

變更大溪（埔頂地區）主要計畫
（第三次通盤檢討）書

擬定機關：桃園市政府
中華民國 1 1 1 年 3 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	變更大溪(埔頂地區)主要計畫(第三次通盤檢討)案	
變 更 都 市 計 畫 法 令 依 據	都市計畫法第 26 條	
變 更 都 市 計 畫 機 關	桃園市政府	
自擬細部計畫或申請 變更都市計畫之機關 名稱或土地權利關係 人姓名	無	
本 案 公 開 展 覽 起 訖 日 期	公告徵求意見	本案自民國 110 年 7 月 26 日起公告 30 天，於 110 年 8 月 18 日八德區公所 4 樓禮堂及大溪區公所 2 樓禮堂舉辦座談會。
	公開展覽	
	說明會	
人 民 團 體 反 映 意 見		
本案提交各級都市計畫 委員會審核結果	市級	
	部級	

公开展覽草案

公開展覽草案

目 錄

第一章 緒論	1
第一節、計畫緣起	1
第二節、法令依據	1
第三節、計畫位置及範圍	2
第二章 原有都市計畫概要	3
第一節、發布實施經過	3
第二節、現行計畫內容概述	4
第三章 都市發展現況與分析	14
第一節、上位計畫概述	15
第二節、相關計畫概述	20
第三節、自然環境分析	31
第四節、人口成長概況及分析	38
第五節、人文社會環境分析	43
第六節、土地使用發展現況	48
第七節、公共設施發展現況	51
第八節、交通系統現況	60
第四章 發展預測與檢討分析	65
第一節、計畫年期、人口	65
第二節、土地使用檢討	68
第三節、公共設施用地檢討	70
第五章 課題發展對策與定位	79
第一節、發展課題與對策	79
第二節、整體發展構想	81
第三節、生態都市發展策略	83
第六章 計畫變更	85
第一節、檢討變更原則	85
第二節、變更內容	88
第七章 檢討後計畫內容	98
第一節、計畫範圍	98
第二節、計畫年期、計畫人口及居住密度	98
第三節、土地使用計畫	98
第四節、公共設施計畫	101
第五節、交通系統計畫	106
第六節、都市防災計畫	111
第七節、實施進度及經費	114
附件、目的事業主管機關建議檢討及變更證明文件	

公開展覽草案

圖 目 錄

圖 1-1 本計畫區地理位置示意圖	2
圖 2-1 大溪(埔頂地區)主要計畫現行都市計畫示意圖	7
圖 2-2 75 年 5 月 28 日「擬定大溪(埔頂地區)主要計畫案」高速公路西側之住宅區範圍示意圖	14
圖 2-3 82 年 12 月 16 日「大溪鎮(埔頂地區)主要計畫(第一次通盤檢討)案」住宅區變更為道路用地範圍示意圖	14
圖 2-4 103 年 3 月 31 日「變更大溪鎮(埔頂地區)主要計畫(第二次通盤檢討)案」高速公路西側之道路用地範圍示意圖	14
圖 2-5 本次訂正後道路用地範圍示意圖	14
圖 3-1 桃園市國土功能分區及分類示意圖	16
圖 3-2 桃園國土計畫—桃園六大生活圈構想示意圖	18
圖 3-3 桃園國土計畫—桃園市既有都市計畫整併規劃示意圖	19
圖 3-4 變更大溪鎮(埔頂地區)主要計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案變更位置示意圖	20
圖 3-5 桃園市捷運綠線延伸大溪路線示意圖	22
圖 3-6 擬定大溪鎮(埔頂地區)細部計畫(配合埔頂營區整體開發)案計畫示意圖	24
圖 3-7 國道 3 號增設桃園八德交流道示意圖	25
圖 3-8 變更大溪鎮(埔頂地區)主要計畫(住宅區為社會福利設施用地)案變更位置示意圖	27
圖 3-9 大溪區仁文里、仁善里及仁義里整建維護更新地區示意圖	28
圖 3-10 本計畫區地形示意圖	32
圖 3-11 本計畫區坡度示意圖	32
圖 3-12 本計畫區地質示意圖	33
圖 3-13 本計畫區水文示意圖	33
圖 3-14 本計畫區第一級環境敏感地區示意圖	34
圖 3-15 本計畫區第二級環境敏感地區示意圖	35
圖 3-16 本計畫區一日暴雨 500 毫米淹水潛勢示意圖	36
圖 3-17 本計畫區一日暴雨 650 毫米淹水潛勢示意圖	36
圖 3-18 本計畫區歷年颱風災害位置示意圖	37
圖 3-19 桃園市及大溪區產業結構比示意圖	45
圖 3-20 本計畫區土地使用現況示意圖	55
圖 3-21 本計畫區公共設施用地開闢取得情形示意圖	59
圖 3-22 本計畫區 YOUBIKE 公共自行車站點示意圖	63
圖 5-1 本計畫空間發展構想示意圖	82
圖 6-1 變更大溪(埔頂地區)主要計畫(第三次通盤檢討)案變更位置示意圖	93
圖 6-2 變更內容示意圖-變 3 案	94
圖 6-3 變更內容示意圖-變 4 案	94
圖 6-4 變更內容示意圖-變 5 案	95
圖 6-5 變更內容示意圖-變 6 案	95
圖 6-6 變更內容示意圖-變 7 案	96
圖 7-1 變更大溪(埔頂地區)主要計畫(第三次通盤檢討)案檢討後計畫示意圖	105
圖 7-2 變更大溪(埔頂地區)主要計畫(第三次通盤檢討)案交通系統計畫示意圖	110
圖 7-3 變更大溪(埔頂地區)主要計畫(第三次通盤檢討)案都市防災計畫示意圖	113

公開展覽草案

表 目 錄

表 2-1 大溪(埔頂地區)主要計畫(第一次通盤檢討)案後歷次變更案一覽表	3
表 2-2 本次通盤檢討前土地使用計畫面積表	6
表 2-3 本次通盤檢討前公共設施用地面積表	10
表 2-4 本次通盤檢討前道路編號明細表	12
表 3-1 相關計畫摘要綜整表	29
表 3-2 本計畫區近年颱風災害綜理表	37
表 3-3 大溪區及本計畫區人口成長統計表	38
表 3-4 大溪區歷年自然及社會成長分析綜理表	39
表 3-5 桃園市及大溪區歷年人口結構分析綜理表	40
表 3-6 桃園市及大溪區歷年性別比分析綜理表	41
表 3-7 桃園市及大溪區歷年人口結構分析綜理表	41
表 3-8 桃園市及大溪區歷年老年人口分析綜理表	42
表 3-9 桃園市及大溪區歷年交替指數分析綜理表	42
表 3-10 桃園市及大溪區 105 年二、三級產業就業人口分析表	44
表 3-11 桃園市各行政區 105 年全年生產總額綜理表	45
表 3-12 桃園市及大溪區 105 年產業經營概況綜理表	46
表 3-13 桃園市與大溪區 105 年各行業全年生產總額綜整表	46
表 3-14 現行都市計畫土地使用現況面積表	50
表 3-15 本計畫區公共設施用地開闢取得情形彙整表	56
表 3-16 基地周邊公車客運路線資料綜整表	62
表 4-1 本計畫區可容納人口推估表	66
表 4-2 桃園市國土計畫 125 年人口分派表	67
表 4-3 計畫人口發展預測	67
表 4-4 本計畫區公共設施用地檢討綜理表	73
表 4-5 本計畫區公共設施用地檢討表	77
表 6-1 本次變更內容綜理表	88
表 6-2 變更大溪(埔頂地區)主要計畫(第三次通盤檢討)案變更面積增減統計表	97
表 7-1 變更大溪(埔頂地區)主要計畫(第三次通盤檢討)案變更前後面積對照表	103
表 7-2 變更大溪(埔頂地區)主要計畫(第三次通盤檢討)案檢討後公共設施用地明細表	104
表 7-3 變更大溪(埔頂地區)主要計畫(第三次通盤檢討)案檢討後計畫道路編號明細表	108
表 7-4 變更大溪(埔頂地區)主要計畫(第三次通盤檢討)案實施進度及經費表	114

公开展覽草案

公開展覽草案

第一章 緒論

第一節、計畫緣起

大溪(埔頂地區)主要計畫於 75 年 5 月發布實施，為求主要計畫得以全面順利推行並實施，於 81 年 7 月發布大溪(埔頂地區)細部計畫，期間為適應社會、經濟及實質發展之變遷，陸續辦理全面性通盤檢討，包含 82 年 12 月實施之「變更大溪鎮(埔頂地區)主要計畫(第一次通盤檢討)案」、103 年 3 月實施之「變更大溪鎮(埔頂地區)主要計畫(第二次通盤檢討)案」及 105 年 8 月實施之「變更大溪鎮(埔頂地區)細部計畫(第一次通盤檢討)案」，與爾後數次個案變更。

「變更大溪鎮(埔頂地區)主要計畫(第一次通盤檢討)案」於 103 年 3 月發布實施，計畫目標年為民國 110 年，已屆滿計畫年限。依據都市計畫法第 26 條規定：「都市計畫經發布實施，不得隨時任意變更。但擬定計畫之機關每三年或五年內至少應通盤檢討一次，依據發展情況，並參考人民建議作必要之變更。對於非必要之公共設施用地，應變更其使用…。」之相關規定，辦理本次通盤檢討。

第二節、法令依據

一、都市計畫法第 26 條。

都市計畫經發布實施後，不得隨時任意變更。但擬定計畫之機關每三年內或五年內至少應通盤檢討一次，依據發展情況，並參考人民建議作必要之變更。對於非必要之公共設施用地，應變更其使用。

前項都市計畫定期通盤檢討之辦理機關、作業方法及檢討基準等事項之實施辦法，由內政部定之。

二、都市計畫定期通盤檢討實施辦法。

公開展覽草案

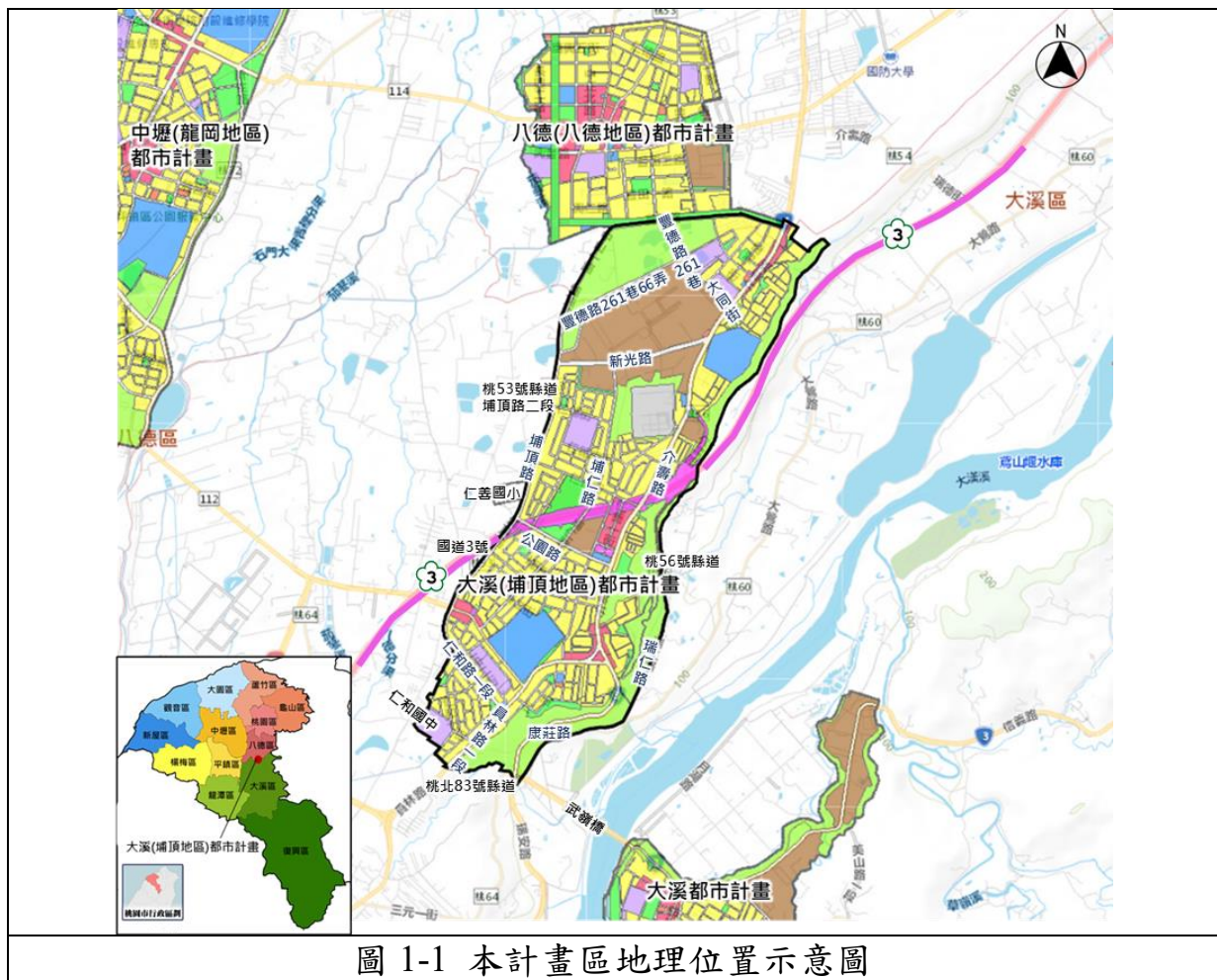
第三節、計畫位置及範圍

一、計畫位置

本計畫區位於桃園市大溪區，北距桃園市約 10 公里，北側緊鄰八德(八德地區)都市計畫區，東南側穿越武嶺橋為大溪都市計畫區。本計畫區國道 3 號貫穿本計畫區，附近設有大溪交流道(詳圖 1-1)。

二、計畫範圍

本計畫範圍東以桃園大圳與桃 56 號縣道為界，南以桃北 83 號縣道至仁和國中南側為界，西以仁善國小東側之桃 53 號縣道(埔頂路二段)為界，北至大溪區與八德區交界以北約 10~200 公尺處，包括大溪區之仁義、仁善、仁愛、仁和、仁武、仁文、仁美、僑愛、瑞興 8 里及八德區之瑞豐、瑞德、興仁 3 里之一部分，計畫面積 454.77 公頃。



資料來源：本計畫繪製。

公開展覽草案

第二章 原有都市計畫概要

第一節、發布實施經過

大溪(埔頂地區)主要計畫於 75 年發布實施，其後歷經 2 次通盤檢討；
「變更大溪鎮(埔頂地區)主要計畫(第二次通盤檢討)」案為 103 年發布實施，其後辦理 1 次個案變更(詳表 2-1)。

表 2-1 大溪(埔頂地區)主要計畫(第一次通盤檢討)案後歷次變更案一覽表

編號	計畫名稱	發布實施日期	發布實施文號
1	擬定大溪（埔頂地區）主要計畫案	75/05/28	(75)府建都 66455 號
2	大溪鎮(埔頂地區)主要計畫(第一次通盤檢討)案	82/12/16	(82)府工都 253099 號
3	變更大溪鎮(埔頂地區)主要計畫(部分保護區為電路鐵塔用地)說明案	83/07/28	府工都字 第 147528 號
4	變更大溪鎮(埔頂地區)主要計畫(事業及財務計畫專案檢討)暨配合變更大溪鎮(埔頂地區)細部計畫(土地使用分區管制要點)案	91/04/04	府城鄉字第 0910062815 號
5	變更大溪鎮(埔頂地區)主要計畫(部分保護區為下水道用地)案	94/01/26	府城都字第 09400193652 號
6	變更大溪鎮(埔頂地區)主要計畫(分期分區發展計畫範圍)說明案	86/07/14	府工都字 第 122234 號
7	變更大溪(埔頂地區)主要計畫(電信事業土地專案通盤檢討)計畫案	99/09/23	府城規字第 0990368392 號
8	變更大溪鎮(埔頂地區)主要計畫(第二次通盤檢討)案	103/03/31	府城都字第 10300564651 號
9	變更大溪鎮(埔頂地區)主要計畫(停車場用地(停二)為公園用地(公一))案	111/02/21	府都計 1110026613 號

資料來源：桃園市都市計畫地理資訊服務網，查詢時間：111 年 2 月。

公開展覽草案

第二節、現行計畫內容概述

一、計畫範圍

計畫範圍，東以桃園大圳與桃 56 號縣道為界，南以桃北 83 號縣道至仁和國中南側為界，西以仁善國小東側之桃 53 號縣道(埔頂路二段)為界，北至大溪鎮與八德市交界以北約 10~200 公尺處，包括大溪區之仁義、仁善、仁愛、仁和、仁武、仁文、僑愛 7 里及八德區之瑞豐、瑞德、興仁 3 里之一部分，計畫面積 454.77 公頃。

二、計畫年期

以 110 年為計畫目標年。

三、計畫人口及密度

本計畫區之計畫人口為 42,000 人，居住密度每公頃約 230 人。

四、土地使用計畫

土地使用計畫包含住宅區、商業區、工業區、宗教專用區、加油站專用區、眷村文化專用區、電信專用區、農業區及保護區(詳表 2-2)。

(一)住宅區

維持現有集居地區及規模，劃設 11 個住宅鄰里單元，計畫面積 181.90 公頃。

(二)商業區

劃設商業區 3 處，計畫面積 9.05 公頃。

(三)工業區

劃設工業區 4 處，計畫面積 59.02 公頃。

(四)宗教專用區

公開展覽草案

劃設宗教專用區 1 處，計畫面積 0.07 公頃。

(五)加油站專用區

劃設加油站專用區 1 處，計畫面積 0.13 公頃。

(六)電信專用區

劃設電信專用區 1 處，計畫面積 0.31 公頃。

(七)農業區

農業區位於計畫區北側，埔頂工業區之南、北兩側，計畫面積 35.59 公頃。

(八)保護區

保護區位於計畫區東、南側，計畫面積 56.99 公頃。

公開展覽草案

表 2-2 本次通盤檢討前土地使用計畫面積表

項目		本次通盤 檢討前計 畫面積 (公頃)	占都市發展 用地百分比 (%)	占計畫總面 積百分比 (%)	備註
土地 使用 分區	住宅區	181.90	50.21	40.00	
	商業區	9.05	2.50	1.99	
	工業區	59.02	16.30	12.98	
	宗教專用區	0.07	0.02	0.02	
	加油站專用區	0.13	0.04	0.03	
	電信專用區	0.31	0.09	0.07	
	農業區	35.59	-	7.83	非都市發 展用地
	保護區	56.99	-	12.53	
	合計	343.06	69.16	75.45	
公共 設施 用地	機關用地	22.29	6.15	4.90	
	學校用地	16.56	4.57	3.64	
	公園用地	8.14	2.26	1.79	
	廣場用地	0.38	0.10	0.08	
	綠地	1.38	0.38	0.30	
	停車場用地	0.44	0.12	0.10	
	市場用地	0.15	0.04	0.03	
	變電所用地	9.30	2.57	2.04	
	電路鐵塔用地	0.01	*	*	
	下水道用地	0.10	0.03	0.02	
	園道用地	1.40	0.39	0.31	
	道路用地	38.80	10.71	8.53	
	高速公路用地	12.76	3.52	2.81	
	合計	111.71	30.84	24.55	
都市發展用地面積		362.19	100.00	-	
都市計畫總面積		454.77	-	100.00	

註:1. 實際面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。

2. 都市發展用地面積係計畫總面積扣除農業區、保護區等面積。

3. *所占百分比不及 0.01。

資料來源：變更大溪鎮(埔頂地區)主要計畫(停車場用地(停二)為公園用地(公一))案計畫，111.01。

公開展覽草案

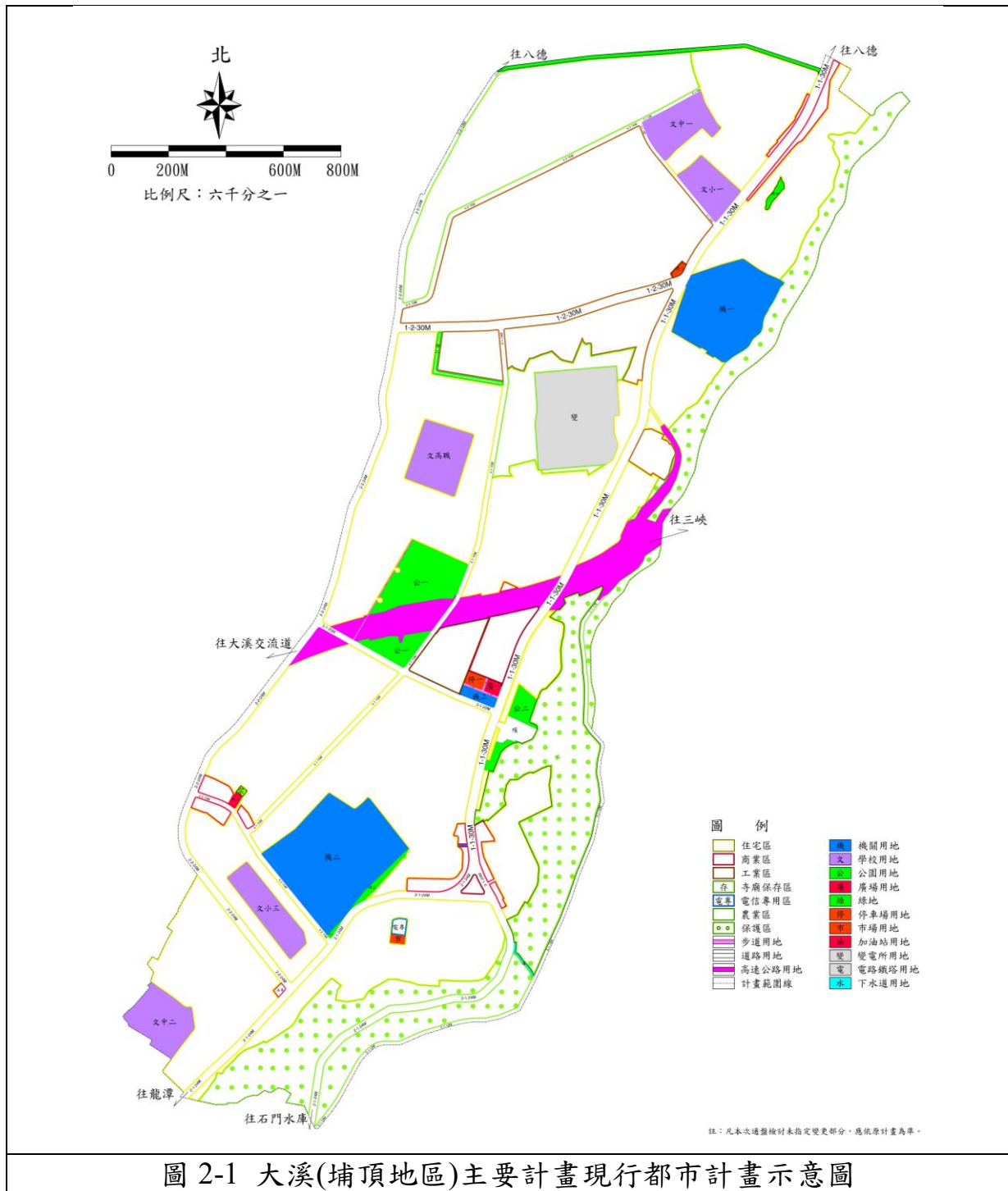


圖 2-1 大溪(埔頂地區)主要計畫現行都市計畫示意圖

資料來源：大溪鎮(埔頂地區)主要計畫(第二次通盤檢討)案，103.03.31。

公开展覽草案

五、公共設施計畫

公共設施計畫包含機關用地、學校用地、公園用地、廣場用地、綠地、停車場用地、市場用地、變電所用地、電路鐵塔用地、下水道用地及園道用地(詳表 2-3)。

(一)機關用地

劃設機關用地 4 處，計畫面積為 22.29 公頃。

(二)學校用地

劃設文小用地 2 處、文中用地 2 處及文高職用地 1 處，計畫面積為 16.56 公頃。

(三)公園用地

劃設公園用地 2 處，計畫面積 8.14 公頃。

(四)廣場用地

劃設廣場用地 2 處，計畫面積 0.38 公頃。

(五)綠地

劃設綠地 3 處，計畫面積 1.38 公頃。

(六)停車場用地

劃設停車場用地 2 處，計畫面積 0.44 公頃。

(七)市場用地

劃設市場用地 1 處，計畫面積 0.15 公頃。

(八)變電所用地

劃設變電所用地 1 處，計畫面積 9.30 公頃。

(九)電路鐵塔用地

劃設電路鐵塔用地 1 處，計畫面積 0.01 公頃。

公開展覽草案

(十)下水道用地

劃設下水道用地 1 處，計畫面積 0.10 公頃。

六、道路系統計畫

(一)園道用地

配合八德(八德地區)都市計畫南側劃設 12 公尺寬園道用地，於本計畫北側劃設園道用地，計畫面積為 1.40 公頃(詳表 2-4)。

(二)高速公路用地

劃設高速公路 1 條，貫穿計畫區之中央，為東西方向，本路段係屬北二高之部分，大部分路段係採涵洞潛遁之工法施作，高速公路用地隧道上方，以不影響高速公路主體結構安全為原則，並經主管機關(交通部台灣區國道高速公路局)審查同意，得作簡易運動休閒設施供公眾使用，計畫面積為 12.76 公頃。

(三)道路用地

計畫區內共劃設 3 條聯外道路及主要道路、次要道路及人行步道等，以利區內與區間之聯絡，計畫面積 38.80 公頃。

1.聯外道路

(1)1-1 號道路(台 4 號省道)，為本計畫區之主要聯外道路。南往大溪，北通桃園，計畫寬度 30 公尺。

(2)2-1 號道路(台 3 號省道)，為本計畫區之主要聯外道路。由南往北，再折向西通往關西鎮之聯外道路，計畫寬度 24 公尺。

(3)2-2 號道路(埔頂路)，為本計畫區之外環道路，北端往八德與桃園，計畫寬度 12~24 公尺。

公開展覽草案

表 2-3 本次通盤檢討前公共設施用地面積表

項 目	編號	計畫面積 (公頃)	位置	備註(現況)
機關用地	機一	8.74	計畫區北側	軍事設施
	機二	13.08	計畫區南側	軍事設施
	機三	0.46	公二西側	圳頂警察派出所、消防隊、圖書館及社區活動中心
	機四	0.01	機二東側	中華郵政公司使用
	小計	22.29		
學校用地	文小一	2.49	計畫區北側	僑愛國小
	文小三	3.26	計畫區南側	仁和國小
	文中一	3.20	計畫區北側	
	文中二	3.61	計畫區南側	仁和國中
	文高職	4.00	計畫區西側	
	小計	16.56		
公園用地	公一	6.07	計畫區西側	大溪埔頂公園
	公二	2.07	計畫區東側	大溪第八公園公墓
	小計	8.14		
廣場用地	廣一	0.24	機三北側	
	廣二	0.14	宗一南側	仁和宮廟埕廣場
	小計	0.38		
綠地	綠二	0.58	計畫區西北側	工業、住宅區之隔離綠帶
	綠三	0.56	機二東南側	
	綠四	0.24	計畫區東北側	
	小計	1.38		
車場用地	停一	0.30	機三北側	
	停三	0.14	機一西北側	
	小計	0.44		
市場用地		0.15	機五南側	
變電所用地		9.30	機一西南側	台電松樹一次變電所
電路鐵塔用地		0.01	計畫區東南側	
下水道用地		0.10	計畫區東南側	
園道用地		1.40	計畫區北側	
道路用地		38.80	全計畫區	
高速公路用地		12.76	貫穿計畫區中央	

註：表內面積僅供參考，實際面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準

資料來源：變更大溪鎮(埔頂地區)主要計畫(停車場用地(停二)為公園用地(公一))案，111.01。

公開展覽草案

2.主要道路

- (1)1-2 號道路，為本計畫區北部橫向聯絡道路。東接 1-1 號道路，向西通往 2-2 號道路，計畫寬度 30 公尺。
- (2)3-1 號道路，為本計畫區中部橫向聯絡道路。東接 1-1 號道路，向西通往 2-2 號道路，計畫寬度 20 公尺。
- (3)4-1 號道路，為本計畫區縱向聯絡道路。北接 1-2 號道路，向南通往 4-2 號道路，計畫寬度 15 公尺。
- (4)4-2 號道路，為本計畫區橫向聯絡道路。東接 2-1 號道路，向西通往 2-2 號道路，計畫寬度 15 公尺。

3.次要道路

- (1)4-3 號道路，為本計畫區北部埔頂工業區北側之聯絡道路。東接 6-1 號道路，向西通往 2-2 號道路，計畫寬度 15 公尺。
- (2)5-16 號道路，為本計畫區東部之外環道路，以紓解 1-1 號道路車流。北接 1-1 號道路，穿越高速公路，向南通往 2-1 號道路，計畫寬度 12 公尺。
- (3)6-1 號道路，為本計畫區北部埔頂工業區與學校用地之聯絡道路。連接 1-1 與 4-3 號道路，計畫寬度 10 公尺。

4.人行步道

區內劃設 4 公尺及 7 公尺(分別位於大溪埔頂公園西側及機三、廣一、停三用地所圍街廓內)之人行步道。

綜合以上，本計畫區計畫道路大多均已開闢完成，且經檢視計畫區內既成道路，無變更計畫道路之需求。

公開展覽草案

表 2-4 本次通盤檢討前道路編號明細表

道路編號	起迄點	寬度 (公尺)	長度 (公尺)	備註
園道用地	計畫區北側邊界接八德(八德地區)都市計畫南側邊界之南北向園道，起自 2-2-12M 號道路迄 1-1-30M 號道路。	12	1,227	
1-1-30M	本計畫區之台 4 號省道(介壽路)，為東西縱向道路。起自計畫區北面迄 2-1-24M 號道路；南往大溪，北通桃園。	30	3,165	聯外道路
1-2-30M	本計畫區北部橫向道路。起自計畫區西面迄 1-1-30M 號道路，東接 1-1-30M 號道路，向西通往 2-2-24M 號道路。	30	1,020	主要道路
2-1-24M	本計畫區之台 3、4 號省道，為環狀道路。起自計畫區南面，由南往北，再折向西通往關西鎮，迄計畫區西南面。	24	2,850	聯外道路
2-2-24M	本計畫區之西側外環道路(埔頂路)。起自計畫區北面，北接 2-2-12M 號道路迄南接 2-1-24M 號道路。	24	2,609	聯外道路
3-1-20M	本計畫區中部橫向道路。起自 1-1-30M 號道路迄 2-2-24M 號道路；東接 1-1-30M 號道路，向西通往 2-2-24 號道路。	20	700	主要道路
4-1-15M	本計畫區縱向聯絡道路。北接 1-2-30M 號道路，向南往 4-2-15M 號道路。	15	2,106	主要道路
4-2-15M	為本計畫區橫向聯絡道路。東接 2-1-24M 號道路，向西通往 2-2-24M 號道路	15	735	主要道路
4-3-15M	本計畫區北部埔頂工業區北側之聯絡道路。東接 6-1-10M 號道路，向西通往 2-2-12M 號道路。	15	1,091	次要道路

公開展覽草案

道路編號	起迄點	寬度 (公尺)	長度 (公尺)	備註
5-1-12M	本計畫區東部之外環道路。北接 1-1- 30M 號道路，穿越高速公路，向南通往 2-1-24M 號道路。	12	1,120	次要道路 (重新 編號)
6-1-10M	本計畫區北部埔頂工業區與學校用地之 聯絡道路。連接 1-1-30M 與 4-3-15M 號 道路。	10	650	次要道路
7-1-7M	位於計畫區內機三、廣一、停三用地所圍街廓內之人行步道。	7	128	人行步道
7-2-7M	位於計畫區內機三、廣一、停三用地所圍街廓內之人行步道。	7	45	人行步道
7-3-4M	位於大溪埔頂公園西側之人行 道。	4	380	人行步道

資料來源：大溪鎮(埔頂地區)主要計畫(第二次通盤檢討)案，103.03.31。

公開展覽草案

第三節、高速公路西側道路用地計畫圖誤繪訂正

本計畫區高速公路西側三角形之道路用地，75 年 5 月 28 日發布實施「擬定大溪（埔頂地區）主要計畫」案劃設為住宅區，並於 82 年 12 月 16 日發布實施「大溪鎮(埔頂地區)主要計畫(第一次通盤檢討)案」時由住宅區變更為道路用地(變更第三案)，面積 0.01 公頃；惟查 103 年 3 月 31 日發布實施「變更大溪鎮(埔頂地區)主要計畫(第二次通盤檢討)案」誤繪該道路用地為高速公路用地。考量歷次個案變更及通盤檢討計畫書圖均載明未涉及變更仍以原計畫為準，故依都市計畫書圖製作要點檢討據以訂正，將道路用地繪製正確顏色。



圖 2-2 75 年 5 月 28 日「擬定大溪（埔頂地區）主要計畫案」高速公路西側之住宅區範圍示意圖



圖 2-3 82 年 12 月 16 日「大溪鎮（埔頂地區）主要計畫(第一次通盤檢討)案」住宅區變更為道路用地範圍示意圖

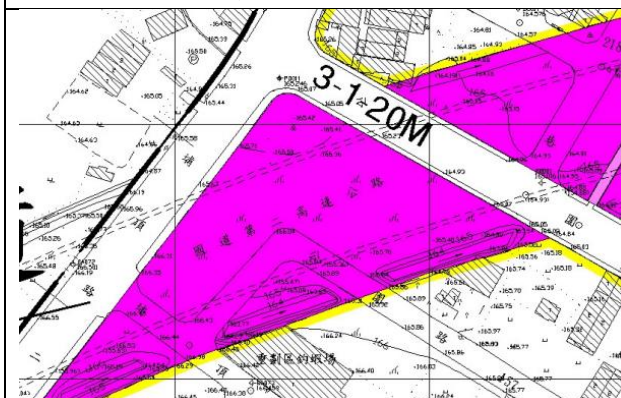


圖 2-4 103 年 3 月 31 日「變更大溪鎮(埔頂地區)主要計畫(第二次通盤檢討)案」高速公路西側之道路用地範圍示意圖

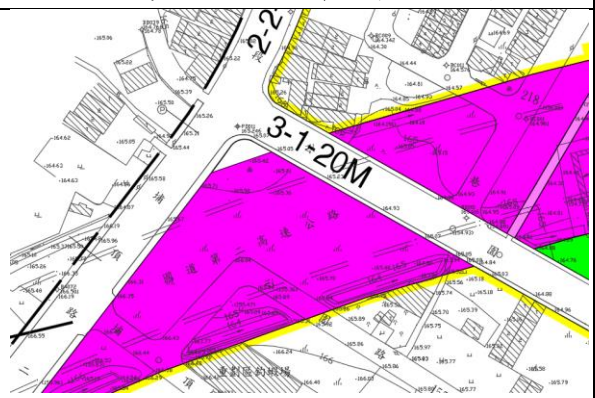


圖 2-5 本次訂正後道路用地範圍示意圖

第三章 都市發展現況與分析

第一節、上位計畫概述

一、全國國土計畫(內政部，107 年 4 月)

(一)計畫年期

以民國 125 年為計畫目標年。

(二)內容概要

國土計畫是針對我國管轄之陸域及海域所訂定引導國土資源保育及利用的空間發展計畫，並且也是現有國家公園計畫及都市計畫的上位計畫。有別於直轄市、縣(市)國土計畫係以地方實質空間發展及使用管制為內容，本計畫屬全國性位階，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。

(三)國土永續發展目標

本計畫以「安全-環境保護，永續國土資源」、「有序-經濟發展，引導城鄉發展」、「和諧-社會公義，落實公平正義」為全國國土空間發展之總目標。

(四)國土空間發展與成長管理策略

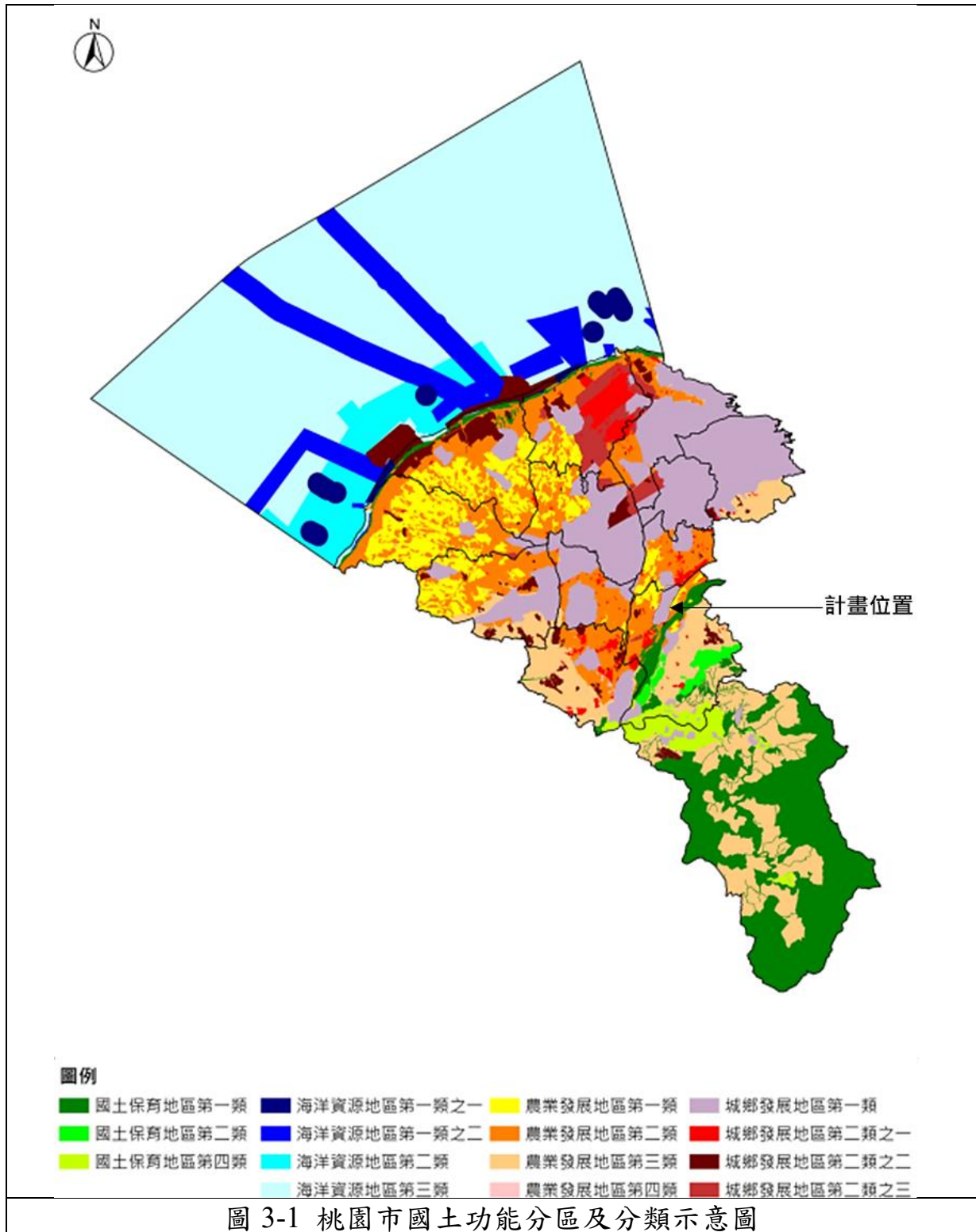
為因應氣候變遷衝擊及當前國家社會面臨空間發展議題，在國土永續發展目標下，提出國土空間發展策略及成長管理策略，以解決國土空間的課題與資源分配，提升空間治理能力、加強國家整體競爭力，並邁向永續發展。

(五)對本計畫之影響

全國國土計畫載明全國國土空間發展總量與目標、空間發展與成長管理策略、部門空間發展策略、氣候變遷調適及國土防災策略、國土功能分區劃設條件、土地使用指導事項及國土復育促進地區劃

公開展覽草案

定原則及其他應辦事項，指導本計畫。本計畫區屬於城鄉發展地區第一類，其代表都市化程度較高，其住宅或產業活動高度集中之地區。



資料來源：桃園市國土計畫(核定本)(110年4月)。

公開展覽草案

二、桃園市國土計畫(桃園市政府，110 年 3 月)

(一)計畫年期

依國土計畫法施行細則第 6 條第 1 項第 1 款規定及配合全國國土計畫之計畫年期，本計畫年期訂為民國 125 年。

(二)桃園市城鄉空間發展構想

依據桃園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，考量各地區空間屬性與發展趨勢，適性規劃六大生活圈。

大溪(埔頂地區)位屬「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。依據上開都市計畫整併構想，大溪(埔頂地區)都市計畫與北側八德(八德地區)都市計畫區位相鄰，發展屬同一生活圈。

(三)都市計畫整併

桃園市現有 33 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 62 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。

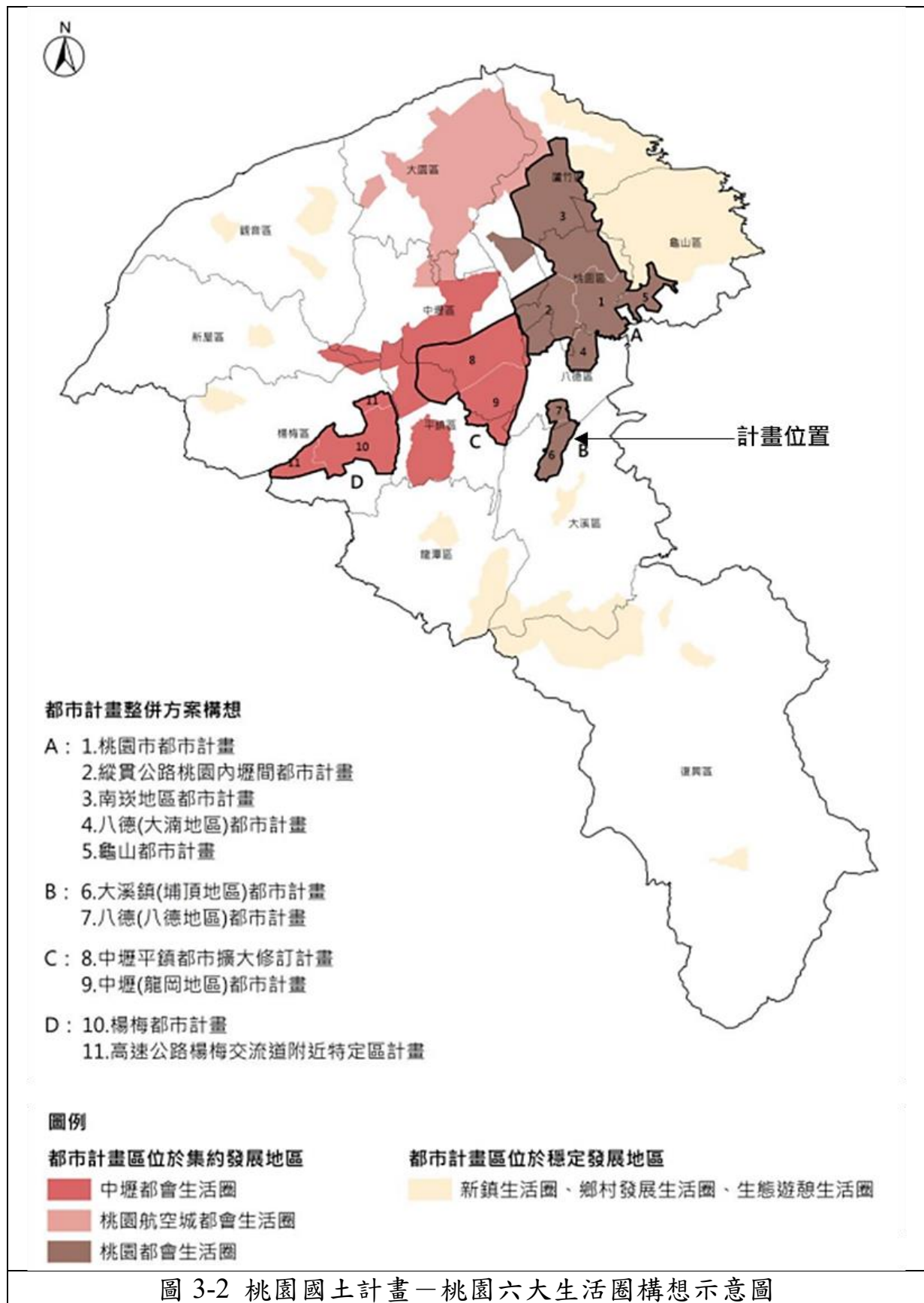
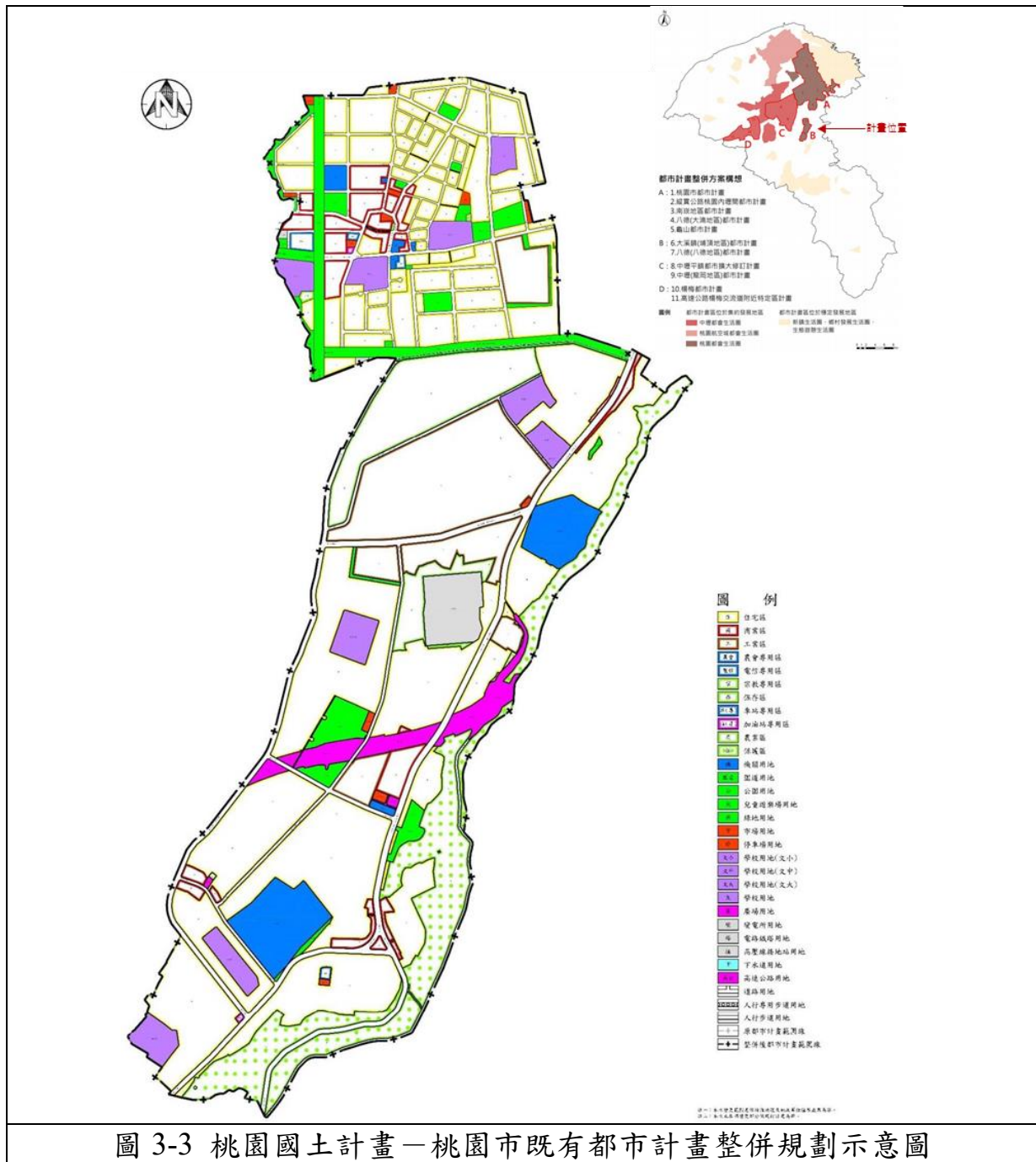


圖 3-2 桃園國土計畫—桃園六大生活圈構想示意圖

資料來源：桃園市國土計畫(核定本)(110 年 4 月)。



資料來源：桃園市國土計畫(核定本)(110年3月)。

(四)對本計畫之影響

依據上開都市計畫整併構想，本次通盤檢討範圍與北側八德(八德地區)都市計畫區位相鄰，發展上更屬同一生活圈，故後續檢討將針對兩都市計畫區之土地使用計畫、公共設施配置、道路系統串連等實質規劃內容進行整體考量，以利加速推動本市都市計畫整併作業。整併效益將可簡化程序，以便民眾了解及查詢，減省行政作業程序及經費，跳脫單一都計區，朝向生活圈發展。

公開展覽草案

第二節、相關計畫概述

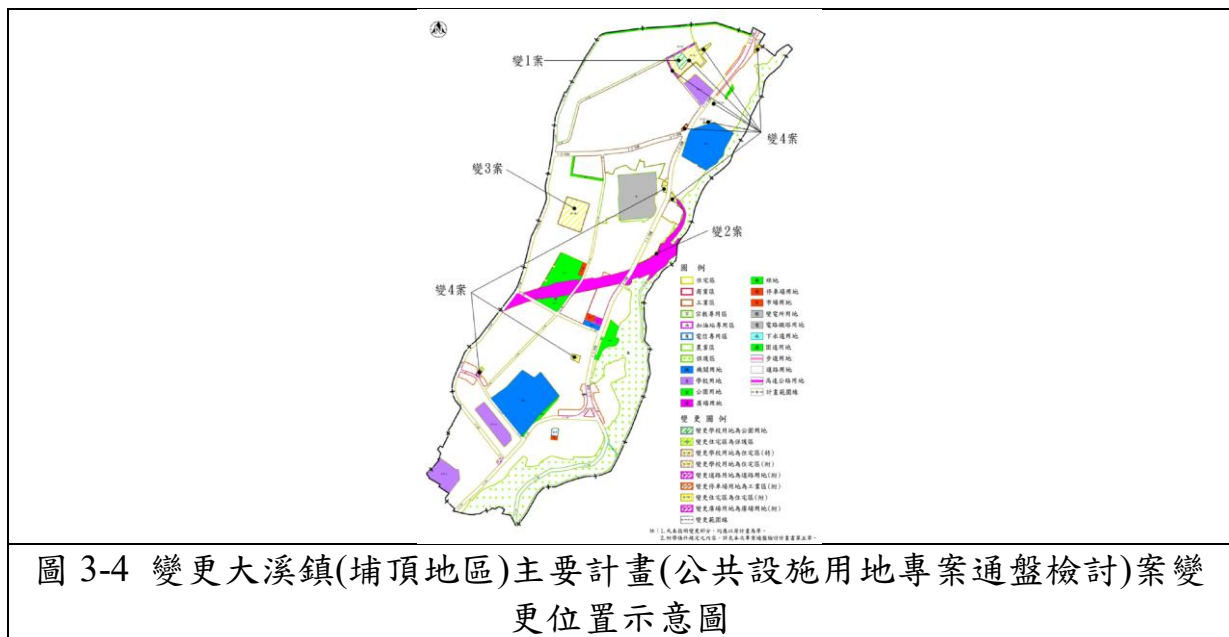
一、變更大溪鎮(埔頂地區)主要計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案(108年7月桃園市都市計畫委員會審議通過)

(一)計畫緣起與目的

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。為解決公共設施保留而長期未取得之問題，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。

(三)對本計畫之影響

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。經檢討劃設之公共設施用地，後續將針對不足面積做檢視及檢討。本次將部分機關、文中、市場、停車場、廣場、公園及公兒納入整體開發地區、文高職變更為住宅區(特)、部分綠地解編為保護區。



資料來源：桃園市都市計畫委員會第 34 次會議紀錄(108 年 7 月)。

公開展覽草案

二、捷運綠線延伸大溪可行性研究(桃園市政府，108 年 12 月)

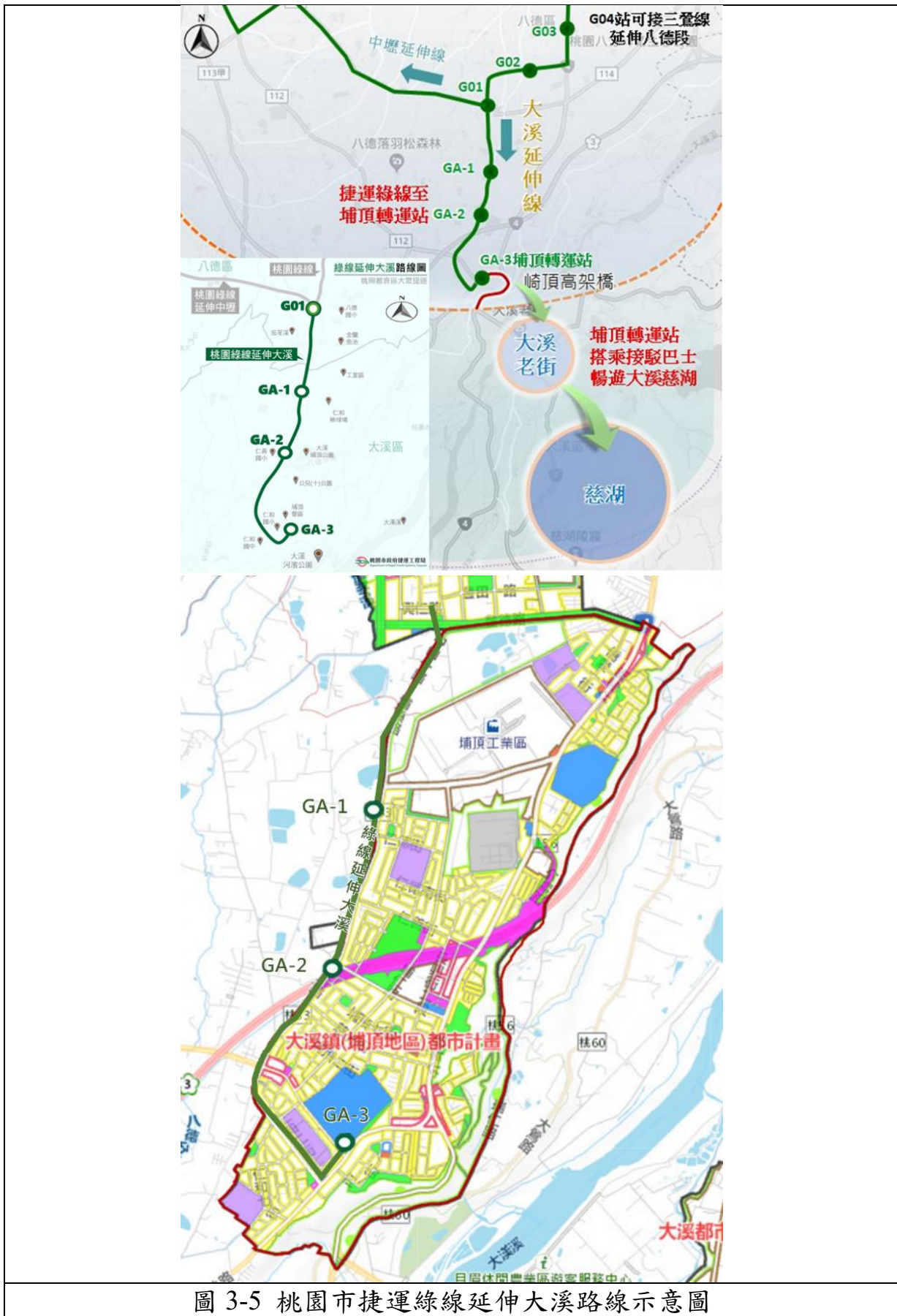
(一)計畫內容

大溪地區為桃園市重要之觀光遊憩區，亦為連結復興區北橫公路之節點，每逢尖峰及假日私人運具湧入，造成交通雍塞。桃園市政府研析八德至大溪之運輸需求，並整體考量都市發展、大溪地區大眾運輸及交通規劃、沿線地形、工程可行性、建造成本與財務效益，及地方民眾意見等，提出捷運綠線 G01 站向南延伸至大溪埔頂轉運站(現況為埔頂營區)，路線長約 4.33 公里，全線高架化，共設置 3 個車站，GA01 將劃設車站專區，以商業及住宅機能為主；GA02 站周邊開放空間設施完善，暫無適宜土地辦理開發，故僅設捷運必要設施；GA03 站將與埔頂轉運站進行整體規劃及開發，在埔頂轉運站另劃設車站專用區，以轉運服務及住宅機能為主。

桃園市政府已於民國 106 年 8 月起辦理捷運綠線延伸至大溪可行性研究案，且分別於 108 年 6 月 26 日及 7 月 3 日召開地方說明會，經市府可行性研究結果，工程技術與財務皆具可行性，將提送交通部審查可行性研究報告。

(二)對本計畫之影響

捷運綠線 G01 站向南延伸至大溪路段，將於本計畫區內設置捷運綠線 GA01、GA02、GA03 共 3 個站點，透過捷運綠線 G01 站延伸至大溪路段連結捷運綠線及桃園市捷運路網，擴大大眾運輸系統服務範圍，串聯整個桃園市，充分發揮捷運路網效益，並提供周邊地區優質公共運輸服務，進而帶動人口及觀光發展。



公開展覽草案

三、變更大溪鎮(埔頂地區)都市計畫(配合埔頂營區整體開發)案(109 年 3 月桃園市都市計畫委員會審竣)

(一)計畫緣起與目的

桃園市近年發展快速，吸引人口大量遷入居住、就業或觀光，而大溪區除因富含觀光遊憩資源，更為通往復興區與龍潭區等區重要途徑，使現況道路無法負荷假日引入之旅運量，致省道台三線、台四線常態性壅塞，道路服務水準低落，本府交通局規劃於大溪埔頂營區設置轉運站，期透過轉運站的設立，提昇大眾運輸的使用率，整合並改善交通環境。

另配合推動本市軍方管有土地轉型及營區土地活化，本府與國防部軍備局已達成大溪埔頂營區、中壢中原營區、八德大湳北景雲營區及桃園憲兵隊等 4 營區全部土地及內壢北營區部分土地，共 5 處營區優先釋出活化之共識，其中大溪埔頂營區將配合交通局紓解大溪區假日龐大交通流量區需求，規劃客運轉運站，並以區段徵收整體開發方式，劃設所需公共設施及改善本地區道路系統等。

爰此，本案期藉由辦理都市計畫變更，透過土地專案變更等方式轉型，提升整體交通運輸功能，帶動鄰近地區發展，並透過整體規劃創造更多經濟效益。

- 1.因應地區發展需求，帶動營區土地轉型，促進都市土地活化配合軍事結構調整，檢討本營區未來發展，有效運用國有土地，達至土地轉型活化利用之目標，促進地方發展。
- 2.建立桃園市大溪埔頂地區交通轉運機能，舒緩區域交通瓶頸透過大溪埔頂地區轉運系統設置，健全該區大眾運輸機能，進一步減緩私人運具使用，達到舒緩交通之目標。
- 3.建構完整之道路系統，增加計畫區之交通可及性與對外之連結性配合周邊聯外道路之分布情形，規劃區內道路，建立等級分明、功能完整之道路系統，以維持整體交通動線之順暢。

公開展覽草案

(二)計畫範圍

變更範圍為機二用地及綠三用地，東臨員林路一段，西側及南側臨仁和路一段，北臨慈光街，位於文小三（仁和國小）東北側，變更總面積 13.64 公頃。

(三)對本計畫之影響

原機關用地變更為住宅區並增設交通轉運站，增加本計畫區之居住人口數量，改善地區交通，未來將可建立桃園市大溪埔頂地區交通轉運機能，舒緩區域交通瓶頸，建構完整之道路系統，增加計畫區之交通可及性與對外之連結性。因應地區發展需求，帶動營區土地轉型，促進都市土地活化

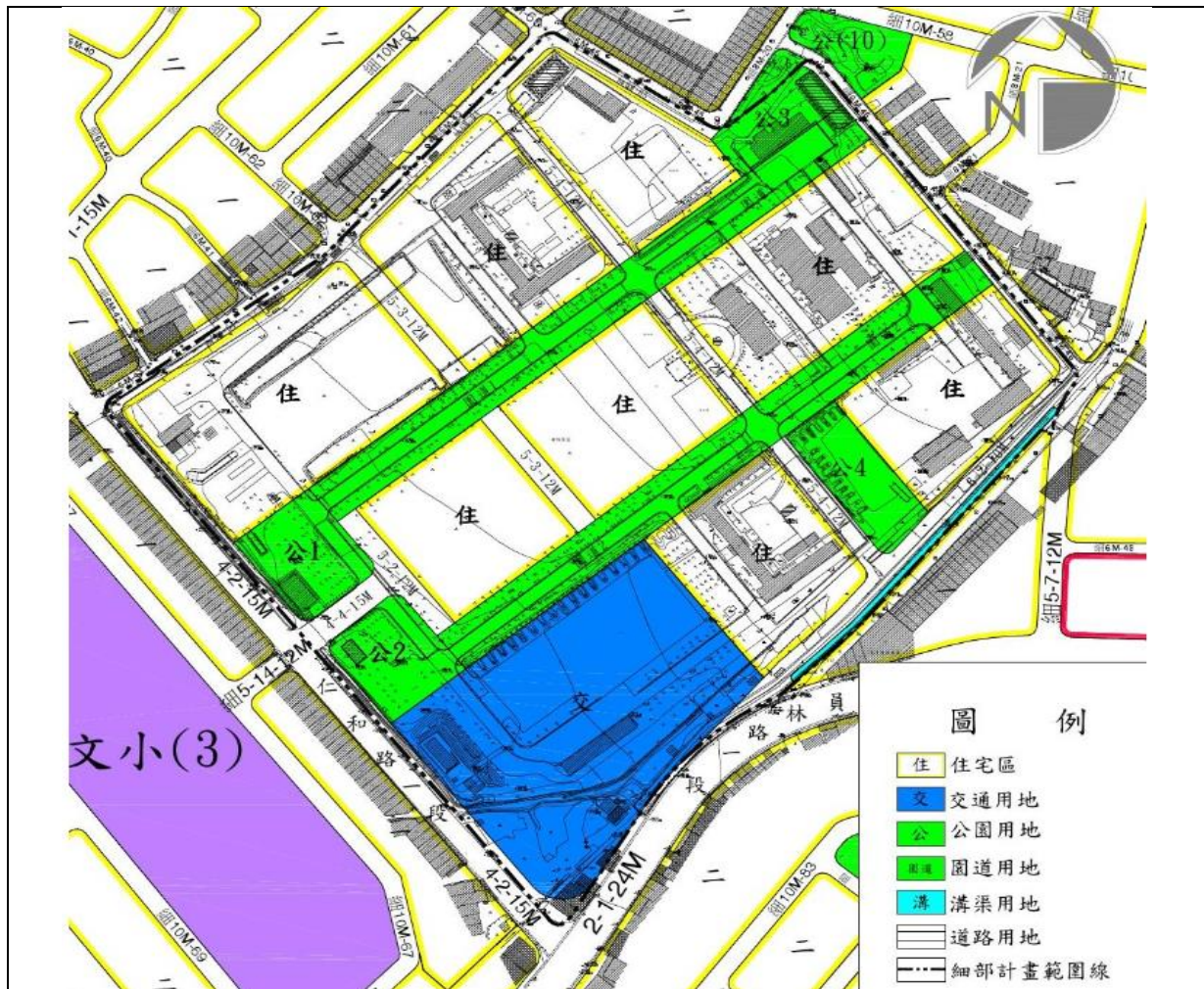


圖 3-6 擬定大溪鎮(埔頂地區)細部計畫(配合埔頂營區整體開發)案計畫示意圖

資料來源：桃園市都市計畫委員會第 44 次會議紀錄(109 年 3 月)。

公開展覽草案

四、國道3號增設桃園八德交流道可行性研究(109年10月)

(一)計畫緣起與目的

桃園八德地區人口與相關建設快速發展，現況進出國道需透過北側之大湳交流道與南側之大溪交流道，2交流道因交通量龐大且間距過遠，因此前往國道旅次，須於地區道路行走較長時間，且2交流道於平假日時間，部分匝道服務水準不佳，為解決前開問題爰辦理本工程。於國道3號約57k增設交流道，並由桃園市政府配合增設連絡道銜接豐德路及大鶯路，以提供新的聯繫道路。可行性評估報告於行政院109年10月19日核定，目前辦理規劃設計作業中。

(二)對本計畫之影響

八德區人口達20.3萬人，大溪區人口達9.5萬人，該地區目前使用國3大溪、國2大湳交流道長旅次車流超越66%，未來增設桃園八德交流道將提供八德、大溪都市計畫區更充足之聯外交通，減少長旅次車流繞行市區道路，分散國3大溪國2大湳交流道壅塞，連結八德擴大都計區及大溪大鶯路兩區生活圈。



資料來源：國道3號增設桃園八德交流道可行性研究(108年7月)。

公開展覽草案

五、「變更大溪鎮(埔頂地區)主要計畫(住宅區為社會福利設施用地)案」暨「變更大溪鎮(埔頂地區)細部計畫(第一種住宅區為社會福利設施用地)案」(110 年 11 月桃園市都市計畫委員會審議通過)

(一)計畫緣起與目的

配合中央住宅政策落實，透過閒置公有土地有效利用，於住宅區興建示範性之社會住宅，提供一定空間供社會福利服務、商業服務之用，俾提供當地就業、就學、年長或社會弱勢者享有適宜之住宅及良好居住環境。至 113 年底桃園市社會住宅目標戶數為 12,000 戶，截至 109 年底已達成第一階段目標戶數，第二階段(110-113 年)桃園市提報 14 處計畫，內政部已選定 12 處土地，預計於第二階段由中央主導與地方分工興辦 8,172 戶。其中大溪區配給戶數 549 戶，計畫興辦戶數(既有+1 階+2 階)94 戶，缺額戶數為 455 戶。

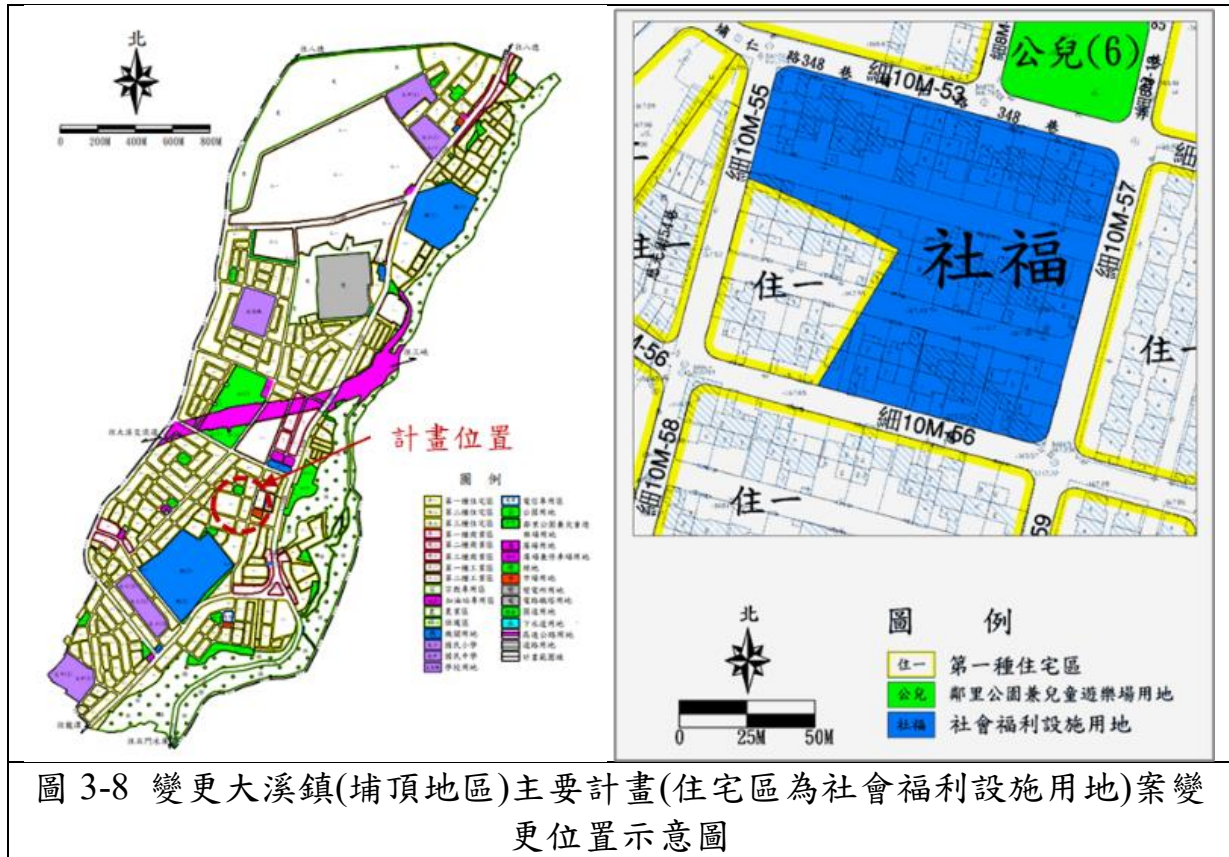
(二)計畫範圍

變更之基地位於計畫區南側之慈光街與慈光一街交會處，為住宅區，面積 1.13 公頃。

(三)對本計畫之影響

有效利用公有土地且考量社會住宅屬都市計畫法第 42 條指明之社會福利設施，除供興建社會住宅，另保留一定空間容許社福服務、長照服務等設施使用，以增進公共服務品質。

公開展覽草案



資料來源：「變更大溪鎮(埔頂地區)主要計畫(住宅區為社會福利設施用地)案」暨「變更大溪鎮(埔頂地區)細部計畫(第一種住宅區為社會福利設施用地)案」(110 年 11 月桃園市都市計畫委員會審議通過)。

七、整建維護更新地區(109 年 3 月公告)

(一)計畫緣起與目的

依據都市更新條例第 9 條第 2 項規定，全區採整建或維護方式處理，或依第七條規定劃定或變更之更新地區，其更新地區之劃定或變更及都市更新計畫之訂定或變更，得逕由各級主管機關公告實施之，免依前項規定辦理。公告劃定本市「大溪老街保存區」、「大溪區仁文里、仁善里及仁義里」、「桃園區舊城區周邊」、「楊梅區富岡火車站周邊」、「龍潭區三坑老街」、「龜山區桃林鐵路兩側」、位於都市計畫區且屋齡 15 年以上之本市國宅坐落土地、本府建築管理處之老舊建築物實施耐震能力初步評估結果為「經判定屬於結構安全性評估結果未達最低等級或耐震能力未達一定標準」或以公函表示有公共安全疑慮之建築物座落土地等範圍，為全區採整建或維護方式處理之更新地區。

公開展覽草案

(二)計畫範圍

桃園市大溪區仁文里8.87公頃、仁善里11.52公頃及仁義里16.54公頃。

(三)對本計畫之影響

現行細部計畫土地使用分區管制要點為鼓勵本計畫區老舊社區包含仁義里、仁文里及第一種住宅區、第一種商業區、第一種工業區，基地捐贈公共設施用地及合併建築加速開發，訂定相關獎勵措施;本計畫公告劃定本市大溪區仁文里、仁善里及仁義里，為全區採整建或維護方式處理之更新地區，其政策與土地使用分區管制要點之規劃方向相符，皆係鼓勵本都計區之老舊建築重建更新。

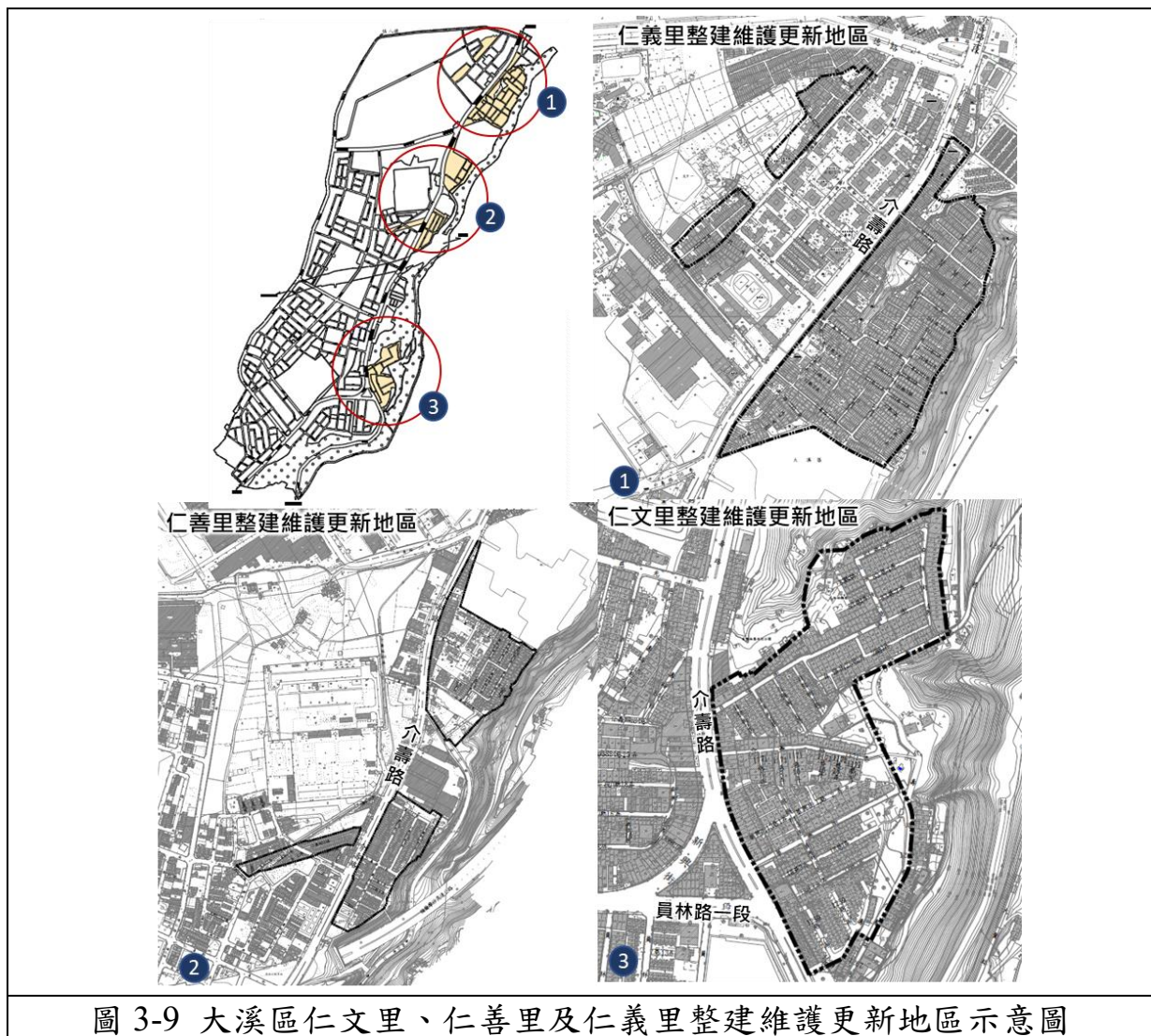


圖 3-9 大溪區仁文里、仁善里及仁義里整建維護更新地區示意圖

資料來源：桃園市政府住宅發展處(109年)。

公開展覽草案

表 3-1 相關計畫摘要綜整表

計畫名稱	辦理機關	對本計畫之指導
變更大溪鎮(埔頂地區)主要計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案	桃園市政府	經檢討劃設之公共設施用地，後續將針對不足面積做為檢視及檢討。
捷運綠線延伸大溪路段	桃園市政府	捷運綠線 G01 站向南延伸至大溪路段將於本次通盤檢討大溪(埔頂地區)都市計畫範圍內設置捷運綠線 GA01、GA02、GA03 共 3 個站點，透過捷運綠線 G01 站延伸至大溪路段連結捷運綠線及桃園市捷運路網，擴大大眾運輸系統服務範圍，串聯整個桃園市，充分發揮捷運路網效益，並提供周邊地區優質公共運輸服務，進而帶動人口及觀光發展。
變更大溪鎮(埔頂地區)都市計畫(配合埔頂營區整體開發)案計畫	桃園市政府	原機關用地變更為住宅區並增設交通轉運站，增加本計畫區之居住人口數量，改善地區交通。
國道 3 號增設桃園八德交流道可行性研究	桃園市政府	未來增設桃園八德交流道將提供八德、大溪都市計畫區更充足之聯外交通，減少長旅次車流繞行市區道路，分散國 3 大溪國 2 大湳交流道壅塞，連結八德擴大都計區及大溪大鶯路兩區生活圈。
變更大溪鎮(埔頂地區)主要計畫(住宅區為社會福利設施用地)案」暨「變更大溪鎮(埔頂地區)細部計畫(第一種住宅區為社會福利設施用地)案	桃園市政府	有效利用公有土地且考量社會住宅屬都市計畫法第 42 條指明之社會福利設施，除供興建社會住宅，另保留一定空間容許社福服務、長照服務等設施使用，以增進公共服務品質。
整建維護更新地區	桃園市政府	現行細部計畫土地使用分區管制要點為鼓勵本計畫區老舊社區包含仁義里、仁文里及第一種住宅區、第一種商業區、第一種工業區，基地捐贈公共設施用地及合併建築加速開發，訂定相關獎勵措施;本計畫公

公開展覽草案

計畫名稱	辦理機關	對本計畫之指導
		告劃定本市大溪區仁文里、仁善里及仁義里，為全區採整建或維護方式處理之更新地區，其政策與土地使用分區管制要點之規劃方向相符，皆係鼓勵本都計區之老舊建築重建更新。

資料來源：本計畫整理。

公開展覽草案

第三節、自然環境分析

一、氣候

本區氣候屬於北部氣候區，東北季風始於10月下旬，終於翌年3月底，為期5個月。東北季風期，平均風速每秒3.2公尺；平均最大風速每秒11.8公尺，風力強勁。西南季風期始於5月上旬，終於9月底，共4個月，平均風速每秒2.18公尺，風力不及東北季風強大。雨量方面，夏季多雨而冬季乾旱，全年雨量介於1,500公厘～2,000公厘之間，略低於全省平均雨量。

二、環境地質

(一)地形

本區東側為狹長的大漢溪河谷天然坡坎帶，坡度陡，桃園大圳穿過其間。坡坎之上(即計畫區)為桃園台地一部分，地勢平坦(詳圖3-7)。

(二)坡度

本區整體坡度約一級坡，部分位於計畫區東側為坡度為五級坡及六級坡，地勢呈現東陡西平(詳圖3-8)。

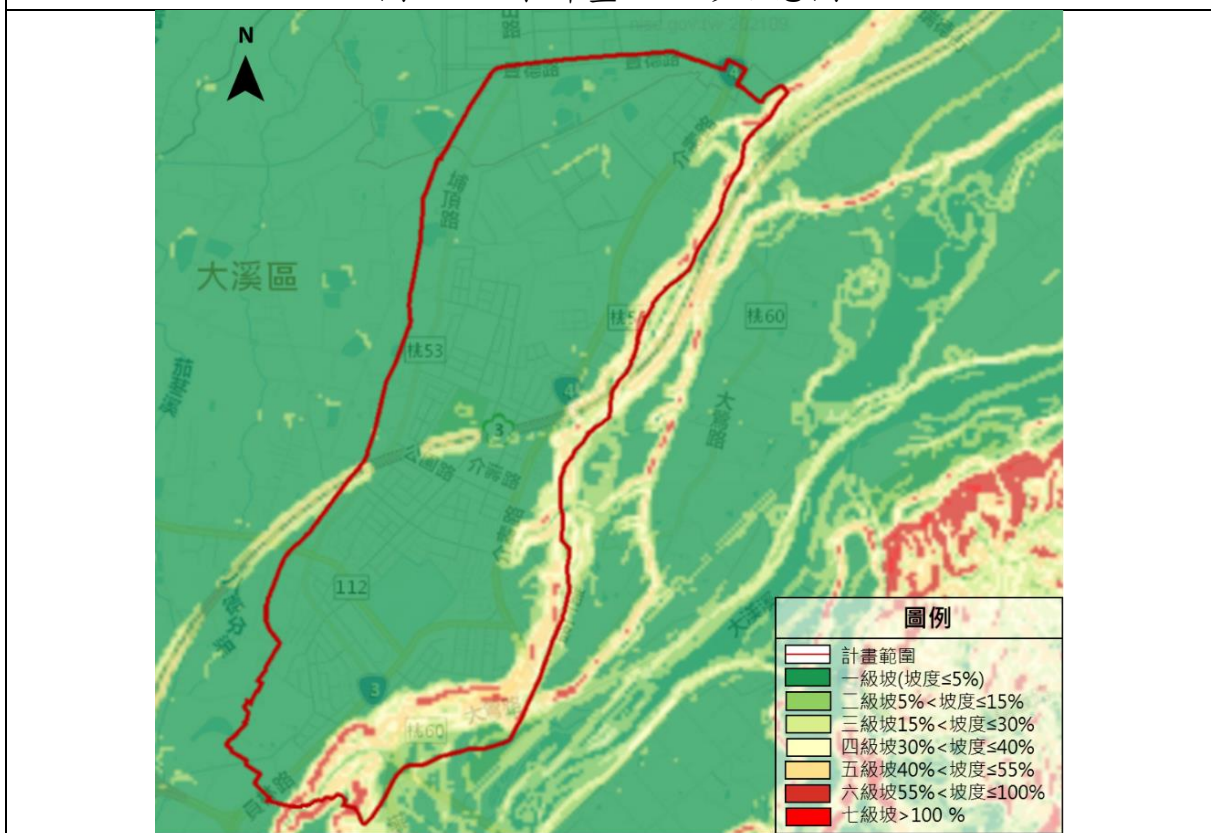
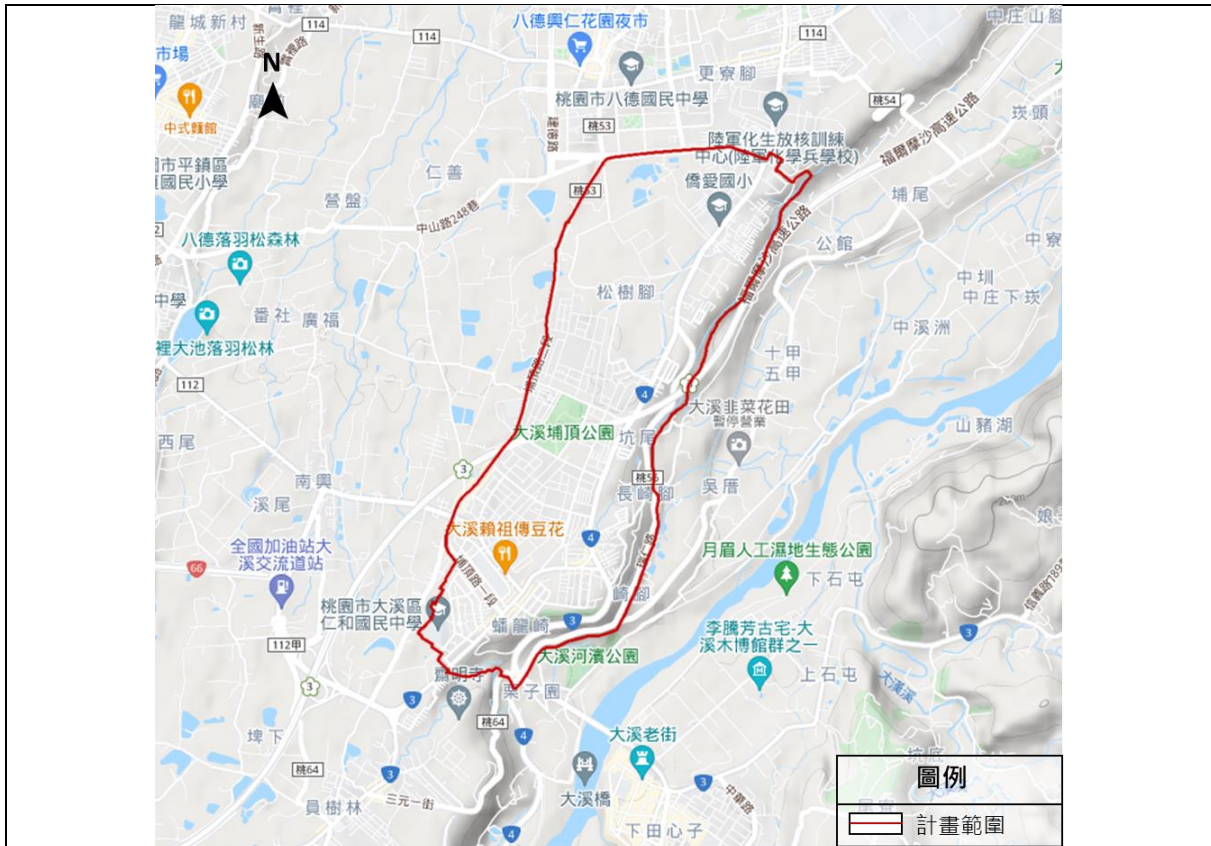
(三)地質土壤

屬黃棕色及紅棕色的紅壤，土質貧瘠(詳圖3-9)。

三、水文

本計畫區因位於台地上，地勢高，水資源缺乏，僅有少數溜池作灌溉與養魚之用，僅茄冬溪及大漢溪部分支流流經。(詳圖3-10)。

公開展覽草案



資料來源：本計畫繪製自國土規劃地理資訊圖台。

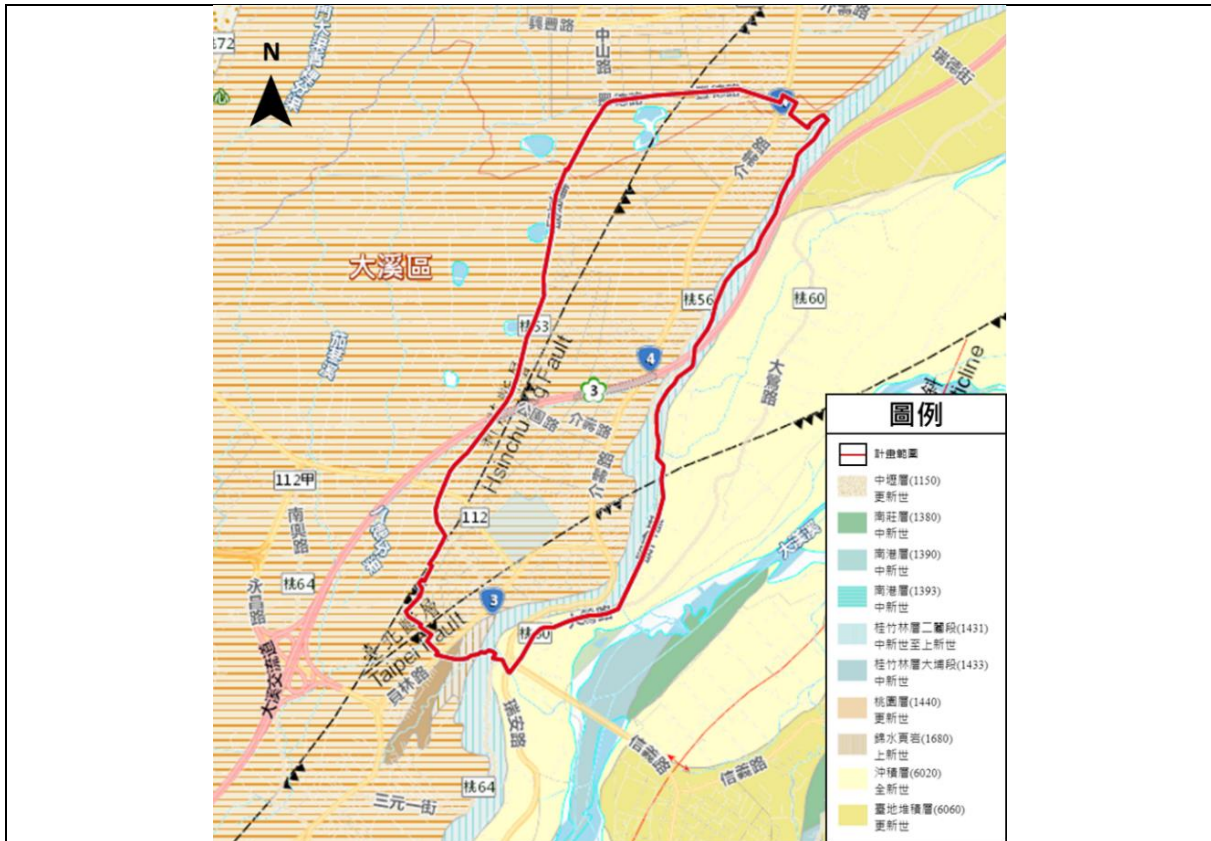


圖 3-12 本計畫區地質示意圖

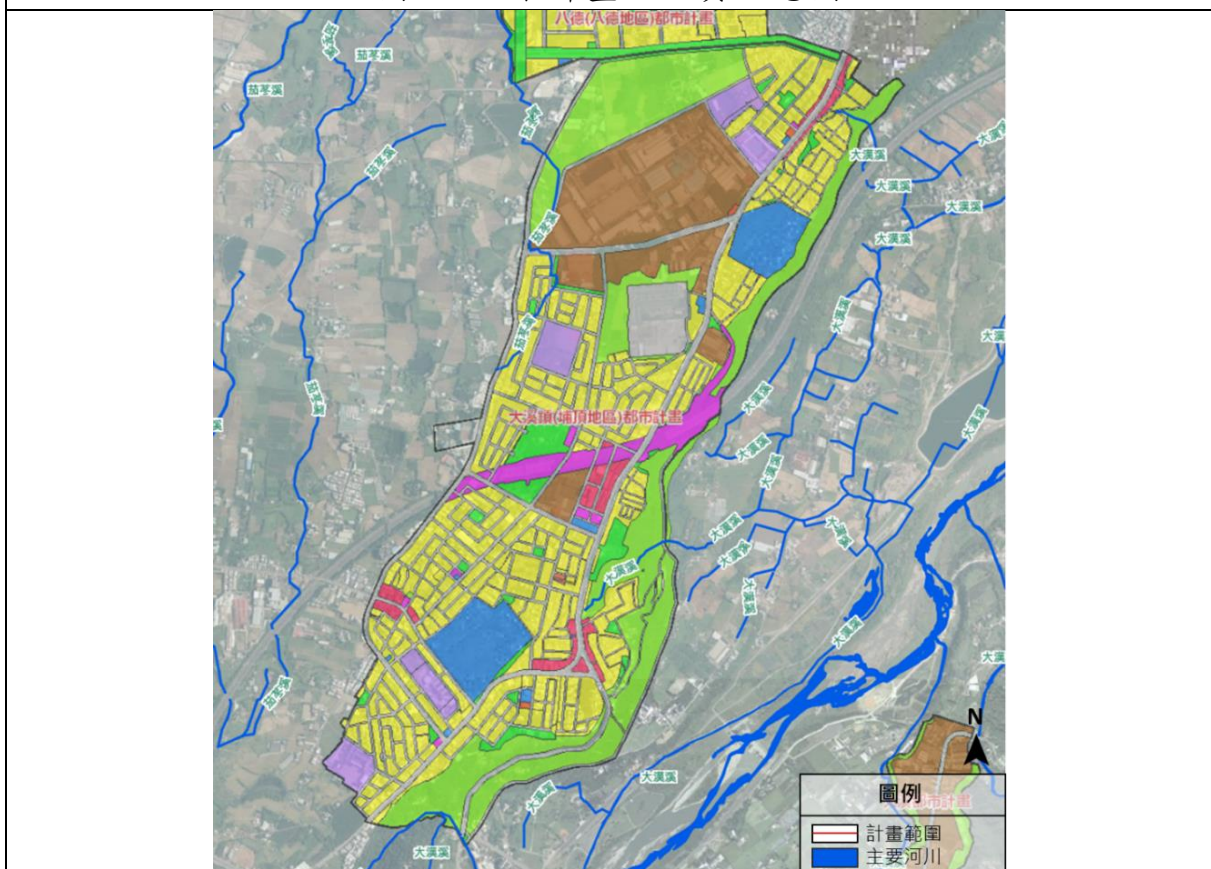


圖 3-13 本計畫區水文示意圖

資料來源：本計畫繪製自國土規劃地理資訊圖台。

公開展覽草案

四、環境敏感地區

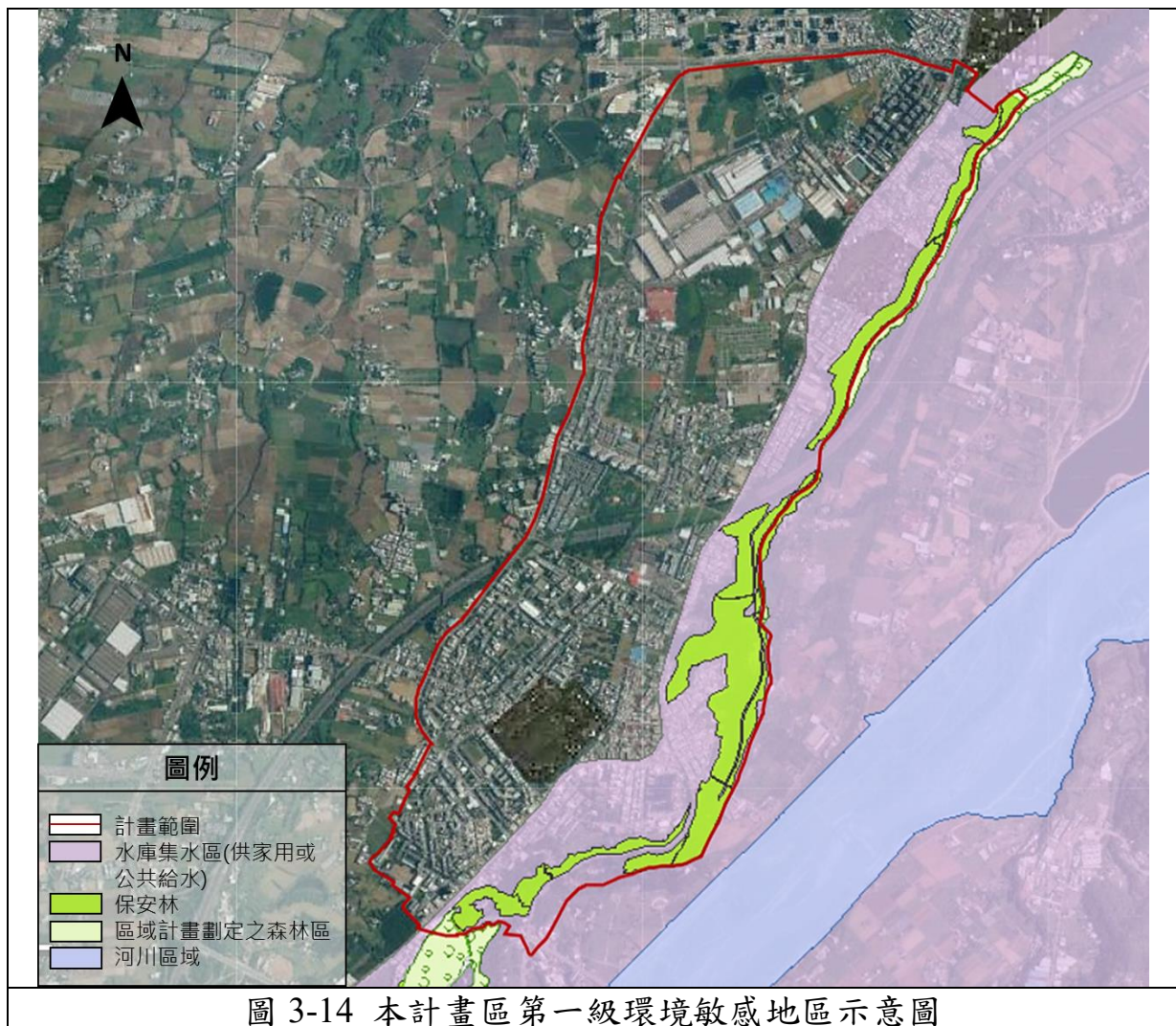
本案依 106 年 5 月公告之全國區域計畫環境敏感地區項目進行套繪分析，本計畫範圍內第一、第二及環境敏感地區綜整如下：

(一)第一級環境敏感地區

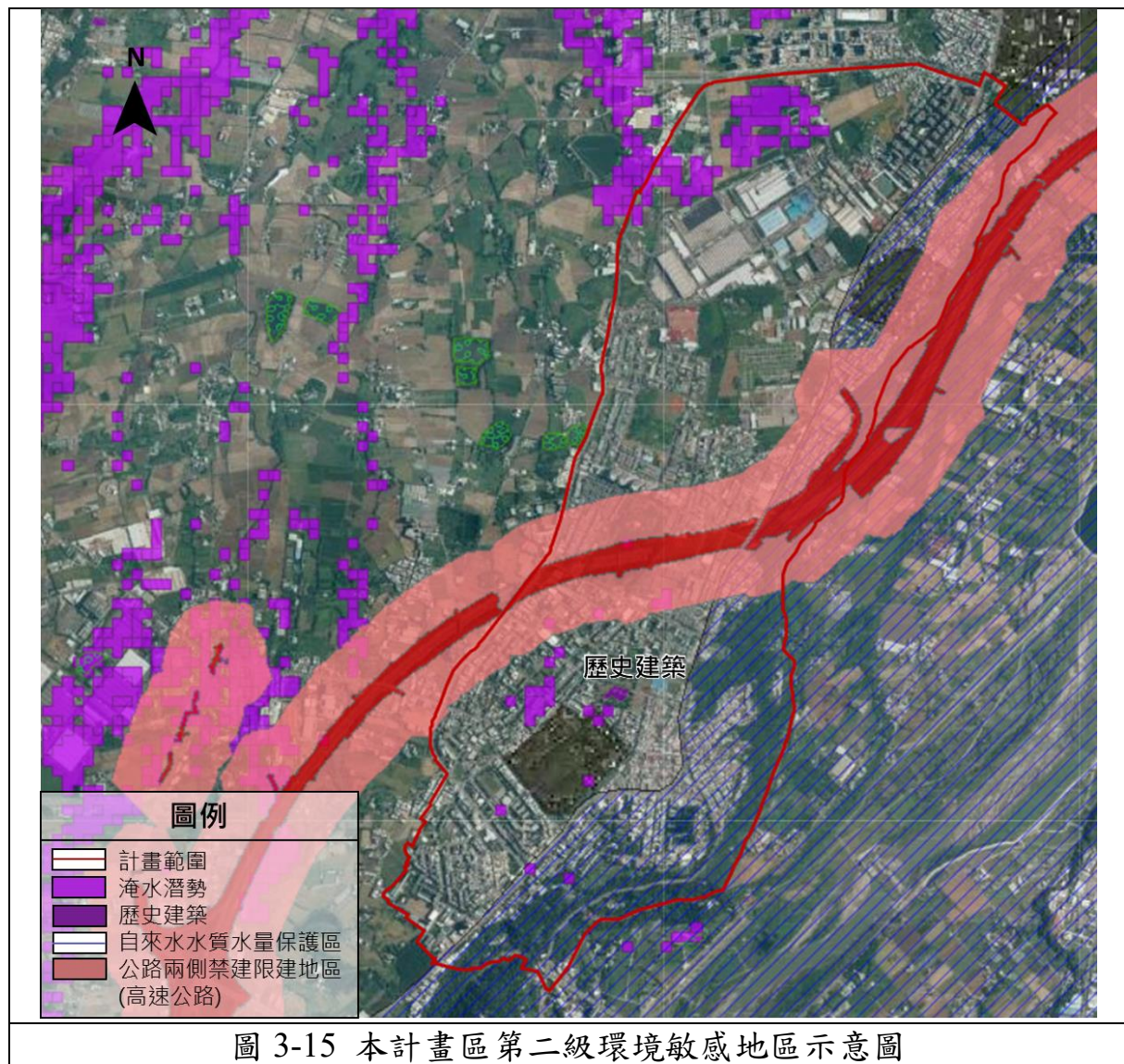
本範圍內第一級環境敏感地區為水庫集水區(供家用或公共給水)、保安林及區域計畫劃定之森林(詳圖 3-14)。

(二)第二級環境敏感地區

本範圍內第二級環境敏感地區為淹水潛勢、歷史建築、自來水水質水量保護區及公路兩側禁建限建地區(高速公路)(詳圖 3-15)。



資料來源：本計畫繪製自國土規劃地理資訊圖台。



資料來源：本計畫繪製自國土規劃地理資訊圖台。

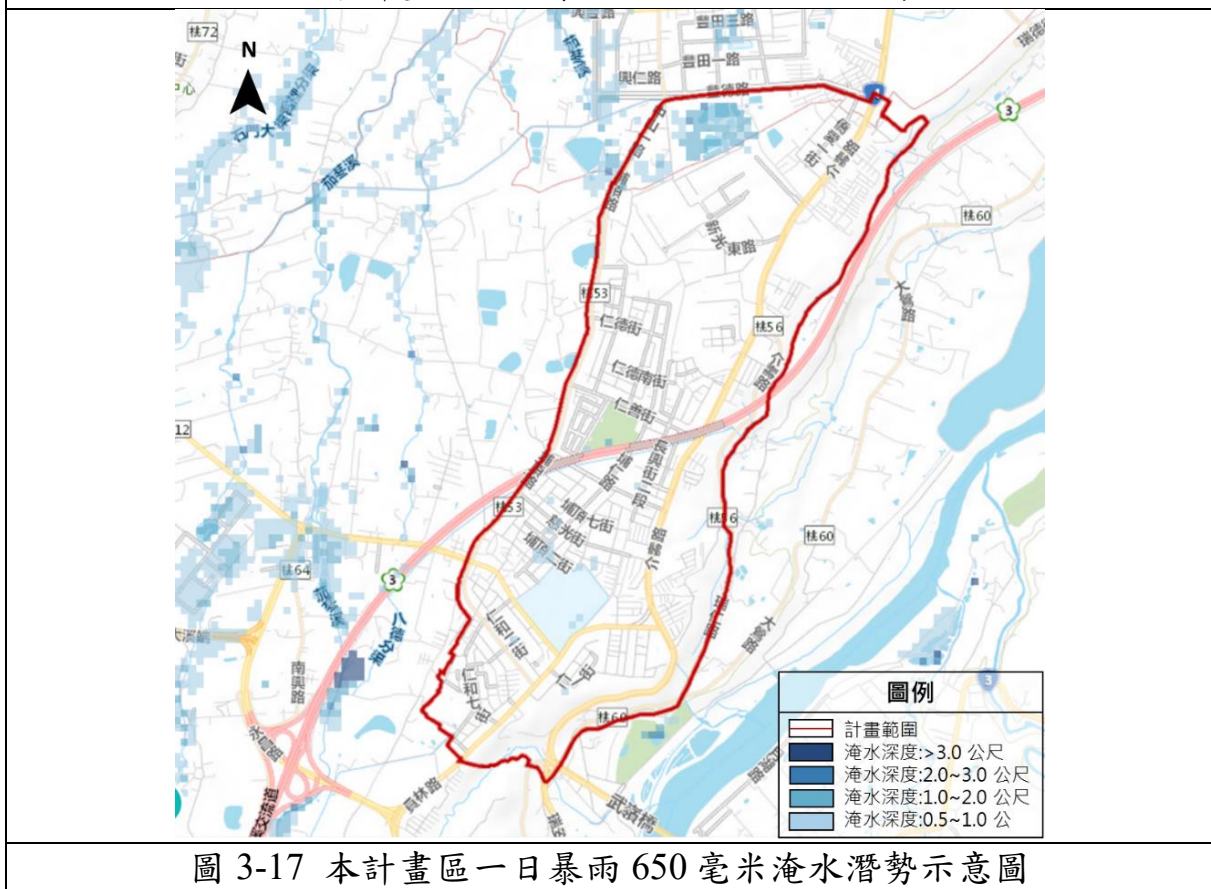
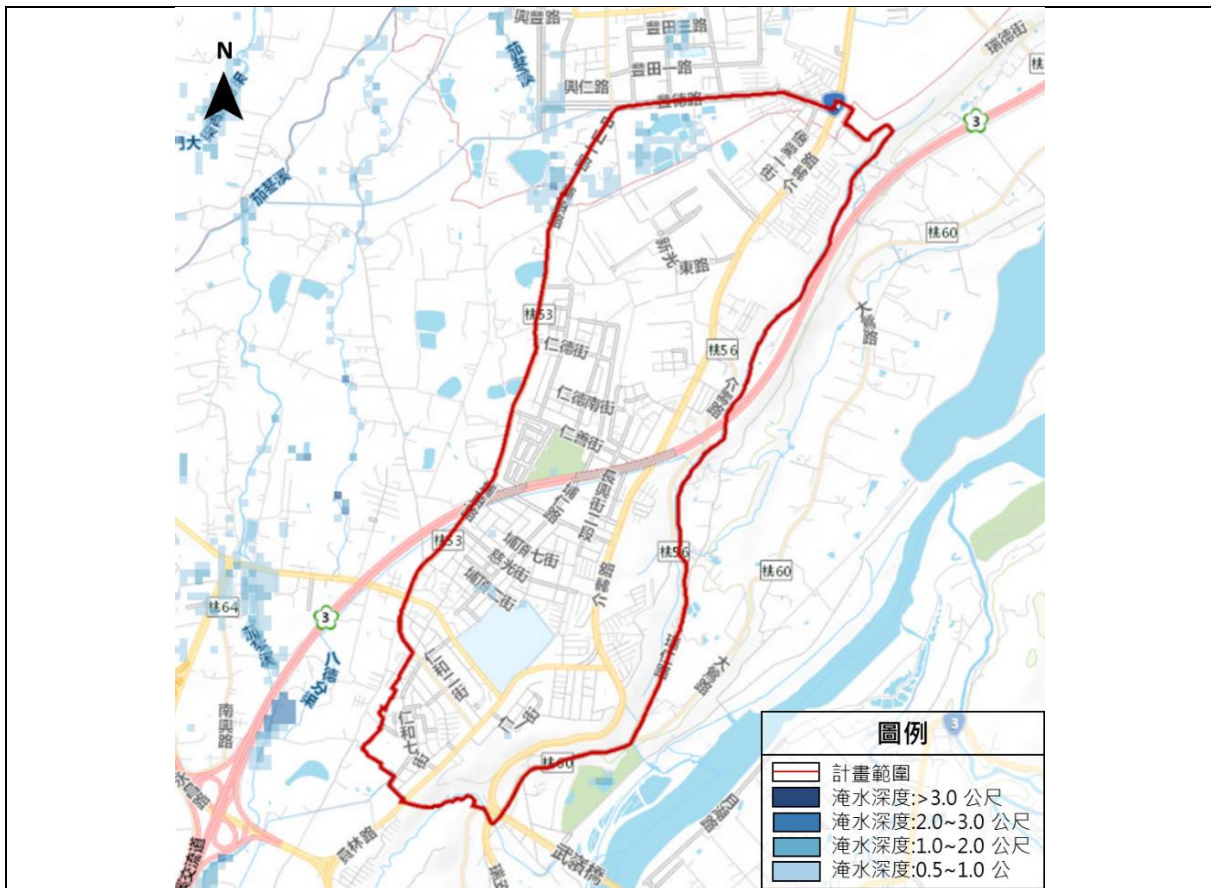
五、災害潛勢地區

(一)淹水災害

依據「桃園市大溪區地區災害防救計畫」，淹水災害潛勢分析，當大溪(埔頂地區)都市計畫於一日暴雨大於 500 及 650 毫米時，淹水範圍多集中於計畫區北側，淹水深度約 2 公尺以上(詳圖 3-16 及圖 3-17)。

(二)颱風災害

近年大溪區颱風災害於 108 年發生，其中多以颱風早成之積淹水，有關大溪區歷史災害詳圖 3-18。



資料來源：桃園市大溪區地區災害防救計畫，109.02。

公開展覽草案

表 3-2 本計畫區近年颱洪災害綜理表

事件名稱	災害類別	發生時間	發生地點
民國 108 年 7 月 02 日強降雨	地區積淹水	108/07/02	桃園市大溪區介壽路 555 巷
	地區積淹水	108/07/02	桃園市大溪區瑞仁路 290 巷 358 號
	地區積淹水	108/07/02	桃園市大溪區文化路 188 號
	道路積淹水	108/07/02	瑞安路一段 80 巷
	道路積淹水	108/07/02	桃園市大溪區快速路與永昌路交接口
	道路積淹水	108/07/02	桃園市大溪區月眉街口溪
	道路積淹水	108/07/02	大鶯路 341 號
	土石流	108/07/02	三元一街(往大溪往下坡方向)
	土石流	108/07/02	桃園市大溪區石門山路口
	土石崩落	108/07/02	安和路
	土石崩落	108/07/02	桃園市大溪區崎頂下坡有落石

註：表內填色係位於大溪(埔頂地區)都市計畫內之歷史災害事件。

資料來源：桃園市大溪區地區災害防救計畫，109.02。

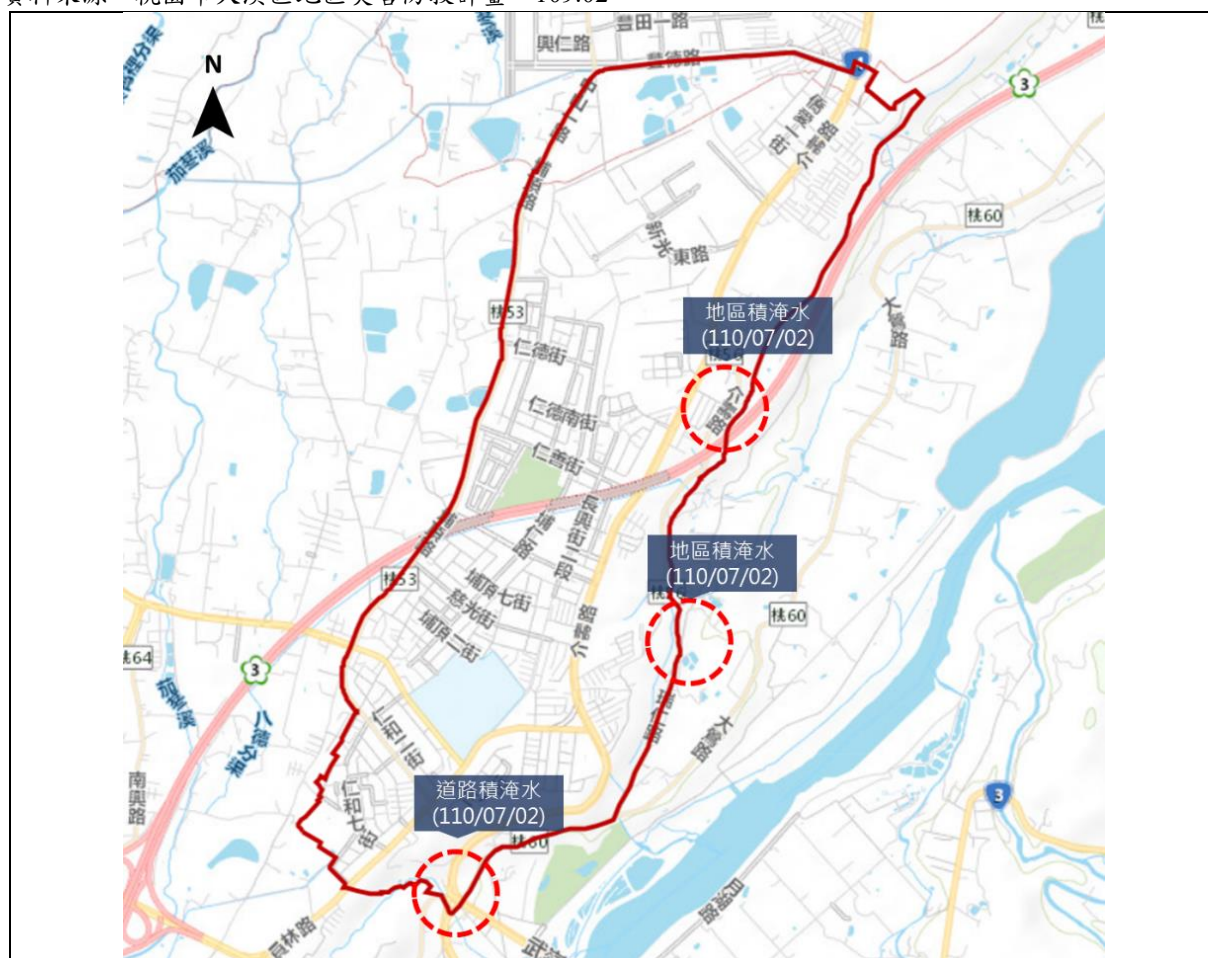


圖 3-18 本計畫區歷年颱洪災害位置示意圖

資料來源：桃園市大溪區地區災害防救計畫，109.02。

公開展覽草案

第四節、人口成長概況及分析

一、人口規模

大溪區民國 97 年人口數為 91,146 人，至 108 年為 95,550 人，年平均成長率為 0.71%，屬人口穩定正成長之區域。而本計畫區民國 97 年人口數為 30,723 人，至 108 年則為 32,391 人，年平均成長率為 1.52%，高於大溪區人口年平均成長率，但仍未達本計畫區之計畫人口 42,000 人（詳表 3-3）。

表 3-3 大溪區及本計畫區人口成長統計表

年度	桃園市		大溪區		本計畫區	
	人口數 (人)	成長率	人口數 (人)	成長率	人口數 (人)	成長率
97	1,958,686	1.23%	91,146	0.83%	30,723	2.66%
98	1,978,782	1.03%	91,875	0.80%	31,741	3.31%
99	2,002,060	1.18%	92,081	0.22%	32,118	1.19%
100	2,013,305	0.56%	91,979	-0.11%	32,594	1.48%
101	2,030,161	0.84%	91,891	-0.10%	30,332	-6.94%
102	2,044,023	0.68%	91,961	0.08%	33,164	9.34%
103	2,058,328	0.70%	91,887	-0.08%	33,173	0.03%
104	2,105,780	2.25%	93,343	1.58%	33,181	0.02%
105	2,147,763	1.95%	94,102	0.81%	32,112	-3.22%
106	2,188,017	1.84%	94,451	0.37%	32,454	1.07%
107	2,220,872	1.48%	94,885	0.46%	32,774	0.99%
108	2,249,037	1.25%	95,550	0.70%	32,391	-1.17%
109	2,269,216	0.90%	95,601	0.05%	33,888	4.62%
平均	1,997,575	1.22%	93,135	0.43%	32,357	1.03%

註：因營建署統計年報之都市計畫人口統計年份至 109 年，故配合統計年限，本表以 97 年至 109 年人口數進行比較分析。

資料來源：本計畫整理自營建署統計年報、桃園市政府戶政局。

公開展覽草案

二、人口自然及社會成長

人口成長主要係受自然成長及社會成長之影響，其增減情形，亦與政府政策息息相關，如鼓勵生育、獎勵投資等，以下就本計畫區隸屬之本市大溪區歷年人口自然成長及社會成長分述之。

(一)自然成長

以大溪區近 10 年人口自然增加而言，出生人口常態性大於死亡人口，且出生人口較往年持續增加，平均成長率為 28.68%(詳表 3-4)。

(二)社會成長

就近 10 年大溪區社會增加而言，每年平均仍有增長，成長率微幅增加，整體平均呈現遞減之趨勢(詳表 3-4)。

表 3-4 大溪區歷年自然及社會成長分析綜理表

年別	自然增加				社會增加			
	出生 (人)	死亡 (人)	增加數 (人)	成長率 (%)	遷入 (人)	遷出 (人)	增加數 (人)	成長率 (%)
96	883	591	292	50.87%	4,745	4,012	733	-49.48
97	919	562	357	60.41%	4,235	4,214	21	-97.14
98	825	600	225	40.04%	4,745	4,241	504	2,300.00
99	714	612	102	17.00%	5,974	5,608	366	-27.38
100	782	625	157	25.65%	4,158	4,417	-259	-170.77
101	839	665	174	27.84%	4,069	4,325	-256	-1.16
102	699	635	64	9.62%	4,111	4,105	6	-102.34
103	688	697	-9	-1.42%	4,154	4,218	-64	-1,166.67
104	909	676	233	33.43%	4,542	3,319	1223	-2,010.94
105	974	753	221	32.69%	3,951	3,413	538	-56.01
106	993	744	249	33.07%	3,696	3,596	100	-81.41
107	943	696	247	33.20%	4,075	3,888	187	87.00
108	922	789	133	19.11%	4,313	3,784	529	182.89
109	887	729	158	20.03%	4,000	4,045	-45	-108.51
平均	561	456	209	28.68%	4785	4,425	360	-92.99

資料來源：本計畫整理自營建署統計年報、大溪區戶政事務所。

公開展覽草案

三、人口組成

(一)三階段人口結構

檢視大溪區人口年齡組成結果，以每五年趨勢顯示幼年人口(0至14歲)比例持續下降，截至109年底統計為13.38%；青壯年人口(15至64歲)比例則變化較低，截至109年底為71.68%；老年人口(65歲以上)比重成長最為明顯，截至109年為14.94%，已達聯合國定義之高齡化社會(老年人口占比達總人口7%)。

若以大溪區與桃園市相比，桃園市於96年至109間幼年人口為14.62%，大溪區為13.78%；桃園市青壯年人口為72.50%，大溪區為71.68%；桃園市老年人口12.87%，大溪區為14.94%，整體而言，大溪區整體人口結構變動與桃園全市，變化相較於小(詳表3-5)。

表 3-5 桃園市及大溪區歷年人口結構分析綜理表

地區	年別	總計(人)	0 至 14 歲		15 至 64 歲		65 歲以上	
			人數(人)	百分比(%)	人數(人)	百分比(%)	人數(人)	百分比(%)
桃園市	96	1,934,968	394,093	20.37	1,387,612	71.71	153,263	7.92
	100	2,013,305	350,658	17.42	1,494,077	74.21	168,570	8.37
	109	2,268,807	331,764	14.62	1,644,984	72.50	292,059	12.87
大溪區	96	90,393	17,805	19.70	63,073	69.78	9,515	10.53
	100	91,979	15,274	16.61	66,789	72.61	9,916	10.78
	109	95,664	12,801	13.38	68,572	71.68	14,291	14.94

資料來源：本計畫整理自內政部戶政司人口資料庫、桃園市政府主計處。

(二)人口結構指標

人口結構可進一步研析地區各項人口課題，以下就大溪區之性別比、扶養率、人口老化及交替指數分項分析。

1.性別比

大溪區人口性別比於10年間由1.07下降至1.03，桃園市於1.03下降至0.98，而大溪區女性人口所占比重成長率較全國變動趨勢稍高(詳表3-6)。

公開展覽草案

表 3-6 桃園市及大溪區歷年性別比分析綜理表

地區	年別	總人口(人)	男性人口(人)	女性人口(人)	性別比
桃園市	96	1,934,968	981,486	953,482	1.03
	100	2,013,305	1,013,618	999,687	1.01
	109	2,268,807	1,124,276	1,144,531	0.98
大溪區	96	90,393	46,801	43,592	1.07
	100	91,979	47,408	44,571	1.06
	109	95,664	48,618	47,046	1.03

資料來源：本計畫整理自內政部戶政司人口資料庫、桃園市政府主計處。

2.扶養比

檢視大溪區扶養比 10 年間變化，自 100 年至 109 年由 37.72% 成長至 39.51%，顯示地區青壯年人口負擔增加；相較於桃園市 37.92% 而言，大溪區扶養比略高於桃園市(詳表 3-7)。

表 3-7 桃園市及大溪區歷年人口結構分析綜理表

地區	年別	幼年人口(人)	青壯年人口(人)	老年人口(人)	扶養比(%)
桃園市	96	394,093	1,387,612	153,263	39.45
	100	350,658	1,494,077	168,570	34.75
	109	331,764	1,644,984	292,059	37.92
大溪區	96	17,805	63,073	9,515	43.31
	100	15,274	66,789	9,916	37.72
	109	12,801	68,572	14,291	39.51

註：扶養比=(老年人口+幼年人口)÷青壯年人口×100%。

資料來源：本計畫整理自內政部戶政司人口資料庫、桃園市政府主計處。

3.人口老化

檢視大溪地區老年人口占比，於 10 年間由 10.78% 上升至 14.94%，已屆聯合國指認之高齡化社會(老年人口達總人口 7% 至 14%)，而桃園市由 7.92% 上升至 12.11%，顯示大溪區老年人口比占成長速度較桃園市快速(詳表 3-8)。

公開展覽草案

表 3-8 桃園市及大溪區歷年老年人口分析綜理表

地區	年別	總人數(人)	老年人口(人)	老年人口占比 (%)	聯合國指標說明
桃園市	96	1,934,968	153,263	7.92	高齡化社會 (7%~14%) 高齡社會 (14%~21%) 超高齡社會 (21%以上)
	100	2,013,305	168,570	8.37	
	109	2,268,807	292,059	12.87	
大溪區	96	90,393	9,515	10.53	高齡化社會 (7%~14%) 高齡社會 (14%~21%) 超高齡社會 (21%以上)
	100	91,979	9,916	10.78	
	109	95,664	14,291	14.94	

資料來源：本計畫整理自內政部戶政司人口資料庫、桃園市政府主計處。

4. 交替指數

大溪區交替指數 10 年間由 0.28 下降至 0.18，顯示地區青壯年人口負擔逐漸增加，相較於桃園市交替指數之趨勢，大溪區青壯年人口平均負擔較桃園市重(詳表 3-9)。

表 3-9 桃園市及大溪區歷年交替指數分析綜理表

地區	年別	幼年人口 (人)	青壯年人口 (人)	交替指數	指數說明
桃園市	96	394,093	1,387,612	0.28	交替指數係代表一地區未來青年人口之能力負擔程度。若值大於 1，表示 0 至 14 歲人口較多，人口成長較無負擔；若小於 1，則表示未來此地區之青年人口社會負擔較重。
	100	350,658	1,494,077	0.23	
	109	331,764	1,644,984	0.20	
大溪區	96	17,805	63,073	0.28	
	100	15,274	66,789	0.22	
	109	12,801	68,572	0.18	

資料來源：本計畫整理自內政部戶政司人口資料庫、桃園市政府主計處。

第五節、人文社會環境分析

一、歷史沿革

大溪區位於桃園市中部偏東。大溪區最早稱為大姑陷，源自於平埔族霄裡社人稱大漢溪為「Takoham」之音譯。乾隆年間，漳州人沿著大漢溪逆流而上，到此地開墾，因為漢人認為「陷」字不吉利，就以地處河坎地形，取「坎」代「陷」成為「大姑坎」。同治四年（西元 1865 年）李騰芳中舉，鄉民為彰顯科舉功名，又將地名改為「大科坎」，光緒年間巡撫劉銘傳在此設立大嵙坎撫墾局，又將「大科坎」改成為「大嵙坎」，最後在 1920 年，臺灣總督府將地名改為「大溪」，此名稱就沿用至今，於民國 103 年配合桃園市升格為大溪區。

大溪區原為復興區的木材輸出門戶，以大漢溪為河運管道。雖然現在河運已經不再，但當地昔日的渡船頭仍然保存，大溪為北橫公路的入口端，因擁有豐富的觀光資源，桃園市政府持續推展生態休閒遊憩東都心之重點發展區。

二、產業與經濟發展

(一)桃園市及大溪區產業結構

依據 105 年人口及住宅普查針對 15 歲以上常住人口工作狀況進行之調查結果顯示，近十年間，一級就業比重持續減少，三級就業比重逐年微幅增加，二級就業則微幅下降，整體產業環境走向三級之服務性就業為主，桃園市與大溪區產業結構均以二、三級產業為主(詳圖 3-19)。

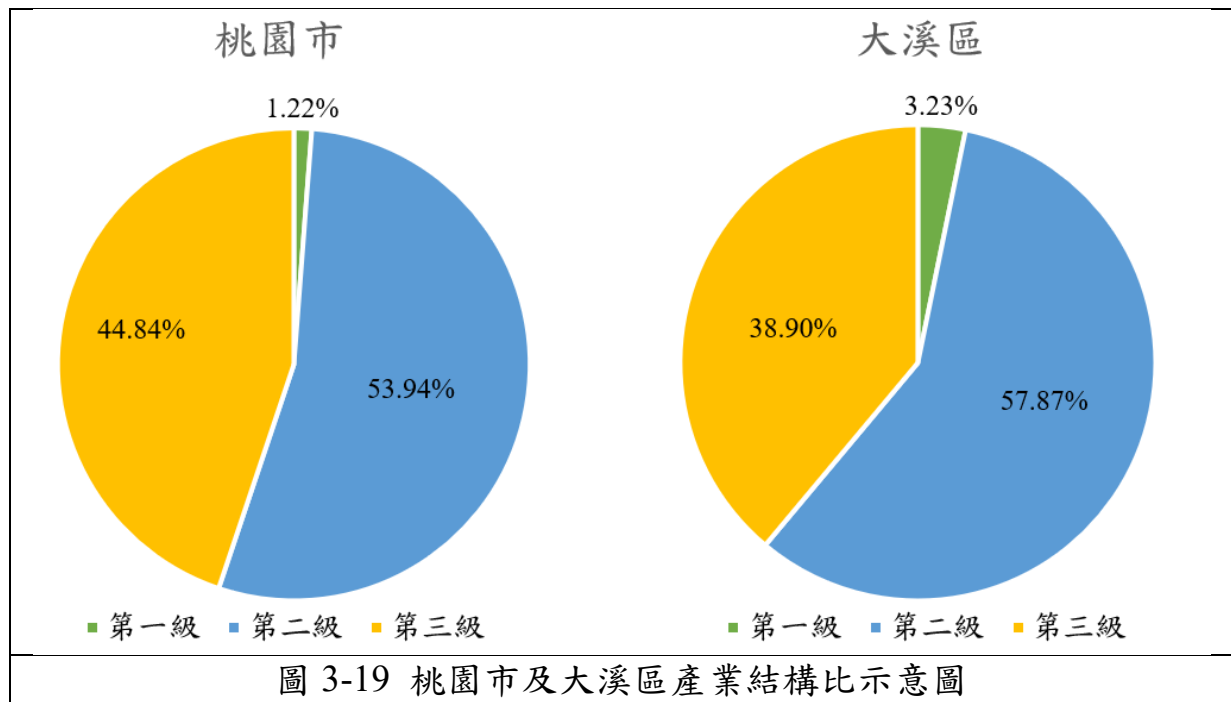
桃園市與大溪區之產業結構以二、三級產業為主，大溪區在二級產業中「製造業」為產業占比中最為顯著之產業；在第三級產業中以「批發及零售業」最為活絡，顯見大溪區近年對於提供生活機能面之產業有顯著需求。

公開展覽草案

表 3-10 桃園市及大溪區 105 年二、三級產業就業人口分析表

產業別		桃園市		大溪區	
		員工數 (人)	比例 (%)	員工數 (人)	比例 (%)
二級產業	礦業及土石採取業	178	0.02	—	—
	製造業	459,527	49.33	11,409	48.19
	電力及燃氣供應業	1,998	0.21	—	—
	用水供應及污染整治業	4,252	0.46	68	0.29
	營建工程業	45,032	4.83	2,246	9.49
	小計	510,987	54.85	13,723	57.96
三級產業	批發及零售業	151,296	16.24	4,561	19.26
	運輸及倉儲業	57,628	6.19	699	2.95
	住宿及餐飲業	47,418	5.09	1,619	6.84
	出版、影音製作、傳播及資訊通訊服務業	6,961	0.75	92	0.39
	金融及保險業、強制性社會安全	18,641	2.00	323	1.36
	不動產業	10,180	1.09	154	0.65
	專業、科學及技術服務業	14,365	1.54	225	0.95
	支援服務業	42,792	4.59	401	1.69
	教育業	12,687	1.36	463	1.96
	醫療保險及社會工作服務業	34,887	3.75	501	2.12
	藝術、娛樂及休閒服務業	6,948	0.75	360	1.52
	其他服務業	16,760	1.80	555	2.34
	小計	420,563	45.15	9,953	42.04
總計		931,550	100	23,676	100

資料來源：本計畫整理自行政院主計處 105 年工商及服務業普查報告。



資料來源：本計畫繪製。

(二)大溪區產業發展概況

依據 105 年間之工商普查資料顯示，大溪區全年生產總額僅高於復興區，顯示大溪區並非桃園市主要的產業發展重鎮。

表 3-11 桃園市各行政區 105 年全年生產總額綜理表

行政區	全年生產總額 (千元)
桃園區	386,512,336
中壢區	490,676,294
大溪區	70,108,945
楊梅區	220,303,240
蘆竹區	449,464,038
大園區	365,096,621
龜山區	722,062,385
八德區	127,217,379
龍潭區	229,767,642
平鎮區	175,165,351
新屋區	72,051,408
觀音區	257,889,416
復興區	703,620
總計	3,567,018,675

資料來源：本計畫整理自行政院主計處 105 年工商及服務業普查報告。

公開展覽草案

表 3-12 桃園市及大溪區 105 年產業經營概況綜理表

項目	桃園市	大溪區
場所單位數(家)	110,997	4,334
從業員工人數(人)	931,550	23,775
全年生產總額(百萬元)	3,567,019	70,109

資料來源：本計畫整理自行政院主計處 105 年工商及服務業普查報告。

依行政院「105 年普查結果提要分析」，大溪區在全年生產總額方面共計約 7.09 億元，以「製造業」占約 0.51 億元為最多(詳表 3-13)。

表 3-13 桃園市與大溪區 105 年各行業全年生產總額綜整表

產業別		桃園市(元)	大溪區(元)
二級產業	礦業及土石採取業	799,871	-
	製造業	2,392,109,464	51,081,478
	電力及燃氣供應業	54,274,238	-
	用水供應及污染整治業	19,568,306	148,834
	營造業	134,382,353	5,405,277
	小計	2,601,134,232	56,635,589
三級產業	批發及零售業	232,185,121	5,342,134
	運輸及倉儲業	353,447,012	1,428,762
	住宿及餐飲業	64,786,395	1,751,224
	資訊及通訊傳播業	33,940,767	260,017
	金融及保險業、強制性社會安全	81,355,752	1,200,165
	不動產業	28,964,176	326,213
	專業、科學及技術服務業	26,564,559	290,366
	支援服務業	31,678,603	371,987
	教育服務業	9,352,103	251,275
	醫療保健及社會工作服務業	72,716,933	507,273
	藝術、娛樂及休閒服務業	9,181,284	364,572
	其他服務業	21,711,738	706,692
	小計	965,884,443	12,800,680
	總計	3,567,018,675	709,229,123

資料來源：本計畫整理自行政院主計處工商普查資料(100 年及 105 年)。

公开展覽草案

綜整 105 年大溪區工商及服務業統計結果，倘以增減數量來看，「製造業」為成長數量最為顯著之產業，無論在場所數、員工數與生產總額三個面向均有成長。

公開展覽草案

第六節、土地使用發展現況

一、住宅區

維持現有集居地區及規模，劃設 11 個住宅鄰里單元，計畫面積 181.90 公頃。屬劃設面積最大之土地使用分區，住宅區建築型態以低樓層為主，已發展使用面積約 110.35 公頃，發展率為 60.6%，使用項目包括住宅、商業、工業、寺廟及道路使用；其餘未發展部分土地僅少數作農業使用，大部分為閒置。

二、商業區

劃設商業區 3 處，計畫面積 9.05 公頃，位於計畫區東南側及東北側位置，主要沿介壽路兩側，已發展使用面積 9.05 公頃，發展率已達 100%，使用項目包括商業、住宅及旅館使用。

三、工業區

工業區劃設工業區 4 處，計畫面積 59.02 公頃，位於計畫區北側，工業區現況部分開闢為埔頂工業區，主要發展之工業項目包括物流、作業組裝、食品及光電材料等，已發展使用面積 47.67 公頃，發展率為 80.76 %，現況使用項目包括工業、商業及綠地使用，其餘大部分均為閒置。

四、宗教專用區

宗教專用區劃設 1 處，計畫面積 0.07 公頃，位於計畫區東側位置，現況為財團法人桃園市大溪區仁和宮。

五、加油站專用區

加油站專用區劃設 1 處，計畫面積 0.13 公頃。現況已開闢為中油士香加油站使用。

公開展覽草案

六、電信專用區

電信專用區劃設電信專用區 1 處，計畫面積 0.31 公頃。現況為中華電信股份有限公司北區分公司桃園營運處。

七、農業區

農業區位於計畫區北側，埔頂工業區之南、北兩側，計畫面積 35.59 公頃，種植稻米、果樹、竹等作物。

八、保護區

保護區位於計畫區東、南側，計畫面積 56.99 公頃，為計畫區內之山林陡坡，景觀優美之竹、木林地等，現況有少部分之住宅、商業及宗教使用。

公開展覽草案

表 3-14 現行都市計畫土地使用現況面積表

項目		現行計畫面積 (公頃)	使用面積(公頃)	開闢率(%)
土地 使用 分區	住宅區	181.90	110.35	60.66
	商業區	9.05	9.05	100.00
	工業區	59.02	47.67	80.76
	宗教專用區	0.07	0.07	100.00
	加油站專用區	0.13	0.13	100.00
	電信專用區	0.31	0.31	100.00
	農業區	35.59	19.52	54.84
	保護區	56.99	50.09	87.89
	合計	343.06	231.1	67.36
公共 設施 用地	機關用地	22.29	22.29	100.00
	學校用地	16.56	8.95	54.05
	公園用地	8.14	8.14	100.00
	廣場用地	0.38	0.38	100.00
	綠地	1.38	0.00	0.00
	停車場用地	0.44	0.30	57.58
	市場用地	0.15	0.00	0.00
	變電所用地	9.30	9.30	100.00
	電路鐵塔用地	0.01	0.01	100.00
	下水道用地	0.10	0.10	100.00
	園道用地	1.40	0.75	53.57
	道路用地	38.80	33.51	86.37
	高速公路用地	12.76	12.76	100.00
	合計	111.71	95.27	85.28
都市發展用地面積		362.19	256.76	70.89
都市計畫總面積		454.77	326.37	71.77

註：1.表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。

2.都市發展用地面積係計畫總面積扣除農業區、保護區等面積。

資料來源：本計畫彙整自國土規劃地理資訊圖台。

公開展覽草案

第七節、公共設施發展現況

一、機關用地

(一)機一

機一面積劃設 8.74 公頃，已取得且開闢面積 8.67 公頃，未取得已開闢面積 0.07 公頃，現為軍事設施使用。

(二)機二

機二用地面積劃設 13.08 公頃，已取得且開闢面積 13.08 公頃，已取得已開闢面積 12.51 公頃，未取得面積 0.57 公頃，現為軍事設施使用。

(三)機三

機三用地面積劃設 0.46 公頃，已取得且開闢面積 0.46 公頃，現為國稅局大溪稽徵所、崎頂社區活動中心、立圖書館崎頂分館、大溪分局圳頂派出所、消防局圳頂分隊使用。

(四)機四

機四用地面積劃設 0.02 公頃，已取得且開闢面積 0.01 公頃，未取得已開闢面積 0.01 公頃，現為大溪崎頂郵局使用。

二、學校用地

(一)文小一

文小一用地面積劃設 2.49 公頃，已取得未開闢面積 0.01 公頃，未取得已開闢面積 2.09 公頃，未取得未開闢面積 0.39 公頃，現為僑愛國小使用。

公开展覽草案

(二)文小三

文小三用地面積劃設 3.26 公頃，已取得且開闢面積 3.26 公頃，現為仁和國小使用。

(三)文中一

文中一用地面積劃設 3.20 公頃，已取得未開闢面積 0.37 公頃，未取得未開闢面積 2.83 公頃，現為樹叢、埤塘。

(四)文中二

文中二用地面積劃設 3.61 公頃，已取得且開闢面積 3.58 公頃，未取得已開闢面積 0.03 公頃，現為仁和國中。

(五)文高職

文高職用地面積劃設 4.00 公頃，已取得未開闢面積 2.09 公頃，未取得未開闢面積 1.91 公頃，現為樹叢、仁和棒球場。

三、公園用地

(一)公一

公一用地面積劃設 6.07 公頃，已取得且開闢面積 6.07 公頃，現為大溪埔頂公園。

(二)公二

公二用地面積劃設 2.07 公頃，已取得且開闢面積 0.85 公頃，已取得未開闢面積 0.2 公頃，未取得未開闢面積 1.02 公頃，現為大溪第八公園公墓。

四、廣場用地

(一)廣一

廣一用地面積劃設 0.24 公頃，已取得且開闢面積 0.24 公頃，現為大觀光小城公園。

公開展覽草案

(二)廣二

公二用地面積劃設 0.14 公頃，已取得且開闢面積 0.13 公頃，未取得已開闢面積 1.02 公頃，現為仁和宮廟埕廣場。

五、停車場用地

(一)停一

停一用地面積劃設 0.30 公頃，已取得且開闢面積 0.30 公頃，現為長興停車場。

(二)停三

停三用地面積劃設 0.14 公頃，已取得未開闢面積 0.01 公頃，未取得且未開闢面積 0.13 公頃，現為樹叢。

六、綠地用地

(一)綠二

綠二用地面積劃設 0.58 公頃，已取得未開闢面積 0.01 公頃，未取得且未開闢面積 0.57 公頃，現為樹叢。

(二)綠三

綠三用地面積劃設 0.56 公頃，已取得未開闢面積 0.02 公頃，未取得且未開闢面積 0.54 公頃，現為部分商業使用、溝渠、樹叢。

(三)綠四

綠四用地面積劃設 0.24 公頃，已取得未開闢面積 0.03 公頃，未取得且未開闢面積 0.21 公頃，現為樹叢。

七、市場用地

市六用地面積劃設 0.15 公頃，已取得未開闢面積 0.15 公頃，現為停車場、空地。

公開展覽草案

八、電路鐵塔用地

電一用地面積劃設 0.01 公頃，已取得已開闢面積 0.01 公頃，現為電路鐵塔。

九、變電所用地

變電所用地面積劃設 9.30 公頃，已取得已開闢面積 9.28 公頃，未取得且已開闢面積 0.02 公頃，現為松樹變電所。

十、下水道用地

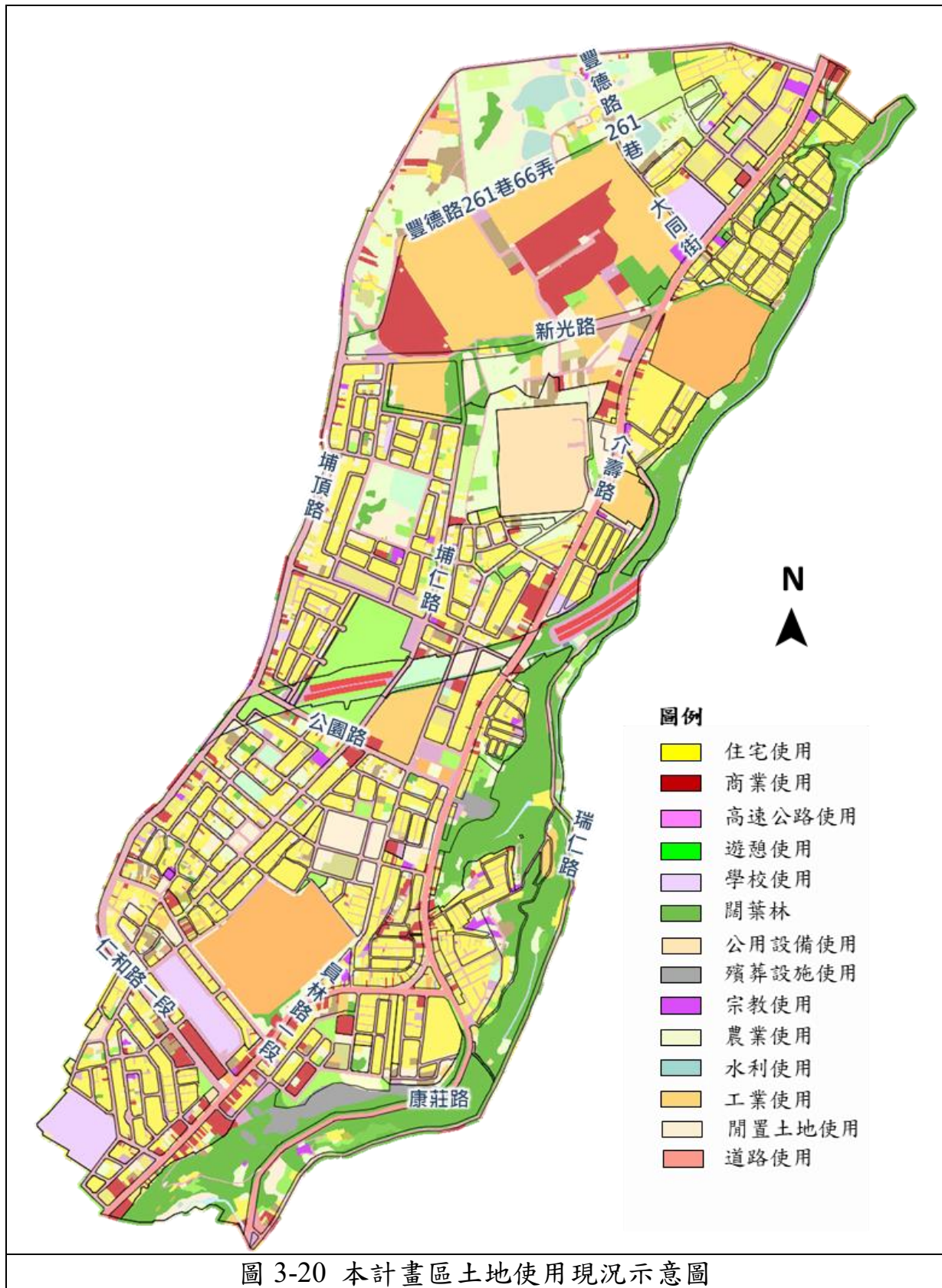
下水道用地面積劃設 0.10 公頃，已取得已開闢面積 0.10 公頃，現為埔頂排水上游溝渠使用。

十一、園道用地

園道用地面積劃設 1.40 公頃，已取得已開闢面積 0.03 公頃，未取得且已開闢面積 0.72 公頃，未取得且未開闢面積 0.65 公頃，現為園道及民宅。

十二、高速公路用地

高速公路用地面積劃設 12.76 公頃，已取得已開闢面積 12.76 公頃，現為高速公路使用。



資料來源：本計畫繪製自國土規劃地理資訊圖台。

公開展覽草案

表 3-15 本計畫區公共設施用地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				使用 現況
					已取得		未取得		
	編號	面積 (公頃)	已開 闢 (公頃)	開闢 率 (%)	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	8.74	8.74	100.00	8.67	0.00	0.07	0.00	軍 事 設 施
	機二	13.08	13.08	100.00	12.51	0.00	0.57	0.00	軍 事 設 施
	機三	0.46	0.46	100.00	0.46	0.00	0.00	0.00	國 稅 局 大 溪 稽 徵 所、 崎 頂 社 區 活 動 中 心、 立 圖 書 館 崎 頂 分 館、 大 溪 分 局 圳 頂 派 出 所 、 消 防 局 圳 頂 分 隊
	機四	0.02	0.02	100.00	0.01	0.00	0.01	0.00	大溪崎 頂郵局
學 校 用地	文小一	2.49	2.08	83.53	0.00	0.01	2.09	0.39	僑愛國 小
	文小三	3.26	3.26	100.00	3.26	0.00	0.00	0.00	仁和國 小
	文中一	3.20	0.00	0.00	0.00	0.37	0.00	2.83	樹叢、 埤塘
	文中二	3.61	3.61	100.00	3.58	0.00	0.03	0.00	仁和國 中

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				使用現況
					已取得		未取得		
	編號	面積(公頃)	已開闢(公頃)	開闢率(%)	已開闢(公頃)	未開闢(公頃)	已開闢(公頃)	未開闢(公頃)	
	文高職	4.00	0.00	0.00	0.00	2.09	0.00	1.91	樹叢、仁和棒球場
公園用地	公一	6.07	6.07	100.00	6.07	0.00	0.00	0.00	大溪埔頂公園
	公二	2.07	0.85	41.06	0.85	0.20	0.00	1.02	大溪第八公園公墓
廣場用地	廣一	0.24	0.24	100.00	0.24	0.00	0.00	0.00	大觀光小城公園
	廣二	0.14	0.14	100.00	0.13	0.00	0.01	0.00	仁和宮廟埕廣場
停車場用地	停一	0.30	0.30	100.00	0.30	0.00	0.00	0.00	長興停車場
	停三	0.14	0.00	0.00	0.00	0.01	0.00	0.13	雜草
綠地用地	綠二	0.58	0.00	0.00	0.00	0.01	0.00	0.57	樹叢
	綠三	0.56	0.00	0.00	0.00	0.02	0.00	0.54	部分商業使用、溝渠、樹叢
	綠四	0.24	0.00	0.00	0.00	0.03	0.00	0.21	樹叢
市場用地	市	0.15	0.00	0.00	0.00	0.15	0.00	0.00	停車場、空地
電路鐵塔用地	電	0.01	0.01	100.00	0.01	0.00	0.00	0.00	電路鐵塔

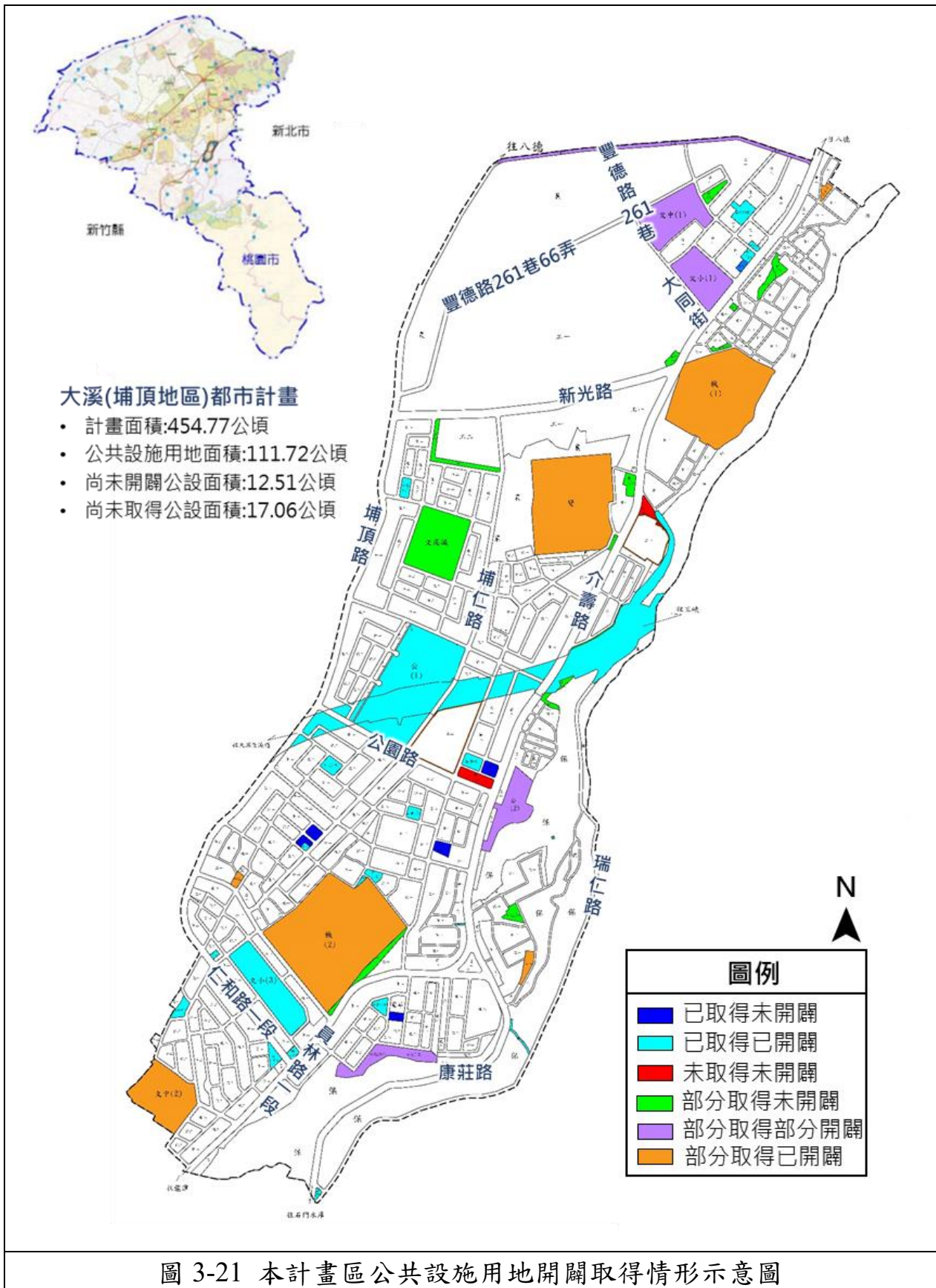
公開展覽草案

公共設施 用地名稱	劃設情形		開闢情形		取得情形				使用 現況
					已取得		未取得		
	編號	面積 (公頃)	已開 闢 (公頃)	開闢 率 (%)	已開 闢 (公頃)	未開 闢 (公頃)	已開 闢 (公頃)	未開 闢 (公頃)	
變電 所用地	變	9.30	9.30	100.00	9.28	0.00	0.02	0.00	松樹變 電所
下水 道用地	水	0.10	0.10	100.00	0.10	0.00	0.00	0.00	埔頂排 水上游
園道 用地	園	1.40	0.75	53.57	0.03	0.00	0.72	0.65	道路、 民宅
高速 公路 用地	高	12.76	12.76	100.00	12.76	0.00	0.00	0.00	高速公 路
道路 用地	道	38.80	33.51	86.37	33.51	0.00	0.00	5.29	不含細 計道路

註：表內實際面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。

資料來源：本計畫彙整自國土規劃地理資訊圖台國土利用現況調查成果圖，110年7月29日更新。

公開展覽草案



公開展覽草案

第八節、交通系統現況

一、現有道路系統

(一)高速公路用地

劃設高速公路1條，貫穿計畫區之中央，為東西方向，本路段係屬北二高之部分，大部分路段係採涵洞潛遁之工法施作，高速公路用地隧道上方，以不影響高速公路主體結構安全為原則，並經主管機關(交通部台灣區國道高速公路局)審查同意，得作簡易運動休閒設施供公眾使用，計畫面積為12.76公頃。

(二)園道用地 配合八德(八德地區)都市計畫南側40公尺寬園道用地，本計畫北側(原部分東西向2-2-12M)劃設園道用地，計畫面積為1.40公頃。

(三)道路用地

計畫區內共劃設3條聯外道路及主要道路、次要道路及人行步道等，以利區內與區間之聯絡，計畫面積38.80公頃。

1.聯外道路3條

(1)1-1號道路(台4號省道)，為本計畫區之主要聯外道路。南往大溪，北通桃園，計畫寬度30公尺。

(2)2-1號道路(台3號省道)，為本計畫區之主要聯外道路。由南往北，再折向西通往關西鎮之聯外道路，計畫寬度24公尺。

(3)2-2號道路(埔頂路)，為本計畫區之外環道路，北端往八德與桃園，計畫寬度12~24公尺。

2.主要道路4條

(1)1-2號道路，為本計畫區北部橫向聯絡道路。東接1-1號道路，向西通往2-2號道路，計畫寬度30公尺。

(2)3-1號道路，為本計畫區中部橫向聯絡道路。東接1-號道路，向西通往2-2號道路，計畫寬度20公尺。

公开展覽草案

(3)4-1 號道路，為本計畫區縱向聯絡道路。北接 1-2 號道路，向南通往 4-2 號道路，計畫寬度 15 公尺。

(4)4-2 號道路，為本計畫區橫向聯絡道路。東接 2-1 號道路，向西通往 2-2 號道路，計畫寬度 15 公尺。

3.次要道路 3 條

(1)4-3 號道路，為本計畫區北部埔頂工業區北側之聯絡道路，東接 6-1 號道路，向西通往 2-2 號道路，計畫寬度 15 公尺。

(2)5-1 號道路，為本計畫區東部之外環道路，以紓解 1-1 號道路車流。北接 1-1 號道路，穿越高速公路，向南通往 2-1 號道路，計畫寬度 12 公尺。

(3)6-1 號道路，為本計畫區北部埔頂工業區與學校用地之聯絡道路，連接 1-1 與 4-3 號道路，計畫寬度 10 公尺。

4.人行步道

區內劃設 4 公尺及 7 公尺(位於大溪埔頂公園西側及位於機三、廣一、停三用地所為街廓內)之人行步道。

二、大眾運輸系統

(一)公車系統

本計畫範圍周邊之公車站點大多位於介壽路、頂埔路一段以及仁和路一段等省道、市道上，以及緊鄰基地之仁善街亦有公車站點分布，計畫區內有 21 條路線(詳表 3-16)，經由桃園及中壢行經至大溪或新北地區，聯外大眾運輸便利。

公開展覽草案

表 3-16 基地周邊公車客運路線資料綜整表

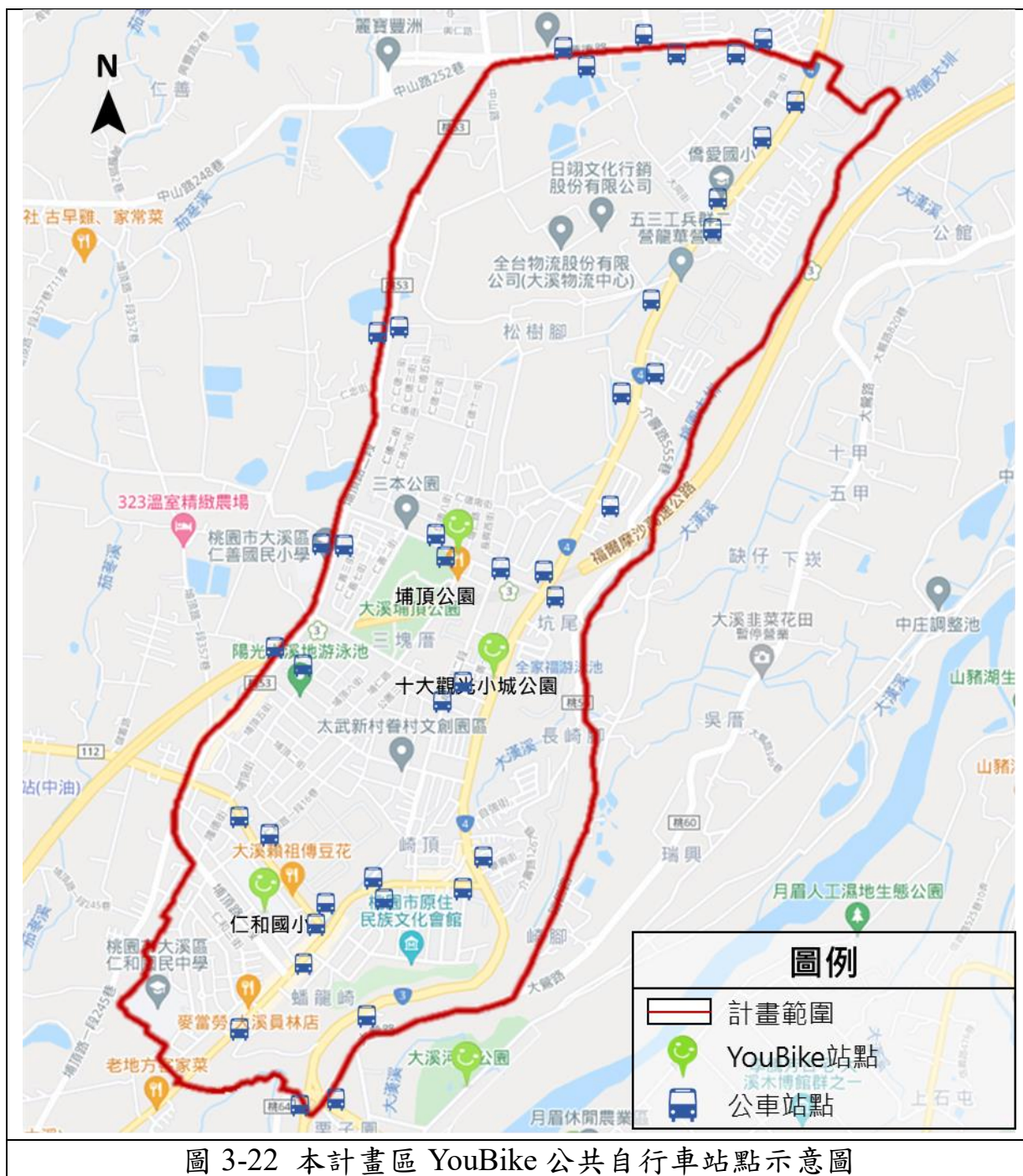
客運業者	路線	起訖站
統聯客運	208	捷運高鐵桃園站-內壢-八德
桃園客運	212A	大溪-龍潭
桃園客運	303	大溪-鶯歌(經八德)
桃園客運	5050	中壢-石門水庫(經員樹林)
桃園客運	5053	桃園-龍潭(經九龍村)
桃園客運	5053A	桃園-龍潭(經九龍村)繞駛 804 醫院
桃園客運	5044	桃園-龍潭(經十一份)
桃園客運	5056	桃園-石門水庫
桃園客運	5090	桃園-上巴陵-林班口
桃園客運	5091	中壢-上巴陵-林班口
桃園客運	5096	桃園-大溪(經更寮腳)
桃園客運	5096A	桃園-大溪(經更寮腳)繞駛站前
桃園客運	5098	中壢-大溪(經官路缺)
桃園客運	5112	大溪-中壢(經八德)
中壢客運	5301	桃園-上巴陵-林班口
桃園客運	L705(環西甲線)	大溪區公所-埔頂-大溪區公所
桃園客運	L707(環西(支)甲線)	大溪區公所-佳安-大溪區公所
桃園客運	L709(醫療線)	大溪區公所-國軍 804 醫院
捷順交通	710	大溪-捷運永寧站
捷順交通	710B	大溪-捷運永寧站
統聯客運	715	八德-捷運永寧站(經介壽路義勇街)

資料來源：桃園市政府交通局，本計畫彙整。

公開展覽草案

(二)YouBike 公共自行車

計畫區內 YouBike 公共自行車目前設置 3 處站點(詳圖 3-19)，分別為埔頂公園、仁和國小及十大觀光小城公園，總計可提供 106 輛自行車使用。



資料來源：本計畫繪製。

公开展覽草案

第四章 發展預測與檢討分析

第一節、計畫年期、人口

一、計畫年期

現行計畫目標年為 110 年已屆滿，應予調整，爰依循「桃園市國土計畫」(110 年 4 月 30 日發布實施)之計畫目標，將本計畫之計畫年期調整為 125 年。

二、計畫人口發展預測

本計畫人口推估將以本計畫現況人口之開發總量人口、桃園市國土計畫人口數及「擬定大溪鎮(埔頂地區)細部計畫(配合埔頂營區整體開發)案」計畫人口三方面進行探討，作後續研訂計畫人口之依據。

(一)本計畫區開發總量容納人口

1.住宅區可容納人口

本計畫區住宅區劃設面積 181.90 公頃，依據現行土地使用分區管制要點第一種住宅區之建築物，建蔽率不得超過 60%及容積率不得超過 120%;第二種住宅區之建築物，建蔽率不得超過 60%及容積率不得超過 180%;第三種住宅區之建築物，建蔽率不得超過 40%及容積率不得超過 240%，並以每人居住水準 50 平方公尺樓地板面積換算，約可容納 43,368 人(詳表 4-1)。

(二)商業區可容納人口

本計畫區商業區劃設面積 8.62 公頃，現行土地使用分區管制要點第一種商業區之建築物，建蔽率不得超過 80%及容積率不得超過 160%;第二種商業區之建築物，建蔽率不得超過 80%及容積率不得超過 240%;第三種商業區之建築物，建蔽率不得超過 80%及容積率不得超過 320%，本計畫區之商業區為住商混合使用，商家多集中於臨萬壽路一段，以一樓為店面，其餘皆為住宅使用。

公開展覽草案

本計畫以商業區面積之 10%為商業使用，90%為住宅使用，進行評估，並以每人居住水準 50 平方公尺樓地板面積換算，約可容納居住人口 2,979 人。

表 4-1 本計畫區可容納人口推估表

分區	面積 (公頃)	容積率 (%)	可供居住 面積(m ²)	每人享有樓 地板面積 (m ²)	容納人口 (人)
第一種住宅區	58.90	120%	706,800	50	14,136
第二種住宅區	73.32	180%	1,319,760		26,395
第三種住宅區	5.91	240%	141,840		2,837
小計	138.13	-	2,168,400		43,368
第一種商業區	5.48	160%	78,912		1,578
第二種商業區	2.79	240%	60,264		1,205
第三種商業區	0.34	320%	9,792		196
小計	8.62	-	148,968		2,979
合計			2,317,368		46,347

註：本計畫商業區為 8.62 公頃，因使用方式為住商使用，以一樓為店面，其餘為住宅，故商業區面積以 10%為商業使用，90%為住宅使用，進行評估。

(二)桃園市國土計畫(規劃技術報告書)(110 年 4 月)人口分派

依據 110 年 4 月桃園市「桃園市國土計畫」(規劃技術報告書)都市計畫區之 125 年人口分派分析，共分為都市計畫區類型、未來發展政策引導分派、現況發展人口比例、都市發展用地面積比例及公共設施開闢面積比例，茲將上述結果依其重要程度給予不同之加權值，經計算後為後續都市計畫區人口總量之依據，推算結果詳如表 4-2。

依據「桃園市國土計畫(規劃技術報告書)」都市計畫區之 125 年人口分派分析結果顯示，本計畫區依未來發展政策引導分派為 44,101 人，人口分派增加總數為 5,853 人。

公開展覽草案

表 4-2 桃園市國土計畫 125 年人口分派表

都市計畫區	106 年現況人口分派	依現況人口分派	依都市發展分區分派	依公共設施開闢分派	依未來發展政策引導分派	終極人口分派-彙整結果
大溪（埔頂地區）都市計畫	32,433	38,248	39,623	38,593	44,101	41,966

資料來源：桃園市國土計畫(規劃技術報告書)(110 年 4 月)。

(三) 擬定大溪鎮(埔頂地區)細部計畫(配合埔頂營區整體開發)案計畫人口

該計畫區住宅區共計 7.25 公頃，計畫人口為 2,900 人，本計畫依該計畫區住宅區容積樓地板面積及每人平均樓地板面積 50 平方公尺推估可容納之人口數為 3,480 人。

三、目標年人口建議

本計畫鑒於桃園市國土計畫(規劃技術報告書)125 年人口分派結果及埔頂營區計畫人口，將以成長管理概念、不額外新增居住用地為前提下，爰訂定於目標年 125 年時之計畫人口為 47,000 人(詳表 4-3)。

表 4-3 計畫人口發展預測

現況計畫區人口發展	人口數		
現行都市計畫目標年人口數	42,000 人		
計畫區現況人口數(109 年 12 月)	33,888 人		
參考內容	人口數	埔頂營區計畫人口	加總
桃園市國土計畫人口數(計畫目標年 125 年，分派至本計畫區人口數)	44,101	2,900	47,001
依本計畫現行住商面積計算(可供居住樓地板面積 / 每人居住樓地板面積)	46,347	3,480	49,827

公開展覽草案

第二節、土地使用檢討

一、土地使用檢討分析

大溪(埔頂地區)都市計畫預估計畫目標年 125 年之計畫人口為 47,000 人，茲依據 106 年 4 月 18 日修訂之「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」檢討區內之土地使用分區。

(一)住宅區

現行計畫住宅區劃設 181.90 公頃，本計畫以每人 50 平方公尺之樓地板面積，居住面積仍屬充足，故本次通盤檢討不主動新增住宅區。

(二)商業區

現行計畫商業區劃設 9.05 公頃。以都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 31 條規定，「逾 3 萬至 10 萬人口者，超出 3 萬人口部分，商業區面積以每千人不得超出 0.5 公頃為準。」計算，計畫目標年商業區面積不得超過 22.50 公頃，尚可增加商業區面積。考量計畫區內商業行為以鄰里型為主，住宅區 1 樓容許商業使用可滿足現況商業使用行為，故本次通盤檢討不主動新增商業區。

(三)工業區

現行計畫工業區劃設 59.02 公頃。依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」規定，工業區之檢討應依據發展現況、鄰近土地使用及地方特性區分成不同發展性質及使用強度之工業區，並依規定檢討之。考量現行都市計畫區內產業發展發展穩定，且使用率 80.76%，故本次通盤檢討宜維持現行計畫。

(四)宗教專用區

現行計畫劃設宗教專用區面積為 0.07 公頃，屬大溪仁和宮使用，故宜維持現行計畫。

公開展覽草案

(五)加油站專用區

現行計畫劃設加油站專用區面積為 0.13 公頃，屬台灣中油士香站使用，故宜維持現行計畫。

(六)電信專用區

現行計畫劃設電信專用區面積為 0.31 公頃，屬中華電信股份有限公司北區分公司桃園營運處數據機械科使用，故宜維持現行計畫。

(七)農業區

農業區位於計畫區北側，埔頂工業區之南、北兩側，計畫面積 35.59 公頃。本計畫所在之農業使用，多數為供未來城鄉發展需求儲備用地及非農業使用為主；經桃園市國土計畫指認，除鄰近變電所用地之農業區屬第二類農業用地：具有良好農業生產環境，在為達促進農業發展多元化之目標下，亦具有維持糧食生產功能。計畫區內其它農業區非屬核心維護農地。

(八)保護區

保護區位於計畫區東側及南側，為計畫區山林陡坡、竹木山林地區等，計畫面積 56.99 公頃，現況有少部分之住宅、商業及宗教使用。

公開展覽草案

第三節、公共設施用地檢討

本次通盤檢討以前述計畫目標年為 125 年，計畫人口 47,000 人，依照都市計畫定期通盤檢討實施辦法規定，檢討公共設施所需用地(詳表 4-4)，說明如下：

一、機關用地

現行計畫劃設機關用地面積共 22.29 公頃。依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」規定，機關用地應按實際需要檢討之。計畫區內機關用地全數開闢，目前尚無其他機關新增需求，故維持現行計畫。

二、學校用地

現行計畫劃設學校用地文小面積共 5.75 公頃、文中面積共 6.81 公頃及文高職 4.00 公頃，總計 16.56 公頃。依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」規定，國民中小學應依據學齡人口數佔總人口數之比例或出生率之人口發展趨勢，推估計畫目標年學齡人數；而國民高中則由教育主管機關研訂整體配置計畫及需求面積。本次計畫區文小及文中參照國民教育法第 8 條之 1 授權訂定之規定檢討學校用地之需求如下：

依「國民中小學設備基準」規定，都市計畫區內國民小學每校面積不得少於 2 公頃，國民小學每生最低校地需求為 13.8 平方公尺，國民中學每生最低校地需求為 16.7 平方公尺。以 109 年大溪區學齡人口國民小學人口占大溪區比例約 6.77%，國民中學人口占大溪區比例約 6.44%，推估本計畫人口 47,000 人內小學學齡人口數為 3,248 人，中學學齡人口數為 3,091 人，國小用地需求面積約為 4.48 公頃，國中用地需求面積約為 5.16 公頃，而現行計畫區國中小面積合計為 12.56 公頃，經檢討國中小用地劃設面積超過 2.92 公頃。

公開展覽草案

三、公園用地

現行計畫劃設公園用地，面積總計 7.81 公頃，依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」規定，閭鄰公園按閭鄰單位設置，每一計畫處所最小面積不得小於 0.5 公頃為原則；社區公園每一計畫處所最少設置 1 處，人口在 10 萬人口以上之計畫處所最小面積不得小於 4 公頃以上公園之原則，依惟公園用地部分尚未完全取得及開闢，建議先行辦理用地取得及相關開闢，現行劃設 8.14 公頃超過面積 4 公頃，尚無面積增設之需求。

四、廣場用地

現行計畫劃設廣場用地面積共 0.38 公頃，依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」規定，依實際需要檢討之。

五、綠地用地

現行計畫劃設綠地用地面積共 1.38 公頃，依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」規定，依實際需要檢討之。

六、停車場用地

現行計畫劃設停車場用地面積共 0.77 公頃。依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」規定，停車場用地應依各都市計畫地區之社會經濟發展、交通運輸狀況、車輛持有率預測、該地區建物停車空間供需情況及土地使用種類檢討規劃之，並應符合「不得低於計畫區內車輛預估數 20%之停車需求」之規定。

依 108 年至 110 年桃園市每千人持有統計資料平均結果，汽車輛數為 35 輛，機車輛數為 50 輛，以計畫人口 47,000 人檢討，現行計畫劃設之停車場用地仍不足 1.12 公頃。

公開展覽草案

七、市場用地

現行計畫劃設市場用地面積 0.15 公頃，依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」規定，依據該地區之發展情形予以檢討。考量目前市場用地尚有使用需求，故維持現行計畫。

八、變電所用地

現行計畫劃設變電所用地面積共 9.30 公頃，依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」規定，依實際需要檢討之。

九、電路鐵塔用地

現行計畫劃設電路鐵塔用地面積共 0.01 公頃，依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」規定，依實際需要檢討之。

十、下水道用地

現行計畫劃設下水道用地面積共 0.10 公頃，依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」規定，依實際需要檢討之。

十一、園道用地

現行計畫劃設園道用地面積共 1.40 公頃，依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」規定，依實際需要檢討之。

十二、道路用地

現行計畫劃設道路用地面積 38.80 公頃，依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」規定道路用地應按交通量、道路設計標準實際需求檢討之，維持現行計畫。

十三、高速公路用地

現行計畫劃設高速公路用地面積共 12.76 公頃，依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」規定，依實際需要檢討之。

公開展覽草案

綜前所述，依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 18 條規定：「都市計畫通盤檢討變更土地使用分區規模達 1 公頃以上之地區、新市區建設地區或舊市區更新地區，應劃設不低於該等地區總面積 10%之公園、綠地、廣場、體育場所、兒童遊樂場用地，並以整體開發方式興闢之。」檢討本計畫劃設之公園、綠地、廣場、體育場所、兒童遊樂場用地面積合計為 9.57 公頃，占計畫總面積之 2.10%，占都市發展用地面積之 2.64%(詳表 4-5)。

表 4-4 本計畫區公共設施用地檢討綜理表

公共設施用地名稱		劃設情形	開闢情形		檢討標準	計畫人口 47,000 人		備註
項目	編號	面積	已開闢(公頃)	使用率(%)		需地面積(公頃)	超過或不足面積(公頃)	
機關用地	機一	8.74	8.74	100.00	視實際需求檢討。	--	--	軍事設施
	機二	13.08	13.08	100.00				軍事設施
	機三	0.46	0.46	100.00				國稅局大溪稽徵所、崎頂社區活動中心、立圖書館崎頂分館、大溪分局圳頂派出所、消防局圳頂分隊
	機四	0.01	0.01	100.00				大溪崎頂郵局
	合計	22.29	22.29	100.00				--
學校用地	文小一	2.49	2.08	83.53	應會同主管教育行政機關依據學齡人口數占總	4.48	0.09	僑愛國小
	文小三	3.26	3.26	100.00				仁和國小
	小計	5.75	5.34	91.77				--
	文中一	3.20	0.00	0.00		5.16	0.11	樹叢、埤塘
	文中二	3.61	3.61	100.00				仁和國中

公開展覽草案

公共設施 用地名稱		劃設 情形	開闢情形		檢討標準	計畫人口 47,000 人		備註
項目	編號	面積	已開闢 (公頃)	使用率 (%)		需地 面積 (公頃)	超過或 不足面積 (公頃)	
	小計	6.81	3.61	50.00	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。			--
	文高職	4.00	0.00	0.00	由教育主管機關研訂整體配置計畫及需求面積。	--	--	樹叢、仁和棒球場
	合計	29.12	17.9	35.44	--	--	--	--
市場用地	市	0.15	0.00	0.00	市場用地應依據該地區之發展情形，予以檢討。	--	--	停車場、空地
停車場用地	停一	0.30	0.30	100.00	不得低於計畫區內車輛預估	1.56	-1.12	--
	停三	0.14	0.00	0.00				
	合計	0.44	0.30	68.18				

公開展覽草案

公共設施 用地名稱		劃設 情形	開闢情形		檢討標準	計畫人口 47,000 人		備註
項目	編號	面積	已開闢 (公頃)	使用率 (%)		需地 面積 (公頃)	超過或 不足面積 (公頃)	
					數 20%之 停車 需 求。			
廣場 用地	廣一	0.24	0.24	100.00	視 實 際 需 要 檢 討。	--	--	--
	廣二	0.14	0.14	100.00				--
	小計	0.38	0.38	100.00				--
電路 鐵塔 用地	電	0.01	0.01	100.00	視 實 際 需 要 檢 討。	--	--	--
變電 所 用地	變	9.30	9.30	100.00	視 實 際 需 要 檢 討。	--	--	--
下水 道 用地	水	0.10	0.10	100.00	視 實 際 需 要 檢 討。	--	--	--
公園 用地	公一	6.07	6.07	100.00	閭 鄰 公 園 按 閭 鄰 單 位 設 置， 每 一 計 畫 處 所 最 小	4.00	4.14	大溪埔頂公 園
	公二	2.07	0.85	41.06	面 積 不 得 小 於 0.5 公 頃 為 原			大溪第八公 園公墓
	合計	8.14	6.92	85.01	則 ； 社 區 公 園 每 一 計 畫 處 所 最 設 置 一 處， 人 口 在 10 萬 人 口 以 上 之 計 畫 處 所			--

公開展覽草案

公共設施 用地名稱		劃設 情形	開闢情形		檢討標準	計畫人口 47,000 人		備註
項目	編號	面積	已開闢 (公頃)	使用率 (%)		需地 面積 (公頃)	超過或 不足面積 (公頃)	
					最小面積不得小於 4 公頃為原則，在 1 萬人以下，且其外圍為空曠之山林或農地得免設置。			
鄰里公園兼兒童遊樂場使用	--	--	--	--	按閭鄰單位設置，每處所最小面積不得小於 0.1 公頃。	--	--	--
綠地 用地	綠二	0.58	0.00	0.00	按其自然地形或設置目的檢討。	--	--	未開闢樹叢
	綠三	0.56	0.00	0.00				
	綠四	0.24	0.00	0.00				
	合計	1.38	0.00	0.00				
高速公路用地	高	12.76	12.76	100.00	視實際需要檢討。	--	--	--
園道用地	園	1.40	0.75	53.57	視實際需要檢討。	--	--	--
道路用地	道	38.80	33.51	86.37	視實際需要檢討。	--	--	--

資料來源：本計畫彙整。

公開展覽草案

表 4-5 本計畫區公共設施用地檢討表

項目	用地劃設標準	檢核總量：47,000 人		
		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。	4.00	9.89	+5.89
	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。	0.70	3.86	3.16
停車場	不低於計畫區內車輛預估數 20%。	1.56	0.44	-1.12
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%	45.48	15.78	-29.70
	不低於都市發展用地總面積 10%	36.21		-20.34

資料來源：本計畫彙整。

公开展覽草案

第五章 課題發展對策與定位

第一節、發展課題與對策

課題一：原計畫之計畫年期已屆滿。

說明：

現行計畫目標年為 110 年，已屆滿計畫年期，應妥為檢討。

對策：

依循桃園市國土計畫(民國 110 年 4 月 30 日發布實施)之計畫目標年，調整本計畫之計畫年期為 125 年。

課題二：原計畫之計畫年期已屆滿，計畫人口需重新檢討。

說明：

現行計畫目標年人口為 42,000 人，然本計畫區至 109 年底現況人口數為 33,888 人，雖未達計畫人口之目標，但本計畫區人口數仍以緩慢且穩定速度增長，且未來本計畫區有桃園捷運綠線延伸大溪計畫將捷運與埔頂轉運站結合，確有人口遷入之效益，故應重新檢討大溪埔頂地區都市計畫之計畫人口。

對策：

本計畫考量桃園市國土計畫(規劃技術報告書)125 年人口分派至本計畫區為 44,101 人，埔頂營區細部計畫人口為 2,900 人，依本計畫現行住商面積計算，現行住商空間充足，可容納人口數約 49,827 人，故本計畫以不額外新增居住用地與新訂整體開發區為前提，調整計畫人口數為 47,000 人。

公開展覽草案

課題三、本計畫區內部分土地使用現況與土地使用分區性質不符。

說明：

經本計畫檢討，計畫區內部分土地使用現況與土地使用分區及公共設施用地之性質不符，如機關用地、公園用地、綠地用地、住宅區及學校用地等，為避免影響土地主管機關及私有土地所有權人權益、並維公眾通行安全，本計畫將視土地使用現況及各主管機關建議，妥適檢討土地為適當土地使用分區及公共設施用地。

對策：

考量計畫區內，現況使用與土地使用分區不相符，為符合都市計畫「管用合一」原則，故檢討調整為適當土地使用分區及用地。另因應本市道路截角標準規定及都市計畫規劃原意、樁位，配合調整都市計畫。

課題四、本次將檢討調整計畫區既有道路是否符合變更為計畫道路

說明：

計畫區內有關現況既有道路應配合現有計畫道路開闢情形，檢討調整，並納入本次通盤檢討實質計畫。

對策：

經檢討，本計畫區內部分既有道路係依據社區聚落之紋理開闢而成，為將既有道路納入由計畫道路形成之交通系統，並維護土地所有權人之權益，本計畫將依據既有道路之路寬、連結計畫道路情形等因素，進行既有道路檢討。

公開展覽草案

第二節、整體發展構想

一、計畫發展定位

本計畫區中心為埔頂公園，東側為保護區北側為園道用地，擁有絕佳生態景觀軸帶，區域位處桃園市並鄰近新北市，區內國道 3 號、省道台 4 線等聯外系統，交通區位良好，未來將隨著捷運綠線由八德區延伸向南至大溪埔頂轉運站(現況為埔頂營區)，整合捷運車站及客運轉運站，提供大溪市區往來桃園、中壢都會區旅運服務，及大溪、復興之捷運-公車轉乘接駁，將可吸引民眾居住於本區。本計畫區之住宅區面積占總面積 40%，可吸納提供鄰近地區桃園其他行政區、新北市人口居住，建立完整運輸路網及營造優質低碳生活環境。茲將本計畫區為定位為「樂活宜居城」。

二、計畫發展目標

活化公共設施用地，打造休閒慢活空間，創造完善生活居住環境。

三、空間規劃內容

(一)綠色景觀軸帶

本計畫區之住宅區內擁有多處公園、綠地等公共設施用地，可作為本計畫區之綠色基盤，且本計畫區東側保護區為良好阻隔開發衝擊之軸帶，可建構為具生態、保水之空間，減緩災害來臨之影響，提升防救災能力。此外，鄰近住宅區之親綠空間亦能提供休憩環境，在不斷發展的都市環境中，建構環境永續的可能性。

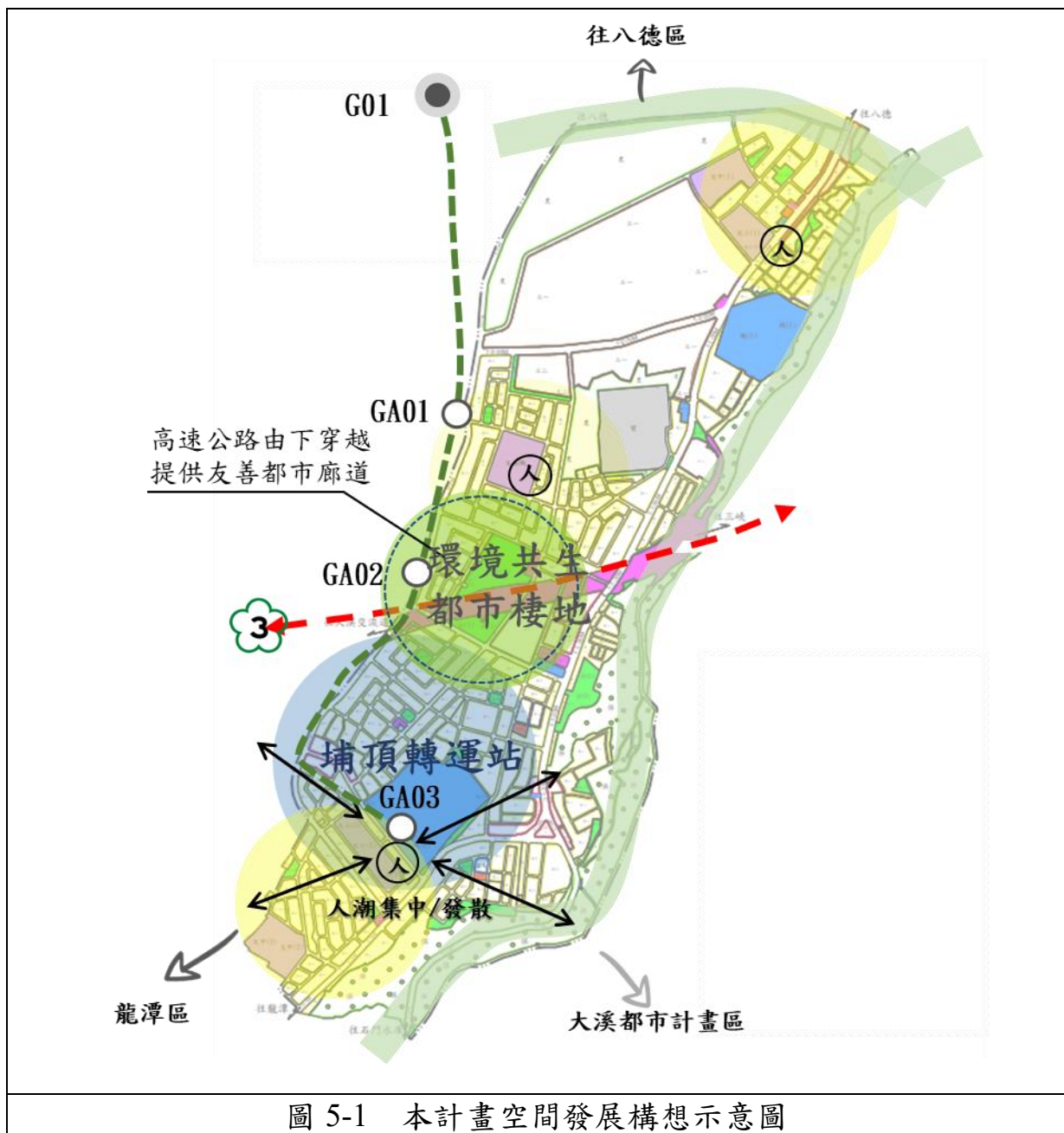
(二)安全適齡住宅空間

本計畫區現況住宅區面積占總面積 40%，住宅型態以低矮透天獨棟為主，整體環境單純，且提供鄰近地區桃園其他行政區、新北市等人潮流動機會。故在透過本計畫之整體檢討，考量社會結構之轉變，充實公共設施用地同時應朝向人本思考，並鼓勵老舊建築重建，改善居住品質，提升環境吸引力，改善人口流失問題。

公開展覽草案

(三)延續大眾運輸系統網絡連結

本計畫區未來隨著捷運綠線 G01 站向南延伸至埔頂營區，於本計畫區內設置捷運綠線 GA01、GA02、GA03 共 3 個站點，將可擴大大眾運輸系統服務範圍，串聯桃園市區域，整合捷運車站及客運轉運站，提供大溪市區往來桃園、中壢都會區旅運服務，及大溪、復興之捷運-公車轉乘接駁，不僅可充分發揮捷運路網效益，吸引民眾居住於本計畫區，亦可提供周邊地區優質公共運輸服務，進而帶動人口進駐及觀光發展。



資料來源：本計畫繪製。

公開展覽草案

第三節、生態都市發展策略

一、自然及景觀資源之管理維護策略或計畫

大溪區主要視覺特色在於自然完整之優美山形與河川、低密度使用之河階地，因擁有豐富觀光資源，故成為本府持續推展生態休閒遊憩東都心之重點發展區；本計畫區位於一般發展區及限制發展區中間，東側保護區及大漢溪，以保留現況自然景觀與環境特色為原則，未來可配合自行車道或步道等綠色運輸系統設置，成為埔頂地區具吸引力的發展元素。

二、公共設施用地及其他開放空間之水與綠網絡發展策略或計畫

大溪區以大漢溪為界分為河東地區與河西地區，東側為傳統行政與經濟中心，近年轉型發展觀光生態遊憩。本計畫區位於大溪區西側，未來實施相關開發計畫時，應盡量配合原始地形地貌，並與既有設施及周邊自然景觀協調，可利用公園、綠地、兒童遊樂場等開放空間，提供本計畫區更高品質之休閒空間，並配合相關都市設計準則，形構山景及河景之藍綠帶都市景觀，形塑都市與自然環境共存之生態廊道。

三、都市發展歷史之空間紋理、名勝、古蹟及具有紀念性或藝術價值應予保存建築之風貌發展策略或計畫

本次檢討為妥善管制文化歷史建築，已盤點公告歷史建築一處，係桃園市政府於98年3月30日府文資字第0981060624號公告為文化資產之大溪太武新村，係為823砲戰後所新建之較高級軍官眷村，現由本府管理維護、歷史建物保存及活化文化資產。

公開展覽草案

四、大眾運輸導向、人本交通環境及綠色運輸之都市發展模式土地使用配置策略或計畫

本計畫區配合未來捷運綠線 G01 站向南延伸至大溪路段，設置捷運綠線 GA01、GA02、GA03 共 3 個站點，結合為更便利之大眾運輸服務網，透過埔頂轉運站串連大眾運輸系統、建築基地臨計畫道路退縮，人行空間、自行車空間與未來捷運場站，以達到綠色運輸之宜居城市發展。

五、都市水資源及其他各種資源之再利用土地使用發展策略或計畫

為使都市永續發展，應強化公共設施水資源循環再利用功能，如都市公園綠地、學校操場及停車場等增加植草磚設計、雨撲滿及透水性鋪面，亦或規劃設置滯洪池、雨水調節池、地下雨水貯留系統，減少都市淹水災害風險，並藉由水資源再回收模式，可做植栽灌溉、道路清洗與消防急救水源，希冀改善生態環境、調節微氣候、緩和都市氣候高溫化現象，達到綠建築之基地保水目的。

第六章 計畫變更

第一節、檢討變更原則

本計畫依內政部 106 年 4 月 18 日修訂之「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」為檢討準則，並依發展現況、檢討分析、發展課題對策及發展構想，研擬檢討變更原則如下：

一、計畫年期及人口

- (一)計畫年期依循桃園市國土計畫(民國 110 年 4 月 30 日發布實施)目標年訂定之。
- (二)計畫人口考量桃園市國土計畫人口分派成果及埔頂營區細部計畫人口調整之。

二、土地使用分區計畫

(一)住宅區

經前述檢討本計畫區現行可供居住地區開闢狀況，其現況人口未達計畫人口，住宅區開闢率約 60%，目前居住供給尚未飽和，仍可滿足住宅需求。

(二)商業區

計畫區內商業區使用率已達飽和，考量計畫區之商業行為以鄰里型為主，而考量住宅區 1 樓容許商業使用，可滿足現況商業使用行為，故本次將不額外新增商業區。

(三)工業區

考量計畫區內現況工業區使用率未達飽和，若有產業發展所需，工業區得依「桃園市都市計畫工業區變更規範」與其他相關法令，個案申請變更使用，本次檢討僅配合現況及整體發展策略調整。

(四)其他分區則依實際發展需要調整變更。

公开展覽草案

三、公共設施計畫

- (一)因現況使用情形與實際劃設用地不符者，並經目的事業主管機關確認，得變更為其他公共設施使用。
- (二)配合實際發展需要調整變更。

四、交通系統計畫

清查本計畫區現有巷道，非屬現有巷道者不納入本次檢討範圍。現有巷道變更為計畫道路之原則如下：

(一)現有巷道認定原則

依「桃園市建築管理自治條例」規定，申請指定(示)建築線之現有巷道，應符合下列情形之一：

1. 經道路主管機關認定或各級法院判決確定具有公用地役關係之既成道路。
2. 未計入法定空地之私設通路、基地內通路或其他可供道路使用之土地，且符合下列情形之一：
 - (1)經土地所有權人捐贈供公眾通行，並依法完成土地移轉登記。
 - (2)土地所有權人出具經公(認)證供公眾通行之土地使用權同意書。
3. 曾經本府指定(示)建築線之現有巷道，且持續維持公眾通行者。
4. 巷道內部兩側存在二幢及編釘二戶以上門牌之建築物，其戶籍登記或建築完成已逾 20 年。
5. 經行政機關出具曾執行該道路開闢、養護或管理之市區(里)道路證明文件。

(二)計畫道路變更原則

考量路幅過於狹小及避免過多狹小都市計畫道路切割土地使用，及大幅調整原現行計畫之街廓，故現況通行寬度達 8 公尺以上者，考量下列情形後，得配合調整變更為計畫道路。

公开展覽草案

1. 既有道路兩端連接 8 公尺以上計畫道路。
2. 與相鄰道路路口保持一定距離者(計畫道路路口 30 公尺以上，既有道路路口 20 公尺以上)，無涉及建物損及、造成多叉路及交通動線過於複雜或衝突者。
3. 變更後全線路寬不低於 8 公尺，路寬須一致、不會損及建物、造成多叉路及交通動線過於複雜者或衝突者。
4. 非既有合法建築基地之法定空地。
5. 為符合畸零地最小深度規則，避免變更後計畫道路造成建築基地過淺而難以整合規劃建築。

公開展覽草案

第二節、變更內容

本次通盤檢討依前述發展現況、檢討分析、發展課題、變更原則，提列變更內容，提列變更內容共 8 案。各項變更位置、變更內容及變更理由如下(詳表 6-1、圖 6-1)。

表 6-1 本次變更內容綜理表

編號	位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
1	計畫 年期	110 年	125 年	原計畫目標年已屆滿，故配合桃園市國土計畫之目標年民國 125 年予以調整。	
2	計畫 人口	42,000 人	47,000 人	參考桃園市國土計畫(規劃技術報告書)中分派結果及埔頂營區細部計畫人口，酌予調整計畫人口至 47,000 人。	
3	計畫區 東南側 保護區 內之 下水道 用地	下水道 用地 (0.10)	溝渠用地 (0.10)	本案屬民國 94 年 1 月 26 日發布實施之「變更大溪鎮(埔頂地區)主要計畫(部分保護區為下水道用地)案」，依本府水務局 110 年 10 月 13 日桃水綜字第 1100075648 號函表示(附件)，該用地非供地下水使用，現況為埔頂排水上游，故檢討變更下水道用地為溝渠用地。	

公開展覽草案

編號	位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
4	計畫區東北側，工業區東北側之學校用地(文小一)	學校用地 (文小一) (0.41)	住宅區 (特) (0.41)	1.文小一用地西北側土地多為私人所有，依本府教育局 111 年 1 月 14 日桃教設字第 1110001613 號函(附件)表示僑愛國小暫無擴建需求，故本次檢討變更為住宅區，惟現況之民宅係屬都市計畫發布實施前之合法建築，且現況建物密集、產權複雜，難以整合辦理變更回饋，爰劃設為住宅區(特)。 2.本案為低價值變更為高價值之土地，故以回饋比例 30%為原則，調降其容積率為不得大於 84%。	附帶條件： 1.住宅區(特)建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 84%。變更範圍內除公有及公私共有土地外，其餘私有土地所有權人，倘全數同意以該私有土地市價總額 30%折算代金，於申請建築執照前繳交予市府，則該私有土地得適用第一種住宅區之容積率。 2.有關代金之計算及繳交方式依照「桃園市都市計畫土地變更負擔回饋審議原則」辦理。
5	計畫區東側，鄰保護區及住宅區之公園用	公園用地 (公二) (0.85)	殯葬設施用地 (0.89)	本案現況為大溪生命紀念園第八公墓，考量土地管合用合一及維護管理，依本府民政局 110 年 12 月 20 日桃民儀字第 1100020123 號函(附件)檢	1.本案變更土地為大溪區仁文段 702、736、751、733、728、729、730、731 及 767 地號，土地為桃

公開展覽草案

編號	位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
	地(公二)	保護區 (*)		討變更為殯葬設施用地。	園市所有，管理者為桃園市政府民政局。 2.變更保護區為殯葬設施用地面積為 75.12 平方公尺。
6	計畫區西北側，鄰工業區之綠地用地(綠二)	綠地用地(綠二)(0.58)	工業區(特)(0.58)	1.本案現況為北側工業區停車空間、空地及樹叢，且該用地西側及南側細部計畫道路(細 5-1-12M 及 5-2-12M)已開闢完成。 2.考量前述計畫道路已有隔離住宅區及工業區之效，且綠地用地之土地所有權人大部分與北側工業區相同，爰檢討變更綠地用地為工業區(特)。 3.本案為低價值變更為高價值之土地，故以回饋比例 25% 為原則，調降其容積率為不得大於 105%。	附帶條件： 1.工業區(特)建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 105%。變更範圍內土地所有權人得以土地市價總額 25% 折算代金，於申請建築執照前繳交予市府，則該土地得適用第一種工業區之容積率。 2.有關代金之計算及繳交方式依照「桃園市都市計畫土地變更負擔回饋審議原則」辦理。
		綠地用地(綠二)(*)	住宅區(*)	本案為仁德五街與仁德北街之交叉路口，配合細部計畫原綠地用地未劃設道路截角，故依本市道路截角標準規定辦理，以維公眾通行安全。	本案變更面積為 7.82 平方公尺。

公開展覽草案

編號	位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
7	計畫區 機二東 側	機關 用地 (機四) (0.01)	郵政 專用區 (0.01)	本案現況為中華郵政公司大溪崎頂郵局（桃園41支）使用，為促進該公司所管有之土地能有效利用，配合地方郵政服務需要，依中華郵政股份有限公司110年12月28日產字第110096252號函(附件)檢討變更部分機關用地為郵政專用區。	1.依107年7月17日內政部都市計畫委員會第926次會議決議之「中華郵政股份有限公司之用地變更通案性處理原則」，本案屬第一類型，免予負擔回饋。 2.本案變更土地為大溪區太武段583地號，為中華郵政所有。

公開展覽草案

編號	位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
		機關 用地 (機四) (0.01)	商業區 (特) (0.01)	1.查崎頂郵局西側土地非屬中華郵政股份有限公司所有，現況為都市計畫發布實施前之合法民宅，為維護地主權益，檢討部分機關用地為商業區；惟前述建物密集、產權複雜，難以整合辦理變更回饋，爰劃設為商業區(特)。 2.本案為低價值變更為高價值之土地，故以回饋比例 40%為原則，調降其容積率為不得大於 96%。	1.附帶條件： (1) 商業區(特)建築蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 96%。變更範圍內除公有及公私共有土地外，其餘私有土地所有權人，倘全數同意以該私有土地市價總額 40%折 算 代 金，於申請建築執照前繳交予市府，則該私有土地得適用第一種商業區之容積率。 (2) 有關代金之計算及繳交方式依照「桃園市都市計畫土地變更負擔回饋審議原則」辦理。 2.本案變更面積為 60.12 平方公尺。

註：表內面積應以發布實施後地籍分割面積為準。

公開展覽草案

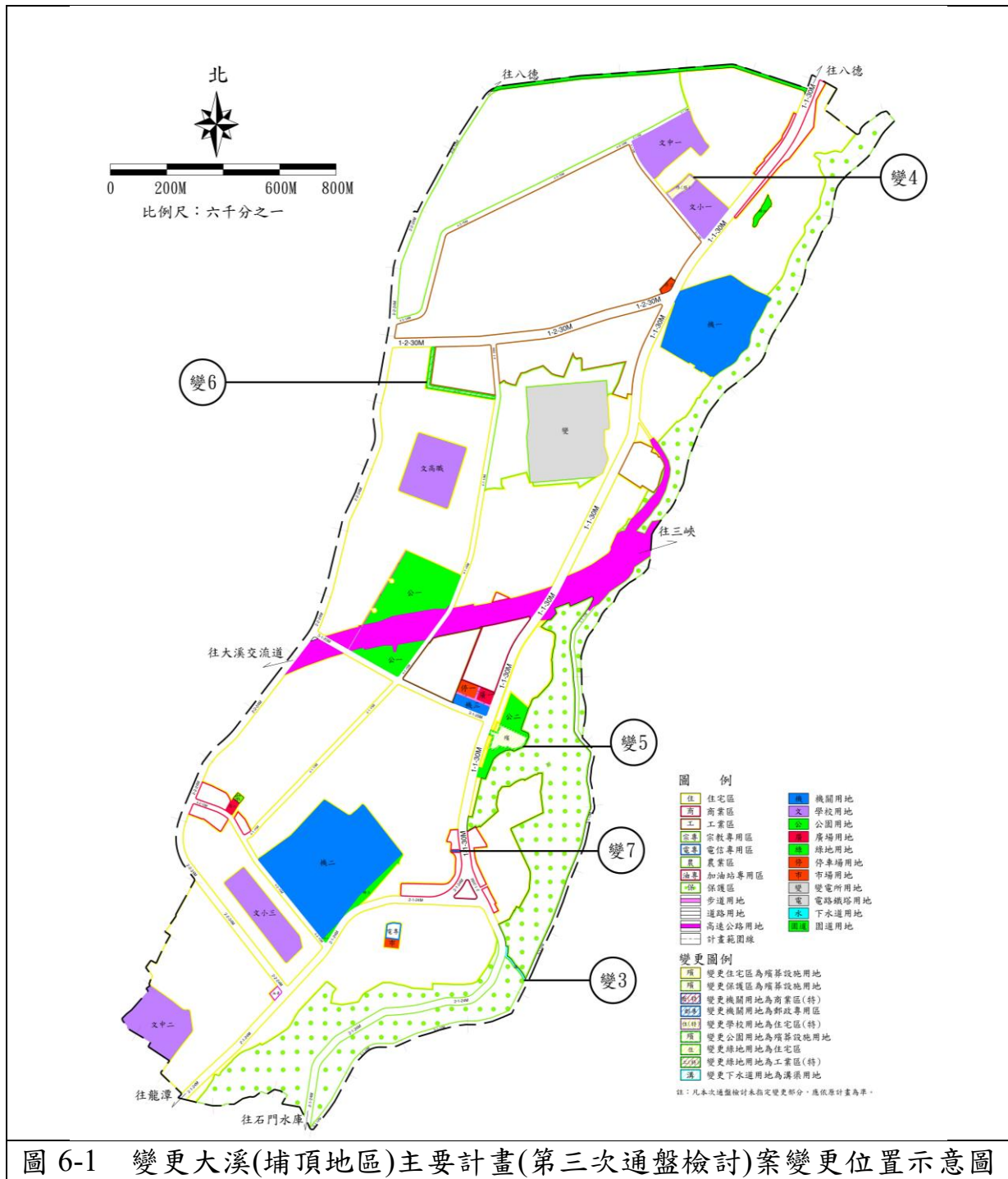


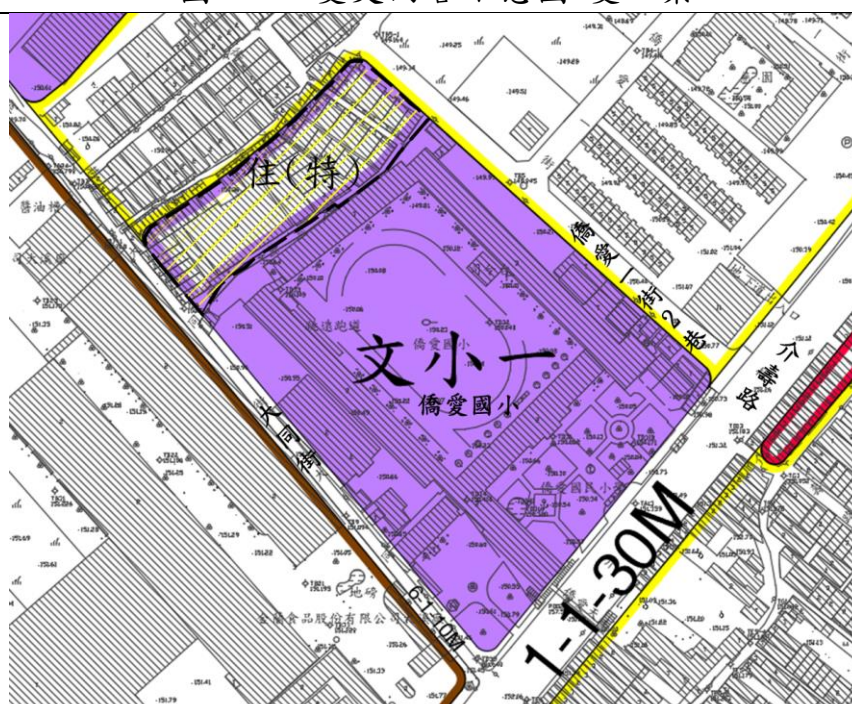
圖 6-1 變更大溪(埔頂地區)主要計畫(第三次通盤檢討)案變更位置示意圖



變更圖例

溝 變更下水道用地為溝渠用地

圖 6-2 變更內容示意圖-變 3 案



變更圖例

文小一 變更學校用地為住宅區(特)

圖 6-3 變更內容示意圖-變 4 案

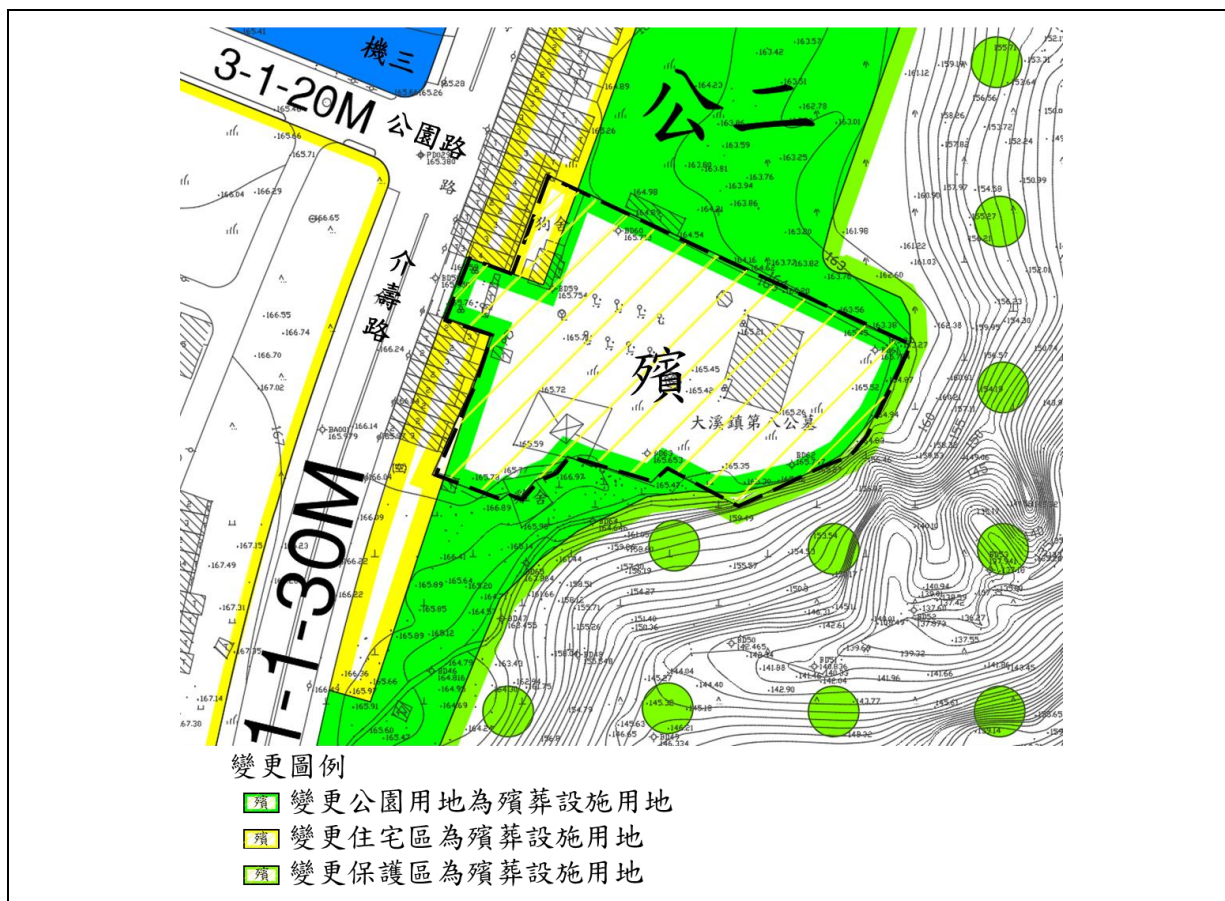


圖 6-4 變更內容示意圖-變 5 案

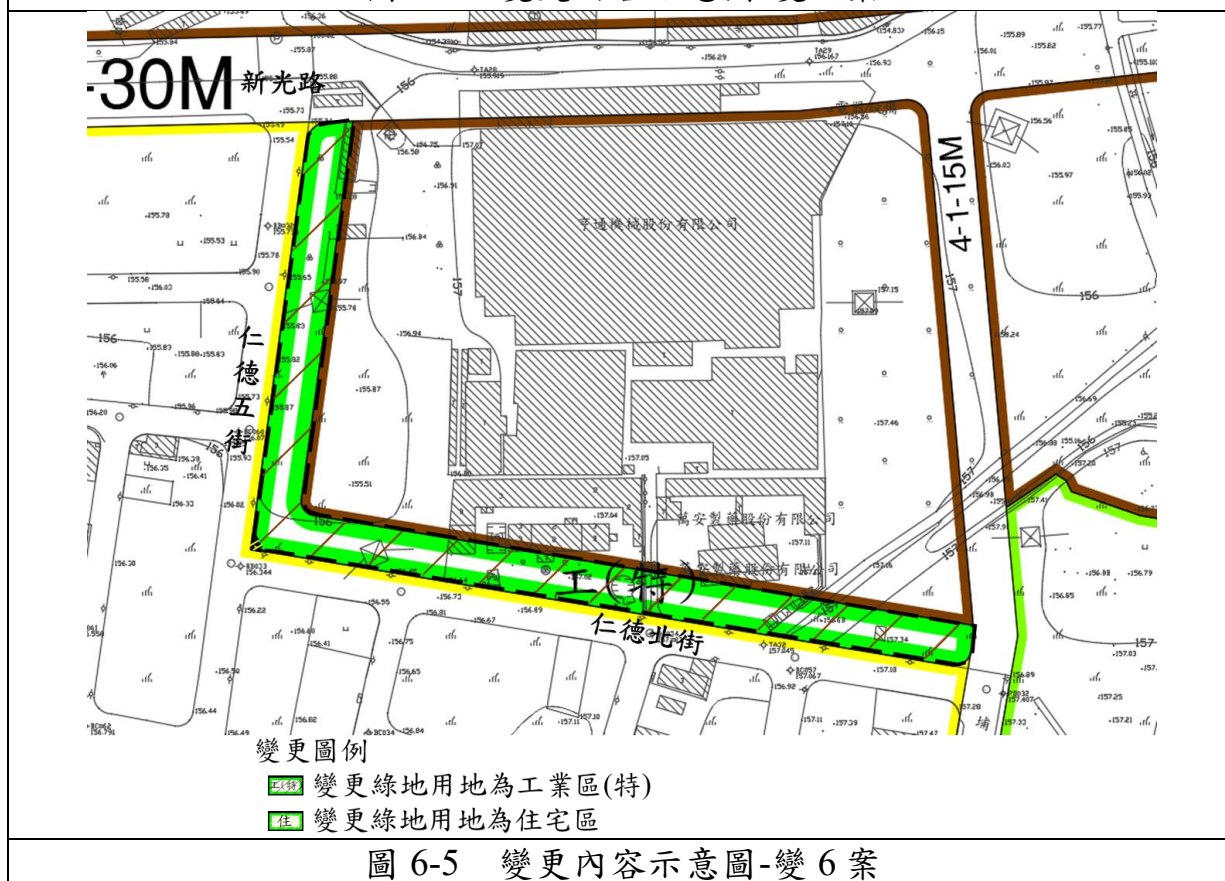
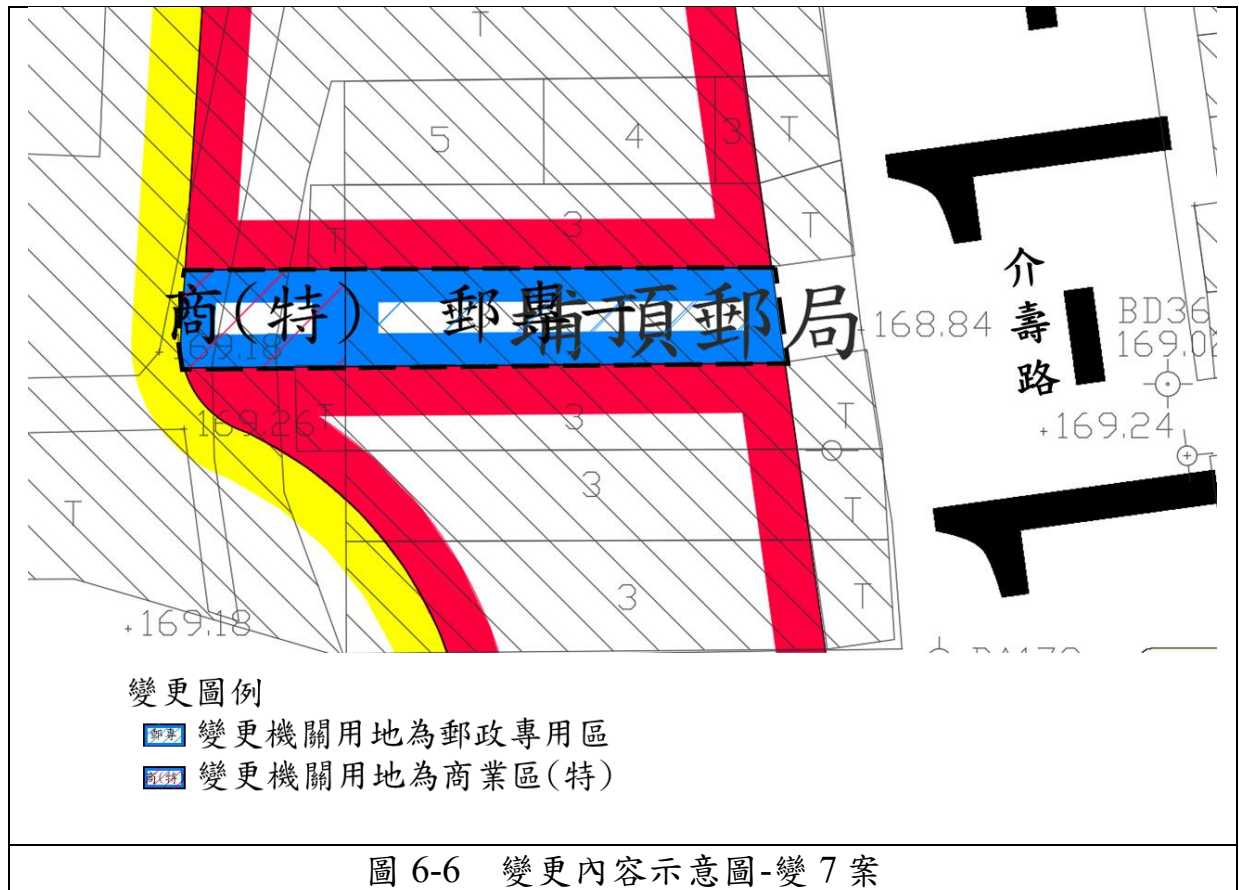


圖 6-5 變更內容示意圖-變 6 案



公開展覽草案

表 6-2 變更大溪(埔頂地區)主要計畫(第三次通盤檢討)案變更面積增減統計表

項 目		1	2	3	4	5	6	7	增減面積
土地 使用 分區	住宅區	計畫 年期	計畫 人口 與居 住密 度			-0.04	+	*	-0.04
	住宅區(特)				+0.41				+0.41
	商業區								-
	商業區(特)							+0.01	+0.01
	工業區								-
	工業區(特)						+0.58		+0.58
	宗教專用區								-
	加油站專用區								-
	電信專用區								-
	郵政專用區							+0.01	+0.01
	農業區								-
	保護區					-*			0.00
	小計			0.00	+0.41	-0.04	+0.58	+0.02	+0.97
公共 設施 用地	機關用地							-0.02	-0.02
	學校用地				-0.41				-0.41
	公園用地					-0.85			-0.85
	廣場用地								-
	綠地						-0.58		-0.58
	停車場用地								-
	市場用地								-
	變電所用地								-
	電路鐵塔用地								-
	下水道用地			-0.10					-0.10
	溝渠用地			+0.10					+0.10
	殯葬設施用地					+0.89			+0.89
	園道用地								-
	道路用地								-
	高速公路用地								-
	小計			0.00	-0.41	+0.04	-0.58	-0.01	-0.97

註：1.表內面積應依據核定圖實地分割測量面積為準。

2.*未達最小面積 0.01 公頃

3.表內面積單位為公頃。

第七章 檢討後計畫內容

第一節、計畫範圍

本計畫範圍東以桃園大圳與桃 56 號縣道為界，南以桃北 83 號縣道至仁和國中南側為界，西以仁善國小東側之桃 53 號縣道(埔頂路二段)為界，北至大溪區與八德區交界以北約 10~200 公尺處，包括大溪區之仁義、仁善、仁愛、仁和、仁武、仁文、仁美、僑愛、瑞興 9 里及八德區之瑞豐、瑞德、興仁 3 里之一部分，計畫面積 454.77 公頃。

第二節、計畫年期、計畫人口及居住密度

本計畫以 125 年為計畫目標年，至計畫目標年之人口數為 47,000 人，居住密度約每公頃 258 人。

第三節、土地使用計畫

一、住宅區

本次檢討後住宅區劃設面積 181.86 公頃，占都市發展用地面積之 50.21%；占計畫總面積之 39.99%。

二、住宅區(特)

本次檢討後住宅區劃設面積 0.41 公頃，占都市發展用地面積之 0.09%；占計畫總面積之 0.09%。

三、商業區

本次檢討後商業區劃設面積 9.05 公頃，占都市發展用地面積之 2.50%；占計畫總面積之 1.99%。

四、商業區(特)

本次檢討後商業區劃設面積 0.01 占都市發展用地面積之 0.0028%；占計畫總面積之 0.0022%。

公開展覽草案

五、工業區

本次檢討後乙種工業區劃設面積為 59.02 公頃，占都市發展用地面積之 16.30%%；占計畫總面積之 12.98%。

六、工業區(特)

本次檢討後乙種工業區(特)劃設面積為 0.57 公頃，占都市發展用地面積之 0.16%；占計畫總面積之 0.13%。

七、宗教專用區

本次檢討後宗教專用區面積 0.07 公頃，占都市發展用地面積之 0.02%；占計畫總面積之 0.02%。

八、加油站專用區

本次檢討後加油站專用區面積 0.13 公頃，占都市發展用地面積之 0.04%；占計畫總面積之 0.03%。

九、郵政專用區

本次檢討後郵政專用區面積 0.01 公頃，占都市發展用地面積之 0.0028%；占計畫總面積之 0.0022%。

十、電信專用區

本次檢討後加油站專用區面積 0.31 公頃，占都市發展用地面積之 0.09%；占計畫總面積之 0.07%。

十一、農業區

本次檢討後農業區面積 35.59 公頃，都市發展用地面積係計畫總面積扣除農業區，占都市發展用地面積之 0.00%；占計畫總面積之 7.83%。

公开展覽草案

十二、保護區

本次檢討後保護區面積 56.99 公頃，都市發展用地面積係計畫總面積扣除保護區，占都市發展用地面積之 0.00%；占計畫總面積之 12.53%。

公開展覽草案

第四節、公共設施計畫

一、機關用地

本次檢討後機關用地劃設面積為 22.27 公頃，占都市發展用地面積之 6.15%；占計畫總面積之 4.90%。

二、學校用地

本次檢討後學校用地劃設面積為 16.15 公頃，占都市發展用地面積之 4.46%；占計畫總面積之 3.55%。

三、公園用地

本次檢討後公園用地劃設面積為 6.96 公頃，占都市發展用地面積之 1.92%；占計畫總面積之 1.53%。

四、廣場用地

本次檢討後廣場用地劃設面積為 0.38 公頃，占都市發展用地面積之 0.10%；占計畫總面積之 0.08%。

五、綠地

本次檢討後綠地劃設面積為 0.81 公頃，占都市發展用地面積之 0.22%；占計畫總面積之 0.18%。

六、停車場用地

本次檢討後停車場用地劃設面積為 0.77 公頃，占都市發展用地面積之 0.21%；占計畫總面積之 0.17%。

七、市場用地

本次檢討後市場用地劃設面積為 0.15 公頃，占都市發展用地面積之 0.04%；占計畫總面積之 0.03%。

公開展覽草案

八、變電所用地

本次檢討後變電所用地劃設面積為 9.30 公頃，占都市發展用地面積之 2.57%；占計畫總面積之 2.04%。

九、電路鐵塔用地

本次檢討後電路鐵塔用地劃設面積為 0.01 公頃，占都市發展用地面積之 0.0028%；占計畫總面積之 0.0022%。

十、溝渠用地

本次檢討後溝渠用地劃設面積為 0.10 公頃，占都市發展用地面積之 0.03%；占計畫總面積之 0.02%。

十一、殯葬設施用地

本次檢討後殯葬設施用地劃設面積為 0.89 公頃，占都市發展用地面積之 0.25%；占計畫總面積之 0.20%。

十二、園道用地

本次檢討後園道用地劃設面積為 1.40 公頃，占都市發展用地面積之 0.39%；占計畫總面積之 0.31%。

十三、道路用地

本次檢討後道路用地劃設面積為 38.80 公頃，占都市發展用地面積之 10.71%；占計畫總面積之 8.53%。

十四、高速公路用地

本次檢討後高速公路用地劃設面積為 12.76 公頃，占都市發展用地面積之 3.52%；占計畫總面積之 2.81%。

公開展覽草案

表 7-1 變更大溪(埔頂地區)主要計畫(第三次通盤檢討)案變更前後面積對照表

項 目		計畫檢討 前面積 (公頃)	變更增減 面積 (公頃)	檢討後 面積 (公頃)	占都市發展用 地面積比例 (%)	占計畫區 面積比例 (%)
土地 使用 分區	住宅區	181.90	-0.04	181.86	50.21	39.99
	住宅區(特)	0.00	+0.41	0.41	0.09	0.09
	商業區	9.05	-	9.05	2.50	1.99
	商業區(特)	0.00	+0.01	0.01	*	*
	工業區	59.02	-	59.02	16.30	12.98
	工業區(特)	0.00	+0.58	0.58	0.16	0.13
	宗教專用區	0.07	-	0.07	0.02	0.02
	加油站專用區	0.13	-	0.13	0.04	0.03
	郵政專用區	0.00	+0.01	0.01	*	*
	電信專用區	0.31	-	0.31	0.09	0.07
	農業區	35.59	-	35.59	-	7.83
	保護區	56.99	0.00	56.99	-	12.53
	小計	343.06	+0.97	344.03	69.42	75.65
公共 設施 用地	機關用地	22.29	-0.02	22.27	6.15	4.90
	學校用地	16.56	-0.41	16.15	4.46	3.55
	公園用地	7.81	-0.85	6.96	1.92	1.53
	廣場用地	0.38	0.00	0.38	0.10	0.08
	綠地	1.38	-0.58	0.80	0.22	0.18
	停車場用地	0.77	-	0.77	0.21	0.17
	市場用地	0.15	-	0.15	0.04	0.03
	變電所用地	9.30	-	9.30	2.57	2.04
	電路鐵塔用地	0.01	-	0.01	*	*
	下水道用地	0.10	-0.10	0.00	0.00	0.00
	溝渠用地	0.00	+0.10	0.10	0.03	0.02
	殯葬設施用地	0.00	+0.89	0.89	0.25	0.20
	園道用地	1.40	-	1.40	0.39	0.31
	道路用地	38.80	-	38.80	10.71	8.53
	高速公路用地	12.76	-	12.76	3.52	2.81
	小計	111.71	-0.97	110.74	30.58	24.35
合 計	都市發展用地	362.19	0.00	362.19	100.00	-
	計畫總面積	454.77	0.00	454.77	-	100.00

註：1.表內面積應依據核定圖實地分割測量面積為準。

2.都市發展用地面積係計畫總面積扣除農業區、保護區等面積。

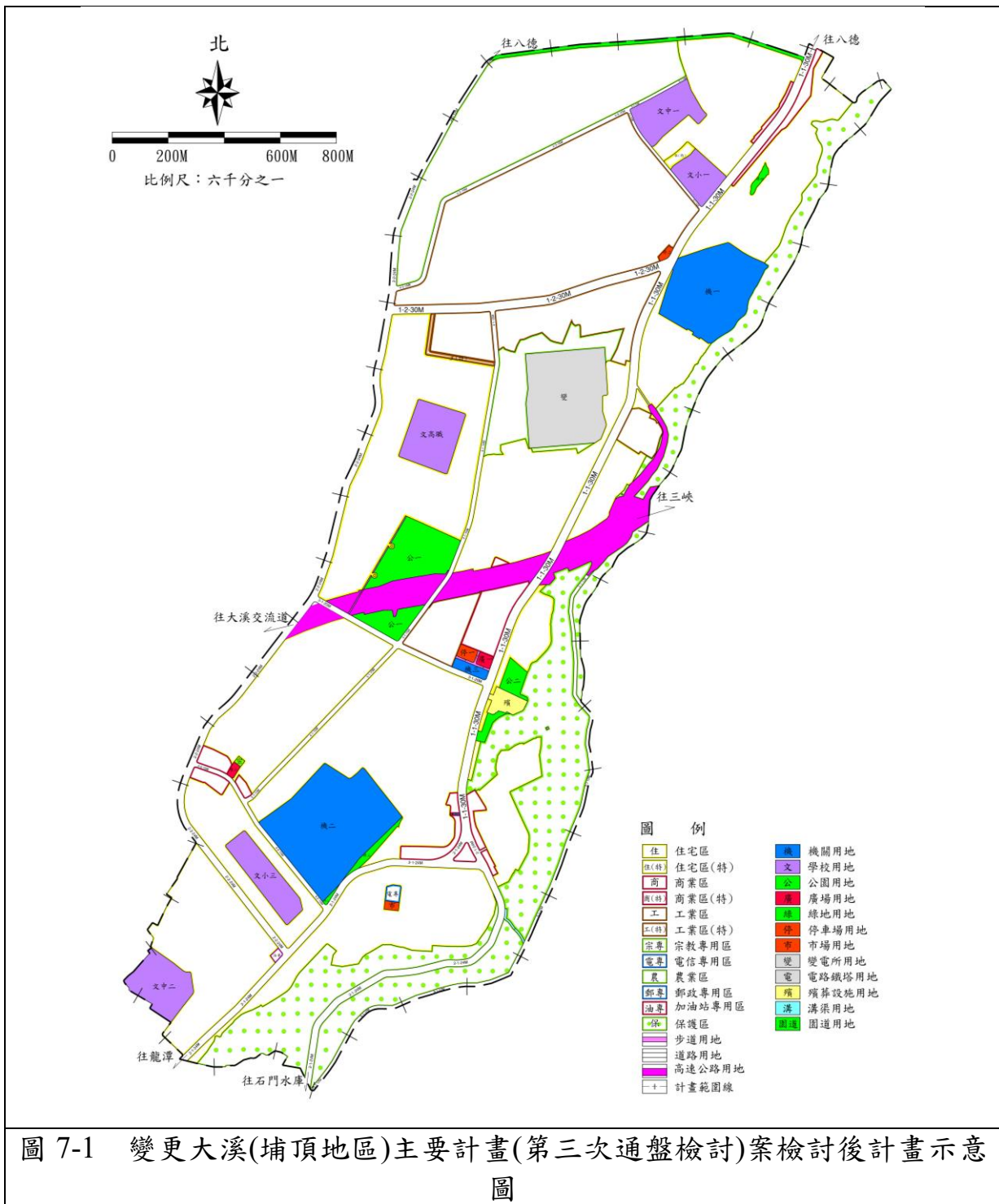
3.*所占面積及百分比不及 0.01。

公開展覽草案

表 7-2 變更大溪(埔頂地區)主要計畫(第三次通盤檢討)案檢討後公共設施用地明細表

項目	編號	計畫面積(公頃)	位置
機關用地	機一	8.74	計畫區北側
	機二	13.08	計畫區南側
	機三	0.46	公二西側
	小計	22.28	-
學校用地	文小一	2.08	計畫區北側
	文小三	3.26	計畫區南側
	文中一	3.20	計畫區北側
	文中二	3.61	計畫區南側
	文高職	4.00	計畫區西側
	小計	16.15	-
公園用地	公一	6.07	計畫區西側
	公二	1.22	計畫區東側
	小計	6.96	-
廣場用地	廣一	0.24	機三北側
	廣二	0.14	宗一南側
	小計	0.38	-
綠地	綠三	0.56	機二東南側
	綠四	0.24	計畫區東北側
	小計	0.80	-
停車場用地	停一	0.30	機三北側
	停三	0.14	機一西北側
	小計	0.44	-
市場用地		0.15	機五南側
變電所用地		9.30	機一西南側
電路鐵塔用地		0.01	計畫區東南側
溝渠用地		0.10	計畫區東南側
殯葬設施用地		0.89	計畫區東南側
園道用地		1.40	計畫區北側
道路用地		38.80	全計畫區
高速公路用地		12.76	貫穿計畫區中央

公開展覽草案



公開展覽草案

第五節、交通系統計畫

本次檢討後交通系統內容，茲依聯外道路及區內道路說明如下(詳圖 7-2、表 7-3)：

一、園道用地

配合八德(八德地區)都市計畫南側劃設 12 公尺寬園道用地，於本計畫北側劃設園道用地，計畫面積為 1.40 公頃。

二、高速公路用地

劃設高速公路 1 條，貫穿計畫區之中央，為東西方向，本路段係屬北二高之部分，大部分路段係採涵洞潛遁之工法施作，高速公路用地隧道上方，以不影響高速公路主體結構安全為原則，並經主管機關(交通部台灣區國道高速公路局)審查同意，得作簡易運動休閒設施供公眾使用，計畫面積為 12.76 公頃。

三、聯外道路

(一) 1-1 號道路(台 4 號省道)

為本計畫區之主要聯外道路。南往大溪，北通桃園，計畫寬度 30 公尺。

(二) 2-1 號道路(台 3 號省道)

本計畫區之主要聯外道路。由南往北，再折向西通往關西鎮之聯外道路，計畫寬度 24 公尺。

(三) 2-2 號道路(埔頂路)

本計畫區之外環道路，北端往八德與桃園，計畫寬度 12~24 公尺。

公開展覽草案

二、主要道路

(一)1-2 號道路

本計畫區北部橫向聯絡道路。東接 1-1 號道路，向西通往 2-2 號道路，計畫寬度 30 公尺。

(二)3-1 號道路

本計畫區中部橫向聯絡道路。東接 1-號道路，向西通往 2-2 號道路，計畫寬度 20 公尺。

(三)4-1 號道路

本計畫區縱向聯絡道路。北接 1-2 號道路，向南通往 4-2 號道路，計畫寬度 15 公尺。

(四)4-2 號道路

為本計畫區橫向聯絡道路。東接 2-1 號道路，向西通往 2-2 號道路，計畫寬度 15 公尺。

三、次要道路

(一)4-3 號道路

本計畫區北部埔頂工業區北側之聯絡道路，東接 6-1 號道路，向西通往 2-2 號道路，計畫寬度 15 公尺。

(二)5-1 號道路

本計畫區東部之外環道路，以紓解 1-1 號道路車流。北接 1-1 號道路，穿越高速公路，向南通往 2-1 號道路，計畫寬度 12 公尺。

(三)6-1 號道路

本計畫區北部埔頂工業區與學校用地之聯絡道路，連接 1-1 與 4-3 號道路，計畫寬度 10 公尺。

公開展覽草案

(四)人行步道

區內劃設 4 公尺及 7 公尺(位於大溪埔頂公園西側及位於機三、廣一、停三用地所為街廓內)之人行步道。

綜合以上，本計畫區計畫道路大多均已開闢完成，且經檢討計畫區內既有道路，無變更計畫道路之需求。

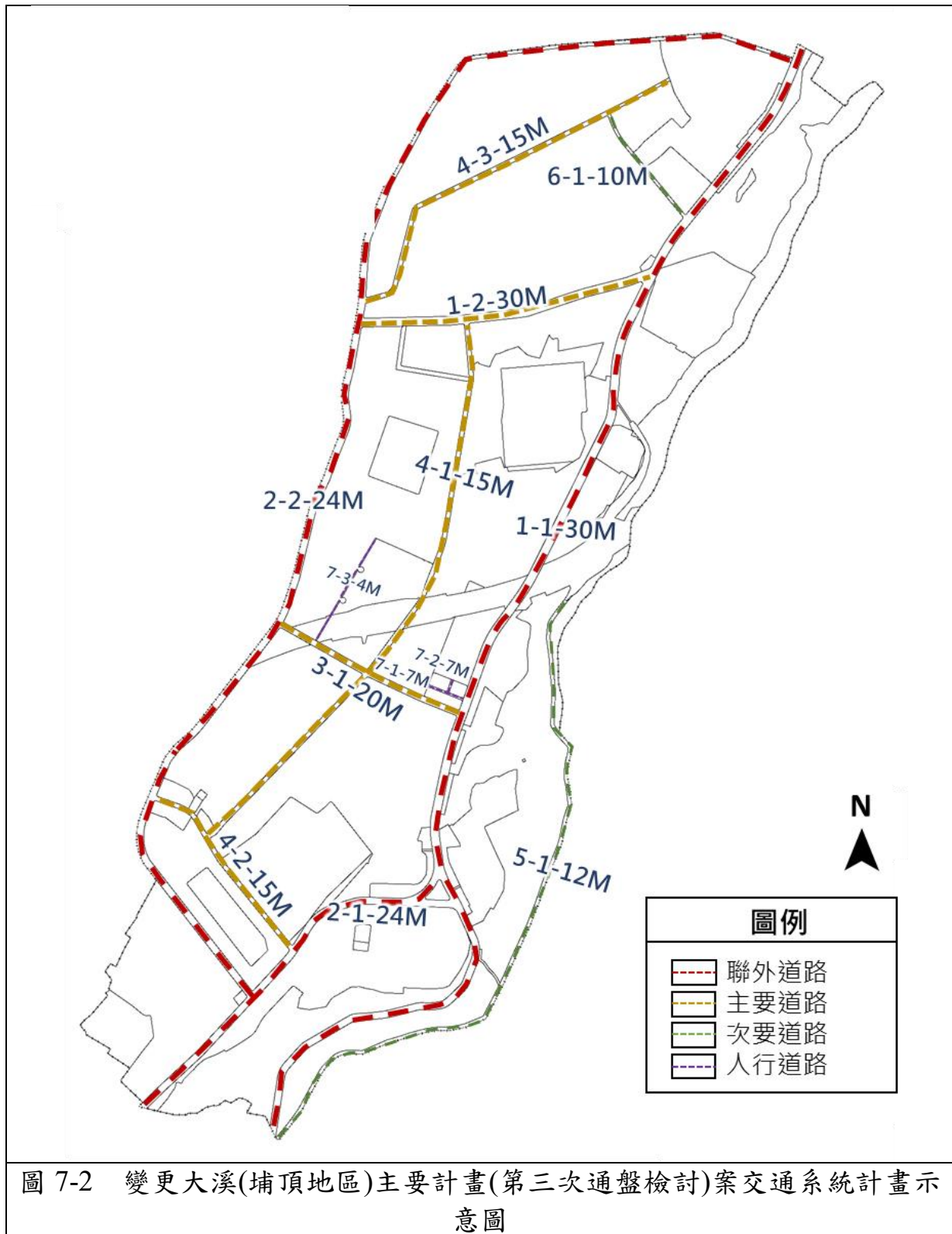
表 7-3 變更大溪(埔頂地區)主要計畫(第三次通盤檢討)案檢討後計畫道路編號明細表

道路編號	起迄點	寬度 (公尺)	長度 (公尺)	備註
園道用地	計畫區北側邊界接八德(八德地區)都市計畫南側邊界之南北向園道，起自 2-2- 12M 號道路迄 1-1-30M 號道路。	12	1,227	
1-1-30M	本計畫區之台 4 號省道(介壽路)，為東西縱向道路。起自計畫區北面迄 2-1- 24M 號道路；南往大溪，北通桃園。	30	3,165	聯外道路
1-2-30M	本計畫區北部橫向道路。起自計畫區西面迄 1-1-30M 號道路，東接 1-1-30M 號道路，向西通往 2-2-24M 號道路。	30	1,020	主要道路
2-1-24M	本計畫區之台 3、4 號省道，為環狀道路。起自計畫區南面，由南往北，再折向西通往關西鎮，迄計畫區西南面。	24	2,850	聯外道路
2-2-24M	本計畫區之西側外環道路(埔頂路)。起自計畫區北面，北接 2-2-12M 號道路迄南接 2-1-24M 號道路。	24	2,609	聯外道路
3-1-20M	本計畫區中部橫向道路。起自 1-1-30M 號道路迄 2-2-24M 號道路；東接 1-1- 30M 號道路，向西通往 2-2-24 號道路。	20	700	主要道路
4-1-15M	本計畫區縱向聯絡道路。北接 1-2-30M 號道路，向南往 4-2-15M 號	15	2,106	主要道路

公開展覽草案

道路編號	起迄點	寬度 (公尺)	長度 (公尺)	備註
	道路。			
4-2-15M	為本計畫區橫向聯絡道路。東接 2-1- 24M 號道路，向西通往 2-2-24M 號道路	15	735	主要道路
4-3-15M	本計畫區北部埔頂工業區北側之聯絡道路。東接 6-1-10M 號道路，向西通往 2-2-12M 號道路。	15	1,091	次要道路
5-1-12M	本計畫區東部之外環道路。北接 1-1- 30M 號道路，穿越高速公路，向南通往 2-1-24M 號道路。	12	1,120	次要道路
6-1-10M	本計畫區北部埔頂工業區與學校用地之聯絡道路。連接 1-1-30M 與 4-3-15M 號道路。	10	650	次要道路
7-1-7M	位於計畫區內機三、廣一、停三用地所圍街廓內之人行步道。	7	128	人行步道
7-2-7M	位於計畫區內機三、廣一、停三用地所圍街廓內之人行步道。	7	45	人行步道
7-3-4M	位於大溪埔頂公園西側之人行步道。	4	380	人行步道

註：表內道路長度及面積應以核定計畫圖實地測釘之樁距為準。



第六節、都市防災計畫

依據「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第 6 條規定，對都市防災避難場所、設施及消防救災路線等，進行規劃與檢討。另配合市府公告之龜山區之地區災害防救計畫，訂定本案都市防災計畫如下(詳圖 7-3)。

一、劃設生活避難圈

依據計畫區內交通道路系統、計畫道路沿線住宅、零星分布之聚落、工業區、商業區等人口聚集地方及參酌學校、公園、停車場、廣場、農業區等開放空間之可及性，劃設三個生活避難圈，並應於各生活避難圈內成立防救據點及相關避難誘導設施等。

二、防(救)災路線

本計畫之防救災動線，依據服務功能或寬度劃分為三個層級之動線，包括緊急聯外道路、救援輸送道路及避難輔助道路等。

(一) 緊急疏散道路

為區內主要道路防救災主要動線，供災害發生時作為消防及擔負便利車輛運送物資至各防災據點機能為主，同時亦作為避難人員通往避難地區路徑之用，故必須保持消防機具與車輛操作之最小空間需求。指定計畫區內可延續通達並串聯各區域之聯外道路(如 1-1-30M、1-2-30M、2-1-24M、2-2-24M、3-1-20M 等道路)為第一層級緊急疏散道路，在災害發生時必須優先保持暢通且於救災時能進行交通管制。

(二) 救援輸送道路

主要機能為消防、便利車輛運送物資至各消防據點及通往避難場所之路線，為配合緊急道路構成為完整的路網，藉以強化系統機能及完整性。

公开展覽草案

三、防（救）災據點

本計畫之防救災據點，依據服務機能劃分為緊急避難據點、臨時收容及物資支援據點、警察消防據點及醫療據點等。

(一)緊急避難據點

緊急避難據點主要係收容因空間阻隔或其他因素，暫時無法直接進入大面積收容據點，僅提供開放性空間供災難發生之第一時間進行躲避，其設備及設施較為缺乏，無法提供完善的保障。本計畫指定公園、綠地及停車場等公共設施用地作為緊急避難據點。

(二)臨時收容及物資支援據點

臨時收容及物資支援據點係以提供大面積的開放空間及具有遮蔽功能之空間作為安全之停留處所，必需具備完善救災支援設施。

(三)警察及消防據點

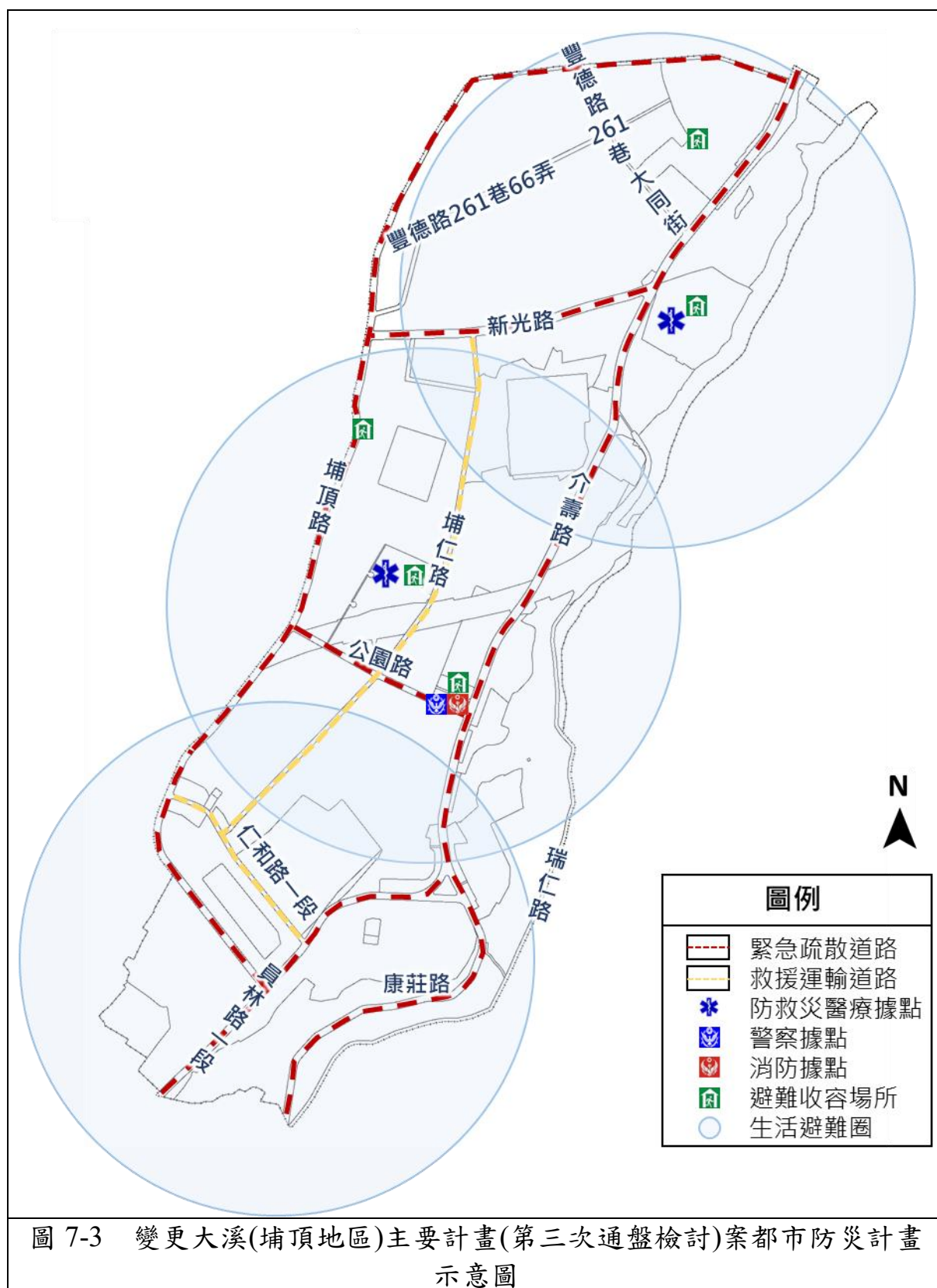
警察及消防據點係政府部門於災害發生之第一時間即投入救災行動及治安維持之據點，本計畫指定區內現有分駐所及消防隊作為警察消防據點。

(四)醫療據點

醫療據點包括「臨時醫療場所」、「防救災醫療據點」。「臨時醫療場所」主要以發揮機動醫療設施急救功能為主，於災害發生時機動設置於防救災指揮中心及各防救災避難場所。「防救災醫療據點」包含較為完備之緊急醫療設備並與防救災警察、消防據點同時設置於避難收容場所，以提供救難醫療人員用於醫護救治。

三、火災延燒防止地帶

計畫區內之計畫道路除有防救災避難疏散功能外，兼具防止火災延燒之隔離功能，並可利用學校、公園、綠地、停車場、廣場等開放空間系統等做為區隔，以有效防止火災蔓延。



公開展覽草案

第七節、實施進度及經費

本次為落實管用合一，現況設施皆已開闢使用，為期將來健全發展以提供充分都市機能，應妥善擬定實施進度，概估實施進度與所需經費如下：

表 7-4 變更大溪(埔頂地區)主要計畫(第三次通盤檢討)案實施進度及經費表

項目	編號	面積 (公頃)		用地取得方式				土地徵購 費用 (萬元)	主辦 單位	預定 期程	經費 來源
		公有	私有	徵 購	市地 重劃	撥 用	其 他				
機關用地	機一	-	0.07	✓			✓	1,946	桃園市政府	125 年	年度預算編列
	機二	-	0.57	✓				26,435			
	機四	-	0.01	✓			✓	456			
溝渠用地	溝	-	0.15	✓				44.03			
學校用地	文小一	0.01	2.07	✓		✓	✓	106,543			
	文中一	0.35	2.48	✓		✓	✓	98,477			
	文中二	-	0.03	✓		✓	✓	1,570			
	文高職	1.20	0.71	✓		✓		101,306			
公園用地	公二	0.12	1.02	✓		✓	✓	23,376			
綠地	綠二	0.03	0.54	✓		✓	✓	24,450			
	綠三	0.14	0.32	✓		✓		21,874			
	綠四	0.03	0.18	✓		✓	✓	5,670			
停車場用地	停三	-	0.13	✓				4,616			
變電所用地	變	-	0.02	✓		✓	✓	346			
殯葬設施用地	殯	0.89	-					-			
園道用地	園道	0.58	0.65	✓		✓	✓	42,952			
道路用地 (含細計)	道	3.59	21.96	✓		✓	✓	1,266,408			

註：1.表內面積為未取得土地面積，應以發布實施後地籍分割面積為準。

2.表列經費及預訂期程得視主辦單位財務狀況酌予調整，並以實際完成為準。

3.各項用地所需之工程費用，由該主管機關另行編列預算。

公开展覽草案

附件、目的事業主管機關建議檢討及變更證明文件

公开展覽草案

檔 號：
保存年限：

桃園市政府水務局 函

地址：33001桃園市桃園區成功路一段32號
7樓
承辦人：科員 楊世達
電話：(03)3033688分機3869
傳真：(03)3033678
電子信箱：10026513@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110年10月13日
發文字號：桃水綜字第1100075648號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關本市大溪區仁文段1976地號及1979地號2筆土地具體
使用情形，復如說明，請查照。

說明：

- 一、依貴局110年9月24日召開「變更大溪(埔頂地區)主要計畫
(第三次通盤檢討)案暨細部計畫(第二次通盤檢討)案」公
共設施用地檢討機關協調會紀錄辦理，併復貴局110年10月
5日桃都計字第1100034877號函。
- 二、查旨揭2筆土地於94年間，經該管公所依都市計畫法申請個
案變更，規劃為雨水下水道用地，故其用地別為「地下水
用地」；嗣於桃園市升格為直轄市時，由區公所移交本局
管理。
- 三、然上開2筆土地非供地下水使用，現為埔頂排水上游，建請
調整為溝渠用地。

正本：桃園市政府都市發展局

副本：

都市計畫科 110/10/13 10:56



191100036052 無附件

檔 號：
保存年限：

桃園市政府教育局 函

地址：33001桃園市桃園區縣府路1號
承辦人：工程助理 鄭儀萍
電話：03-3322101#7406
電子信箱：civ014@ms.tyc.edu.tw

受文者：本府都市發展局

發文日期：中華民國111年1月14日
發文字號：桃教設字第1110001613號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關本市大溪區僑愛國小西側大同街4巷-20巷公共設施保留地(約0.41公頃)有無擴建需求一案，詳如說明，請查照。

說明：

- 一、依據桃園市大溪區僑愛國民小學110年12月13日僑小總字第1100008397號函辦理。
- 二、該用地經僑愛國小於95年(94學年度48班)評估因96學年度新設校仁和國小成立及受少子女化因素之影響，未來學生數勢將減少，故評估並無擴建需求，現距95年評估迄今已過15年，再經該校評估110學年度普通班為31班，近年雖八德重劃區人口大幅增加，但經105-110學年度重劃區所增加之學生至該校就讀人數並未有增班需求，鄰近亦無新開發社區，且該校預估未來111-114學年度班級數約36-38班，依該校現有教室預估最大可容納之班級數41班，尚可滿足，爰暫無擴建需求。
- 三、綜上，經該校評估現有教室預估最大可容納班級數尚可滿足，及考量現有圍牆內校地約2公頃符合都市計畫區內國小

都市計畫科 111/01/14 11:36



191110001813 無附件

第 1 頁，共 2 頁

公開展覽草案

用地面積、現階段少子女化趨勢及鄰近亦無新興開發社區
等因素，該校暫無擴校需求。

正本：本府都市發展局

副本：桃園市大溪區僑愛國民小學



景

町

綠



檔 號：
保存年限：

桃園市政府民政局 函

地址：330206桃園市桃園區縣府路1號6樓
承辦人：科員 鄧娛之
電話：03-3322101分機5613
傳真：03-3356110
電子信箱：043026@mail.tycg.gov.tw

受文者：桃園市政府都市發展局

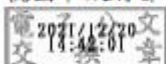
發文日期：中華民國110年12月20日
發文字號：桃民儀字第1100020123號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關「變更大溪（埔頂地區）主要計畫（第三次通盤檢討）案暨細部計畫（第二次通盤檢討）案」，公（2）用地使用範圍及具體變更內容案，復如說明，請查照。

說明：

- 一、復貴局110年10月5日桃都計字第1100034877號函。
- 二、旨案大溪生命紀念園區納骨塔用地地號為仁文段730、729、728、702、736、767、751、731、733及732等10筆地號，擬變更為「骨灰（骸）存放設施用地」。

正本：桃園市政府都市發展局

副本：

都市計畫科 110/12/20 16:11



191100045562 無附件

檔 號：
保存年限：

中華郵政股份有限公司 函

地址：106409臺北市大安區金山南路2段55號
承辦人：陳慧娟
電話：02-23921310 - 2772
傳真：02-23568705
電子郵件：glowworm@mail.post.gov.tw

受文者：桃園市政府都市發展局

發文日期：中華民國110年10月7日
發文字號：產字第1100279252號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：本公司大溪崎頂郵局（太武段583地號）基地於75年間發布大溪(埔頂地區)都市計畫土地使用分區為住宅區（重測前埔頂段124-473地號），建請恢復原使用分區為住宅區，免予回饋，請查照。

說明：

- 一、復貴局110年10月5日桃都計字第1100034877號函。
- 二、副本抄送桃園郵局：檢送桃園市政府都市發展局110年9月24日召開「變更大溪(埔頂地區)主要計畫(第三次通盤檢討)案暨細部計畫(第二次通盤檢討)案」公共設施用地檢討機關協調會紀錄影本1份。

正本：桃園市政府都市發展局

副本：桃園郵局(含附件)



都市計畫科 110/10/08 09:19



191100035667 無附件

公开展覽草案

公開展覽草案

變更大溪（埔頂地區）主要計畫 （第三次通盤檢討）書

承辦	
主管	

擬定機關：桃園市政府
中華民國 1 1 1 年 3 月 編訂

公开展覽草案