	快道一	16.43	計畫區南側，機一北側。	台 66 快速道路
	快道二	4.08	計畫區東側，老街溪東側。	中豐北路
	小計	20.51		
快速道路 用地(兼 供河川使 用)	快道 (河)	0.31	計畫區東側，公七北側。	老街溪
高速公路 用地	高	87.19	計畫區之高速公路。	國 1 高速公路
高速公路 用地(兼 供河川使 用)	高(河)	1.07	計畫區東側，文小二西側。	老街溪
高速公路 用地(兼 供快速道 路使用)	高(快)	0.61	計畫區東側，老街溪東側。	供中豐交流道興建 使用
鐵路用地 (兼供園 道使用)	鐵(園)	0.16	計畫區南側之計畫邊界。	供臺鐵都會區捷運 化桃園段地下化建 設計畫使用
鐵路用地 (兼供快 速道路及 園道使 用)	鐵 (快、園)	0.0019		
園林道路 用地	園道	3.37	計畫區東側，捷運 A20 車站南北二側。	刻正辦理區段徵收 開發(捷運 A20 車站 開發案)
道路用地	道	54.82	全計畫區之道路系統	
總 計		306.96		

註：表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。

第六章 實施進度與經費

壹、公共設施用地取得方式

本計畫區檢討後仍保留為公共設施用地，除已納入整體開發或專案變更範圍、已依獎勵投資興建使用、應以回饋捐贈方式取得外，其餘待徵收及協議價購取得公共設施保留地預定期程為 125 年，各用地主管機關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 6-1 實施進度與經費表

項目	編號	面積 (公頃)	用地取得方式					土地徵購 費用(萬元)	開闢費用 (萬元)	主辦 單位	預定 期程	
			徵 購	區段 徵收	市地 重劃	撥 用	其 他					
機關 用地	機一	0.29				√		—	—	桃園 市政府	民國 125年	
		0.09	√				√	2,275	270			
	機二	0.03	√				√	442	240			
	機三	0.02	√				√	294	160			
	機四	0.03	√				√	442	240			
	機五	0.02	√				√	294	160			
	機六	0.07	√				√	739	560			
	機七	0.0033	√				√	111	30			
學校 用地	文小一	0.08	√				√	1,870	640	桃園 市政府	民國 125年	
	文小二	2.67		√				納入捷運 A21 車站周邊開發計畫辦理				
	文中	0.05	√				√	1,224	400			
	文大	0.38				√		—	—			
社教 用地	社教	0.25					√	依92年7月22日公告之個案變更辦理				
停車場 用地	停五	0.58					√	依101年6月8日公告之個案變更辦理				

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)	開闢費用 (萬元)	主辦 單位	預定 期程		
			徵 購	區段 徵收	市地 重劃	撥 用	其 他						
溝渠用地	溝	0.16	✓				✓	8,320	480	桃園 市政府	民國 125年		
公園 用地	公二	0.05				✓		—	2,200				
		1.05	✓				✓	24,699					
	公三	2.05		✓			納入捷運A21車站周邊開發計畫辦理						
	公四	0.68					✓	依92年7月22日公告之個案變更辦理					
	公五	0.80					✓						
兒童遊樂 場用地	兒一	0.03			✓			依市地重劃計畫書為準		桃園 市政府	民國 125年		
	兒二	0.05			✓								
	兒三	0.31	✓				✓	15,372	620				
	兒四	0.24			✓			依市地重劃計畫書為準					
綠地用地 (兼供道 路使用)	綠 (道)	3.96				✓		—	32,200				
		8.92	✓				✓	138,390					
墓地用地	墓	1.36		✓				納入殯葬設施專用區開發計畫辦理					
殯儀館 用地	殯	0.07		✓									
高速公路 用地	高	1.44				✓		—	—	交通部 高速公 路局	民國 125年		
		0.78	✓				✓	13,820	2,340				
道路 用地	道	6.86				✓		—	40,620	桃園 市政府	民國 125年		
		6.68	✓				✓	208,550					
		0.28			✓			依市地重劃計畫書為準					
高速公路 用地(兼 供快速道 路使用)	高 (快)	0.61				✓		納入國道1號中豐交流道新建工程辦理					
鐵路用地 (兼供園 道使用)	鐵 (園)	0.16	✓				✓	納入臺鐵地下化建設計畫辦理					
鐵路用地 (兼供快 速道路及 園道使 用)	鐵 (快、園)	0.0019				✓							

註：1. 表內面積應依據徵收或開闢計畫實際面積為準。

2. 表列經費及預定期程得視主辦單位財務狀況酌予調整，並以實際完成為準。

公开展覽草案

貳、市地重劃可行性評估

為利重劃業務推展，本案如涉及排水計畫、水土保持計畫、環境影響評估等應辦事項者，應於本案報請內政部核定前，依規定完成相關審查作業。另為保障重劃後民眾配回土地可立即建築居住使用之權益，本案重劃區內公共設施與區外各項既有道路、排水、污水等設施無法銜接者，建請本府工務局配合本案重劃期程，於道路興闢時同步完成公共管線工程。

本案市地重劃可行性評估經本府地政局檢視尚屬可行(詳附件三)，相關評估內容說明如下。(註：本案重劃可行性評估所列數據及負擔比率，未來仍可能因都市計畫審議時調整、土地交易價格及物價指數變動等相關因素影響而有所修正，故實際數值仍應以未來內政部核定之重劃計畫書為準。)

一、開發單元 1

(一)重劃範圍及計畫內容

1. 重劃範圍

本案重劃範圍計有 2 個坵塊，併同辦理跨區市地重劃開發，面積約 0.7369 頃。(詳圖 6-1)

2. 重劃範圍公私有土地面積

本案重劃範圍內之公有土地面積為 0.0701 公頃，占總面積 9.51%，私有地面積為 0.6668 公頃，占總面積 90.49%。詳如下表：

表 6-2 本案重劃範圍公私有土地面積統計表(開發單元 1)

類別	所有權人(管理機關)	面積(公頃)	占總面積百分比
公有地	中華民國(財政部國有財產署)	0.0208	2.82%
	桃園市(桃園市政府養護工程處、桃園市平鎮區公所)	0.0285	3.87%
	台北市(台北市政府財政局)	0.0208	2.82%
	小計	0.0701	9.51%
私有地		0.6668	90.49%
合 計		0.7369	100.00%

註：1. 表內面積應以實際地籍分割測量登記後之資料為準。

2. 表內百分比計算至小數點以下 2 位，小數點以下第 3 位四捨五入。

公開展覽草案

3. 原公有道路、溝渠、河川及未登記等抵充土地面積

依平均地權條例第 60 條規定，重劃前公有道路、溝渠、河川及未登記等土地應辦理抵充作業，惟考量其抵充面積仍須以辦理市地重劃作業之實際情形計算，本案暫不予列入。

4. 變更後計畫內容

本案變更後土地使用計畫內容如下：住宅區面積 0.4685 公頃、兒童遊樂場用地面積 0.0750 公頃、道路用地面積 0.1934 公頃。(詳表 6-3、圖 6-1)

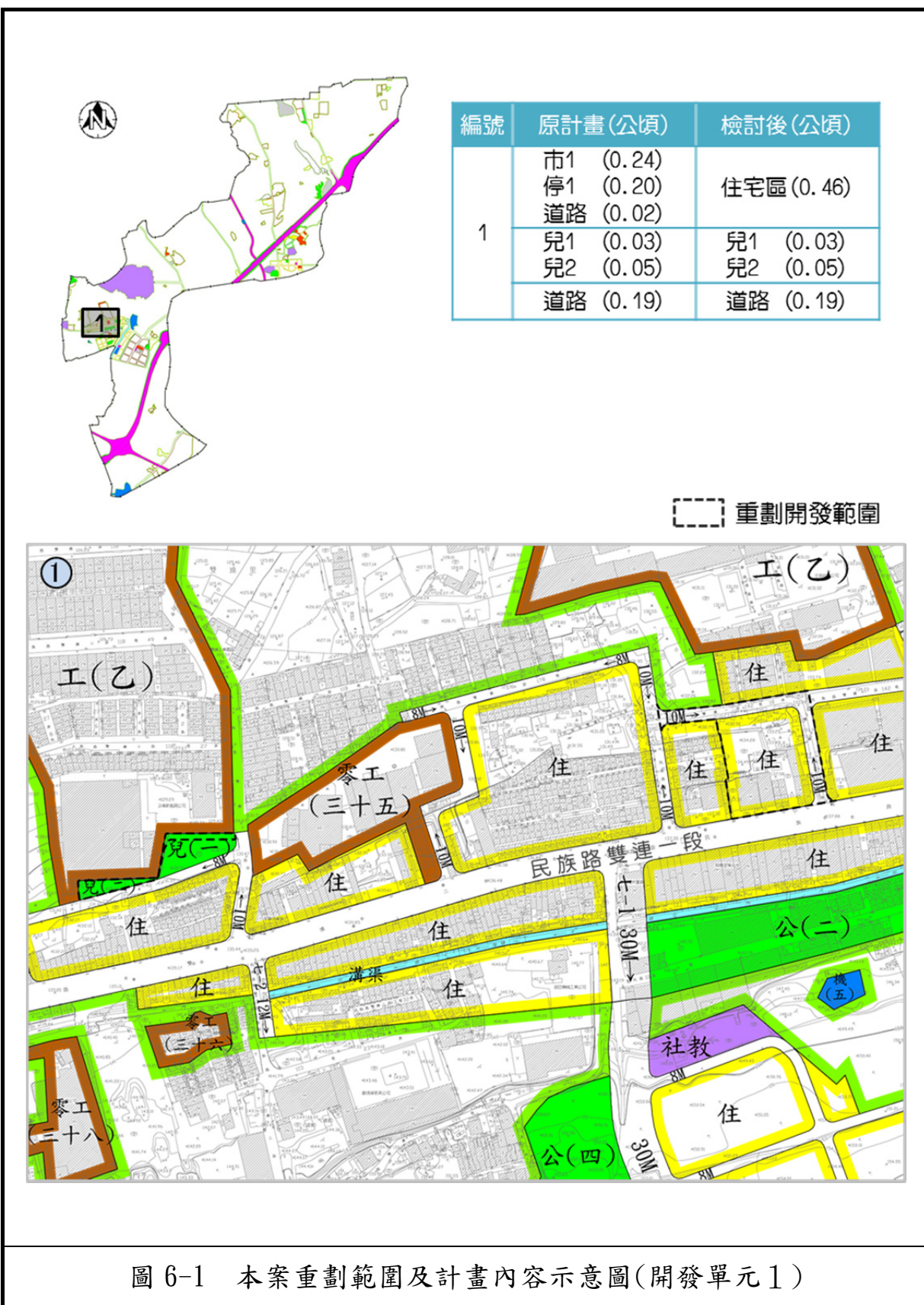
表 6-3 本案重劃範圍土地使用計畫面積表(開發單元 1)

項 目		面積(公頃)	百分比
土地使用 分區	住宅區	0.4685	63.58%
	小計	0.4685	63.58%
公共設施 用地	兒童遊樂場用地	0.0750	10.17%
	道路用地	0.1934	26.25%
	小計	0.2684	36.42%
合 計		0.7369	100.00%

註：1. 表內面積應以實際地籍分割測量登記後之資料為準。

2. 表內百分比計算至小數點以下 2 位，小數點以下第 3 位四捨五入。

公開展覽草案



公开展覽草案

(二) 預估公共設施用地負擔

1. 本重劃區列入共同負擔之公共設施用地面積計有 0.2684 公頃，各項面積如下表：

表 6-4 列入共同負擔之公共設施用地面積表(開發單元 1)

公共設施項目	面積(公頃)	百分比
兒童遊樂場用地	0.0750	10.17%
道路用地	0.1934	26.25%
小 計	0.2684	36.42%

2. 土地所有權人負擔公共設施用地面積 = 共同負擔之公共設施用地面積 - 重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地等土地面積 = $0.2684 - 0.00 = 0.2684$ 公頃。
3. 公共設施用地平均負擔比率 = (公共設施用地負擔總面積 - 重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積) / (重劃區總面積 - 重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積) $\times 100\% = (0.2684 - 0.00) / (0.7369 - 0.00) \times 100\% = 36.42\%$ 。(註：計算至小數點以下 2 位，小數點以下第 3 位四捨五入。)

(三) 預估費用負擔

1. 本案重劃工程費用、重劃費用及貸款利息等總額，合計約 3,245 萬元。

表 6-5 重劃總費用估算表(開發單元 1)

項 目		金額(元)
一、工程費	工程費	12,299,784
	代辦管線費	3,489,800
	其他費用	5,179,408
二、重劃費用	地上物拆遷補償費	6,225,077
	重劃業務費	3,632,342
三、貸款利息 (貸款期間 2 年，以年利率 2.63% 計算。)		1,621,469
合 計		32,447,880

註：本估算費用僅供參考，實際費用應以辦理市地重劃時為準。

公开展覽草案

2. 費用平均負擔比率=8.09%

(1)依桃園市政府「桃園住宅及不動產資訊桃寶網」實價登錄查詢之交易資料顯示，本重劃區周邊住宅區交易價格為 28,130 ~101,640 元/㎡(9.3~33.6 萬元/坪)。預估本案重劃後住宅區平均價格約 54,450 元/㎡(18.0 萬元/坪)，則本重劃區費用平均負擔比率為 8.09%。(註：計算至小數點以下 2 位，小數點以下第 3 位四捨五入。)

(2)費用平均負擔比率計算如下：

$$\begin{aligned} & \text{工程費用總額} + \text{重劃費用總額} + \text{貸款利息總額} \\ &= \frac{\quad}{\text{重劃後平均地價} \times (\text{重劃區總面積} - \text{重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積})} \times 100\% \\ &= 32,447,880 / 54,450 \times [(0.7369 - 0.00) \times 10,000] \times 100\% \\ &= 8.09\%。 \end{aligned}$$

(四)重劃總平均負擔比率

重劃總平均負擔比率 = 公共設施用地平均負擔比率 + 費用平均負擔比率 = 36.42% + 8.09% = 44.51%。

(五)財務計畫

本重劃區預估取得抵費地面積約 595.92 平方公尺(0.7369 公頃×8.0872%)，若以平均價格每平方公尺 54,450 元(18.00 萬元/坪)辦理土地標售，預估土地處分收入約 3,245 萬元，抵付重劃負擔總費用(約 3,245 萬元)後，本案重劃財務得以自償尚屬可行。

公开展覽草案

二、開發單元2

本案係土地所有權人陳情提出已整合多數地主，並願以提供一定比例之公共設施用地予市政府，進行公共設施保留地解編；另本案地上物亦為土地所有權人或其承租人所有，若以全數地上物拆遷估算補償費用，預估重劃總平均負擔比率超過平均地權條例第 60 條第 3 項規定，故後續應取得重劃區內私有土地所有權人半數以上且其所有土地面積超過區內私有土地總面積半數之同意，本案財務始屬可行。

(一)重劃範圍及計畫內容

1. 重劃範圍

本案重劃範圍計有 1 個坵塊，單獨辦理市地重劃開發，面積約 0.9202 頃。(詳圖 6-2)

2. 重劃範圍公私有土地面積

本案重劃範圍內之公有土地面積為 0.0113 公頃，占總面積 1.23%，私有地面積為 0.9089 公頃，占總面積 98.77%。詳如下表：

表 6-6 本案重劃範圍公私有土地面積統計表(開發單元 2)

類別	所有權人(管理機關)	面積(公頃)	占總面積百分比
公有地	中華民國 (財政部國有財產署)	0.0113	1.23%
	私有地	0.9089	98.77%
	合 計	0.9202	100.00%

註：1. 表內面積應以實際地籍分割測量登記後之資料為準。

2. 表內百分比計算至小數點以下 2 位，小數點以下第 3 位四捨五入。

3. 原公有道路、溝渠、河川及未登記等抵充土地面積

依平均地權條例第 60 條規定，重劃前公有道路、溝渠、河川及未登記等土地應辦理抵充作業，惟考量其抵充面積仍須以辦理市地重劃作業之實際情形計算，本案暫不予列入。

4. 變更後計畫內容

本案變更後土地使用計畫內容如下：住宅區面積 0.5875 公頃、兒童遊樂場用地面積 0.2412 公頃、道路用地面積 0.0915 公頃。(詳表 6-7、圖 6-2)

公开展覽草案

表 6-7 本案重劃範圍土地使用計畫面積表(開發單元 2)

項 目		面積(公頃)	百分比
土地使用 分區	住宅區	0.5875	63.84%
	小計	0.5875	63.84%
公共設施 用地	兒童遊樂場用地	0.2412	26.21%
	道路用地	0.0915	9.94%
	小計	0.3327	36.16%
合 計		0.9202	100.00%

註：1. 表內面積應以實際地籍分割測量登記後之資料為準。

2. 表內百分比計算至小數點以下 2 位，小數點以下第 3 位四捨五入。

公开展覽草案



圖 6-2 本案重劃範圍及計畫內容示意圖(開發單元 2)

公開展覽草案

(二) 預估公共設施用地負擔

1. 本重劃區列入共同負擔之公共設施用地面積計有 0.3327 公頃，各項面積如下表：

表 6-8 列入共同負擔之公共設施用地面積表(開發單元 2)

公共設施項目	面積(公頃)	百分比
兒童遊樂場用地	0.2412	26.21%
道路用地	0.0915	9.94%
小 計	0.3327	36.16%

2. 土地所有權人負擔公共設施用地面積 = 共同負擔之公共設施用地面積 - 重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地等土地面積 = $0.3327 - 0.00 = 0.3327$ 公頃。
3. 公共設施用地平均負擔比率 = (公共設施用地負擔總面積 - 重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積) / (重劃區總面積 - 重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積) $\times 100\% = (0.3327 - 0.00) / (0.9202 - 0.00) \times 100\% = 36.16\%$ 。(註：計算至小數點以下 2 位，小數點以下第 3 位四捨五入。)

(三) 預估費用負擔

1. 本案重劃工程費用、重劃費用及貸款利息等總額，合計約 12,242 萬元。

表 6-9 重劃總費用估算表(開發單元 2)

項 目		金額(元)
一、工程費	工程費	13,881,056
	代辦管線費	3,867,600
	其他費用	5,752,136
二、重劃費用	地上物拆遷補償費	89,756,239
	重劃業務費	3,047,554
三、貸款利息 (貸款期間 2 年，以年利率 2.63% 計算。)		6,117,621
合 計		122,422,207

註：本估算費用僅供參考，實際費用應以辦理市地重劃時為準。

公開展覽草案

2. 費用平均負擔比率=24.43%

(1)依桃園市政府「桃園住宅及不動產資訊桃寶網」實價登錄查詢之交易資料顯示，本重劃區周邊住宅區交易價格為 28,130 ~101,640 元/m²(9.3~33.6 萬元/坪)。預估本案重劃後住宅區平均價格約 54,450 元/m²(18.0 萬元/坪)，則本重劃區費用平均負擔比率為 24.43%。(註：計算至小數點以下 2 位，小數點以下第 3 位四捨五入。)

(2)費用平均負擔比率計算如下：

$$\begin{aligned} & \text{工程費用總額} + \text{重劃費用總額} + \text{貸款利息總額} \\ = & \frac{\text{重劃後平均地價} \times (\text{重劃區總面積} - \text{重劃前} \\ & \text{原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積})}{\text{原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積}} \times 100\% \\ = & 122,422,207 / 54,450 \times [(0.9202 - 0.00) \times 10,000] \times 100\% \\ = & 24.43\%。 \end{aligned}$$

(四)重劃總平均負擔比率

重劃總平均負擔比率 = 公共設施用地平均負擔比率 + 費用平均負擔比率 = 36.16% + 24.43% = 60.59%。

(五)財務計畫

1. 本案重劃總平均負擔比率超過平均地權條例第 60 條第 3 項規定，後續應取得重劃區內私有土地所有權人半數以上且其所有土地面積超過區內私有土地總面積半數之同意。
2. 本重劃區預估取得抵費地面積約 2,248.34 平方公尺(0.9202 公頃×24.4316%)，若以平均價格每平方公尺 54,450 元(18.00 萬元/坪)辦理土地標售，預估土地處分收入約 12,242 萬元，抵付重劃負擔總費用(約 12,242 萬元)後，本案重劃財務得以自償尚屬可行。

公開展覽草案

附 件 一

內政部都市計畫委員會會議紀錄

內政部都市計畫委員會第 994 次會議紀錄

一、時間：中華民國 110 年 7 月 27 日（星期二）上午 9 時 30 分。

二、地點：本部營建署 601 會議室(採視訊會議)。

三、主席：徐兼主任委員國勇 花兼副主任委員敬群代

（依各級都市計畫委員會組織規程第 7 條規定，主任委員不克出席會議時，由副主任委員代理主持）

紀錄彙整：莊主民

四、出席委員：（詳會議簽到簿）。

五、列席單位及人員：（詳會議簽到簿）。

六、確認本會第 993 次會議紀錄。

決 定：本次會議與第 993 次會議僅間隔 1 週，會議紀錄
尚未陳判完竣，故延至第 995 次會議確認。

審議案件一覽表：

七、核定案件

第 1 案：臺北市政府函為「臺北市中山區都市計畫通盤檢討（主要計畫）案」再提會討論案。

第 2 案：臺中市政府函為「變更鐵砧山風景特定區計畫(第三次通盤檢討)案」再提會討論案。

第 3 案：臺中市政府函為「變更臺中市大平霧地區都市計畫主要計畫(部分機關用地為農會專用區)(配合中華民國農會總部改建計畫)案」。

第 4 案：臺中市政府函為「變更台中港特定區計畫（部分農業區為道路用地）（配合三港路拓寬工程）案」。

第 5 案：臺中市政府函為「變更大甲都市計畫（配合溫寮溪治理基本計畫）案」再提會討論案。

第 6 案：苗栗縣政府函為「變更高速公路頭份交流道附近特定區計畫（公共設施用地專案通盤檢討）案」。

公开展覽草案

第 7 案：苗栗縣政府函為「變更高速公路苗栗交流道附近特定區計畫（公共設施用地專案通盤檢討）案」。

第 8 案：苗栗縣政府函為「變更後龍外埔漁港特定區計畫（公共設施用地專案通盤檢討）案」。

第 9 案：苗栗縣政府函為「變更南庄都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）案」。

第 10 案：南投縣政府函為「訂正竹山(含延平地區)都市計畫（都市計畫圖重製通盤檢討）（竹-44號計畫道路書圖不符部分）案」。

第 11 案：南投縣政府函為「變更鹿谷都市計畫(兒童遊樂場用地(三)為社教兼社會福利設施用地)案」。

第 12 案：桃園市政府函為「變更高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫（公共設施用地專案通盤檢討）案」。

八、散會：中午 12 時 17 分

第 12 案：桃園市政府函為「變更高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫（公共設施用地專案通盤檢討）案」。

說 明：

- 一、本案業經桃園市都市計畫委員會 108 年 3 月 8 日第 30 次會議審議通過，並准桃園市政府 108 年 8 月 14 日府都計字第 1080195719 號函送計畫書、圖等報請審議。
- 二、法令依據：都市計畫法第 26 條。
- 三、變更計畫範圍：詳計畫圖示。
- 四、變更計畫內容及理由：詳計畫書。
- 五、公民或團體所提意見：詳公民或團體陳情意見綜理表。
- 六、本案因案情複雜，經簽奉核可，由本會彭委員光輝（召集人）、王前委員秀娟、張委員梅英、蘇委員瑛敏、王委員成機組成專案小組，於 108 年 9 月 19 日、108 年 11 月 7 日、109 年 3 月 11 日、109 年 5 月 7 日、109 年 6 月 18 日及 109 年 7 月 21 日召開 6 次專案小組會議，獲致具體建議意見，案經桃園市政府 109 年 12 月 2 日府都計字第 1090302041 號函送依本會專案小組初步建議意見處理情形對照表及修正後計畫書、圖到部，爰提會討論。

決 議：本案除下列各點外，其餘准照本會專案小組初步建議意見（詳附錄）及桃園市政府 109 年 12 月 2 日府都計字第 1090302041 號函送修正計畫內容通過，並退請該府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定。

- 一、都市計畫人口推估與檢討 1 節，請市政府依桃園市國土計畫載列涉及本計畫區之生活圈相關內容，納入計畫書敘明。
- 二、變更內容新編號第 3 案涉及公園用地之調整，為滿足當

地之公共設施需求，維護都市環境品質，請市政府清查盤點計畫內區位適宜之閒置或轉型公有土地，研提增加公園用地等開放空間之因應方案或措施，以保障民眾應有之居住權益。

- 三、本次檢討將部分停車場用地變更為其他使用分區或用地，故請市政府補充計畫區整體停車供需情形及後續處理措施或因應對策。
- 四、本次檢討部分變更案擬以市地重劃方式辦理解編，依規定重劃總平均負擔比例超過 45%，後續需經重劃區內私有土地所有權人半數以上且其所有土地面積超過區內私有土地總面積半數之同意，故請市政府於本案重新公开展覽時，確實調查土地所有權人之意願，以符合後續辦理之可行性。
- 五、考量農田水利會改制為行政院農業委員會農田水利署，故計畫書內涉及相關用地之取得方式及經費部分，請一併配合調整，以符實際。
- 六、實施進度與經費乙節，請修正公有土地之取得方式及相關公共設施用地之開闢經費，以茲完備。
- 七、表 5-1、表 6-1 相關公共設施用地資料不一致，請查明修正，另有關 A21 車站周邊土地整體開發辦理進度及計畫書相關資料亦請一併更新，以資明確。
- 八、因本計畫部分變更案件涉及整體開發或附帶條件之執行事宜，為避免影響地方發展，本計畫案經委員會審議通過後，市政府得視實際發展需要，分階段報由內政部核定後，依法公告發布實施。

【附錄】本會專案小組出席委員初步建議意見

(彙整 108 年 9 月 19 日、11 月 7 日、109 年 3 月 11 日、5 月 7 日、6 月 18 日及 7 月 21 日 6 次會議)：

本計畫區係屬桃園市政府函報中壢生活圈 7 處都市計畫範圍，經本會專案小組聽取全案變更通案性原則及態樣，陸續將已完成審議之都市計畫區提請大會審議，本案建議除下列各點外，其餘照桃園市政府核議意見通過，並請市政府以對照表方式補充處理情形及修正計畫書（修正部分請加劃底線）、圖後，提請委員會審議。

一、依本部 102 年 11 月 29 日「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」，首要工作應核實檢討計畫人口，故請就上位計畫人口分派、人口成長趨勢預測、開發總量容納人口等檢討分析後，詳予補充本案計畫人口之合理性，作為檢討調整計畫人口之依據。

二、有關本案檢討變更通案性原則，請依下列意見修正納入計畫書。

（一）本次辦理公共設施用地專案通盤檢討，係全盤性檢討計畫區內所有公設用地，其檢討處理樣態應考量整體公平性、一致性並顧及民眾權益等共同原則，提出相關具體可行檢討方案，故請詳予檢視是否仍有未處理之公共設施用地，避免遺漏損及民眾權益。

（二）請依「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」列表補充說明本次檢討各類公共設施用地處理原則；本次檢討採整體開發方式辦理，又分為跨區整體開發及單獨整體開發，除請說明整體開發範圍劃設策略及整體開發總負擔比例評估原則外，並將跨區整體開發辦理原則以及個別變更回饋原則詳予補充，納入計畫書敘明。

（三）本次檢討公共設施用地倘納入其他案件辦理者，請補充說明其變更內容，以保障土地所有權人權益。

（四）有關未開闢之計畫道路納入整體開發部分，除因應整體開發區出入通行及指定建築線需要外，請考量納入道路範圍合

理性、公益性、必要性及地主權益等面向後研擬具體可行策略，並納入跨區整體開發辦理原則敘明。

(五) 整體開發範圍劃設，整體開發單元第 2 點修改如下：「考量可建築土地之區位零散及併同取得公共設施用地之開闢效益，以同一都市計畫區辦理跨區整體開發為原則；惟為重劃開發執行之彈性，得於都市計畫再公開展覽後，視實際需要予以劃分開發單元，並提送內政部都市計畫委員會審議通過後再行辦理。」

(六) 另為加速整體開發地區之發展，劃設整體開發範圍周邊未開闢之計畫道路，建議請主管單位配合整體開發作業時程，優先編列經費進行開闢。

三、為減少對周邊環境之衝擊，請詳予補充說明本次開放空間型之公共設施用地（公園綠地等）檢討變更之衝擊減緩措施及調整策略。並請補充變更前後平均每人享有公園綠地、廣場、兒童遊戲場及體育場實際開闢面積等資料，以瞭解居住水準之變化。

四、請補充檢討成果與效益、整體開發地區劃設情形、整體檢討效益等內容，納入計畫書敘明。

五、本案計畫書載明待徵收取得公共設施保留地預定期程為 130 年，為確保土地所有權人權益，有關預定期程部分請配合國土計畫修正，該段文字請修正「待徵收及協議價購取得公共設施保留地預定期程為 125 年」。

六、變更內容涉及以市地重劃方式開發者，應依本會 103 年 9 月 30 日第 836 次會議決議之下列通案性處理原則辦理，以配合整體開發計畫之期程，並確保都市計畫具體可行：

(一) 請於桃園市都市計畫委員會審定細部計畫後，依平均地權條例相關規定，先行擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過後，再檢具變更主要計畫書、圖報由本部逕予核定後實施；如無法於委員會審議通過紀錄文到 3 年內擬

具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過者，請都市計畫擬定機關於期限屆滿前敘明理由，重新提會審議延長上開開發期程。

- (二) 委員會審議通過紀錄文到 3 年內未能依照前項意見辦理者，仍應維持原土地使用分區或公共設施用地，惟如有繼續開發之必要，應重新依都市計畫法定程序辦理檢討變更。

七、其他及應補充事項：

- (一) 有關公共設施取得開闢情形，除請補充未取得已開闢資料外，公共設施用地檢討構想亦請配合變更內容檢核修正。
- (二) 涉及變更之公設用地請補充該用地發展現況、土地權屬、擬定時間等資料以及變更後公共設施明細表，公共設施用地檢討構想亦請配合變更內容檢核修正。檢討後無使用需求之公共設施用地請補充相關主管機關同意文件。
- (三) 另有關實施進度及經費表所載列公共設施用地，請釐清後修正。
- (四) 本案採整體開發之案件，請市府主管機關依調整後方案，檢討整體開發之可行性評估資料，並補充整體開發範圍示意圖，納入計畫書敘明。
- (五) 本案如經本會審決通過後，變更內容超出原公開展覽範圍者，應另案辦理公開展覽及說明會，公開展覽期間無任何公民或團體陳情意見者，則報由內政部逕予核定，免再提會審議；公開展覽期間公民或團體提出陳情意見，則應再提會討論。
- (六) 本案計畫書、圖請確實依「都市計畫書圖製作要點」規定辦理。

八、變更內容明細表：詳如表 1。逾期及逕向內政部陳情意見綜理表：詳如表 2。

表 1、變更內容明細表

新 編 號	原 編 號	位 置	變更內容(公頃)		變更理由	附帶條件或說明	專案小組初步建議意見
			原計畫	新計畫			
1	1	計畫區南側之機一用地	機關用地 (0.09)	農業區 (0.09)	經檢討該用地尚未開闢取得土地，台灣自來水公司已無使用需求，本次檢討予以變更為毗鄰之農業區。	變更範圍：楊梅區仁美段 739、740 地號。	參採市府列席說明本案已納入 108 年 12 月 12 日公告實施「變更楊梅都市計畫(第四次通盤檢討)(含原高速公路楊梅交流道附近特定區、高速公路中壢及內壢交流道附近特定區之楊梅區部分)(第一階段)案」範圍，爰刪除本案。
2	2	計畫區高速公路用地二側之綠地用地	綠地用地 (13.15)	綠地用地 (兼供道路使用) (12.89)	1. 國道 1 號高速公路串聯桃園及中壢都會生活圈，而二側綠地部分現況已作道路使用，提供地區交通聯繫功能。 2. 本市人口持續成長，為因應地區日益增加之交通需求，本府刻就高速公路二側綠地及既有道路系統進行路網規劃。 3. 配合未來交通路網開建之用地需求，並考量綠地已供既有道路使用之地主權益，調整綠地用地為綠地(兼供道路使用)，並可透過逐年編列預算	變更範圍：中壢區三座屋段舊社小段 24 地號、平鎮區高雙段 460 地號及楊梅區仁美段 264 地號等 615 筆土地。爰	照市政府核議意見通過。

公開展覽草案

新 編 號	原 編 號	位 置	變更內容(公頃)		變更理由	附帶條件或說明	專案小組初步建議意見
			原計畫	新計畫			
					及容積移轉方式取得。		
				快速道路用地 (0.21)	配合中豐北路使用現況，本次檢討變更為快速道路用地。	變更範圍：中壢區興和段603地號及中壢區興南段公坡小段247-1地號等6筆土地。	
				道路用地 (0.05)	配合民族路使用現況，本次檢討變更為道路用地。	變更範圍：中壢區三座屋段三座屋小段1594地號及平鎮區高雙段20地號等9筆土地。	
	人 4	計畫區之高速公路用地	高速公路用地 (0.05)	綠地用地 (兼供道路使用) (0.05)	經檢討高雙段23-1、55、55-2、22-1及部分21-1地號等5筆土地(高速公路用地)非屬國土地權屬與毗鄰綠地相同，配合未來交通路網關建之用地需求，一併調整為綠地(兼供道路使用)，並可透過逐年編列預算及容積移轉或其他多元方式取得。	變更範圍：平鎮區高雙段23-1、55、55-2、22-1及部分21-1地號等5筆土地。	
3	3	計畫區西側之市一、停一、兒一、兒二及道路等用地	市場用地 (0.24)	住宅區 (0.47)	1. 市一用地經本府經發局評估，因無興闢開發計畫建議釋出，本次檢討變更為住宅區。 2. 停一用地經本府交通局評估，該區域無停車需求建議釋出，本次檢討變更為住宅區。 3. 配合市一、停一用地檢討釋出，與其毗鄰	附帶條件： 應以政府公辦方式辦理跨區市地重劃整體開發。	本案除下列各點請市府補充修正外，其餘照市政府核議意見通過。 1. 涉及合法建物調整事宜，請市政府依全市土地變更負擔回
			停車場用地 (0.20)				
			道路用地 (0.03)				

公開展覽草案

新 編 號	原 編 號	位 置	變更內容(公頃)		變更理由	附帶條件或說 明	專案小組初 步建議意見
			原計畫	新計畫			
			兒童遊樂 場用地 (0.08)	兒童遊樂場 用地 (0.08)	之道路用地(人行步 道用地)已無劃設必 要，為利整體開發使 用，本次併同檢討變 更為住宅區。		饋等通案 性原則辦 理並納入 變更理由 敘明。
			道路用地 (0.19)	道路用地 (0.19)	4. 為減輕政府財政負 擔，並提升都市生活 品質，透過整體開發 方式，併同取得兒 一、兒二等用地。 5. 配合重劃配地需求， 透過整體開發方式， 併同取得興關毗鄰之 道路用地。		2. 變更內容 併逾期及 逕向內政 部陳情意 見綜理表 編號第 1 案辦理，修 正後變更 內容如附 表 1、附圖 1。

註：1. 表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。

2. 「原編號」為公展草案之編號；「新編號」係依市都委會決議修正後之編號。

表 2、逾期及逕向內政部陳情意見綜理表

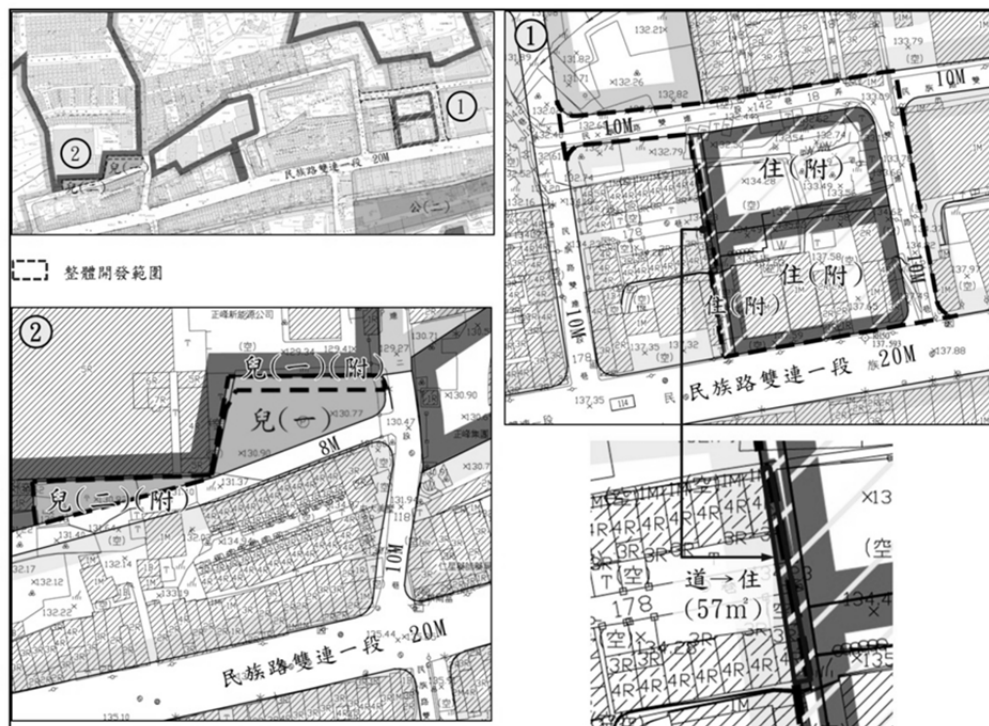
編號	陳情人及陳情位置	陳情內容	本府研析意見	專案小組初步建議意見
逕人 1	黃○雪、林○中 陳情位置：平鎮區中央段 868、868-1 等地號	陳情理由： 1. 上述地號於未分割前皆統一為住宅區，並有合法登記之實體建物(平鎮區中央段 554 建號)登記在案。此乃本人合法所購買之土地、建物，係受憲法上財產權保障。 2. 惟上述地號及建物卻遭貴單位重新測量後被迫分割為住宅用地與停車場用地，對本人合法取得之財產權使用上實有不妥及不公平之處。爰請貴單位盡速研議更正方案，以利本人之土地及建物能更正回住宅用地。 建議事項： 1. 建請桃園市政府地政局盡速更正本人合法取得之財產權。 2. 如蒙允准，希能列席內政部都委會之審議會會議。	建議酌予採納。 理由： 1. 經查中央段 868 地號土地為住宅區、中央段 868-1 地號土地為人行步道用地，本次配合市一、停一用地檢討釋出，已將毗鄰之人行步道用地，併同變更為住宅區，以政府公辦方式辦理市地重劃整體開發。 2. 惟再查本案部分人行步道用地(含中央段 868-1、877-1、709-1 等 3 筆地號土地)，前已取得合法建造執照及使用執照在案，後於 97 年度辦理地籍圖重測作業，因樁位偏差，以致地籍與實地不符，經樁位偏差研商會議決議依原樁位辦理逕為分割，本次將其變更為住宅區，關係人未因本次檢討而有所利得，得依「桃園市都市計畫土地變更負擔回饋審議原則」第六點第(一)項規定，免予回饋。 3. 變更內容，詳附表 1、附圖 1。	採納市政府列席人員說明(酌予採納)及所提變更內容，變更內容如附表 1、附圖 1。
逕人 2	劉○村等 43 人 陳情位置：平鎮區中央段 775、780、786、787 等地號	陳情理由： 1. 本段坐落於平鎮區民族路雙連一段，被指定為公共設施用地(公一)迄今已逾 40 餘年仍未見政府之徵收開闢意願。 2. 本公共設施用地被劃為公園預定地，然周邊已有桃園市首座平鎮雙連坡碉堡公園(佔地約 2.11 公頃)、運動公園(計畫中)、過嶺森林公園等大型公園(佔地 2.7 公頃)設施，甚至毗鄰國立中央大學(屬開放式校園)、平鎮區游泳池，運動休閒機能十分健全，故本公共設施用地實已無徵收之必要。 3. 本公共設施用地坐落於重要道路上，惟土地使用分區為公一，在未徵收的情況下衍生諸多問題，如違法鐵皮屋興建、	建議予以採納。 理由： 1. 本案公園用地前經本府工務局評估(105 年 5 月 7 日桃工景字第 1050014372 號函)，暫無需變更使用分區，且本市都委會審議期間無人民陳情意見，故維持原計畫，後續除由目的事業主管機關以逐年編列預算方式予以徵收取得外，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」或「都市計畫容積移轉辦法」等相關規定辦理。 2. 惟本次部分地主已進行整合，並提出陳情願以提供一定比例之公設用地予市府	本案採納市政府列席人員說明及所提變更內容(如附表 2、附圖 2。)，並請市政府考量周邊未開闢道路聯通性等內容納入妥為補充敘明。

公開展覽草案

編號	陳情人及陳情位置	陳情內容	本府研析意見	專案小組初步建議意見
		環境髒亂，嚴重破壞市容。 建議事項： 1. 盼能依據內政部自 102 年訂定「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」，針對公共設施用地專案通盤檢討，並針對本公共設施保留地進行解編，以解決公保地主長期以來土地利用受限之問題。 2. 本公設保留地解編之後，公保地主同意桃園市政府先前推行之方案，依法提供一定比例之公設用地予市府，進行有利於市民及市容的公設設施開發興建。	方式，進行公共設施保留地解編，經本府工務局再評估(109 年 5 月 5 日桃工景字第 1090019793 號函)土地取得費用龐大，且周邊已開闢雙連坡碉堡公園、雙連公園及石門大圳過嶺支渠步道等設施，休閒機能健全，可適度解編部分公(一)用地變更為住宅區，故為加速公共設施用地取得開闢並考量人民陳情意見，建議予以採納陳情意見。 3. 變更內容，詳附表 1、附圖 1。	
逕人 3	劉○訓、劉○宗、劉○勝、劉○忠、劉○俊 陳情位置：平鎮區中央段 775、780 等地號	陳情理由： 1. 民國 62 年編定公園預定地，且未徵收開發。至今造成地方無法繁榮。 2. 鄰近有中央大學、石門大圳休閒步道、碉堡公園…等，周邊均有居民休閒場所未受影響，充份有餘。 建議事項： 希望公園用地公(一)解編。	併逕人 2 案。	同逕人 2 案。

附表 1、變 1 案修正後變更內容明細表

位置	變更內容(公頃)		變更理由	備註
	原計畫	新計畫		
計畫區西側之市一、停一、兒一、兒二及道路等用地	市場用地 (市一)(0.24)	住宅區(附) (0.46)	1. 市一用地經本府經發局評估，因無興闢開發計畫建議釋出，本次檢討變更為住宅區。 2. 停一用地經本府交通局評估，該區域無停車需求建議釋出，本次檢討變更為住宅區。 3. 配合市一、停一用地檢討釋出，與其毗鄰之道路用地(人行步道用地)已無劃設必要，為利整體開發使用，本次併同檢討變更為住宅區。 4. 為加速公共設施用地取得開闢，實質提升居住環境品質，透過整體開發方式，併同取得兒一、兒二等用地。 5. 基於整體開發地區出入通行及指定建築線之需要，並依面臨之計畫道路納入整體開發原則，將面臨之道路用地納入整體開發範圍，併同開闢取得。	
	停車場用地 (停一)(0.20)			
	道路用地(0.02)			
	兒童遊樂場用地 (兒一) (0.03)	兒童遊樂場用地 (兒一)(附) (0.03)		
	兒童遊樂場用地 (兒二) (0.05)	兒童遊樂場用地 (兒二)(附) (0.05)		
	道路用地 (0.19)	道路用地(附) (0.19)		
	—	附帶條件： 應以政府公辦方式辦理跨區市地重劃整體開發。		
	道路用地 (約 57 m ²)	住宅區 (約 57 m ²)	1. 經查中央段 868 地號土地為住宅區、中央段 868-1 地號土地為人行步道用地，本次配合市一、停一用地檢討釋出，已將毗鄰之人行步道用地，併同變更為住宅區，以政府公辦方式辦理市地重劃整體開發。 2. 惟再查本案部分人行步道用地(含中央段 868-1、877-1、709-1 等 3 筆地號土地)，前已取得合法建造執照及使用執照在案，後於 97 年度辦理地籍圖重測作業，因樁位偏差，以致地籍與實地不符，經樁位偏差研商會議決議依原樁位辦理逕為分割，本次將其變更為住宅區，關係人未因本次檢討而有所利得，得依「桃園市都市計畫土地變更負擔回饋審議原則」第六點第(一)項規定，免予回饋。	

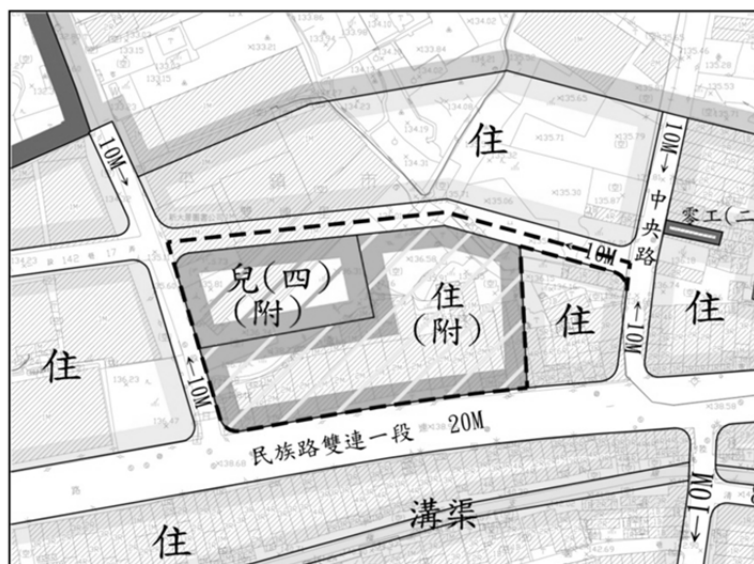


附圖 1、(市一、停一用地)變更內容示意圖

公开展覽草案

附表 2、逕人 2 案(公一用地)修正後變更內容明細表

位置	變更內容(公頃)		變更理由	備註
	原計畫	新計畫		
計畫區 西側之 公一用 地及道 路用地	公園用地 (公一) (0.83)	住宅區(附) (0.59)	1. 本案公一用地劃設保留遲未實質開闢，經本府工務局評估(109 年 5 月 5 日桃工景字第 1090019793 號函)土地取得費用龐大，且周邊已開闢雙連坡碉堡公園、雙連公園及石門大圳過嶺支渠步道等設施，休閒機能健全，可適度解編部分公(一)用地變更為住宅區。 2. 為加速公共設施用地取得開闢，實質提升居住環境品質，並維持服務水準，本次檢討變更部分為住宅區、部分為兒童遊樂場用地，並透過重劃整體開發方式併同取得興闢公共設施用地。 3. 基於整體開發地區出入通行及指定建築線之需要，並依面臨之計畫道路納入整體開發原則，將北側部分之道路用地納入整體開發範圍，併同開闢取得。	
		兒童遊樂場用地 (兒四)(附) (0.24)		
	道路用地 (0.09)	道路用地(附) (0.09)		
	—	附帶條件： 應以政府公辦方式 單獨辦理市地重劃 整體開發。		



附圖 2、逕人 2 案(公一用地)變更內容示意圖

公開展覽草案

附 件 二

桃園市都市計畫委員會會議紀錄

桃園市都市計畫委員會第 30 次會議紀錄

壹、時間：108 年 3 月 8 日（星期五）下午 1 時 30 分。

貳、地點：本府 16 樓 1602 會議室。

參、主持人：游主任委員建華

紀錄彙整：柯佩婷

肆、出席委員：（詳會議簽到簿）。

伍、列席單位及人員：（詳會議簽到簿）。

陸、本會第 28 及 29 次會議紀錄確認情形：

本會 107 年 11 月 9 日第 28 次及 107 年 12 月 10 日第 29 次會議紀錄業分別於 107 年 12 月 14 日及 108 年 1 月 29 日函送各委員，並請委員以書面方式確認，各委員均未對該會議紀錄提出書面意見，爰確認該會議紀錄。

柒、討論事項

第 1 案：審議「變更大溪都市計畫(市場用地(市二)為機關用地(機五))案」

第 2 案：審議「變更中壢平鎮都市擴大修訂主要計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」

第 3 案：審議「變更中壢市(過嶺地區)楊梅鎮(高榮地區)新屋鄉(頭洲地區)觀音鄉(富源地區)都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」

第 4 案：審議「變更高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」

第 5 案：審議「變更平鎮(山子頂地區)都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」

第 6 案：審議「變更楊梅都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」

第 7 案：審議「變更高速公路楊梅交流道附近特定區計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」

第 8 案：再審議「變更中壢(龍岡地區)都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」

捌、散會時間：下午 4 時 45 分。

第 4 案：審議「變更高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」

說 明：

一、辦理緣起：

民國 81 年以前已發布實施之都市計畫，大多未於都市計畫書表明財務計畫或附帶規定採區段徵收或市地重劃方式辦理，致公共設施用地之取得及興闢需透過一般徵收方式辦理。為解決公共設施用地經劃設保留而長期未取得之問題，本府依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 14 條第 4 款規定及內政部頒之「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」辦理全市各都市計畫公共設施用地專案通盤檢討。

二、變更機關：桃園市政府。

三、計畫性質：變更主要計畫。

四、法令依據：都市計畫法第 26 條。

五、變更內容：詳附表 1。

六、變更位置：詳附圖 1。

七、辦理歷程：

(一)106 年 4 月 28 日起公開展覽 30 天，並於 106 年 5 月 12 日假平鎮區公所、106 年 5 月 15 日假大園區老人文康綜合活動中心、106 年 5 月 16 日假楊梅區公所、106 年 5 月 17 日假蘆竹區公所及 106 年 5 月 19 日假中壢區公所。

(二)106 年 9 月 19 日、106 年 11 月 7 日，共召開 2 次專案小組會議。

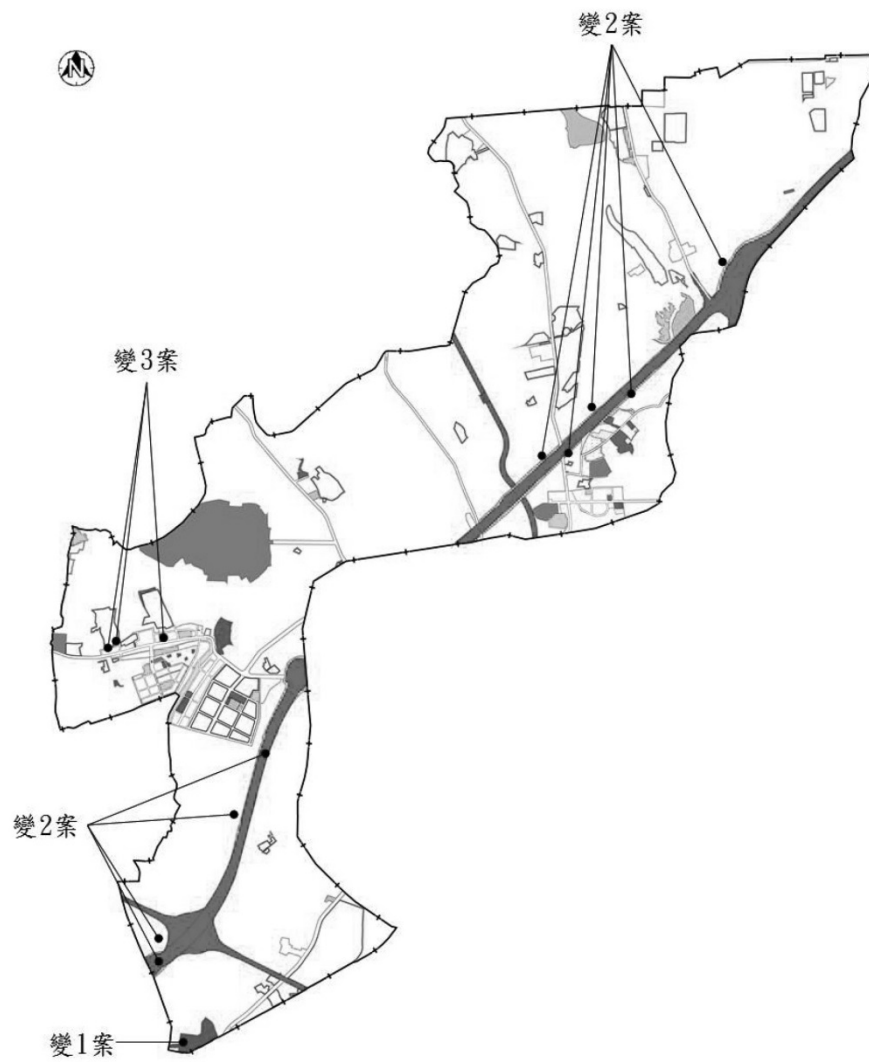
八、公民或團體陳情意見：計 8 件，詳附圖 2、附表 3。

九、依歷次專案小組初步建議意見修正計畫書、圖，市地重劃可行性評估經本府地政局檢視尚屬可行，提請委員會審議。

十、本府刻正就高速公路二側綠地進行路網規劃，為配合未來交通路網闢建之用地需求，並考量部分現況已作道路使用之地主權益，擬調整變 2 案將綠地用地變更為綠地用地(兼供道路使用)，及修正所涉人陳第 1~6 案，爰併案提會討論。(修

正內容詳附表 2)

決 議：考量高速公路二側綠地未來配合交通路網闢建之用地需求，以及部分現況已作道路使用之地主權益，本案除變更內容綜理表第 2 案照本次提會內容通過外，其餘照專案小組初步建議意見通過，變更內容綜理表及公民或團體陳情意見綜理表決議詳附表 1、附表 3。



附圖 1 變更位置示意圖

公開展覽草案

討論事項第 4 案

附表 1 變更內容綜理表

編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	專案小組 初步建議意見	市都委會 決議
		原計畫	新計畫			
1	計畫區南側之機一用地	機關用地 (0.09)	農業區 (0.09)	經檢討該用地尚未開闢取得土地，台灣自來水公司已無使用需求，本次檢討予以變更為毗鄰之農業區。	照公展草案通過。	照專案小組初步建議意見。
2	計畫區高速公路用地二側之綠地用地	綠地用地 (13.15)	農業區 (12.89)	1. 依「公路兩側公私有建築物與廣告物禁建限建辦法」第 3 條規定，高速公路兩側路權邊界外 8 公尺以內地區為禁建範圍，已可管制高速公路二側土地之使用，實無劃設綠地系統之必要性。 2. 現行高速公路路權範圍已設置土堤邊坡，並栽植樹木已具隔離綠帶之功能性，故本次檢討除毗鄰住宅區部分仍有維持必要外，其餘毗鄰農業區部分，予以變更為農業區。	照公展草案通過。	照本次提會內容通過，詳附表 2。
			快速道路用地 (0.21)	配合中豐北路使用現況，本次檢討變更為快速道路用地。	照公展草案通過。	
			道路用地 (0.05)	配合民族路使用現況，本次檢討變更為道路用地。	照公展草案通過。	
3	計畫區西側之市一、停一、兒一、兒二及道路等用地	市場用地 (0.24)	住宅區 (0.47)	1. 市一用地經本府經發局評估，因無興闢開發計畫建議釋出，本次檢討變更為住宅區。 2. 停一用地經本府交通局評估，該區域無停車需求建議釋出，本次檢討變更為住宅區。 3. 配合市一、停一用地檢討釋出，與其毗鄰之道路用地(人行步道用地)已無劃設必要，為利整體開發使用，本次併同檢討變更為住宅區。 4. 為減輕政府財政負擔，並提升都市生活品質，透過整體開發方式，併同取得兒一、兒二等用地。 5. 配合重劃配地需求，透過整體開發方式，併同取得興闢毗鄰之道路用地。	1. 原則同意公展草案內容。 2. 有關跨區重劃財務可行性請都發局會同本府地政局確認，如有必要得酌予調整計畫內容，提請市都委會大會討論。	照專案小組初步建議意見通過。
		停車場用地 (0.20)				
		道路用地 (0.03)				
		兒童遊樂場用地 (0.18)	兒童遊樂場用地 (0.18)			
		道路用地 (0.19)	道路用地 (0.19)			

註：表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。

附表2 變更內容綜理表(本次提會內容)

編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	市都委會決議
		原計畫	新計畫		
2	計畫區高速公路二側綠地用地	綠地用地 (13.15)	綠地用地 (兼供道路使用) (12.89)	<u>1. 國道1號高速公路串聯桃園及中壢都會生活圈,而二側綠地部分現況已作道路使用,提供地區交通聯繫功能。</u> <u>2. 本市人口持續成長,為因應地區日益增加之交通需求,本府刻就高速公路二側綠地及既有道路系統進行路網規劃。</u> <u>3. 配合未來交通路網闢建之用地需求,並考量綠地已供既有道路使用之地主權益,調整綠地用地為綠地(兼供道路使用),並可透過逐年編列預算及容積移轉方式取得。</u>	照本次提會內容通過。
			快速道路用地 (0.21)	配合中豐北路使用現況,本次檢討變更為快速道路用地。	
			道路用地 (0.05)	配合民族路使用現況,本次檢討變更為道路用地。	

註：表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。



附圖 2 公民或團體陳情意見位置示意圖

附表 3 公民或團體陳情意見

編號	陳情人	陳情內容	專案小組初步建議意見	市府研析意見	市都委會決議
1	國防部軍備局北部工營處 陳情位置：楊梅區仁美段 234-1、235-1 地號	陳情理由： 國防部軍備局列管坐落楊梅區仁美段 234-1 及 235-1 等 2 筆地號土地，現況位於營區範圍內，為符合營區整體規劃使用，建議由「綠地」變更為「機關用地」，以符合管合用合一。 建議事項： 上開 2 筆土地，建議由「綠地」變更為「機關用地」，以符合管合用合一政策。	不予採納。 理由： 1. 經查本案陳情地號土地已納入公展草案之變 2 案，考量現行高速公路路權範圍已設置土堤邊坡，並栽植樹木已具隔離綠帶之功能性，已無留設綠地之必要，予以變更為農業區。 2. 本案陳情土地周邊皆為農業區，變更後並不影響該單位之整體規劃使用。	配合本次提會內容，建議除修正變更理由外，其餘照專案小組初步建議意見通過。修正理由如下： 1. 國道 1 號高速公路串聯桃園及中壢都會生活圈，而二側綠地部分現況已作道路使用，提供地區交通聯繫功能。 2. 本市人口持續成長，為因應地區日益增加之交通需求，本府刻就高速公路二側綠地及既有道路系統進行路網規劃。 3. 配合未來交通路網闢建之用地需求，並考量綠地已供既有道路使用之地主權益，調整綠地用地為綠地(兼供道路使用)，並可透過逐年編列預算及容積移轉或	照市府研析意見通過。

公開展覽草案

討論事項第 4 案

編號	陳情人	陳情內容	專案小組初步建議意見	市府研析意見	市都委會決議
				其他多元方式取得。	
2	李○鉉君 陳情位置：平鎮區高雙段 398 等 6 筆地號土地	陳情理由： 1. 依貴府平鎮區公所說明會，了解後查詢只有高雙段 391 變更為農業區。 2. 本人 99 年 11 月 17 日陳情函，字號為府地權字 0990457684 號。 3. 平鎮地政所函 99 年 11 月 19 日更正，字號平地測字第 0990006943 號。 建議事項： 1. 有關於變更中壢及內壢交流道附近特定區計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案說明會，依查詢得知，只有高雙段 391 號變為農業區，其他地號皆是綠地。 2. 陳情建議因高架段土地分割細碎，不好管理能夠變更農業區。	予以採納。 理由： 經查本案陳情地號土地已納入公展草案之變 2 案，考量現行高速公路路權範圍已設置土堤邊坡，並栽植樹木已具隔離綠帶之功能性，已無留設綠地之必要，予以變更為農業區。	配合本次提會內容，建議不予採納。 理由： 同人陳編號 1。	照市府研析意見通過。
3	余○煥 陳情位置：中壢區水尾段水尾小段 663 等 63 筆地號及內壢段 2133 等 5 筆地號土地	陳情理由： 1. 緣由坐落於「高速公路中壢及內壢間交流道附近特定區計畫」內之數十筆地號為：633-719、734-738、2133-213 等農地。 2. 因高速公路五楊高架的建造時，底下鋪路埋管設計不當，造成原灌溉大圳水源頭進灌溉渠高度比農田還低了一公尺，因此無法順利引渠之水灌溉。 建議事項： 1. 盡速協助恢復灌溉圳	1. 不予採納。 理由： (1) 經查本案陳情涉及高速公路二側綠地部分已納入公展草案之變 2 案，考量現行高速公路路權範圍已設置土堤邊坡，並栽植樹木已具隔離綠帶之功能性，已無留設綠地之必要，予以變更為農業區。 (2) 陳情土地屬農業區部分，因本次專案檢討辦理目的，係為解決公共設施用地經劃設保留而長期未取得之問題，故陳情	配合本次提會內容，建議除修正變更理由(1)外，其餘照專案小組初步建議意見通過。 修正理由(1)：同人陳編號 1。	照市府研析意見通過。

討論事項第 4 案

編號	陳情人	陳情內容	專案小組初步建議意見	市府研析意見	市都委會決議
		之引水功能，以利農地耕作。 2. 若灌溉圳的正常運作遲遲無法復原以及水圳改善工程推動窒礙難行，祈將此區農地變更成建地，以增加土地的利用價值。	協助引水功能、變更為可供建築土地，非屬本專案檢討標的，建議不予採納。 2. 有關陳情恢復灌溉圳引水功能，請業務單位函請桃園石門農田水利會協助恢復灌溉水圳，以利農地耕作。		
4	徐○章 陳情位置：平鎮區高雙段 23-1 等 4 筆地號土地	桃園市平鎮區高雙段 23-1、55、55-2 及 22-1 等 5 筆綠地煩建請一併納入此次(同 22、22-2、23、24、24-1、24-2、25、25-2、55-1 等 9 筆)變更為農地的方案中，因為此 4 筆土地為鄰路之出入口用地，為避免影響日後出入受阻，煩請一同變更。	予以採納，另請業務單位函請交通部國道高速公路局確認用地範圍後，納入變更內容。 理由： 1. 本案陳情土地為高速公路用地，經洽交通部臺灣區國道高速公路局表示，該土地位於該局路權範圍外。 2. 經檢討高雙段 23-1、55、55-2、22-1 及部分 21-1 地號等 5 筆土地，非屬國道路權範圍，考量該土地權屬與毗鄰土地相同，請併同高速公路二側綠地變更案，予以變更為農業區。	配合本次提會內容，建議酌予採納。 理由如下： 經檢討高雙段 23-1、55、55-2、22-1 及部分 21-1 地號等 5 筆土地，(高速公路用地)非屬國道路權範圍，考量該土地權屬與毗鄰綠地相同，配合未來交通路網闢建之用地需求，一併調整為綠地(兼供道路使用)，並可透過逐年編列預算及容積移轉或其他多元方式取得。	照市府研析意見通過。
5	陳○志 陳情位置：中壢區內壢段 921-1、921-3 等 2 筆地號	1. 陳情理由：可否准予地目變更之期盼。 2. 建議事項：前因本地段經二、三十年來，配合政府的建議而劃分為路地或綠地等，且因配合政府高速公路的拓寬與施工等，忍受多年的居住出入通行諸多不便，且本地段周邊均	不予採納。 理由： 1. 經查本案陳情地號土地已納入公展草案之變 2 案，考量現行高速公路路權範圍已設置土堤邊坡，並栽植樹木已具隔離綠帶之功能性，已無留設綠地之必要，予以變更為農業區。	配合本次提會內容，建議除修正變更理由(1)外，其餘照專案小組初步建議意見通過。 修正理由(1)：同人陳編號 1。	照市府研析意見通過。

公開展覽草案

討論事項第 4 案

編號	陳情人	陳情內容	專案小組初步建議意見	市府研析意見	市都委會決議
		為大小工廠林立，而且本地段的土地面積又已剩不多。職此之由乃懇請政府能德民之便，允許本地段的地目變更。	2. 陳情土地屬農業區部分，因本次專案檢討辦理目的，係為解決公共設施用地經劃設保留而長期未取得之問題，故陳情變更為可供建築土地，非屬本專案檢討標的。		
6	呂○雅 陳情位置：中壢區興南公坡小段 9-1、聖德段 1174 及 1210 等 3 筆地號	陳情理由： 有關都市發展局辦理（變更楊梅都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）案），該案在 106 年 5 月 12 日召開說明，經查證列舉該地號恢復編定案如下：位於中壢區興南公坡小段 9-1，聖德段 1174、1210 共 3 筆地號，有爭議列舉 請查照。 建議事項： 1. 中壢區興南公坡小段 9-1 地號，公告現值 13,133，面積 492 平方公尺，等於 149 坪，因在高速公路旁既綠地恢復原編定農地，但權力範圍 6000 分之 31，無法使用該地，因可以土地徵收條例辦理。 2. 中壢區聖德段 1210，公告現值 14,878 元，面積為 29.71 平方公尺，等於 8 坪，土地使用分區：綠地用地，查此地公共設施解編為農地，但如開發（因面積不夠）而且被蓋上電動汽車充電站，懇請以土地徵收條例來徵收。權力範圍 90 分之一不到兩坪。 3 中壢區聖德段 1174，	不予採納。 理由： 經查本案陳情地號土地已納入公展草案之變 2 案，考量現行高速公路路權範圍已設置土堤邊坡，並栽植樹木已具隔離綠帶之功能性，已無留設綠地之必要，予以變更為農業區。	配合本次提會內容，建議酌予採納。 理由： 同人陳編號 1。	照市府研析意見通過。

公开展覽草案

討論事項第 4 案

編號	陳情人	陳情內容	專案小組初步建議意見	市府研析意見	市都委會決議
		公告現值 14,194 元，面積 1148.08 平方公尺，等於 346 坪，土地分區為綠地，此地因公共設施解編為農地，但是又沒水源，如開發(因面積不夠)懇請以土地徵收條例來徵收。權力範圍只有 6000 分之 31 而已，編列農地本人也無法使用，懇請用土地徵收條例來辦理，謝謝！			
7	楊○珠 陳情位置：平鎮區中央段 734 地號	本人所有土地桃園市平鎮區中央段 734 地號，原為公共設施保留地停車場用地，經市府辦理「變更中壢及內壢交流道附近特定區計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」後，經洽貴府回覆上開土地仍為停車場用地。爰貴府既將此區不在劃設為公共設施保留地停車場用地，表示此區車輛密度不高，無設置公有停車場之必要，現今貴府將本人土地規劃為停車場用地，無疑是造成土地資源浪費，限制本土地之使用，本人懇請貴府通盤檢討將本人及鄰近之土地重設為住宅用地，讓土地的運用更為合理確切。	予以採納。 理由： 經查陳情土地已納入公展草案之變 3 案，市 1 及停 1 用地經經發局及交通局評估已無使用需求，本次檢討變更為住宅區，並透過整體開發方式，併同取得興闢毗鄰之道路用地。	-	照專案小組初步建議意見通過。
8	黃○宏 陳情位置：平鎮區中央段 709、709-1 地號	上述地號於未分割前皆統一為住宅區，由貴單位重新測量後被迫分割為住宅用地與停車場用地，對住戶而言實有不妥及不公平之處，建請貴局盡速研議更正方案，以利該土地能更正	酌予採納。 理由： 1. 經查陳情土地(中央段 709-1 地號)已納入公展草案之變 3 案，配合市 1、停 1 用地檢討釋出，毗鄰人行步道已無劃設必	-	照專案小組初步建議意見通過。

公开展覽草案

討論事項第 4 案

編號	陳情人	陳情內容	專案小組初步建議意見	市府研析意見	市都委會決議
		回住宅用地。	要，為利整體開發使用，併同檢討變更為住宅區，並納入整體開發範圍。 2. 為避免定期通檢案與本案計畫內容產生競合，建議原「變更高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫（第四次通盤檢討）案」變 27 案之變更內容後續配合予以撤案。		

公开展覽草案

附 件 三

市地重劃可行性評估同意函

檔 號：
保存年限：

桃園市政府地政局 函

地址：33001桃園市桃園區縣府路1號3樓
承辦人：科員 連佳郁
電話：03-3322101#5305
傳真：03-3368506
電子信箱：10016483@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11月3日
發文字號：桃地重字第1090054948號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關貴局檢送「變更高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」修正後市地重劃可行性評估報告一案，復請查照。

說明：

- 一、復貴局109年10月28日桃都計字第1090039049號函。
- 二、依平均地權條例第60條規定，實施市地重劃時，折價抵付共同負擔之土地，其合計面積以不超過各該重劃區總面積百分之45為限。但經重劃區內私有土地所有權人半數以上及其所有土地面積超過區內私有土地總面積半數之同意者，不在此限，合先敘明。
- 三、旨案可行性評估(開發單元2-B案)重劃總平均負擔比率達 60.59%，請於本都市計畫變更案辦理重新公展時併同辦理土地所有權人意願調查，倘取得土地所有權人過半數同意，則財務計畫始屬可行。

正本：桃園市政府都市發展局

副本：電 2020/11/04 10:08 文 章 交 換 08:44:55

都市計畫科 109/11/04 10:08

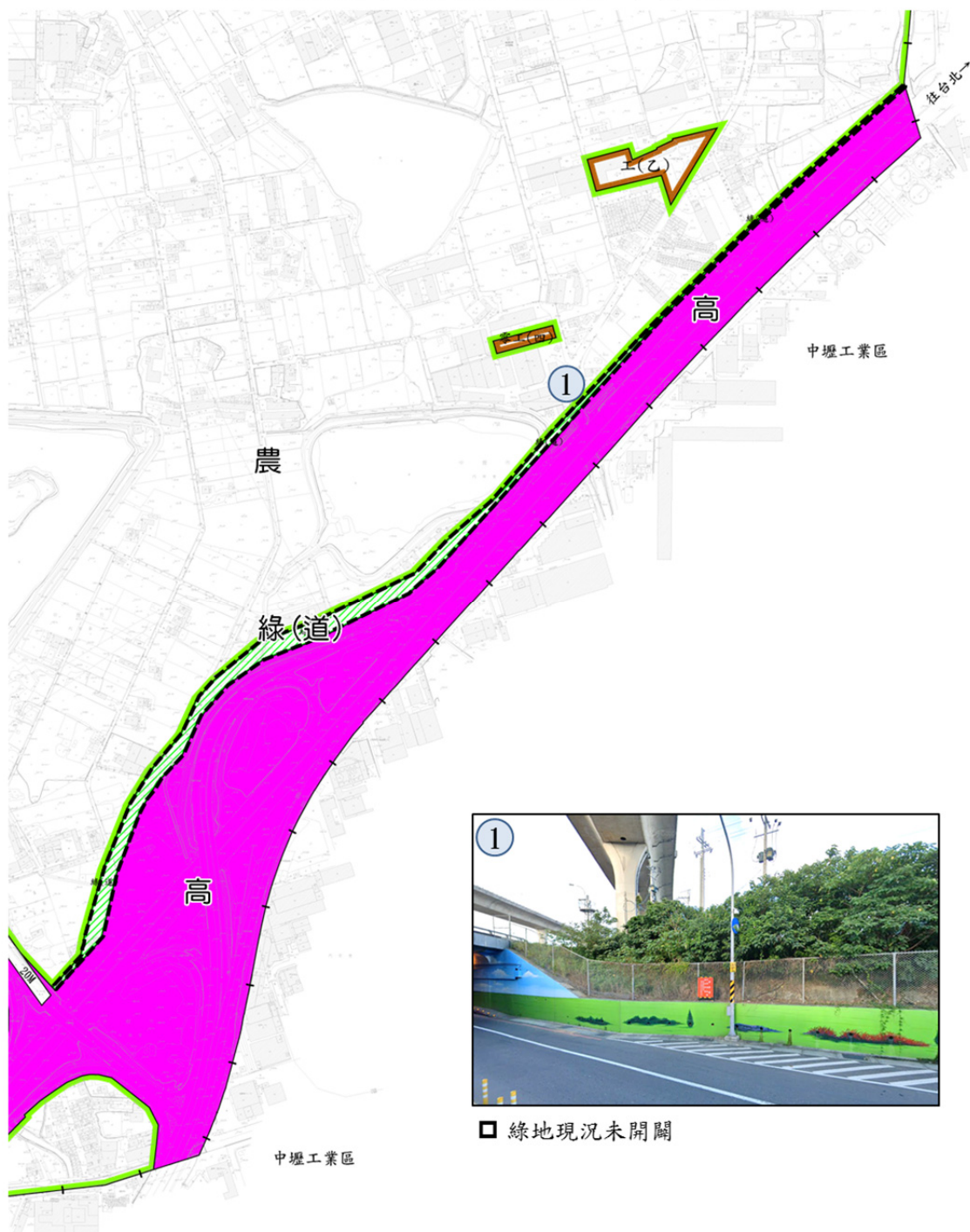


191090039794 無附件

附 件 四

變 1～3 案之發展現況及土地權屬資料
及無使用需求之主管機關同意文件

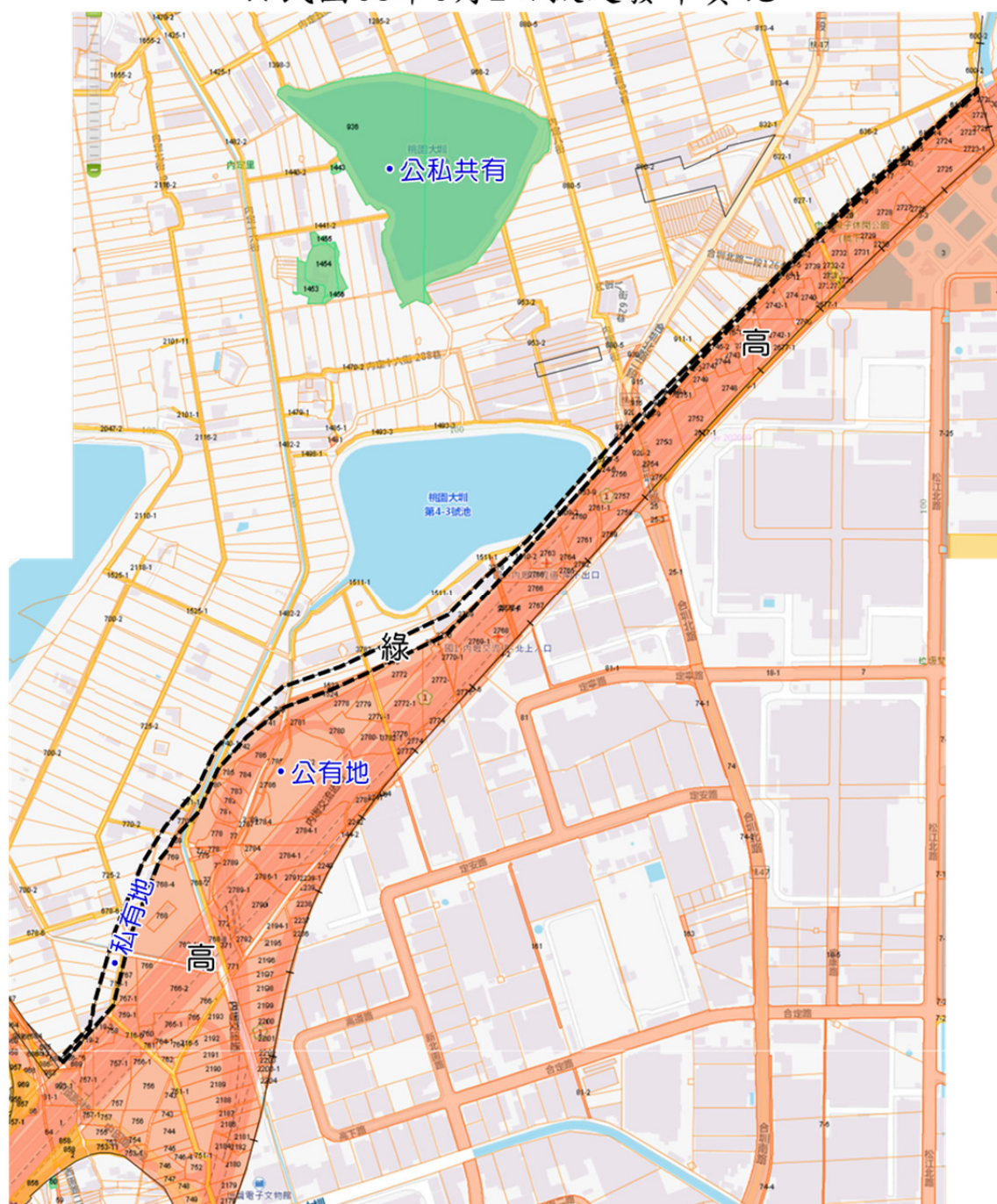
高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫
於民國68年6月2日擬定發布實施



□ 變更範圍示意圖

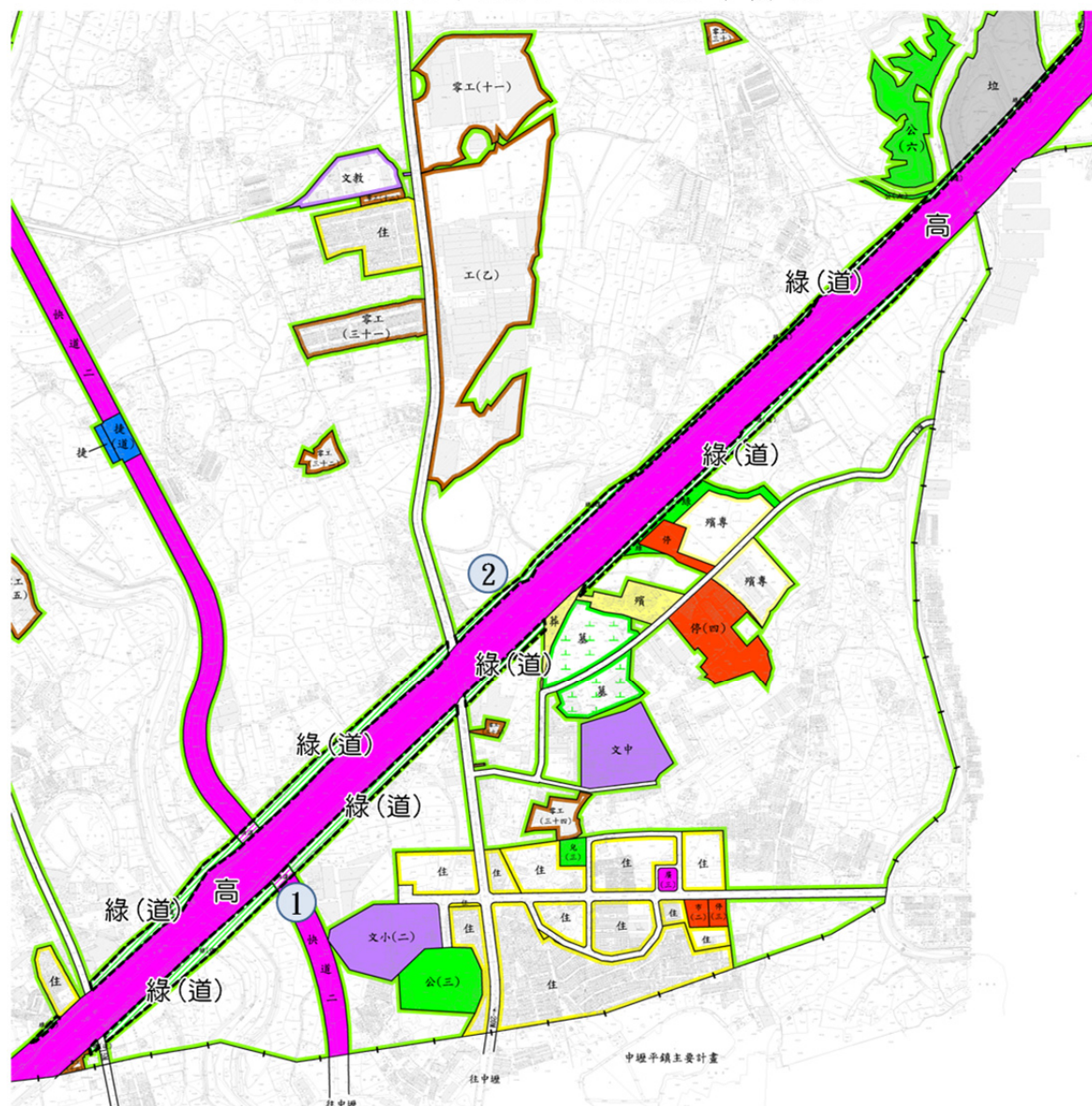
□ 綠地現況未開闢

高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫
於民國68年6月2日擬定發布實施



□ 土地權屬分布示意圖

高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫
於民國68年6月2日擬定發布實施



□ 變更範圍示意圖

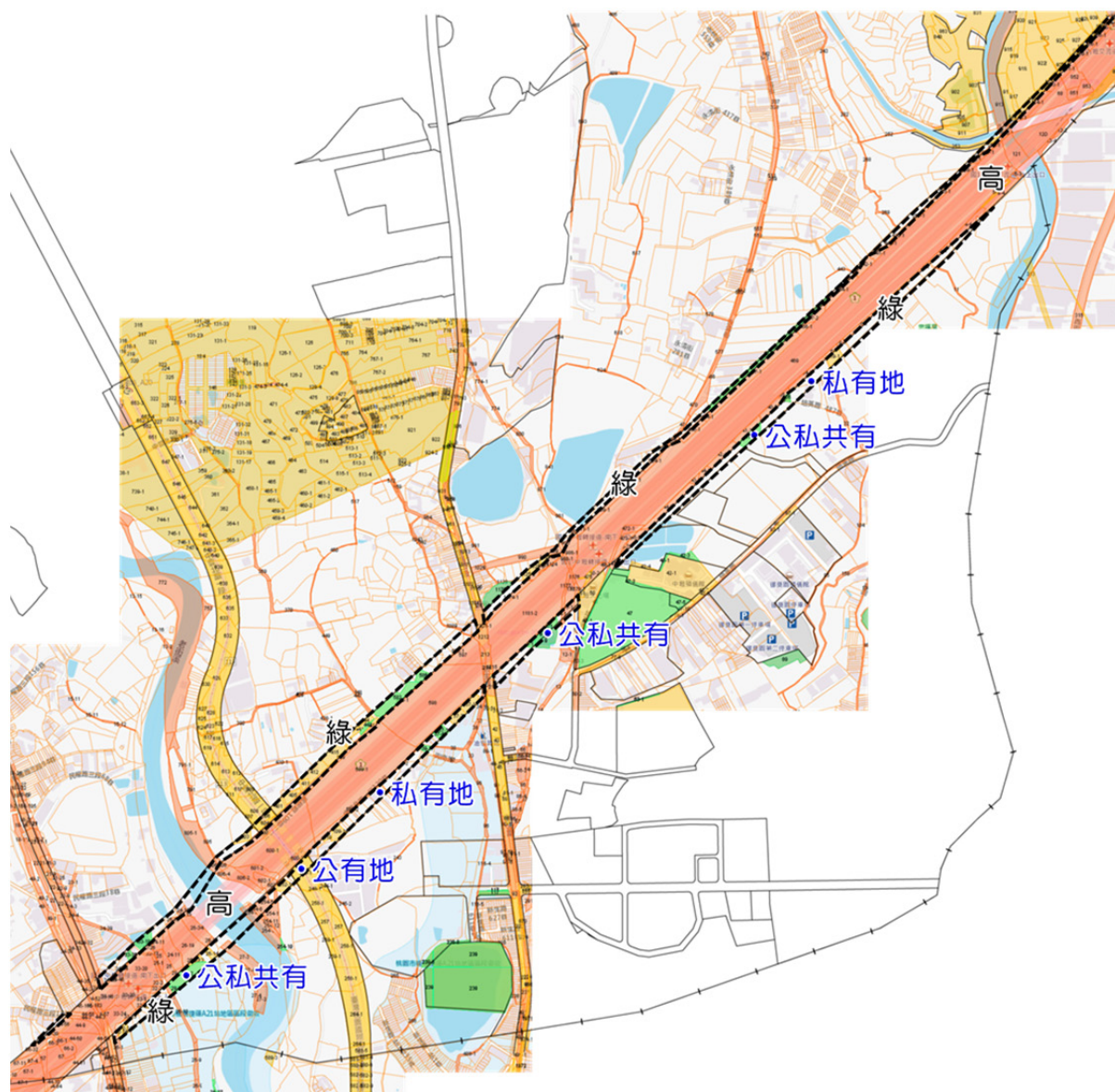


□ 綠地現況為道路使用



□ 綠地現況未開闢

高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫
於民國68年6月2日擬定發布實施



□ 土地權屬分布示意圖

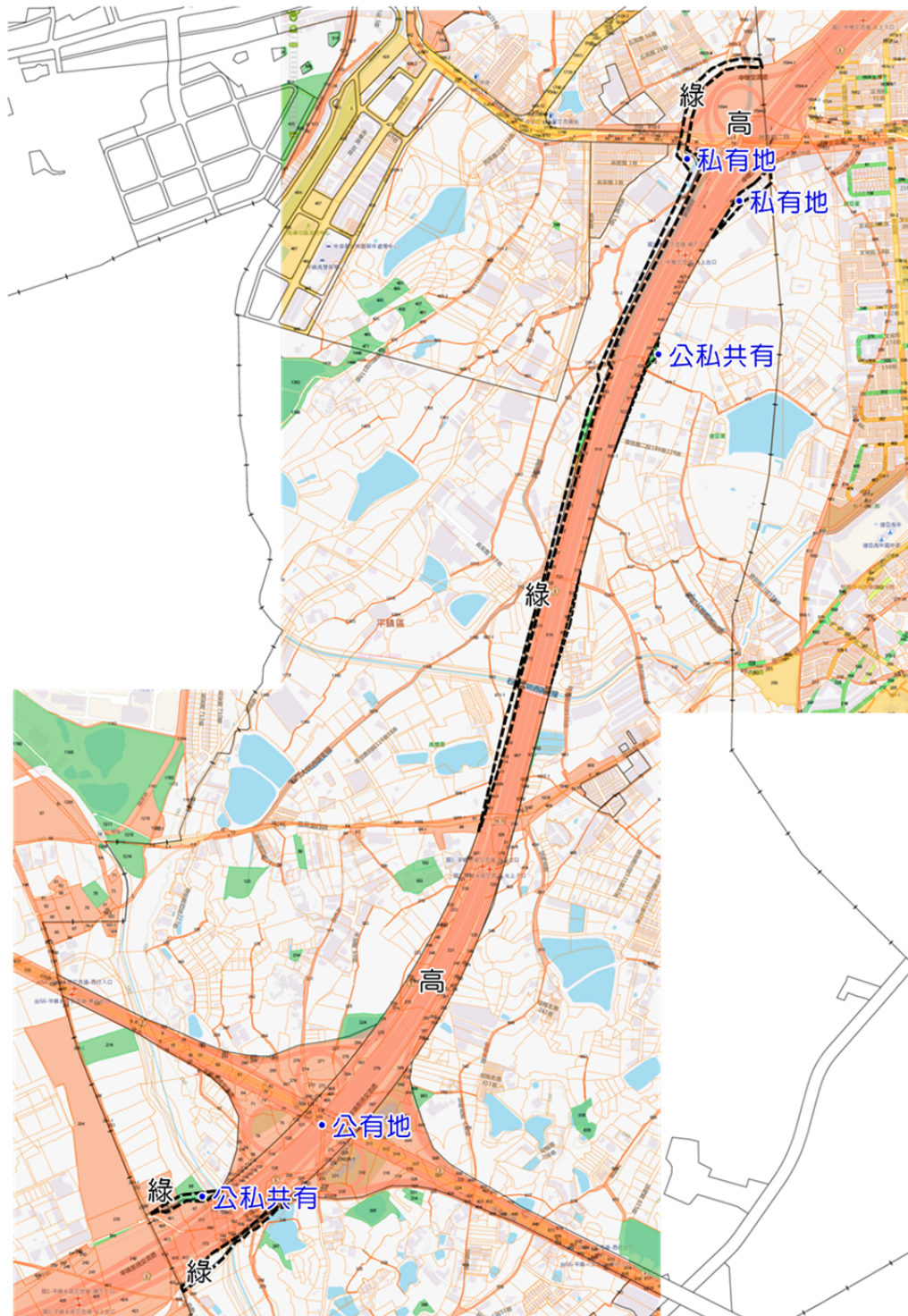
高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫
於民國68年6月2日擬定發布實施



□ 綠地現況為道路使用

□ 變更範圍示意圖

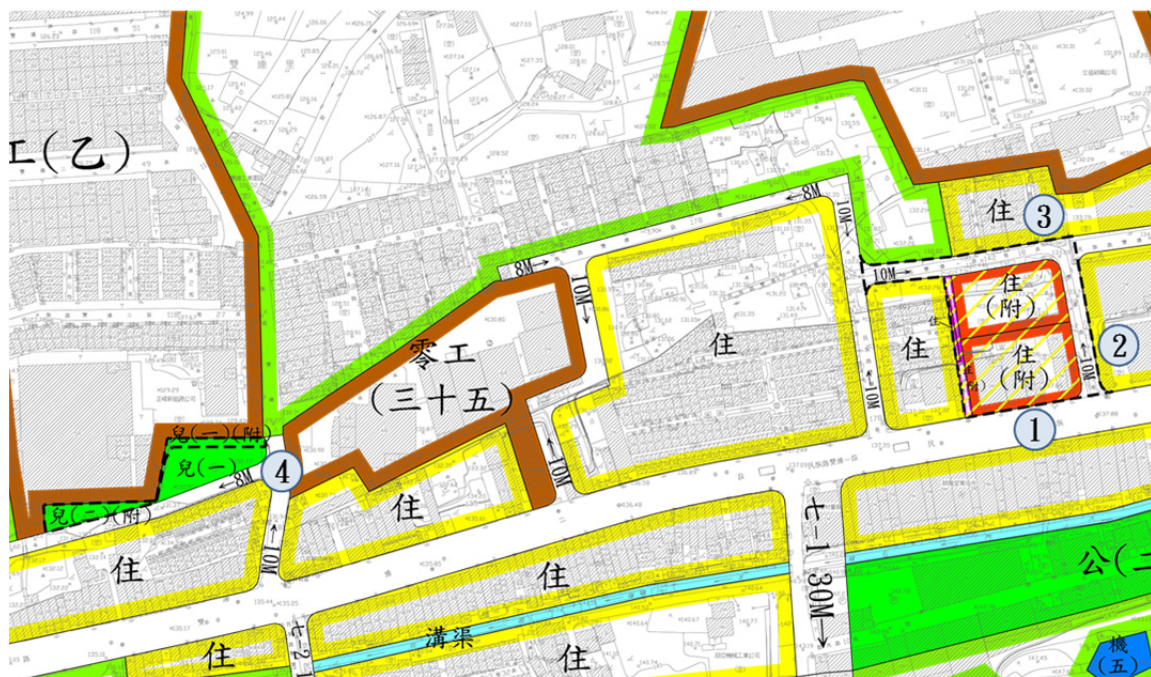
高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫
於民國68年6月2日擬定發布實施



□ 土地權屬分布示意圖

公開展覽草案

高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫
於民國68年6月2日擬定發布實施



□ 變更範圍示意圖



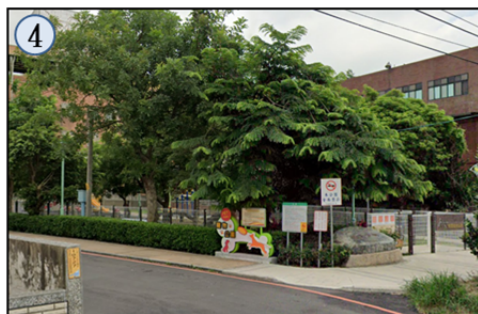
□ 市一使用現況



□ 道路開闢現況



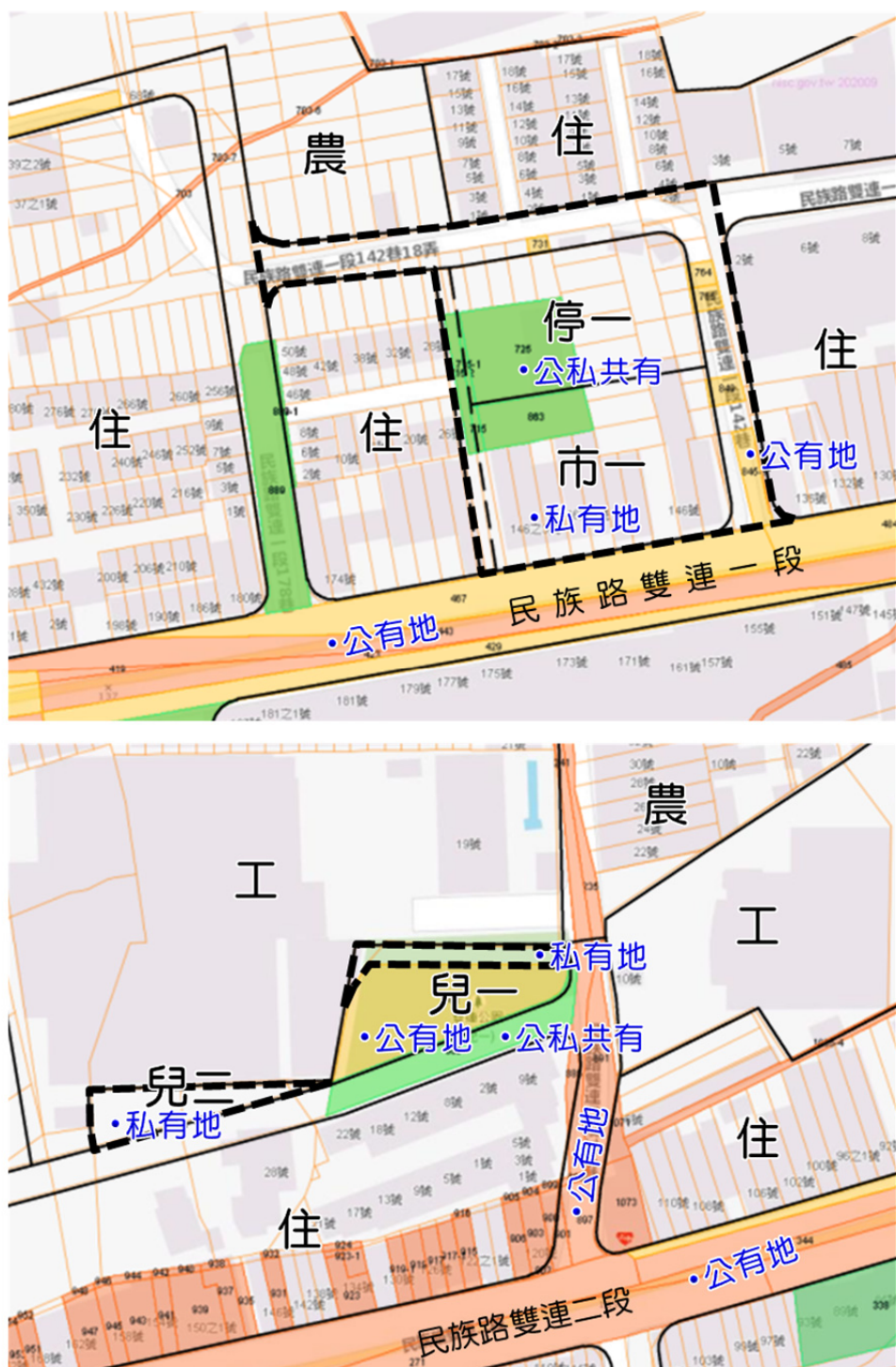
□ 停一使用現況



□ 兒一使用現況

變 2 案之發展現況及土地權屬資料(1/6)

高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫
於民國68年6月2日擬定發布實施



□ 土地權屬分布示意圖

檔 號：
保存年限：

桃園市政府經濟發展局 函

地址：33001桃園市桃園區縣府路1號2樓
承辦人：劉麗子
電話：(03)336-6695
電子信箱：092011@mail.tycg.gov.tw

受文者：本府都市發展局

發文日期：中華民國105年8月17日
發文字號：桃經市字第1050027990號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如主旨(0027990A00_ATTCH1.xlsx、0027990A00_ATTCH2.docx)

主旨：檢送「桃園市市場用地配合公共設施通盤檢討基本資料」

1份，請參酌辦理，請查照。

說明：依據105年8月8日奉市長核可簽呈辦理。

正本：本府都市發展局

副本：本府交通局(含附件)



裝

訂

線



公開展覽草案

序號	都市計畫區	市場用地 編號	地段	面積 (公頃)	開闢 情形	土地權屬	使用現況	所屬 轄區	評估建議	綜整後	符合原則
31	中壢(過嶺地區)、 楊梅(高榮地區)、 新屋(頭洲地區)、 觀音(富源地區) 都市計畫	市二	雙嶺段	0.41	X	公	空地	中壢	多屬開闢使用中	保留	5
32	中壢(過嶺地區)、 楊梅(高榮地區)、 新屋(頭洲地區)、 觀音(富源地區) 都市計畫	市三	頭洲段	0.27	X	公	變更一市長裁示由民政局辦理專案變更為機關用地	新屋	擬配合市政府政策，變更為機關用地 (本府民政局104年12月31日桃民自字第1040025540號)	變更	2
33	高速公路中壢及 內壢交流道附近 特定計畫區	市一	中央段	0.24	X	公0.01 私0.23	3層樓屋、鐵皮屋、工廠	平鎮	變更	變更	4
34	高速公路中壢及 內壢交流道附近 特定計畫區	市二	志福段	0.26	O	私	集合住宅多目標使用	中壢	多屬開闢使用中	保留	5
35	高速公路中壢及 內壢交流道附近 特定計畫區	市三	三民段	0.65	O	公	1層樓平房、 中壢魚市場承租中	中壢	多屬開闢使用中	保留	5
36	大溪都市計畫	市一	和平段	0.24	O	公0.21 私0.03	大溪公有零售市場	大溪	公有用地	保留	2
37	大溪都市計畫	市二	田心子段下 田心子小段	0.16	X	公	空地、清潔隊停車使用	大溪	公有用地	保留	2
38	大溪都市計畫	市三	田心子段上 田心子小段	0.2	O	私	大溪市場已閒置	大溪	無市場機能	變更	4
39	大溪(埔頂) 都市計畫	市一	埔頂段	0.14	O	公	大溪僑愛公有市場	大溪	公有用地	保留	2
40	大溪(埔頂) 都市計畫	市四	太武段	0.24	X	私	空地	大溪	無開闢計畫	變更	4
41	大溪(埔頂) 都市計畫	市六	仁武段	0.15	X	公	空地	大溪	目前無開發計畫及需求，依1040628現勘當地民意建議變更	變更	4

變 2 案(市一)主管機關無使用需求之文件(4/6)

檔 號：
保存年限：

桃園市政府交通局 函

地址：33001桃園市桃園區縣府路1號新棟8樓

承辦人：吳宇函

電話：03-3322101#6866

傳真：

電子信箱：097053@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105年12月23日

發文字號：桃交停字第1050048144號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨(1050048144_Attach01.xls)

主旨：檢送本市停車場用地配合公共設施通盤檢討基本資料1份，復請查照。

說明：

- 一、復貴局105年12月15日桃都計字第1050036793號函。
- 二、有關都市計畫內之停車場用地本局評估其釋出基準如下：
 - (一)基地面積過小，不利規劃停車空間者(原則以2,000平方公尺為基準)。
 - (二)用地周邊已規劃有其他停車場或該區域無停車需求者。
 - (三)土地現況已有建物或其他使用者。

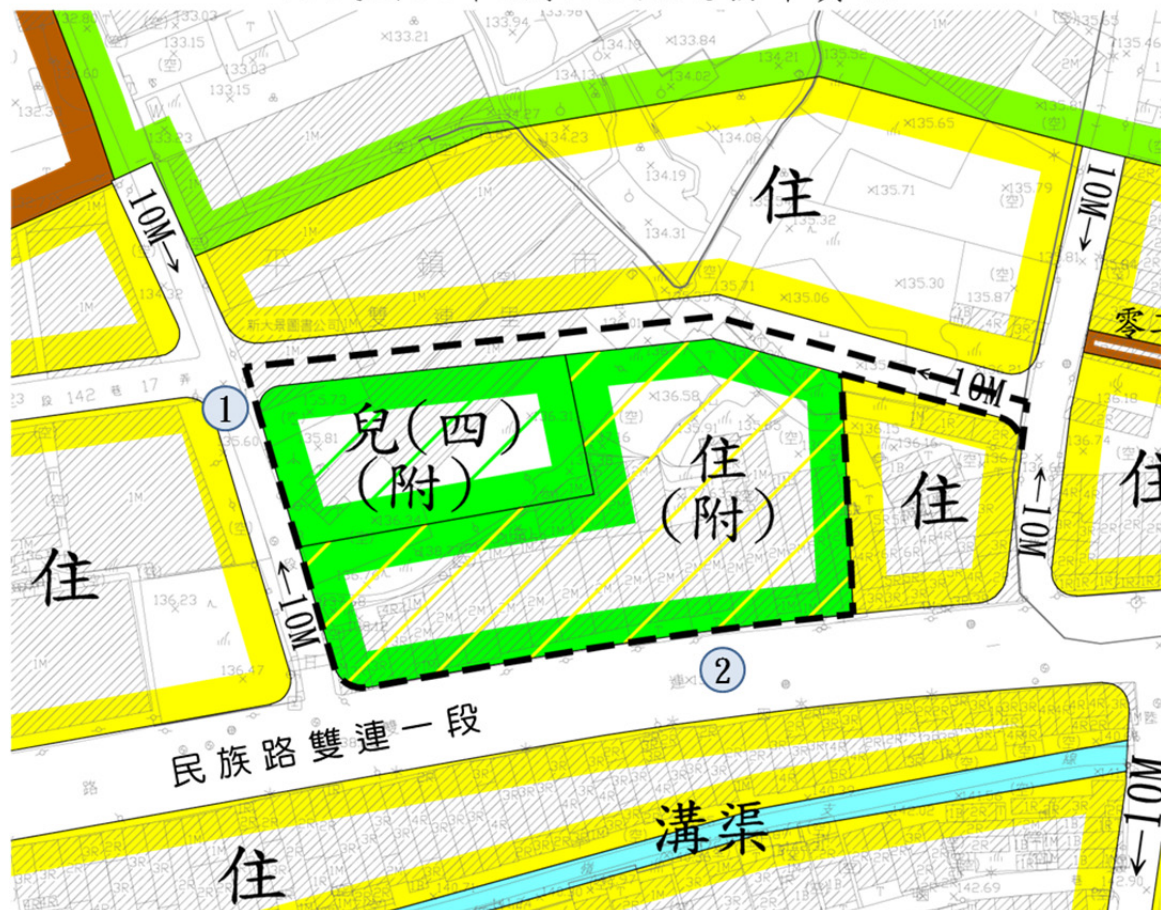
正本：桃園市政府都市發展局

副本：



序號	都市計畫區	停車場用地編號	地段	地號	面積(公頃)	開闢情形(%)	土地權屬(公)	土地權屬(私)	使用現況	所屬轄區	本局評估建議	綜整後	徵收費用(元)	整地費用(元)	總費用(元)	備註
15	中壢(龍潭地區)都市計畫	停六	中寮段	248-3	0.19	0.19	0	0.19	私人土地，現況已作為停車場使用	中壢	現況已作為停車場使用，尚有停車需求，應保留。	保留	132,529,750	1,080,000	133,609,750	
16	中壢(龍潭地區)都市計畫	停七	前寮段	1915-4	0.14	0	0	0.14	私人土地，尚未開闢	中壢	面積小，不利規劃停車空間，且周邊商業活動不盛，停車空間尚稱足夠，考量本局近5年無徵收計畫，為維護民眾權益，應辦理用地變更。	變更				
17	中壢(龍潭地區)都市計畫	停十	龍友段	395	0.28	0	0.08	0.2	現為私人收費停車場	八德	現況已作為停車場使用，考量周邊停車需求，建議保留。	保留	135,000,000	1,600,000	136,600,000	
18	中壢(龍潭地區)都市計畫	停十二	東安段	59-5	0.13	0	0	0.13	私人土地，現況為空地	平鎮	面積小，不利規劃停車空間，且周邊商業活動不盛，停車空間尚稱足夠，考量本局近5年無徵收計畫，為維護民眾權益，應辦理用地變更。	變更				
19	中壢(龍潭地區)都市計畫	停十三	東社段	273-2	0.32	0	0	0.32	私有土地，現況為埤塘	平鎮	現況為埤塘，且周邊皆為埤塘及未開闢之低窪地，該區域並無停車需求，應辦理用地變更。	變更				
20	中壢(龍潭地區)都市計畫	停十五	永興段	147-6	0.2	0	0	0.2	私人土地，現況已作為養豬場	中壢	面積小，且現況已另作他用，考量本局近5年無徵收計畫，為維護民眾權益，應辦理用地變更。	變更				
21	中壢(龍潭地區)都市計畫	停十六	西社段	528-3	0.29	0	0	0.29	私人土地，現況已作為停車場使用	中壢	現況已作為停車場使用，尚有停車需求，應保留。	保留	301,157,750	1,600,000	302,797,750	
22	中壢(龍潭地區)都市計畫	停十七	前寮段	1011-1	0.2	0	0.06	0.14	私人土地，現況已有建物	平鎮	面積小，且現況已另作他用，考量本局近5年無徵收計畫，為維護民眾權益，應辦理用地變更。	變更				
23	中壢(龍潭地區)都市計畫	停十八	前寮段	1524-3	0.3	0	0.18	0.12	私人土地，現況為埤塘	中壢	現況為埤塘，且周邊皆為埤塘及未開闢之低窪地，該區域並無停車需求，應辦理用地變更。	變更				
24	高雄公路牛埔及內寮交流道附近特定區計畫	停一	中央段	713	0.2	0	0.03	0.17	私有土地，現況已有建築物	平鎮	面積小，且現況已另作他用，考量本局近5年無徵收計畫，為維護民眾權益，應辦理用地變更。	變更				
25	平鎮(山子頂地區)都市計畫	停八	東豐段	655	0.07	0	0	0.07	私人土地，現況已有建物	平鎮	面積小，且現況已另作他用，考量本局近5年無徵收計畫，為維護民眾權益，應辦理用地變更。	變更				
26	平鎮(山子頂地區)都市計畫	停九	湧豐段	322	0.07	0	0	0.07	私人土地，尚未開闢	平鎮	面積小，不利規劃停車空間，且周邊商業活動不盛，考量本局近5年無徵收計畫，為維護民眾權益，應辦理用地變更。	變更				
27	平鎮(山子頂地區)都市計畫	停十	湧豐段	643	0.1	0	0	0.1	私有土地，現況為空地停放車輛使用	平鎮	現況已作為停車場使用，尚有停車需求，應保留。	保留	78,655,000	560,000	79,215,000	
28	平鎮(山子頂地區)都市計畫	停十一	湧安段	836-1	0.07	0	0	0.07	私人土地，尚未開闢	平鎮	面積小，不利規劃停車空間，考量本局近5年無徵收計畫，為維護民眾權益，應辦理用地變更。	變更				
29	平鎮(山子頂地區)都市計畫	停十二	湧豐段	364	0.07	0	0	0.07	私人土地，尚未開闢	平鎮	面積小，不利規劃停車空間，考量本局近5年無徵收計畫，為維護民眾權益，應辦理用地變更。	變更				

高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫
於民國68年6月2日擬定發布實施



□ 變更範圍示意圖

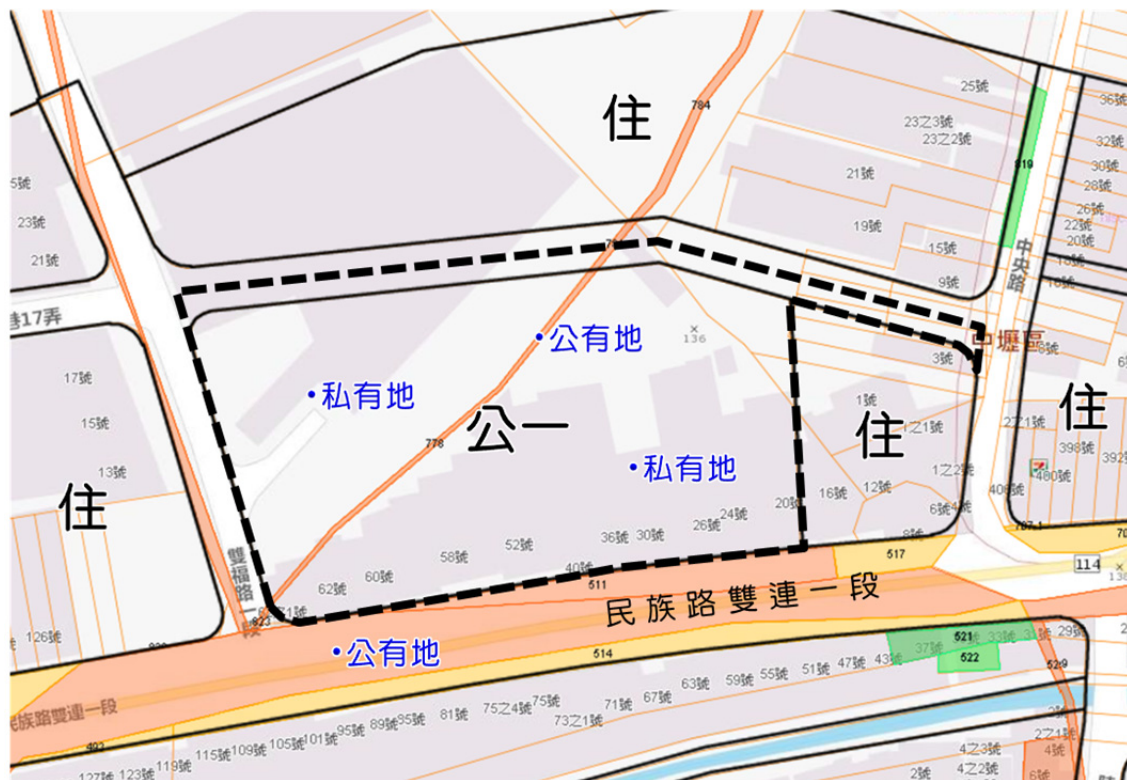


□ 公一使用現況



□ 公一使用現況

高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫
於民國68年6月2日擬定發布實施



□ 土地權屬分布示意圖

檔 號：
保存年限：

桃園市政府工務局 函

地址：330206桃園市桃園區縣府路1號新
棟7樓
承辦人：陳姿蓉
電話：03-3322101~6792~6795
電子信箱：10071400@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5月5日
發文字號：桃工景字第1090019793號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

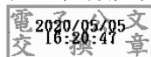
主旨：有關本市平鎮區中央段775地號等4筆公園用地土地申請解
編一案，詳如說明，請查照。

說明：

- 一、依據桃園市議會楊家俤議員服務處109年4月28日會勘紀錄
辦理。
- 二、旨揭4筆地號土地面積共約0.82公頃，全屬私人土地，土地
取得費用龐大，加以周邊已有雙連坡碉堡公園、雙連公園
及石門大圳過嶺支渠步道，且毗鄰國立中央大學(屬開放式
校園)，周邊休閒機能十分健全，故本局無旨揭地號公園用
地開闢計畫，原則同意解編，並請貴局就都市計畫通盤檢
討權責卓處。

正本：桃園市政府都市發展局

副本：桃園市議會楊家俤議員服務處、雙連里辦公處、桃園市平鎮區公所



都市計畫科 109/05/05 16:34



191090014790 無附件

公開展覽草案



□ 平鎮雙連坡碉堡公園(國防部軍備局管有土地)



□ 石門大圳過嶺支渠休閒步道



□ 平鎮游泳池

變 3 案(公一)周邊可提供實質開放空間及設施分布示意圖

變 更 高 速 公 路 中 壢 及 內 壢
交 流 道 附 近 特 定 區 計 畫
(公 共 設 施 用 地 專 案 通 盤 檢 討) 書

承 辦	
主 管	

桃 園 市 政 府

中 華 民 國 106 年 3 月 編 訂

中 華 民 國 110 年 9 月 修 訂