

公開展覽草案

變更中壢平鎮主要計畫(配合中壢家商周
邊地區細部計畫併同變更主要計畫)書

桃 園 市 政 府

中 華 民 國 1 1 1 年 1 2 月

公開展覽草案

桃園市變更都市計畫審核摘要表		
項 目	說 明	
都 市 計 畫 名 稱	變更中壢平鎮主要計畫(配合中壢家商周邊地區細部計畫併同變更主要計畫)案	
變 更 都 市 計 畫 法 令 依 據	都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款	
變更都市計畫機關	桃園市政府	
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 開 展 覽	
	公 開 說 明 會	
人 民 團 體 對 本 案 之 反 映 意 見		
本 案 提 交 各 級 都 市 計 畫 委 員 會 審 核 結 果	市 級	
	內 政 部	

公開展覽草案

目 錄

壹、計畫緣起.....	1
貳、法令依據.....	2
參、變更範圍及面積.....	4
肆、擬定中壢家商周邊地區細部計畫範圍及內容.....	5
伍、現行都市計畫概要.....	7
陸、上位及相關計畫.....	16
柒、經濟產業發展.....	27
捌、變更內容.....	36
玖、實施進度及經費.....	40

公開展覽草案

圖 目 錄

圖 1	「變更中壢平鎮主要計畫(第三次通盤檢討)(含都市計畫圖重製)案」 部都委會已審定未核定案件之新編號逕 164、逕 96、逕 86、逕 63、 逕 9、逕逾 10 案變更示意圖	2
圖 2	「變更中壢平鎮都市擴大修訂計畫(第一期公共設施保留地專案通盤檢 討)案」變四案之變更示意圖	3
圖 3	變更位置及範圍示意圖	4
圖 4	擬定中壢家商周邊地區細部計畫內容示意圖	6
圖 5	現行都市計畫示意圖	15
圖 6	桃園市六大生活圈發展構想示意圖	23
圖 7	桃園市中壢家商周邊都市更新地區範圍示意圖	25
圖 8	中壢家商周邊都市更新地區空間機能構想示意圖	26
圖 9	變更內容示意圖	37

表 目 錄

表 1	擬定中壢家商周邊地區細部計畫土地使用面積表	5
表 2	都市計畫辦理歷程一覽表	7
表 3	現行都市計畫土地使用計畫面積表	13
表 4	桃園市工業及服務業場所單位經營概況表	28
表 5	桃園市工業及服務業場所單位數及從業員工人數增減情形 (按行業別)	32
表 6	桃園市各區工業及服務業場所單位數及從業員工人數增減情形	33
表 7	桃園市各行政區工商及服務業場所單位數	33
表 8	桃園市各行政區工商及服務業場所單位從業員工數	34
表 9	變更內容明細表	36
表 10	變更內容面積增減表	38
表 11	本案重劃總費用估算表	40

公開展覽草案

壹、計畫緣起

民國 109 年 6 月 17 日公告實施「變更中壢平鎮主要計畫(第三次通盤檢討)(含都市計畫圖重製)(第一階段)案」，其中內政部都委會已審定未核定案件之新編號逕 164、逕 96、逕 86、逕 63、逕 9、逕逾 10 案，變更內容將文高(職)用地地(部分文高二(中壢家商))變更為商業區(1.80 公頃)，並以附帶條件規定：應另行擬定細部計畫，以整體開發方式辦理，並俟細部計畫審定後，如涉及市地重劃方式辦理者，參據「都市計畫規定以市地重劃方式開發案件處理原則」辦理，如涉及區段徵收方式辦理者，參據「都市計畫規定以區段徵收方式開發案件之處理原則」辦理。(詳圖 1)

為加速辦理上開附帶條件地區之開發，本府積極辦理細部計畫擬定作業，經檢視周邊地區尚有 1 處附帶條件開發地區及計畫道路尚未開闢完成，故一併納入辦理細部計畫及重劃開發；惟配合整體規劃須調整部分主要計畫內容，爰併同辦理本都市計畫變更。說明如下：

一、中壢家商南側之附帶條件開發地區及 10 公尺計畫道路(詳圖 2)

經查民國 81 年 6 月 22 日公告實施「變更中壢平鎮都市擴大修訂計畫(第一期公共設施保留地專案通盤檢討)案」之變四案(中壢家商南側計畫道路)，將 25 公尺計畫道路(0.28 公頃)調整為 10 公尺計畫道路(0.12 公頃)，其道路南側部分(15 公尺)則變更為商業區(0.16 公頃)，並以附帶條件規定：應整體規劃，以市地重劃方式開發。

本案因現況建物密集且基地規模狹小，且毗鄰之 10 公尺計畫道路未開闢，單獨辦理重劃開發有其困難性。經本府評估宜併同首揭之附帶條件開發地區辦理市地重劃開發；惟配合細部計畫整體規劃，須調整部分主要計畫內容。

二、中壢家商東側之 8 公尺計畫道路

中壢家商東側之 8 公尺計畫道路，係初始都市計畫劃設，現況為德育路通行使用，惟全段尚未依計畫開闢完成。經本府評估配合整體規劃需要，將該道路一併納入細部計畫及重劃開發範圍，予以開闢取得。

公開展覽草案

貳、法令依據

都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。

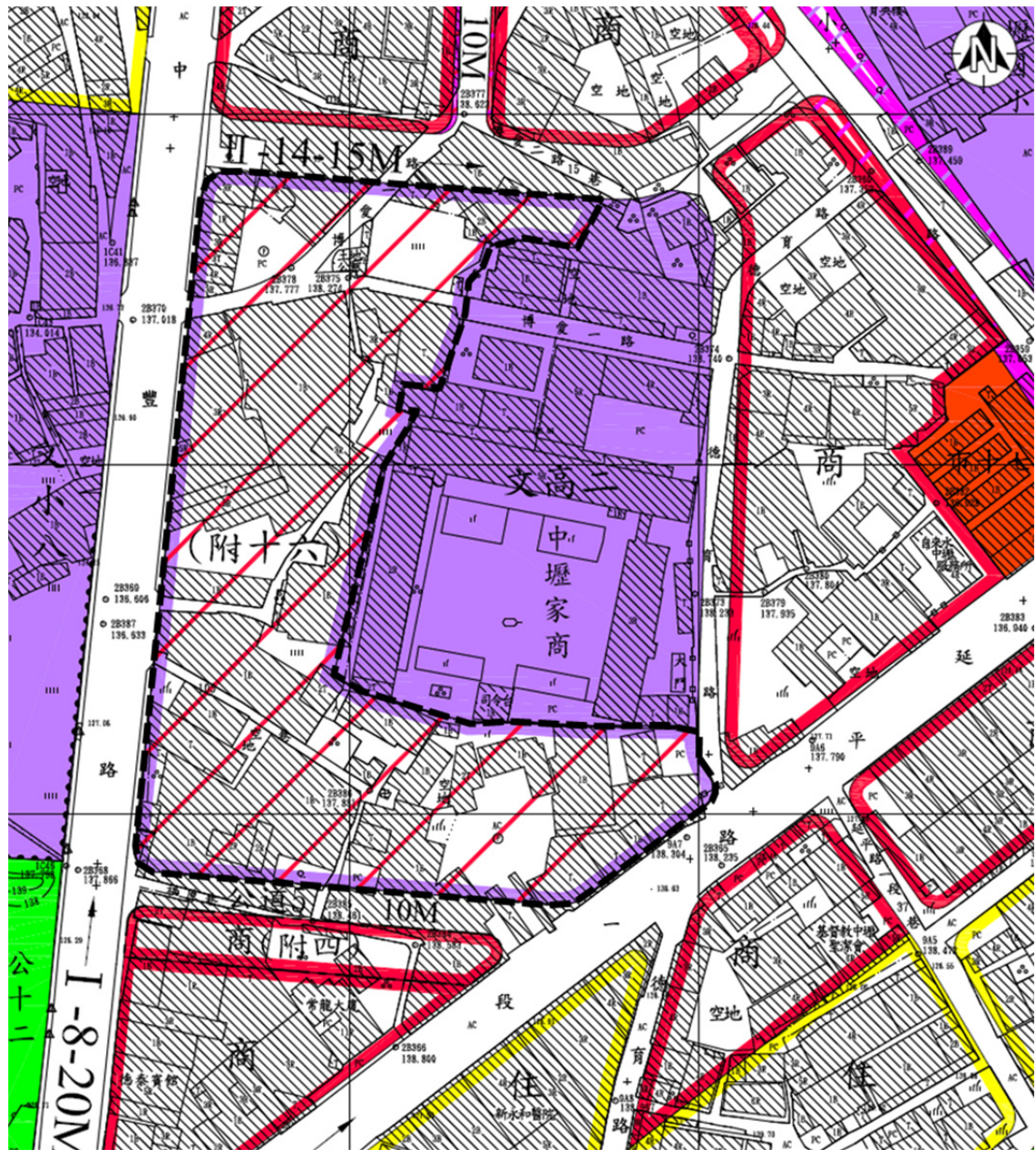


圖 1 「變更中壢平鎮主要計畫(第三次通盤檢討)(含都市計畫圖重製)案」部都委會已審定未核定案件之新編號逕 164、逕 96、逕 86、逕 63、逕 9、逕逾 10 案變更示意圖

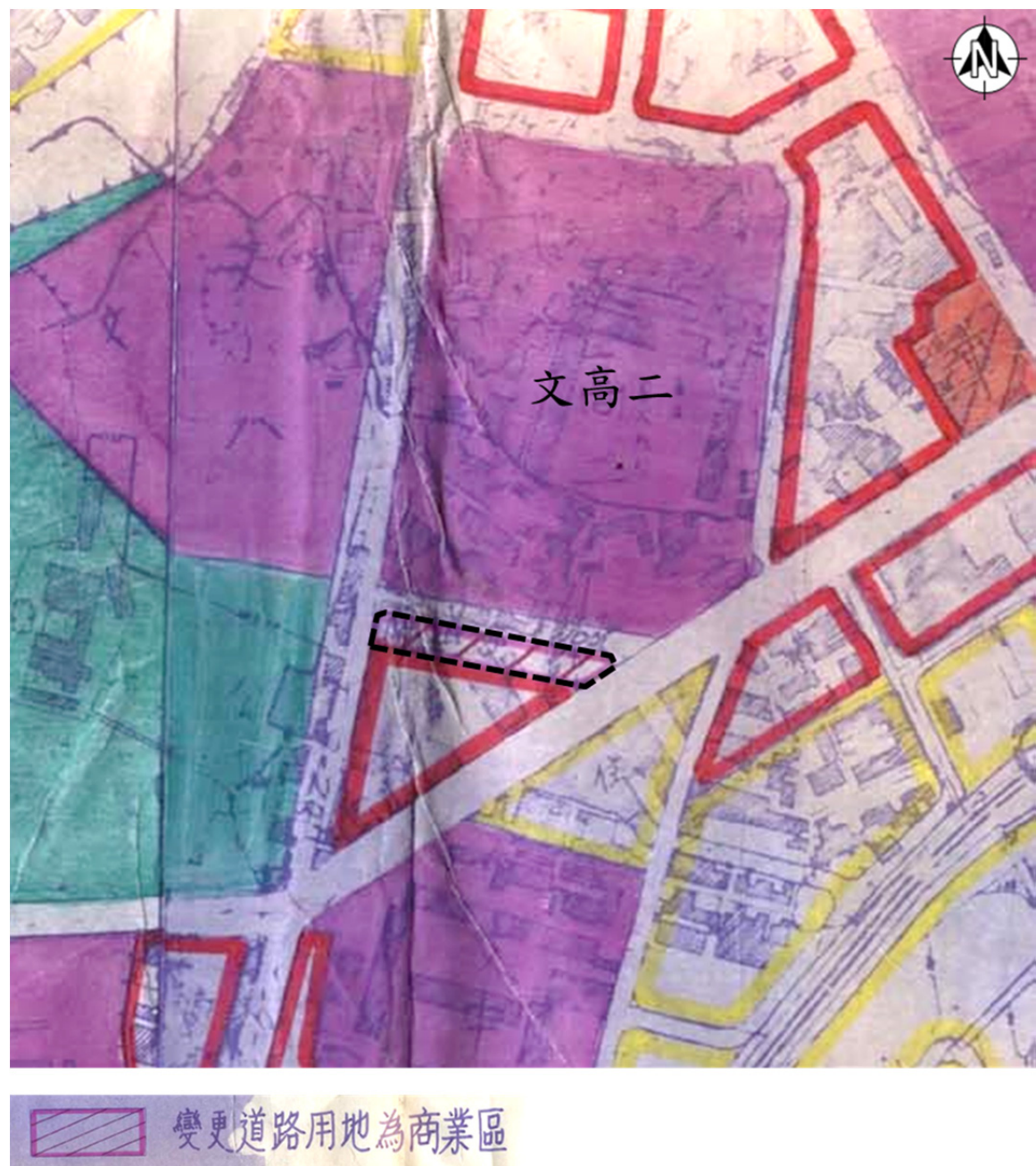


圖 2 「變更中壢平鎮都市擴大修訂計畫(第一期公共設施保留地專案通盤檢討)案」變四案之變更示意圖

公開展覽草案

參、變更範圍及面積

- 一、商業區(附)及道路用地：位於文高二用地(中壢家商)南側，變更面積 0.28 公頃。
- 二、道路用地：位於文高二用地(中壢家商)東側，變更面積 0.15 公頃。



圖 3 變更位置及範圍示意圖

公開展覽草案

肆、擬定中壢家商周邊地區細部計畫範圍及內容

一、細部計畫範圍及面積：東含括 8 公尺計畫道路(德育路)、南至商業區、西臨 20 公尺計畫道路(中原路)、北迄 15 公尺計畫道路(博愛路)，細部計畫面積約 2.2145 公頃。

二、細部計畫內容：

表 1 擬定中壢家商周邊地區細部計畫土地使用面積表

項 目		計畫面積 (公頃)	占計畫面積 百分比
土地使用 分區	商業區	1.4257	64.38%
	小 計	1.4257	64.38%
公共設 施用地	廣場用地	0.2245	10.14%
	道路用地	0.5643	25.48%
	小 計	0.7888	35.62%
合 計		2.2145	100.00%

註：表內所載面積應以核定計畫圖實地分割面積為準。



公開展覽草案

伍、現行都市計畫概要

一、辦理歷程

本計畫區原為民國 45 年發布的中壢街都市計畫，於民國 61 年辦理擴大修訂計畫，並於民國 61 年 2 月公告實施，後續於民國 72 年 4 月公告實施通盤檢討案、民國 82 年 3 月公告實施第二次通盤檢討案、民國 89 年辦理地形重製，民國 109 年 6 月公告實施第三次通盤檢討(第一階段)案、民國 110 年 9 月公告實施第三次通盤檢討(第二階段)案、民國 111 年 1 月公告實施第三次通盤檢討(第三階段)案。

表 2 都市計畫辦理歷程一覽表

編號	變更計畫名稱	發布日期文號
1	中壢平鎮都市擴大修訂計畫	61 年 2 月 26 日 61 府建都字第 15650 號
2	變更中壢平鎮都市擴大修訂計畫(通盤檢討)案	72 年 4 月 26 日 61 府建都字第 40546 號
3	變更中壢平鎮都市擴大修訂計畫部分市場用地(市廿四)為機關用地案	74 年 6 月 26 日 61 府建都字第 79424 號
4	變更中壢平鎮都市擴大修訂主要計畫(第二次通盤檢討)案	82 年 7 月 17 日 82 府工都字 133439 號
5	變更中壢平鎮都市擴大修訂計畫(部份工業區為機關用地)案	83 年 3 月 21 日 83 府工都字 44984 號
6	變更中壢平鎮都市擴大修訂計畫(第二次通盤檢討)案，暫予保留，另案辦理部分案	84 年 8 月 7 日(84)府工都字 163587 號
7	變更中壢平鎮都市計畫(部分農業區為文教區)案	87 年 11 月 21 日(87)府建都字 229825 號
8	變更中壢平鎮都市計畫(部份住宅區為工業區及部份工業區為住宅區)案	87 年 12 月 23 日(87)府工都字 246805 號
9	變更中壢平鎮都市擴大修訂計畫(部份住宅區為機關用地)案	88 年 6 月 16 日(88)府工都字 119091 號
10	變更中壢平鎮都市擴大修訂計畫(部分農業區為私立元智大學用地)案	88 年 8 月 16 日(88)府工都字 163414 號
11	變更中壢平鎮都市計畫(部分住宅區為工商綜合專用區及生態綠地)案	88 年 11 月 4 日(88)府工都字 234272 號
12	變更中壢平鎮都市計畫(部分住宅區、道路用地為中原大學用地及道路用地)案	88 年 12 月 15 日(88)府工都字 258924 號
13	變更中壢平鎮都市擴大修訂計畫(配合高速鐵路桃園站區聯外道路(青埔-中壢)快速道路新闢工程)案	89 年 4 月 18 日(89)府工都字 10644 號
14	變更中壢平鎮都市擴大修訂計畫(部份乙種工業區為機關用地)案	89 年 5 月 11 日(89)府工都字 90434 號

公開展覽草案

編號	變更計畫名稱	發布日期文號
15	變更中壢平鎮都市計畫(部分工業區為倉儲批發業特定專用區)案	89 年 11 月 28 日(89)府工都字 218903 號
16	變更中壢平鎮都市計畫(部份農業區為文教區)案	90 年 3 月 14 日(90)府城鄉字 35546 號
17	變更中壢平鎮都市擴大修訂主要計畫(部分住宅區及公共設施用地恢復為農業區)(第二次通盤檢討案第四十五案附帶條件)案	90 年 8 月 24 日九十府城鄉字 413969 號
18	訂定中壢平鎮都市計畫(土地使用分區管制要點)案	90 年 11 月 12 日九十府城鄉字 214686 號
19	變更中壢平鎮都市擴大修訂計畫(配合中正國際機場聯外捷運系統建設計畫)案	93 年 5 月 25 日府城鄉字第 09301206861 號
20	變更中壢平鎮都市擴大修訂主要計畫(部份農業區為私立有得國小用地)案	95 年 10 月 19 日府城鄉字第 0950302891 號
21	變更中壢平鎮都市擴大修訂主要計畫(部份農業區為變電所用地)案	95 年 11 月 2 日府城鄉字第 0950324957 號
22	變更中壢平鎮都市擴大修訂計畫(部分農業區為道路用地暨部分道路用地為農業區)案	96 年 1 月 29 日府城鄉字第 0960034594 號
23	變更中壢平鎮都市擴大修訂主要計畫(第一次通盤檢討人民團體陳情第 14 案-內壢國中東南側地區)案	96 年 4 月 18 日府城鄉字第 0960121050 號
24	變更中壢平鎮都市擴大修訂計畫(配合臺灣桃園國際機場聯外捷運系統建設計畫第二次變更)	96 年 8 月 24 日府城鄉字第 0960270337 號
25	變更中壢平鎮都市擴大修訂主要計畫(新中北路中原大學附近地區)案	96 年 12 月 21 日府城鄉字第 0960416701 號
26	變更中壢平鎮都市擴大修訂計畫(配合台鐵捷運化桃園段高架化建設計畫沿路土地規劃園林大道)案禁建說明書	97 年 7 月 25 日府城規字第 09702203161 號
27	變更中壢平鎮都市計畫泰豐工商綜合區細部計畫(修訂部分分區名稱及土地使用分區管制要點)書	97 年 9 月 8 日府城規字第 0970289069 號
28	變更中壢平鎮都市擴大修訂計畫(部分住宅區、農業區、綠地、道路用地為高速公路用地)(配合國道 1 號五股至楊梅段拓寬工程)案	98 年 6 月 10 日府城規字第 0980215282 號
29	變更中壢平鎮都市擴大修訂主要計畫(部分農業區為道路用地)(配合普忠路拓寬計畫)案	98 年 6 月 12 日府城規字第 0980218698 號
30	變更中壢平鎮都市擴大修訂計畫(增【修】訂土地使用分區管制要點)案	99 年 1 月 18 日府城規字第 0990014522 號
31	變更中壢平鎮都市擴大修訂主要計畫(電信事業土地專案通盤檢討)案計畫書	100 年 1 月 20 日府城都字第 1000018299 號
32	變更中壢平鎮都市擴大修訂計畫(變更部分住宅區、綠地、停車場用地、道路用地、學校用地、公園用地為河川區)(配合易淹水地區水患治理計畫)案	100 年 3 月 29 日府城都字第 1000113351 號
33	變更中壢平鎮都市擴大修訂計畫(配合臺灣桃園國際機場聯外捷運系統延伸至中壢火車站建設計畫)案	100 年 9 月 28 日府城綜字第 100038630 號

公開展覽草案

編號	變更計畫名稱	發布日期文號
34	變更中壢平鎮都市擴大修訂計畫(部分農業區為道路用地)(配合崁頂路拓寬工程)案	101年2月23日府城都字第1010037133號
35	擬定桃園縣內壢火車站周邊更新地區都市更新計畫書	101年2月29日府城更字第1010033533號
36	擬定桃園縣中壢火車站周邊更新地區都市更新計畫書	101年2月29日府城更字第1010033533號
37	變更中壢平鎮都市擴大修訂計畫(新街國小西北側住宅區)細部計畫(修訂部分土地使用分區管制與都市設計管制要點)案	103年7月2日府城都字第1030153143號
38	變更中壢平鎮都市擴大修訂計畫(配合老街溪兩側地區都市更新第一期開發計畫)主要計畫	103年10月24日府城更字第1030262531號
39	擬定中壢平鎮都市擴大修訂計畫(配合老街溪兩側地區都市更新第一期開發計畫)細部計畫	103年10月24日府城更字第1030262531號
40	變更中壢平鎮都市擴大修訂主要計畫(配合馬祖新村眷村文化保存)案	103年12月3日府城都字第1030290179號
41	「擬定桃園市中壢家商周邊都市更新地區都更計畫書」案	105年2月18日府都住更字第1050012042號
42	變更中壢平鎮都市擴大修訂計畫(市場用地『市七』之土地使用規定)(配合中壢區第一公有零售市場新建工程)案	105年3月29日府都計字第1050054773號
43	變更中壢平鎮都市擴大修訂計畫(部分農業區為滯洪池兼公園用地)(配合中壢區14A滯洪池工程)案	105年8月15日府都計字第1050176728號
44	變更中壢平鎮都市擴大修訂計畫(部分住宅區及綠地用地為河川區)(配合新街溪排水系統-福州橋至美隆橋河道拓寬治理工程)案	106年12月12日府都行字第106029371號
45	變更中壢平鎮都市擴大修訂主要計畫(市場用地『市十八』之土地使用規定)(配合平鎮新富市場綜合大樓新建工程)案	107年3月7日府都計字第1070044604號
46	變更中壢平鎮擴大修訂主要計畫(配合老街溪整治計畫)案	107年5月16日府都計字第1070099468號
47	變更中壢平鎮擴大修訂計畫(配合老街溪兩地區都市更新第一期開發計畫)細部計畫土地使用分區管制要點(配合機場捷運線實施增額容積)案	107年7月9日府都綜字第1070159833號
48	訂定中壢平鎮擴大修訂計畫(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案	107年7月9日府都綜字第1070159833號
49	變更中壢平鎮都市擴大修訂計畫(配合老街溪兩側地區都市更新第一期開發計畫)細部計畫土地使用分區管制要點(修訂增額容積規定)案	108年8月7日府都綜字第1080199882號
50	變更中壢平鎮都市擴大修訂計畫(機場捷運線實施增額容積)細部計畫土地使用	108年8月27日府都綜字第1080199882號
51	變更中壢平鎮都市擴大修訂計畫(新街國小西北側住宅區)細部計畫(廣場用地為機關用地)案	108年9月20日府都計字第1080200134號

公開展覽草案

編號	變更計畫名稱	發布日期文號
52	擬定中壢平鎮細部計畫(土地使用分區管制要點)案計畫書	109年6月17日府都計字第1090144803號
53	變更中壢平鎮主要計畫(第三次通盤檢討)(含都市計畫書圖重製)(第一階)案	109年6月17日府都計字第1090139137號
54	變更中壢平鎮主要計畫(配合運動公園生活園區整體開發計畫)案	109年10月13日府都綜字第1090230829號
55	擬定中壢平鎮主要計畫(配合運動公園生活園區整體開發計畫)細部計畫案	109年10月13日府都綜字第1090230829號
56	變更桃園市捷運場站周邊地區細部計畫土地使用分區管制要點(增修訂增額容積規定)案	109年12月29日府都行字第1090336015號
57	變更中壢平鎮主要計畫(部分農業區為社會福利專用區、水利事業專用區及公園用地)(供慈濟慈善事業中壢園區使用)案	110年6月21日府都計字第1100138570號
58	變更中壢平鎮主要計畫(部分農業區為社會福利專用區、水利事業專用區及公園用地)(供慈濟慈善事業中壢園區使用)細部計畫案	110年6月21日府都計字第1100138570號
59	訂定中壢平鎮主要計畫(臺鐵都會區捷運化桃園段地下化建設計畫車站周邊及沿線地區)(第一階段)細部計畫土地使用分區管制要點及都市設計準則案	110年6月30日府都綜字第1100156708號
60	變更中壢平鎮主要計畫(原市場用地(市十八)變更為商業區)細部計畫土地使用分區管制要點(配合臺鐵都會區捷運化桃園段地下化建設計畫)案	110年6月30日府都綜字第1100156708號
61	變更中壢平鎮主要計畫(原「公二十二」公園用地變更為住宅區)細部計畫土地使用分區管制要點(配合臺鐵都會區捷運化桃園段地下化建設計畫)案	110年6月30日府都綜字第1100156708號
62	變更中壢平鎮主要計畫(原文小十六學校用地變更為住宅區)細部計畫土地使用分區管制要點(配合臺鐵都會區捷運化桃園段地下化建設計畫)案	110年6月30日府都綜字第1100156708號
63	變更中壢平鎮主要計畫(新中北路中原大學附近地區)細部計畫土地使用分區管制要點(配合臺鐵都會區捷運化桃園段地下化建設計畫)案	110年6月30日府都綜字第1100156708號
64	變更中壢平鎮主要計畫(原工十七部份地區變更為住宅區)細部計畫土地使用分區管制要點(配合臺鐵都會區捷運化桃園段地下化建設計畫)案	110年6月30日府都綜字第1100156708號
65	變更中壢平鎮主要計畫(原市場用地(市三)變更為商業區)細部計畫土地使用分區管制要點(配合臺鐵都會區捷運化桃園段地下化建設計畫)案	110年6月30日府都綜字第1100156708號
66	變更中壢平鎮主要計畫(原工一、工二變更為住宅區)細部計畫土地使用分區管制要點(配合臺鐵都會區捷運化桃園段地下化建設計畫)案	110年6月30日府都綜字第1100156708號
67	變更中壢平鎮主要計畫(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6月30日府都綜字第1100156708號

公開展覽草案

編號	變更計畫名稱	發布日期文號
68	變更中壢平鎮主要計畫(第三次通盤檢討)(含都市計畫圖重製)(第二階段)案	110年9月1日府都計字第1100198843號
69	擬定中壢平鎮主要計畫(原「工三十一」工業區變更為商業區及公園用地)細部計畫案	110年9月1日府都計字第1100198843號
70	變更中壢平鎮主要計畫(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	110年10月22日府都綜字第1100255111號
71	擬定中壢平鎮主要計畫(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)細部計畫案	110年10月22日府都綜字第1100255111號
72	變更桃園市捷運及鐵路場站周邊地區細部計畫土地使用分區管制要點增額容積規定(修訂公益性設施設置部分)案	110年12月27日府都行字第11003066951號
73	變更中壢平鎮主要計畫(第三次通盤檢討)(含都市計畫圖重製)(第三階段)案	111年1月14日府都計字第1110001973號
74	變更中壢平鎮主要計畫(部分公園用地(公二)、住宅區為文中用地(文中一))案	111年2月16日府都計字第1110021470號
75	變更中壢平鎮細部計畫(土地使用分區管制要點)(修訂停車場用地(兼供捷運使用)規定)案	111年3月21日府都計字第1110058603號
76	變更中壢平鎮主要計畫(配合中原營區整體開發)案	111年5月27日府都計字第1110132165號
77	擬定中壢平鎮主要計畫(配合中原營區整體開發)細部計畫案	111年7月5日府都計字第1110176765號
78	擬定中壢平鎮主要計畫(原部分工二十三工業區變更為住宅區)細部計畫(第一階段)案	111年10月28日府都計字第1110289744號

註：整理自桃園市政府都市發展局。

公開展覽草案

二、現行計畫概要

以下彙整「變更中壢平鎮主要計畫(第三次通盤檢討)(含都市計畫圖重製)(第三階段)案」及其後歷次個案變更後之計畫內容如下：

(一)計畫年期及計畫人口

以民國 115 年為計畫目標年，計畫人口為 340,000 人。

(二)土地使用計畫

劃設土地使用分區包括：住宅區、住宅區(特)、商業區、商業區(附捷)、乙種工業區、零星工業區、工商綜合專用區、文教區、行政區、加油站專用區、農會專用區、倉儲批發業特定專用區、電信專用區、營區、水利事業專用區、宗教專用區、社會福利專用區、產業專用區、車站專用區、河川區及農業區等。

(三)公共設施計畫

劃設公共設施用地包括：機關、文小、文中、文高(職)、文大、公園、兒童遊樂場、體育場、綠地、綠地(附捷)、綠地(兼供道路使用)、生態綠地、市場、停車場、停車場(兼供捷運使用)、廣場兼停車場、廣場、廣場(兼供河川使用)、社區活動中心、變電所、滯洪池兼公園、捷運車站、捷運車站(兼供道路使用)、交通、鐵路、鐵路(兼供園道使用)、鐵路(兼供園道及河川使用)、鐵路(兼供道路使用)、快速道路、高速公路、道路、道路(兼供河川使用)、道路(兼供捷運車站使用)、道路(兼供捷運系統使用)、園道、園道(兼供河川使用)等用地。

(四)交通系統計畫

包括鐵路、快速道路、高速公路及計畫道路等，計畫道路依機能可分為聯外道路、次要聯外道路、區內道路(主要、次要及服務道路等)。

公開展覽草案

表 3 「變更中壢平鎮主要計畫(第三次通盤檢討)(含都市計畫圖重製)(第三階段)案」土地使用面積表

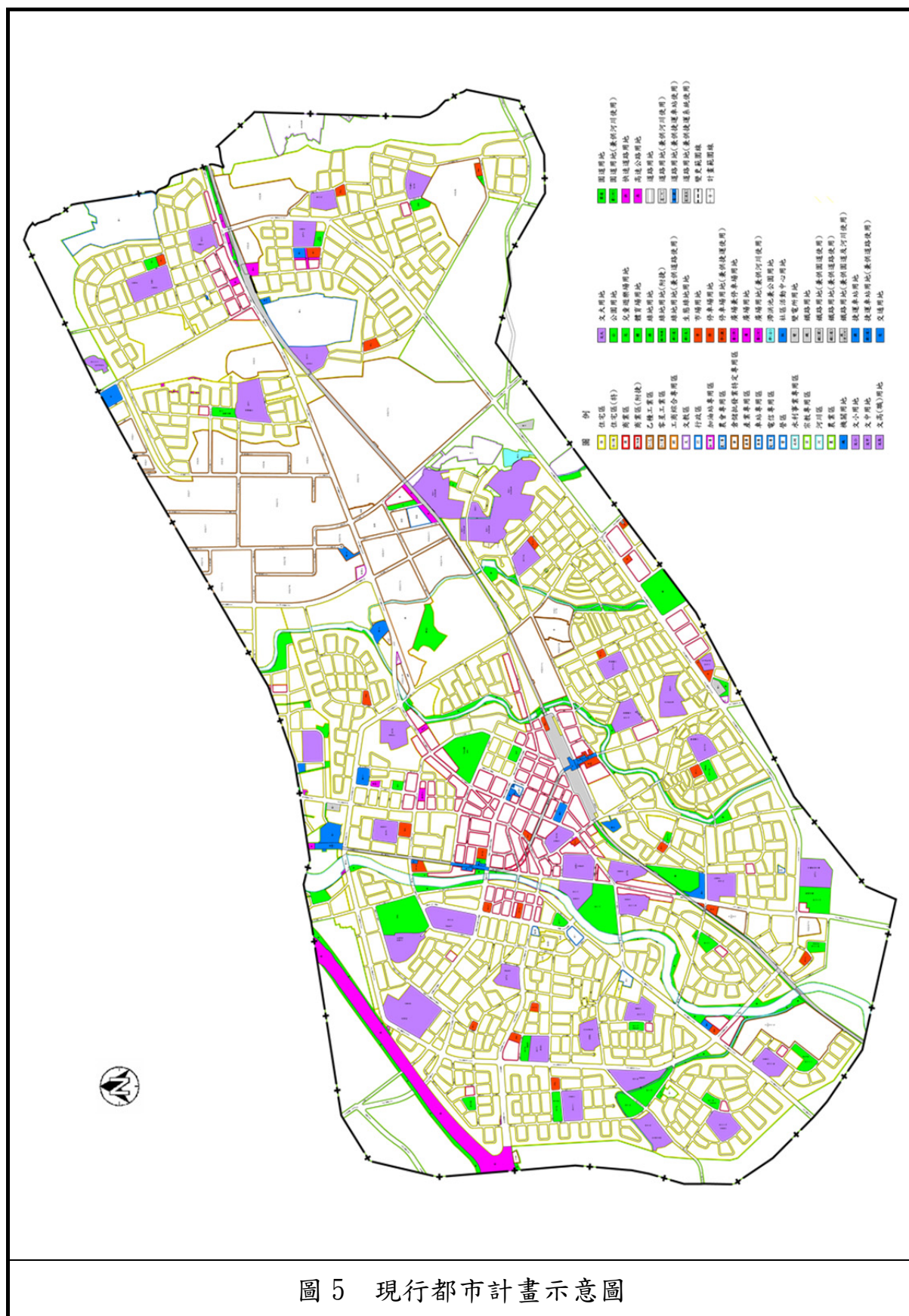
項 目		計畫面積 (公頃)	百分比(1) (%)	百分比(2) (%)
土地 使用 分區	住宅區	802.03	45.71	38.69
	住宅區(特)	1.61	0.09	0.08
	商業區	83.21	4.74	4.01
	商業區(附捷)	0.44	0.03	0.02
	乙種工業區	250.71	14.29	12.09
	零星工業區	0.30	0.02	0.01
	工商綜合專用區	7.05	0.40	0.34
	文教區	11.79	0.67	0.57
	行政區	1.43	0.08	0.07
	加油站專用區	0.94	0.05	0.05
	農會專用區	0.29	0.02	0.01
	倉儲批發業特定專用區	2.66	0.15	0.13
	電信專用區	0.52	0.03	0.03
	營區	30.29	1.73	1.46
	水利事業專用區	0.33	0.02	0.02
	宗教專用區	0.84	0.05	0.04
	社會福利專用區	2.49	0.14	0.12
	河川區	36.90	—	1.78
	農業區	281.50	—	13.58
	小計	1,515.33	68.21	73.09
公共 設施 用地	機關用地	14.97	0.85	0.72
	學校 用地	文小用地	43.42	2.47
		文中用地	28.46	1.62
		文高(職)用地	19.99	1.14
		文大用地	23.51	1.34
	公園用地	41.17	2.35	1.99
	兒童遊樂場用地	0.93	0.05	0.05
	體育場用地	7.64	0.44	0.37
	綠地用地	18.71	1.07	0.90
	綠地用地(附捷)	0.01	0.00	0.00
	綠地用地(兼供道路使用)	0.07	0.00	0.00
	生態綠地用地	3.07	0.17	0.15
	市場用地	7.56	0.43	0.36
	停車場用地	2.86	0.16	0.14

公開展覽草案

項 目	計畫面積 (公頃)	百分比(1) (%)	百分比(2) (%)
停車場用地(兼供捷運使用)	0.44	0.03	0.02
廣場兼停車場用地	0.56	0.03	0.03
廣場用地	2.43	0.14	0.12
廣場用地(兼供河川使用)	0.06	0.00	0.00
社區活動中心用地	1.26	0.07	0.06
變電所用地	1.41	0.08	0.07
連接站用地	0.04	0.00	0.00
滯洪池兼公園用地	1.25	0.07	0.06
捷運車站用地	1.94	0.11	0.09
捷運車站用地(兼供道路使用)	0.78	0.04	0.04
交通用地	0.36	0.02	0.02
鐵路用地	6.81	0.39	0.33
快速道路用地	0.18	0.01	0.01
高速公路用地	16.74	0.95	0.81
道路用地	291.39	16.61	14.06
道路用地(兼供河川使用)	1.14	0.07	0.06
道路用地(兼供捷運車站使用)	0.88	0.05	0.04
道路用地(兼供捷運系統使用)	2.36	0.13	0.11
園道用地	2.62	0.15	0.13
園道用地(兼供河川使用)	0.09	0.01	0.00
鐵路用地(兼供道路使用)	0.44	0.03	0.02
鐵路用地(兼供園道使用)	12.14	0.69	0.59
鐵路用地(兼供園道及河川使用)	0.10	0.01	0.00
小計	557.79	31.79	26.91
合計(1)都市發展用地面積	1,754.72	100.00	—
合計(2)計畫總面積	2,073.12	—	100.00

註：都市發展用地不包括河川區及農業區。2. 表內面積應依核定圖實地分割測量面積為準。

公開展覽草案



公開展覽草案

陸、上位及相關計畫

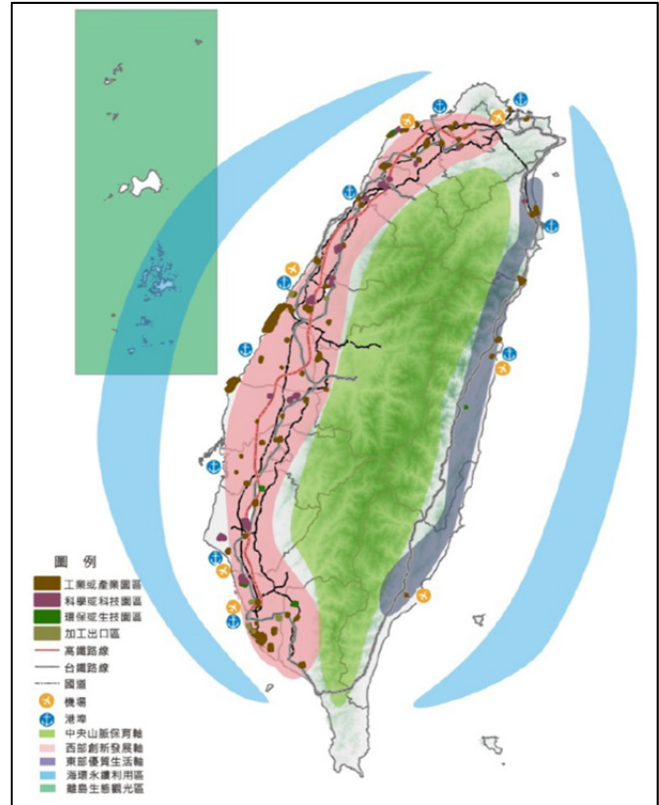
一、全國國土計畫(內政部，民國 107 年 5 月)

(一)計畫範圍：為我國管轄之陸域及海域，包括臺灣地區及金門縣、連江縣等之陸域及海域。

(二)計畫年期：民國 125 年。

(三)計畫概述

計畫屬全國性位階，其內容係以追求國家永續發展願景下，就全國尺度所研訂具有目標性、政策性及整體性之空間發展及土地使用指導原則。為因應國土保安、生態保育、資源維護、糧食安全、經濟發展及城鄉管理等不同面向問題，計畫重點如下：



1. 強化國土防災策略

就山脈保育軸帶、河川廊道、重要海岸及河口濕地等範圍內之珍貴森林資源、生態資源、水源涵養區域，屬於重要自然資源及生物多樣性環境，就必要範圍，劃設為國土保育地區，予以禁止或限制其他使用，以確保國土保安。

2. 加強農地維護管理

以原屬區域計畫法及都市計畫法規定供糧食生產之農地為基礎，考量過去非都市土地開發建設趨勢、農地使用現況、未來 20 年住商、產業、重大公共設施或公用設備發展需求者外，其餘農地均應積極維護，以確保糧食生產安全。

3. 因應未來發展需求

研訂成長管理策略，規範城鄉發展總量、區位及順序，並納入衰退轉型、鄉村地區整體規劃策略及未登記工廠輔導合法策略，

公開展覽草案

以促進國土有效利用。

4. 強化空間計畫指導

國土保育地區以保育及保安為原則，海洋資源地區以整合多元需求之資源永續利用為原則，農業發展地區則以確保糧食安全為重要目標，城鄉發展地區以集約發展、成長管理為原則，創造寧適和諧之生活環境及有效率生產環境。

5. 尊重原民傳統文化

藉由國土空間規劃啟動原住民土地之特定區域計畫，針對原住民族地區居住、耕作及殯葬等需求，規劃部落空間配置並指導其土地使用，以維護原住民族文化。

二、修正全國區域計畫(內政部，民國 106 年 5 月)

(一)計畫範圍：包括臺灣地區及金門縣、連江縣等之陸域及海域。

(二)計畫年期：為民國 115 年。

(三)計畫體系及性質調整

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

(四)因應全球氣候變遷趨勢，研訂土地使用調整策略。

1. 因應氣候變遷趨勢，研擬土地使用調適策略原則。

2. 將現行「限制發展地區」及「條件發展地區」整併為「環境敏感地區」，除避免直接限縮人民權利義務關係外，並依 災害、生態、資源及景觀之不同性質，按其環境敏感程度研擬土地使用管制原則。

3. 檢討嚴重地層下陷地區、海岸地區等特定區域之土地使用指導原則，因應該特殊地區之土地使用管制需求。

(五)依據全國糧食安全需求，訂定農地需求總量及檢討使用管制規定。

1. 為因應全國糧食安全需求，依據行政院農業委員會訂定之農地需求面積，研訂全國農地需求總量(74~81 萬公頃)及直轄市、縣(市)農地需求總量(分別為 0.4 萬公頃至 10 萬公頃不等)。

公開展覽草案

2. 依據行政院農業委員會意見，修訂非都市土地特定農業區及一般農業區之劃定或檢討變更原則，以利後續重新檢討特定農業區及一般農業區之區位及範圍。
3. 明確規定特定農業區應儘量避免變更使用，並限縮特定農業區容許使用項目，俾後續據以修正非都市土地使用管制規則。
4. 指示都市計畫農業區應依據訂定發展定位，並檢討其土地使用管制規定。

(六)建立計畫指導使用機制及簡化審議流程。

1. 研訂新訂或擴大都市計畫總量、區位、機能、規模之指導原則，未來直轄市、縣(市)區域計畫內應訂定全市(縣)之新訂或擴大都市計畫之區位、規模及機能；且係屬配合重大建設計畫需要之都市計畫及已列入公告實施直轄市、縣(市)區域計畫者，得逕依都市計畫法規定辦理，無須再提區委會審議。又未來均將以直轄市、縣(市)區域計畫辦理政策環評，不再就零星個案辦理，大幅簡化辦理程序。
2. 訂定「開發利用申請設施型使用分區變更區位」之指導原則，並簡化開發許可之審查流程，以建立計畫引導土地使用模式，提高審查效率；並在符合現行法令規定情形下，於計畫書內訂定政府為推動重大建設計畫有迫切需要，得辦理土地使用分區變更之相關機制。

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

(八)計畫目標

1. 賡續劃設環境敏感地區，落實國土保育與管理。
2. 配合流域綜合治理計畫，進行土地使用規劃與檢討。
3. 加強海岸地區管理，因應氣候變遷與防災。
4. 確保農地總量，並維護糧食生產環境。
5. 整合產業發展需求，提升產業發展競爭力。
6. 檢討各級土地使用計畫，促使產業土地活化與再發展。
7. 落實集約城市理念，促進城鄉永續發展。

公開展覽草案

8. 擬定都會區域及特定區域計畫，促進跨域資源整合。

三、桃園市國土計畫(桃園市政府，110 年 4 月)

(一)計畫範圍：桃園市管轄之陸域及海域。

(二)計畫年期：民國 125 年。

(三)計畫人口：250 萬人。

(四)計畫目標：宜居、宜業、魅力桃花源。

1. 宜居：發展集約緊湊高效智慧的捷運城市、建立多元均衡健康生活城市、建立樂活休閒之精緻農村社區。

2. 宜業：建立產業創新典範城市，發展多元創新創業環境、提供完善且智慧化產業用地，打造舒適工作環境、打造智慧應用的研發中心與試驗場域、發展集約科技精緻的智慧農業。

3. 魅力：打造都會商貿魅力據點、建立多元鄉村魅力據點。

(五)城鄉空間發展構想

1. 依空間屬性劃分六大生活圈

依據本市各地區發展特性及重大建設開發，桃園、中壢及航空城為本市都會發展三大核心，因此本計畫考量各地區空間屬性與發展趨勢，適性規劃六大生活圈，說明如下：

(1)桃園都會生活圈

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

(2)中壢都會生活圈

本生活圈以中壢區為都會核心，平鎮區及部分楊梅區為衛星市鎮，未來利用厚實的產業基礎，豐沛的高等教育人力資源，並藉由「亞洲矽谷計畫」，提升產業發展能量，成為新創產業群聚基地。本區域將透過高鐵青埔、鐵路地下化、機場捷運線、

公開展覽草案

航空城捷運綠線延伸線，及國 1、國 3、台 66、台 31 等路網完整的鐵公路系統，提供便捷的交通服務，加上原有生活及商業機能，使中壢都會區域成為都會生活、經貿中心及產學與青創中心。

(3) 桃園航空城都會生活圈

大園區與蘆竹區為桃園航空城產業發展核心及腹地，規劃有機能完整的產業、金融服務及生活圈域，並結合青埔特區、亞洲矽谷創新交流中心等，將吸引國內外高級人才聚集，發展新創產業及航空經濟。未來藉由高鐵、機場捷運、航空城捷運綠線、及完善聯外道路系統與桃園、中壢二個都會核心串連，朝大都會格局發展為集約緊湊高效的捷運 TOD 城市，進而使桃園航空城都會區域成為航空經濟樞紐、觀旅商貿服務核心及國際人才交流中心。

(4) 新鎮生活圈

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

(5) 鄉村發展生活圈

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

公開展覽草案

及田園景觀區域。

(6)生態遊憩生活圈

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

2. 集約發展為原則

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

3. 都市計畫整併

本市現有 32 處都市計畫區係依傳統鄉街、市鎮計畫發展而成，部分都市計畫區不僅彼此相鄰，發展上更已同屬一生活圈，有併同整體考量土地使用計畫、公共設施配置、道路系統串連等實質規劃內容之必要，因此應重新以直轄市格局，依循本計畫六大生活圈發展架構及集約發展構想，推動桃園、中壢及航空城都會生活圈內都市計畫整併作業，以促進各都市計畫區之合理發展，同時提升都市計畫檢討變更之效率。

4. 都市計畫縫合

桃園、中壢及航空城都會生活圈內夾雜於都市計畫區間之非都市土地，現況已有一定程度發展，考量與周邊毗鄰都市計畫區之土地使用與公共設施配置整合及道路系統串連，建議未來配合既有聚落或大眾運輸場站周邊住商發展、新增產業用地等實際發展需求，適時以新訂或擴大都市計畫方式，與周邊毗鄰都市計畫縫合發展。

5. 依 TOD 規劃理念適時釋出都市計畫農業區

都市計畫農業區係作為本市未來發展之儲備用地。本市住商

公開展覽草案

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

6. 滿足未來產業發展需求

(1) 產業發展供給區位

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

(2) 違章工廠聚落輔導區位

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

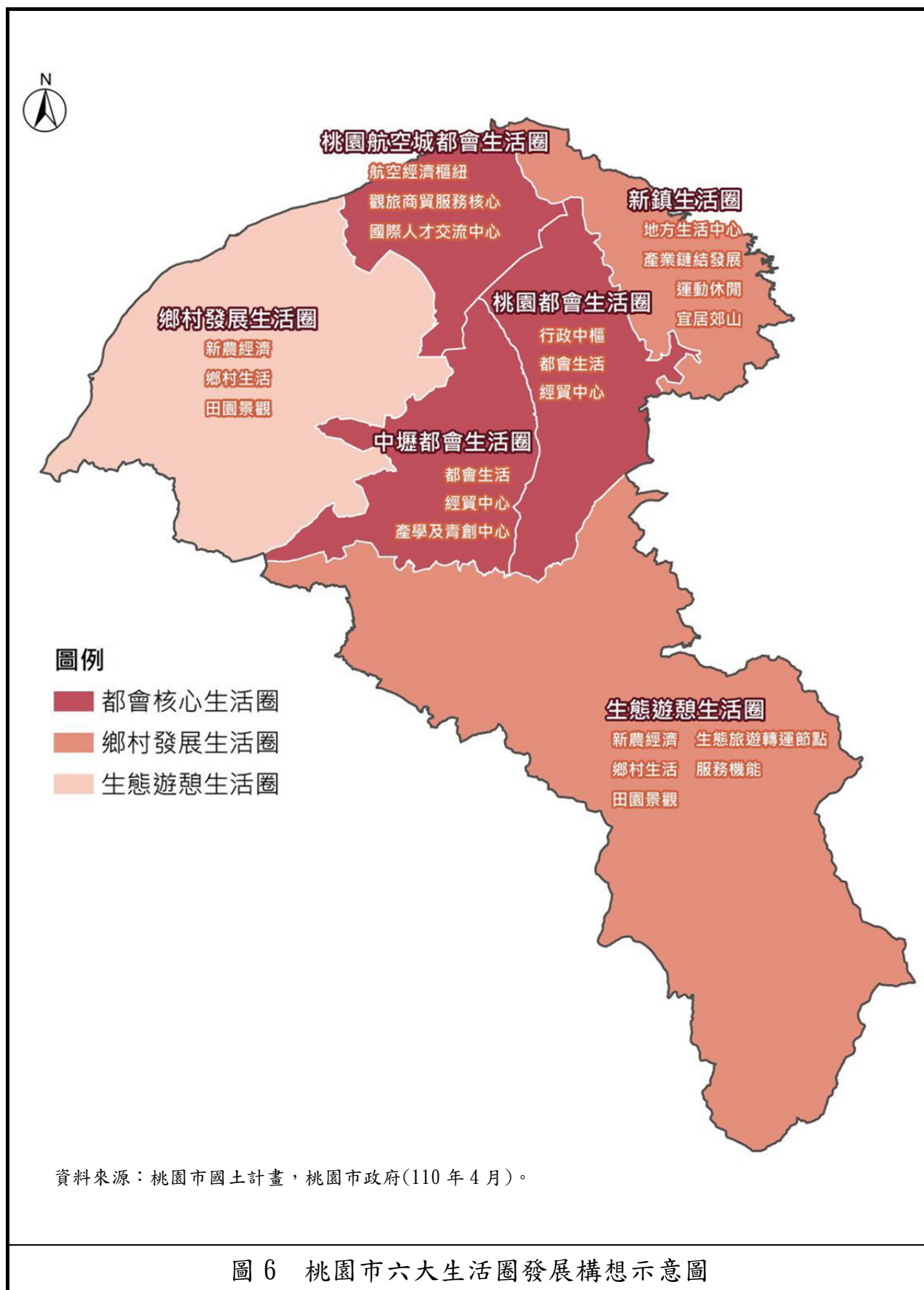


圖 6 桃園市六大生活圈發展構想示意圖

公開展覽草案

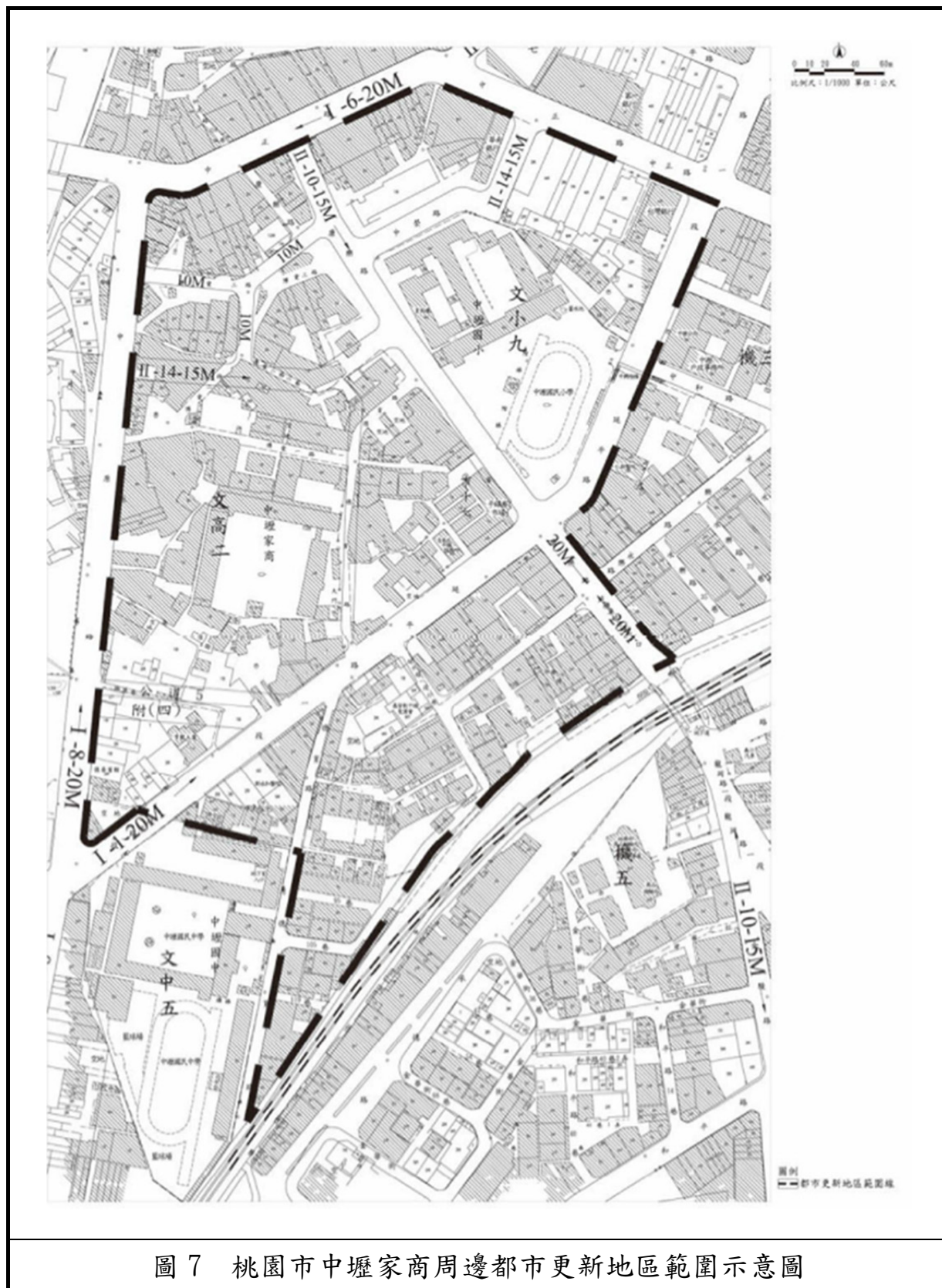
四、擬定桃園市中壢家商周邊都市更新地區都更計畫(桃園市政府，105 年 2 月)

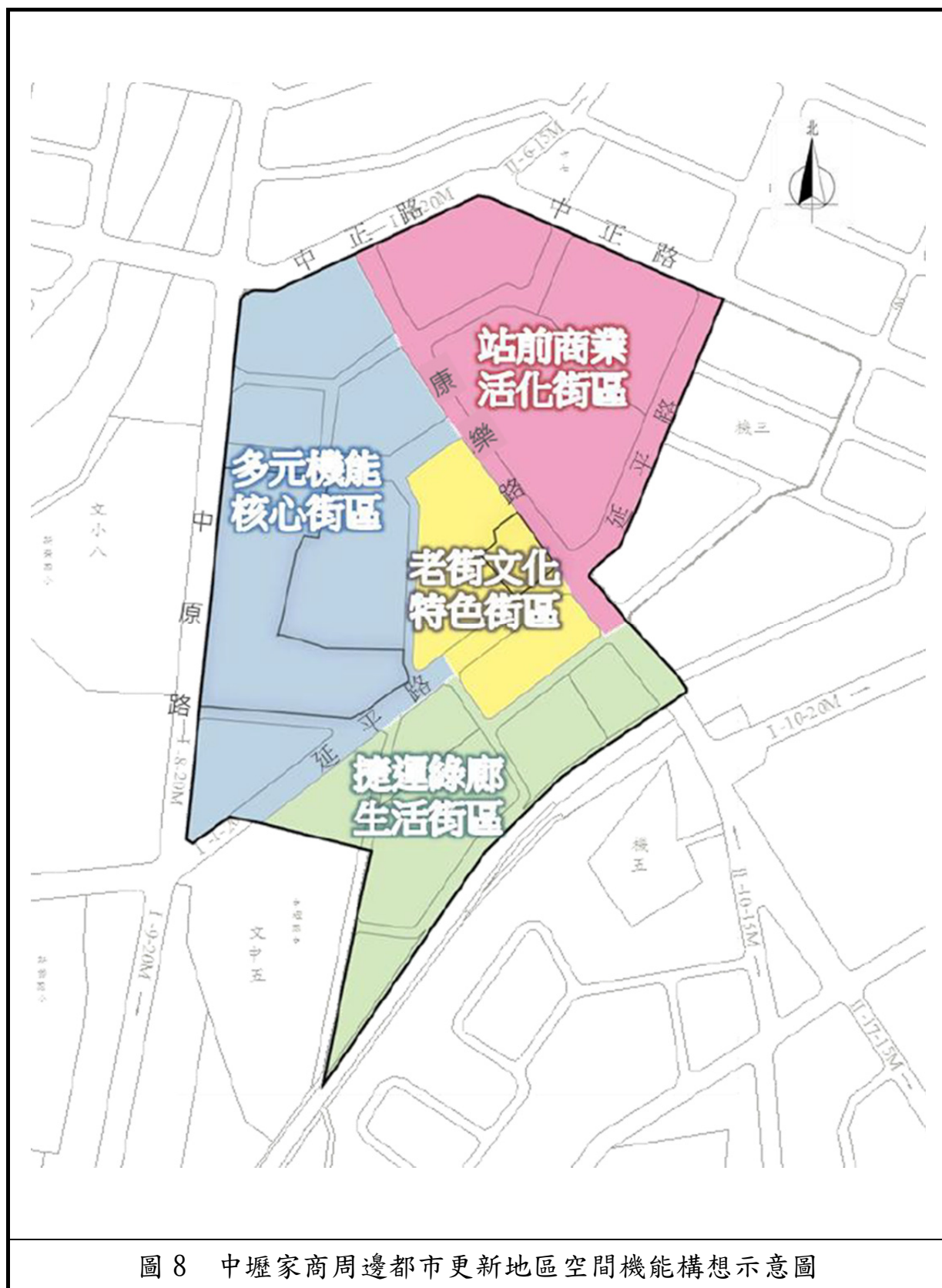
(一)更新地區劃定範圍：西以中原路與新榮國小為鄰，東側以延平路一段及縱貫鐵路為界，北至中正路，南以延平路一段與中壢國中為鄰。行政轄區包括中壢區中榮里及石頭里部分範圍、平鎮區新勢里及北安里部分範圍。土地包含中壢區中壢段老小段、石頭段及平鎮區延平段，面積約 16.41 公頃。

(二)再生定位與目標：本計畫以「承先啟後、老街新壢」為願景，提出「琢磨老街原石、再現舊城光輝，打造活力多元的生活街區」為計畫目標。

(三)空間機能構想

1. 站前商業活化街區：以中正路、康樂路及延平路所圍街廓為範圍，街區以中正路商業消費為發展主軸，結合中壢火車站周邊更新計畫，引導商街短期採整建、維護方式，提升商業環境機能，長期再行更新重建。另改善中壢國小、中壢警分局周邊景觀及人行系統，修復中和路日式宿舍歷史建築進行再利用，引入文創等新經濟空間商業活動，刺激街區商業機能活化。
2. 多元機能核心街區：以中原路、康樂路及德育路所圍街廓為範圍，以文高二用地中壢家商為再生發展核心，結合老街紋理、河岸資源，賦予多元都市機能，進行都市空間結構性調整及改造。
3. 老街文化特色街區：以德育路、康樂路及康樂路 25 巷所圍街廓為範圍，藉由平鎮市場消費機能的活化，結合中壢國小日式宿舍歷史建築再利用，營造老街區中心特色消費休憩空間，做為其他街區之串連介面。
4. 捷運綠廊生活街區：以臺鐵立體化沿線、延平路間之街廓為範圍，並以樂活生活為主題，配合臺鐵立體化計畫，以綠廊縫合都市。短期則改善人行景觀系統，引導整建、維護，營造充滿綠意的生活街區。





公開展覽草案

柒、經濟產業發展

一、總體產業概況

民國 105 年底本市工業及服務業場所單位數 11 萬 997 家，占全國之 8.09%，若與 100 年底比較，增加 1 萬 4,117 家(14.57%)，增幅高於全國平均之 10.03%，亦高於民國 100 年普查之 12.90%。若就部門別觀察，工業部門為 2 萬 7,374 家，5 年間增加 4,028 家(17.25%)，其中製造業 1 萬 6,156 家，增加 8.55%；服務業部門為 8 萬 3,623 家(占 75.34%)，增加 1 萬 89 家(13.72%)，其中批發及零售業 4 萬 2,208 家，增加 5.28%，不動產業雖僅 2,558 家，惟增幅達 45.51%。

民國 105 年底本市工業及服務業場所單位從業員工人數 93 萬 1,550 人，占全國之 10.55%，5 年間增加 10 萬 2,419 人(12.35%)，增幅高於民國 100 年普查之 10.24%，亦高於全國平均之 10.14%。若就部門別觀察，工業部門 51 萬 987 人或占 54.85%，5 年間增加 3 萬 8,843 人(8.23%)，其中製造業 45 萬 9,527 人，增加 3 萬 3,392 人(7.84%)；服務業部門為 42 萬 563 人，增加 6 萬 3,576 人(17.81%)，其中批發及零售業 15 萬 1,296 人，微增 2.29%；而 5 年間以住宿及餐飲業增幅 46.54% 最高，其次為運輸及倉儲業之 42.05%。

民國 105 年本市工業及服務業場所單位全年生產總額為 3 兆 5,670 億元，占全國之 11.51%，受製造業因行動裝置市場競爭激烈、國際石化及金屬產品價格低檔影響，5 年間減少 898 億元(2.46%)，低於全國之增幅 3.91%。若按部門別觀察，工業部門生產總額 2 兆 6,011 億元，占本市全體生產總額之 72.92%，惟 5 年間減少 3,397 億元(11.55%)，其中製造業 2 兆 3,921 億元，5 年間減少 3,747 億元(13.54%)；服務業部門生產總額 9,659 億元(占 27.08%)，以運輸及倉儲業 3,534 億元居冠，5 年間增加 82.77% 亦最快。

公開展覽草案

表 4 桃園市工業及服務業場所單位經營概況表

項 目	105 年底場所單位數 (家)	5 年 增減率	105 年底從業 員工人數 (人)	5 年 增減率	全年生產總 額(百萬元)	5 年 增減率
總 計	110,997	14.57%	931,550	12.35%	3,567,019	-2.46%
工業部門	27,374	17.25%	510,987	8.23%	2,601,134	-11.55%
製造業	16,156	8.55%	459,527	7.84%	2,392,109	-13.54%
營建工程業	10,489	34.49%	45,032	11.12%	134,382	32.36%
服務業部門	83,623	13.72%	420,563	17.81%	965,884	34.90%
批發及零售業	42,208	5.28%	151,296	2.29%	232,185	6.64%
運輸及倉儲業	4,395	15.81%	57,628	42.05%	353,447	82.77%
住宿及餐飲業	11,289	36.14%	47,418	46.54%	64,786	55.63%
不動產業	2,558	45.51%	10,180	25.15%	28,964	14.77%

資料來源：民國 105 年工業及服務業普查報告。

二、產業發展分析

(一)主力產業

1. 電子零組件製造業：生產總額 6,296 億元居本市首位，占全國該業之 15.43%，居各縣市第 2 位，5 年間增加 23 億元(0.37%)；從業員工 12 萬 9,592 人，較 100 年底增加 4,240 人(3.38%)；以龜山區及龍潭區為主要生產地，合計貢獻本市該中行業 48.71%生產總額。
2. 航空運輸業：生產總額 2,366 億元，占全國該業之 75.29%，從業員工 1 萬 8,151 人，因桃園國際機場發展及航空城政策推動，5 年間生產總額及從業員工皆呈倍數成長，分別增加 1,255 億元及 1 萬 1,551 人；以大園區及蘆竹區為營運地區。
3. 電腦、電子產品及光學製品製造業：生產總額 2,123 億元，占全國該業之 14.43%，居各縣市第 3 位，惟 5 年間因行動裝置市場競爭激烈，減少 3,112 億元(59.45%)；從業員工 3 萬 5,685 人，亦較 100 年底減少 9,303 人(20.68%)；龜山區及桃園區合計創造 7

公開展覽草案

成 8 之生產總額。

4. 汽車及其零件製造業：生產總額 2,022 億元，占全國該業之 39.95%，居各縣市首位，惟受進口車攀增衝擊，5 年間減少 300 億元(12.94%)；從業員工 2 萬 5,439 人，亦較 100 年底減少 2,580 人(9.21%)；以中壢區、楊梅區及觀音區為主要生產地，合計貢獻本市該中行業 7 成 6 之生產總額。
5. 石油及煤製品製造業：生產總額 1,492 億元，占全國該業之 14.59%，居各縣市第 3 位，因國際油價下跌影響，5 年間減少 248 億元(14.28%)；從業員工 1,577 人，則較 100 年底增加 186 人(13.37%)；以龜山區為主要生產中心，貢獻本市該中行業生產總額之 9 成 9。
6. 化學材料製造業：生產總額 1,488 億元，占全國該業之 10.58%，受國際原材物料價格大跌影響，5 年間減少 250 億元(14.40%)；從業員工 1 萬 1,989 人，較 100 年底增加 2,433 人(25.46%)；以觀音區及龜山區為主要生產地，合計貢獻本市該中行業 7 成之生產總額。

(二)特色產業

1. 紡織業：生產總額 1,039 億元，占全國該業 26.27%，以觀音區、中壢區及蘆竹區為主要生產地。
2. 其他化學製品製造業：生產總額 652 億元，占全國該業 22.77%，主要生產地為觀音區及大園區。
3. 產業用機械設備維修及安裝業：生產總額 504 億元，占全國該業 27.94%，大園區為主要生產中心，貢獻本市該中行業生產總額逾 8 成。
4. 倉儲業：生產總額 161 億元，占全國該業 34.23%，以大園區、中壢區及蘆竹區為主要營運據點。

三、區域發展

- (一)桃園區：場所單位 2 萬 5,072 家(占 22.59%)，從業員工 15 萬 5,420 人(占 16.68%)，創造生產總額 3,865 億元(占 10.84%)，以電腦、電子產品及光學製品製造業、批發業為主要產業，就其小行業觀察，通訊傳播設備製造業生產總額 481 億元，占全國該業之 15.34%，居

公開展覽草案

全國各鄉鎮市區第 3 位。

- (二)中壢區：場所單位 2 萬 1,467 家(占 19.34%)，從業員工 16 萬 260 人(占 17.20%)，創造生產總額 4,907 億元(占 13.76%)，以電子零組件製造業、汽車及其零件製造業為主要發展產業，就其小行業觀察，因汽車產業鏈群聚完整，致汽車製造業生產總額居全國各鄉鎮市區第 1 位，另印刷電路板製造業以 209 億元居全國第 3 位。
- (三)平鎮區：場所單位 9,973 家(占 8.98%)，從業員工 6 萬 2,528 人(占 6.71%)，創造生產總額 1,752 億元(占 4.91%)，以電子零組件製造業、化學材料製造業為主力發展產業。
- (四)龜山區：場所單位 9,946 家(占 8.96%)，從業員工 12 萬 5,055 人(占 13.42%)，創造生產總額 7,221 億元(占 20.24%)，居本市各區首位，以電子零組件製造業、石油及煤製品製造業、電腦、電子產品及光學製品製造業為主力產業，就相關小行業觀察，印刷電路板製造業生產總額為 292 億元，居全國各鄉鎮市區第 2 位，石油及煤製品製造業 1,470 億元居全國第 3 位。
- (五)蘆竹區：場所單位 8,893 家(占 8.01%)，從業員工 11 萬 1,023 人(占 11.92%)，創造生產總額 4,495 億元(占 12.60%)，以航空運輸業及電子零組件製造業為主要發展產業，就相關小行業觀察，印刷電路板製造業生產總額 608 億元，占全國該業之 18.77%，居全國各鄉鎮市區第 1 位，航空運輸業 1,103 億元，占全國該業之 35.12%，居全國第 2 位。
- (六)大園區：生產總額為 3,651 億元(占 10.24%)，因境內有國際機場，帶動航空相關產業發展，就小行業觀察，航空運輸業、航空運輸輔助業及倉儲業生產總額均居全國各鄉鎮市區首位，其中航空運輸業 1,262 億元，貢獻該區 34.55%生產總額；另受惠於本市工業深度發展，產業用機械設備維修及安裝業亦居全國各鄉鎮市區之首。
- (七)觀音區：生產總額為 2,579 億元，以化學材料製造業為主要發展產業，貢獻該區生產總額逾 2 成，其小行業之化學原材料製造業生產總額 416 億元，居全國各鄉鎮市區第 3 位。
- (八)龍潭區：因科學園區及渴望園區等產業園區設立，眾多科技大廠進

公开展覽草案

駐，致電子零組件製造業創造 1,356 億元生產總額，貢獻該區生產總額近 6 成。

(九)楊梅區：汽車及其零件製造業貢獻該區生產總額近 2 成，其中汽車製造業生產總額居全國各鄉鎮市區第 3 位。

公開展覽草案

表 5 桃園市工業及服務業場所單位數及從業員工人數增減情形(按行業別)

類 別		年底場所單位數(家)			年底從業員工人數(人)		
		100 年	105 年	增減率	100 年	105 年	增減率
工業部門	礦業及土石採取	14	17	21.43%	126	178	41.27%
	製造業	14,884	16,156	8.55%	426,135	459,527	7.84%
	電力及燃氣供應業	31	43	38.71%	1,533	1,998	30.33%
	用水供應及污染整治業	618	669	8.25%	3,825	4,252	11.16%
	營建工程業	7,799	10,489	34.49%	40,525	45,032	11.12%
	小計	23,346	27,374	17.25%	472,144	510,987	8.23%
服務業部門	批發及零售業	40,092	42,208	5.28%	147,908	151,296	2.29%
	運輸及倉儲業	3,795	4,395	15.81%	40,568	57,628	42.05%
	住宿及餐飲業	8,292	11,289	36.14%	32,359	47,418	46.54%
	出版、影音製作、傳播及資訊通訊服務業	671	900	34.13%	6,201	6,961	12.26%
	金融及保險業、強制性社會安全	1,538	1,885	22.56%	18,209	18,641	2.37%
	不動產業	1,758	2,558	45.51%	8,134	10,180	25.15%
	專業、科學及技術服務業	3,212	3,545	-	12,251	14,365	-
	支援服務業	2,054	2,458	19.67%	32,579	42,792	31.35%
	教育業	1,649	1,924	-	9,505	12,687	-
	醫療保健及社會工作服務業	1,875	2,032	8.37%	29,314	34,887	19.01%
	藝術、娛樂及休閒服務業	1,374	1,675	21.91%	6,205	6,948	11.97%
	其他服務業	7,224	8,754	21.18%	13,754	16,760	21.86%
	小計	73,534	83,623	13.72%	356,987	420,563	17.81%
	總 計	96,880	110,997	14.57%	829,131	931,550	12.35%

註：專業、科學及技術服務業中研究發展服務業，以及教育業中幼兒園係為 105 年普查新增範圍，爰 5 年增減不予比較。

資料來源：民國 105 年工商及服務業普查報告。

公開展覽草案

表 6 桃園市各區工商及服務業場所單位數及從業員工人數增減情形

行政區	年底場所單位數(家)			年底從業員工人數(人)		
	100 年	105 年	增減率	100 年	105 年	增減率
桃園區	23,134	25,072	8.38%	151,885	155,420	2.33%
中壢區	19,330	21,467	11.06%	143,356	160,260	11.79%
大溪區	3,884	4,334	11.59%	22,347	23,775	6.39%
楊梅區	6,024	7,143	18.58%	56,682	60,694	7.08%
蘆竹區	7,255	8,893	22.58%	97,709	111,023	13.63%
大園區	4,047	4,719	16.60%	51,487	70,143	36.23%
龜山區	8,100	9,946	22.79%	107,680	125,055	16.14%
八德區	7,286	8,577	17.72%	47,974	49,254	2.67%
龍潭區	4,783	5,511	15.22%	39,578	48,355	22.18%
平鎮區	8,721	9,973	14.36%	56,320	62,528	11.02%
新屋區	1,763	2,435	38.12%	14,879	20,514	37.87%
觀音區	2,237	2,616	16.94%	38,512	43,786	13.69%
復興區	316	311	-1.58%	722	743	2.91%
總 計	96,880	110,997	14.57%	829,131	931,550	12.35%

資料來源：民國 105 年工商及服務業普查報告。

表 7 桃園市各行政區工商及服務業場所單位數

行政區	礦業及土石採取	製造業	電力及燃氣供應業	用水供應及污染整治業	營建工程業	批發及零售業	運輸及倉儲業	住宿及餐飲業	出版、影印製作、傳播及資訊服務業
桃園區	-	2,011	4	101	2,151	10,554	837	2,239	276
中壢區	1	1,880	7	113	1,685	8,622	707	2,653	216
大溪區	3	608	3	20	562	1,648	203	471	24
楊梅區	-	1,295	1	52	757	2,453	328	805	40
蘆竹區	1	2,248	3	77	714	2,996	324	754	64
大園區	1	773	3	56	476	1,655	440	438	28
龜山區	2	2,292	12	40	770	3,384	423	1,161	59
八德區	1	1,680	2	54	1,066	3,224	355	565	53
龍潭區	1	884	2	36	546	1,986	187	684	41
平鎮區	2	1,221	2	60	1,219	3,915	404	865	81
新屋區	4	583	1	24	189	842	74	278	9
觀音區	1	679	3	36	343	811	101	263	8
復興區	-	2	-	-	11	118	12	113	1
總 計	17	16,156	43	669	10,489	42,208	4,395	11,289	900

資料來源：民國 105 年工商及服務業普查報告。

公開展覽草案

(續)表 7 桃園市各行政區工商及服務業場所單位數

鄉鎮市	金融及保險業、強制性社會安全	不動產業	專業、科學及技術服務業	支援服務業	教育業	醫療保健及社會工作服務業	藝術、娛樂及休閒服務業	其他服務業	合 計
桃園區	650	840	1,313	653	481	635	430	1,897	25,072
中壢區	404	572	767	580	373	473	385	2,029	21,467
大溪區	41	45	104	81	83	60	50	328	4,334
楊梅區	88	124	146	134	135	110	98	577	7,143
蘆竹區	175	213	228	140	169	139	114	534	8,893
大園區	65	104	82	103	56	57	51	331	4,719
龜山區	128	208	200	182	120	149	148	668	9,946
八德區	100	139	202	188	114	127	99	608	8,577
龍潭區	57	78	117	81	110	105	95	501	5,511
平鎮區	137	178	318	218	201	128	133	891	9,973
新屋區	20	21	31	50	29	21	33	226	2,435
觀音區	17	34	34	42	42	21	32	149	2,616
復興區	3	2	3	6	11	7	7	15	311
總 計	1,885	2,558	3,545	2,458	1,924	2,032	1,675	8,754	110,997

資料來源：民國 105 年工商及服務業普查報告。

表 8 桃園市各行政區工商及服務業場所單位從業員工數

行政區	礦業及土石採取	製造業	電力及燃氣供應業	用水供應及污染整治業	營建工程業	批發及零售業	運輸及倉儲業	住宿及餐飲業	出版、影音製作、傳播及資訊服務業
桃園區	-	39,590	899	403	9,768	35,819	6,253	10,307	2,810
中壢區	(D)	67,338	(D)	572	6,844	30,946	5,998	11,671	961
大溪區	(D)	11,409	(D)	68	2,246	4,561	699	1,619	92
楊梅區	-	36,072	(D)	419	2,835	7,455	2,980	2,236	(D)
蘆竹區	(D)	64,754	(D)	432	4,068	14,380	12,337	4,825	259
大園區	(D)	27,003	(D)	423	2,328	9,200	20,754	3,714	84
龜山區	(D)	79,163	(D)	231	4,935	14,885	3,156	4,289	174
八德區	(D)	23,995	(D)	252	3,693	10,747	1,187	1,952	155
龍潭區	(D)	31,270	(D)	411	1,972	5,534	555	2,236	208
平鎮區	(D)	27,987	(D)	478	4,241	12,919	2,242	3,070	590
新屋區	26	(D)	(D)	160	703	1,980	384	685	19
觀音區	(D)	35,885	(D)	403	1,359	2,690	1,055	557	(D)
復興區	-	(D)	-	-	40	180	28	257	(D)
總 計	178	459,527	1,998	4,252	45,032	151,296	57,628	47,418	6,961

註：(D)表示不陳示數值以保護個別資料。

公开展覽草案

(續)表 8 桃園市各行政區工商及服務業場所單位從業員工數

鄉鎮市	金融及保險業、強制性社會安全	不動產業	專業、科學及技術服務業	支援服務業	教育業	醫療保健及社會工作服務業	藝術、娛樂及休閒服務業	其他服務業	合 計
桃園區	6,649	3,641	4,888	16,320	3,268	9,257	1,766	3,782	155,420
中壢區	5,564	2,373	3,226	10,996	2,683	5,162	1,641	4,177	160,260
大溪區	323	154	225	401	463	501	360	555	23,775
楊梅區	632	430	459	1,399	763	1,867	579	969	60,694
蘆竹區	1,302	875	1,000	2,280	1,313	962	688	1,482	111,023
大園區	694	386	666	3,137	340	525	87	634	70,143
龜山區	964	613	1,605	2,400	778	9,837	484	1,221	125,055
八德區	946	552	597	1,659	874	1,273	267	1,087	49,254
龍潭區	553	438	522	366	649	1,987	610	973	48,355
平鎮區	685	571	790	3,322	1,052	2,885	297	1,370	62,528
新屋區	204	(D)	(D)	208	182	353	57	289	20,514
觀音區	(D)	85	241	269	263	228	57	205	43,786
復興區	(D)	(D)	(D)	35	59	50	55	16	743
總 計	18,641	10,180	14,365	42,792	12,687	34,887	6,948	16,760	931,550

註：(D)表示不陳示數值以保護個別資料。

資料來源：民國 105 年工商及服務業普查報告。

公开展覽草案

捌、變更內容

本府為加速辦理中壢家商周邊地區細部計畫擬定作業，並將周邊土地一併納入辦理重劃整體開發；惟配合整體規劃需求，須調整部分主要計畫內容，爰併同辦理本都市計畫變更。

表 9 變更內容明細表

位置	變更內容(公頃)		變更理由
	原計畫	新計畫	
計畫區西側，文高二用地(中壢家商)南側之商業區、道路用地及東側之道路用地	商業區(附)(0.16) 附帶條件規定： 應整體規劃，以市地重劃方式開發。	商業區(附) (0.28) 道路用地(附) (0.15)	1. 配合本府擬定中壢家商細部計畫之道路系統規劃，將文高二南側之 10 公尺計畫道路變更為商業區，並於細部計畫再予以劃設 8 公尺寬計畫道路。 2. 文高二東側之 8 公尺計畫道路(德育路)部分尚未開闢，基於整體規劃需求一併納入細部計畫範圍，並透過重劃開發方式開闢取得。 3. 本府為加速辦理中壢家商周邊地區細部計畫擬定作業，並將上開土地一併納入辦理重劃整體開發；惟配合整體規劃需求，須調整部分主要計畫內容，爰併同辦理本都市計畫變更。
	道路用地(0.27)		
	—	附帶條件規定： 應另行擬定細部計畫，並以市地重劃方式辦理整體開發。	

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



圖 例

	住宅區		廣場用地
	商業區		公園用地
	河川區		園道用地
	文小用地		鐵路用地(兼供園道使用)
	文中用地		道路用地
	文高(職)用地		變更範圍線
	市場用地		

變更圖例

	變更商業區(附)為商業區(附)
	變更道路用地為商業區(附)
	變更道路用地為道路用地(附)

註：1. 凡未指明變更部分，均應以原計畫為準。
2. 附帶條件之規定內容，詳見計畫書。

圖 9 變更內容示意圖

公開展覽草案

表 10 變更內容面積增減表

項 目		變更前計畫 面積(公頃)	變更增減面 積(公頃)	變更後計畫 面積(公頃)	百分比(1) (%)	百分比(2) (%)
土地 使用 分區	住宅區	802.03		802.03	45.71	38.69
	住宅區(特)	1.61		1.61	0.09	0.08
	商業區	83.21	0.12	83.33	4.75	4.02
	商業區(附捷)	0.44		0.44	0.03	0.02
	乙種工業區	250.71		250.71	14.29	12.09
	零星工業區	0.30		0.30	0.02	0.01
	工商綜合專用區	7.05		7.05	0.40	0.34
	文教區	11.79		11.79	0.67	0.57
	行政區	1.43		1.43	0.08	0.07
	加油站專用區	0.94		0.94	0.05	0.05
	農會專用區	0.29		0.29	0.02	0.01
	倉儲批發業特定專 用區	2.66		2.66	0.15	0.13
	電信專用區	0.52		0.52	0.03	0.03
	營區	30.29		30.29	1.73	1.46
	水利事業專用區	0.33		0.33	0.02	0.02
	宗教專用區	0.84		0.84	0.05	0.04
	社會福利專用區	2.49		2.49	0.14	0.12
	河川區	36.90		36.90	—	1.78
	農業區	281.50		281.50	—	13.58
	小計	1,515.33	0.12	1,515.45	68.22	73.10
公共 設施 用地	機關用地	14.97		14.97	0.85	0.72
	學校 用地	文小用地	43.42	43.42	2.47	2.09
		文中用地	28.46	28.46	1.62	1.37
		文高(職)用地	19.99	19.99	1.14	0.96
		文大用地	23.51	23.51	1.34	1.13
	公園用地	41.17		41.17	2.35	1.99
	兒童遊樂場用地	0.93		0.93	0.05	0.05
	體育場用地	7.64		7.64	0.44	0.37
	綠地用地	18.71		18.71	1.07	0.90
	綠地用地(附捷)	0.01		0.01	0.00	0.00
	綠地用地(兼供道 路使用)	0.07		0.07	0.00	0.00
	生態綠地用地	3.07		3.07	0.17	0.15
	市場用地	7.56		7.56	0.43	0.36
	停車場用地	2.86		2.86	0.16	0.14

公開展覽草案

項 目		變更前計畫 面積(公頃)	變更增減面 積(公頃)	變更後計畫 面積(公頃)	百分比(1) (%)	百分比(2) (%)
停車場用地(兼供捷運 使用)		0.44		0.44	0.03	0.02
廣場兼停車場用地		0.56		0.56	0.03	0.03
廣場用地		2.43		2.43	0.14	0.12
廣場用地(兼供河 川使用)		0.06		0.06	0.00	0.00
社區活動中心用地		1.26		1.26	0.07	0.06
變電所用地		1.41		1.41	0.08	0.07
連接站用地		0.04		0.04	0.00	0.00
滯洪池兼公園用地		1.25		1.25	0.07	0.06
捷運車站用地		1.94		1.94	0.11	0.09
捷運車站用地(兼供道 路使用)		0.78		0.78	0.04	0.04
交通用地		0.36		0.36	0.02	0.02
鐵路用地		6.81		6.81	0.39	0.33
快速道路用地		0.18		0.18	0.01	0.01
高速公路用地		16.74		16.74	0.95	0.81
道路用地		291.39	-0.12	291.27	16.60	14.05
道路用地(兼供河 川使用)		1.14		1.14	0.07	0.06
道路用地(兼供捷運車 站使用)		0.88		0.88	0.05	0.04
道路用地(兼供捷運系 統使用)		2.36		2.36	0.13	0.11
園道用地		2.62		2.62	0.15	0.13
園道用地(兼供河 川使用)		0.09		0.09	0.01	0.00
鐵路用地(兼供道 路使用)		0.44		0.44	0.03	0.02
鐵路用地(兼供園 道使用)		12.14		12.14	0.69	0.59
鐵路用地(兼供園 道及河川使用)		0.10		0.10	0.01	0.00
小計		557.79	-0.12	557.67	31.78	26.90
合計(1)都市發展用地 面積		1,754.72		1,754.72	100.00	—
合計(2)計畫總面積		2,073.12		2,073.12	—	100.00

註：變更前計畫面積為「變更中壢平鎮主要計畫(第三次通盤檢討)(含都市計畫圖重製)(第三階段)案」之計畫面積，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

玖、實施進度及經費

一、開發方式及實施進度

(一)開發方式

採市地重劃方式整體開發，並依平均地權條例相關規定辦理。

(二)實施進度

本案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、圖報由內政部逕予核定後實施。

二、經費需求及實施方式

(一)經費需求：本案將納併中壢家商細部計畫，辦理市地重劃整體開發，開發費用包括重劃工程費用、重劃費用及貸款利息等總額，合計約 73,583 萬元。

(二)財源籌措方式：本案將依市地重劃實施辦法於重劃作業過程籌措經費。

表 11 本案重劃總費用估算表

項 目		金額(元)
一、工程費	工程費	99,054,589
	代辦管線費	24,708,600
	其他費用	34,924,368
二、重劃費用	地上物拆遷補償費	513,749,836
	重劃業務費	7,418,417
三、貸款利息		55,970,235
合 計		735,826,045

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。

變更中壢平鎮主要計畫(配合中壢家商周
邊地區細部計畫併同變更主要計畫)書

承 辦	
主 管	

桃 園 市 政 府

中 華 民 國 111 年 12 月 編 訂