

# 變更高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫(第三次通盤檢討)書

擬定機關：桃園縣政府  
中華民國九十五年五月

# 桃園縣 變更都市計畫審核摘要表

項 目	說 明	
都 市 計 畫 名 稱	變更高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫 (第三次通盤檢討)案	
變 更 法 令 依 據	都市計畫法第二十六條	
擬 定 都 市 計 畫 機 關	桃園縣政府	
本 案 公 開 展 覽 起 迄 日 期	公 告 徵 求 意 見 91.04.15 ~ 91.05.16 公告 30 天， 刊登 91.04.15 自由時報。	
	公 展 開 覽	92.07.07 ~ 92.08.05 公告 30 天， 刊登 92.07.07 ~ 92.07.09 自由時報。
		94.02.05 ~ 94.03.06 公告 30 天， 刊登 94.02.05 ~ 94.02.07 自由時報。
		95.02.10 ~ 95.03.11 公告 30 天， 刊登 95.02.10 ~ 95.02.12 自由時報。
	說 明 會	92.07.30 於中壢市公所及平鎮市公所
		94.02.25 於中壢市公所
95.03.08 於中壢市公所		
人 民 團 體 陳 情 意 見	詳人民團體陳情意見綜理表	
本 案 提 交 各 級 都 市 計 畫 委 員 會 審 核 結 果	縣 級 93.09.27 第 14 屆 第 21 次 會 審 議 通 過 93.11.01 第 14 屆 第 22 次 會 審 議 通 過 93.12.13 第 14 屆 第 23 次 會 審 議 通 過	
	部 級 94.12.27 第 624 次 會 審 議 通 過	

# 目 錄

第一章	原都市計畫概要	1
壹	、地理位置	1
貳	、發布實施經過及法令依據	1
參	、計畫範圍與面積	1
肆	、計畫年期	4
伍	、計畫人口與密度	4
陸	、土地使用分區計畫	4
柒	、公共設施計畫	4
捌	、道路系統計畫	4
玖	、土地使用分區管制要點	4
第二章	相關計畫及發展現況分析	7
壹	、相關計畫	7
貳	、重大建設	9
參	、人口成長	12
肆	、土地使用發展現況	13
伍	、公共設施開闢情形與需求分析	14
陸	、道路系統現況	16
第三章	規劃原則	22
壹	、發展定位及方向	22
貳	、土地使用規劃構想	24
參	、交通運輸改善構想	25
第四章	發展課題對策與變更內容	28
壹	、規劃期間陳情意見	28
貳	、發展課題對策	28
參	、變更內容	32
第五章	檢討後之計畫	43
壹	、計畫面積	43
貳	、計畫年期	43
參	、計畫人口與密度	43
肆	、土地使用分區計畫	43
伍	、公共設施計畫	44
陸	、道路系統計畫	47
柒	、都市防災計畫	53
捌	、分期分區發展計畫	54
玖	、事業及財務計畫	55
拾	、土地使用分區管制要點	55
拾壹	、其他	55

# 表 目 錄

表一	高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫歷次變更一覽表 .....	3
表二	原高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫土地使用面積分析表 .	5
表三	中壢、平鎮市與高速公路中壢及內壢交流道附近特定區人口成長統計表 .....	12
表四	變更高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫(第三次通盤檢討)土地使用現況分析表 .....	17
表五	變更高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫(第三次通盤檢討)公共設施用地檢討分析表 .....	19
表六	變更高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫(第三次通盤檢討)檢討後公共設施用地增加分析表 .....	33
表七	變更高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫(第三次通盤檢討)變更內容明細表 .....	34
表八	變更高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫(第三次通盤檢討)變更部分面積統計表 .....	39
表九	變更高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫(第三次通盤檢討)暫予保留案件表 .....	41
表十	變更高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫(第三次通盤檢討)土地使用計畫面積表 .....	49
表十一	變更高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫(第三次通盤檢討)公共設施用地面積明細表 .....	50
表十二	變更高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫(第三次通盤檢討)道路編號明細表 .....	52
表十三	變更高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫(第三次通盤檢討)事業及財務計畫表 .....	58
表十四	變更高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫(第三次通盤檢討)土地使用分區管制要點對照表 .....	59

# 圖 目 錄

圖一	高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫地理位置示意圖.....	2
圖二	原高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫示意圖.....	6
圖三	高速公路中壢及內壢交流道附近特定區毗鄰計畫區分布示意圖..	10
圖四	高速公路中壢及內壢交流道附近特定區周邊重大建設計畫示意圖	11
圖五	變更高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫(第三次通盤檢討)土地使用現況示意圖 .....	18
圖六	變更高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫(第三次通盤檢討)道路系統示意圖 .....	21
圖七	高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫發展構想示意圖....	27
圖八	變更高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫(第三次通盤檢討)變更位置示意圖 .....	40
圖九	變更高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫(第三次通盤檢討)示意圖 .....	48
圖十	變更高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫(第三次通盤檢討)防救災計畫示意圖 .....	56
圖十一	變更高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫(第三次通盤檢討)分期分區發展計畫示意圖.....	57

# 第一章 原都市計畫概要

## 壹、地理位置

中壢市屬台灣西北部桃園縣境內中心地帶，為桃園台地之一部份。中壢市東臨八德市，北接大園鄉，東北銜接桃園市，南與平鎮市與龍潭鄉相連，西鄰新屋鄉，西南界連楊梅鎮，西北與觀音鄉相接；地勢即東南部高亢，以微斜坡度向西北延伸，無起伏之丘陵，因地形分為「市中心區」、「內壢」、「龍岡」、「大崙」四部落。

平鎮市（除山地復興鄉外）居桃園縣平地十二鄉鎮市之中心地帶，東與龍潭鄉、大溪鎮接壤，北與中壢市、八德市緊密相連，西側緊臨楊梅鎮，南部銜接龍潭鄉。

本計畫區因高速公路而劃設，跨中壢、平鎮兩市北部地區，包括中壢及內壢兩個交流道，東與東南側臨中壢、平鎮都市計畫區，西接中壢市（過領地區）楊梅鎮（高榮地區）新屋鄉（頭洲地區）觀音鄉（富源地區）主要計畫區，西南側則與部分高速公路楊梅交流道附近特定區及楊梅都市計畫區相鄰；行政轄區位於部分中壢市、平鎮市範圍內，有關本計畫區地理位置，參見圖一。

## 貳、發布實施經過及法令依據

高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫於民國 68 年 6 月 2 日公告實施，計畫圖比例尺為三千分之一；第一次通盤檢討於民國 75 年 5 月 7 日公告實施；第二次通盤檢討於民國 84 年 6 月 28 日公告實施。本計畫區自第二次通盤檢討後曾辦理 9 次個案變更，參見表一。

今爰依都市計畫法第二十六條規定辦理「變更高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫（第三次通盤檢討）」。

## 參、計畫範圍與面積

計畫範圍東至中壢平鎮都市計畫界線，南至新光纖維公司南側，西至中央大學西側，北至大江紡織公司北側，面積 2196.30 公頃。行政轄區包括中壢市興和里與水尾里全部及內定里、永福里、忠福里、青埔里、芝芭里、永光里、五權里與三民里之部分地區；在平鎮市為高雙里全部及復旦里、雙連里與宋屋里之部分地區。

圖一 高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫地理位置示意圖



表一 高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫歷次變更一覽表

編號	變 更 案 名	發 佈 日 期 文 號
一	變更高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫(部分農業區為工商綜合專用區及生態綠地)案	86.05.29, 86府工都字第90523號
二	變更高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫(部分工業區為工商綜合專用區及生態綠地)案	86.07.03, 86府工都字第117625號
三	變更高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫(部分農業區、綠地為高速公路用地)案	88.09.30, 88府工都字第117625號
四	變更高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫(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	89.03.24, 89府工都字第53823號
五	變更高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫(配合高速鐵路桃園站區聯外道路一一〇甲、縣一一三改善計畫)案	89.03.24, 89府工都字第53823號
六	變更高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫(部分農業區為文教區)案	91.06.13 府城鄉字第09101267492號
七	變更高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫(部分農業區為變電所用地)案	92.03.27 府城鄉字第09200578452號
八	變更高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫(部分農業區為住宅區、道路用地、公園用地、綠地、社教用地)案	92.07.22 府城鄉字第0920166814號
九	變更高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫(部分農業區為電路鐵塔用地)案	94.02.15 府城鄉字第0940035178號



## 肆、計畫年期

原計畫年期至民國 85 年。

## 伍、計畫人口與密度

原計畫之計畫人口為 30,000 人，住宅區淨密度約為每公頃 400 人。

## 陸、土地使用分區計畫

原計畫區以舊有聚落為基礎，劃設為 3 個住宅鄰里單元及多處住宅區，面積合計為 56.19 公頃。另劃設有工商綜合專用區 5.33 公頃、乙種工業區 97.55 公頃（含零星工業區 32.02 公頃）、貨物轉運中心區 32.60 公頃、行政區 0.27 公頃、文教區 7.32 公頃、保存區 0.50 公頃及農業區 1735.96 公頃等土地使用分區。以上各種使用分區劃設面積與分布情形，參見表二、圖二。

## 柒、公共設施計畫

計畫區劃設有機關 7 處、學校 4 處、社教用地 1 處、鄰里公園 5 處、兒童遊樂場 3 處、綠地、生態綠地 2 處、市場 3 處、停車場 3 處、廣場 2 處、變電所 2 處、電路鐵塔用地 1 處、殯儀館 1 處、火葬場 1 處、墓地 1 處、溝渠、高速公路、快速道路及道路等公共設施用地，面積合計為 260.58 公頃。以上各種公共設施劃設面積與分布情形，參見表二、圖二。

## 捌、道路系統計畫

### 一、高速公路：

為現有中山高速公路，北往桃園、南至楊梅。

### 二、快速道路：

劃設快速道路 2 條，1 條位於計畫區南部，即觀音大溪線，東往大溪，西至觀音之東西向快速道路（快道一）；另 1 條則位於計畫區北部，即通往高速鐵路桃園站區之（青埔—中壢）南北向快速道路（快道二）。

### 三、一般道路：

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

## 玖、土地使用分區管制要點

原計畫已訂定土地使用分區管制要點，參見表十四。

表二 原高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫土地使用面積分析表

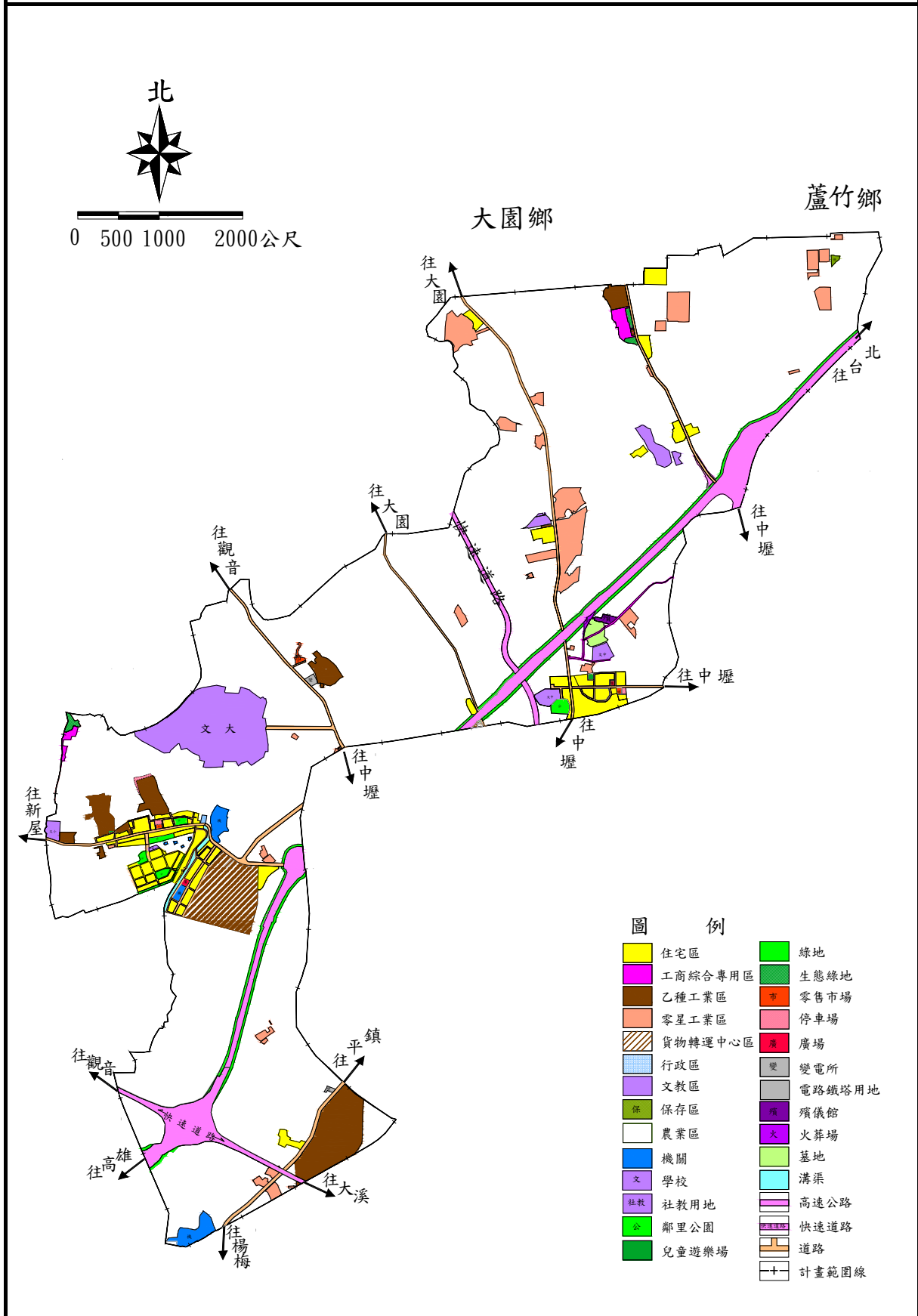
項	目	第二次 通檢計 畫面積 (公頃)	個案變 更增減 面積 (公頃)	本次通 檢前計 畫面積 (公頃)	估計畫 總面積 比例 (%)	佔都市 發展用 地比例 (%)	備註
土地 使用 分 區	住宅區	47.78	8.41	56.19	2.56	12.21	
	工商綜合專用區	0	5.33	5.33	0.24	1.16	
	乙種工業區 (含零星工業區)	103.01	-5.46	97.55	4.44	21.19	
	貨物轉運中心區	32.60		32.60	1.48	7.08	
	行政區	0.27		0.27	0.01	0.06	
	文教區	6.92	0.40	7.32	0.33	1.59	
	保存區	0.50		0.50	0.02	0.11	
	農業區	1766.28	-30.32	1735.96	79.04	—	
小計	1957.36	-21.64	1935.72	88.14	43.39		
公共 設施 用 地	機關用地	10.59		10.59	0.48	2.30	
	學校用地	64.70		64.70	2.95	14.05	
	社教用地	0	0.26	0.26	0.01	0.06	
	鄰里公園用地	3.93	1.48	5.41	0.25	1.18	
	兒童遊樂場用地	0.61		0.61	0.03	0.13	
	綠地	18.59	-0.21	18.38	0.84	3.99	
	生態綠地	0	2.98	2.98	0.14	0.65	
	零售市場用地	1.13		1.13	0.05	0.25	
	停車場用地	1.05		1.05	0.05	0.23	
	廣場用地	0.54		0.54	0.02	0.12	
	變電所用地	0.30	0.50	0.80	0.04	0.17	
	電路鐵塔用地	0	0.02	0.02	*	*	
	殯儀館用地	1.10		1.10	0.05	0.24	
	火葬場用地	0.60		0.60	0.03	0.13	
	墓地	3.70		3.70	0.17	0.80	
	溝渠用地	3.18		3.18	0.14	0.69	
	高速公路用地	70.80	1.91	72.71	3.31	15.79	
快速道路用地	20.15	8.94	29.09	1.32	6.32		
道路用地	37.97	5.76	43.73	1.99	9.50		
小計	238.94	21.64	260.58	11.86	56.61		
都市計畫總面積	2196.30		2196.30	100.00	—		
都市發展用地面積	430.02		460.34	—	100.00		

註：1. 表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。

2. 都市發展用地面積不包括農業區之面積。

3. 「\*」表示面積過小，不列入計算。

圖二 原高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫示意圖



## 第二章 相關計畫及發展現況分析

### 壹、相關計畫

#### 一、北部區域計畫

北部區域計畫第一次通盤檢討於84年11月發布實施。依據北部區域計畫之指導，中壢市及平鎮市隸屬於桃園生活圈，其都市階層分別定位於地方中心及次要地方中心，都市機能以強化行政、服務業及工商服務為主。

依據北部區域計畫「各類型交流道鄰近地區適宜土地使用類別表」，將交流道區分為都會區與地區性兩類型態，其中屬都會區範疇包括都會中心型、次都會中心型及都會衛星型，屬地區性者包括地方中心型、地區型及鄉鎮集居型。中壢及內壢兩交流道係屬地區性地方中心型，在周邊地區土地使用上適於設置住宅區、工業區、主要購物中心區、貨物運輸區、公園、觀光設施區、旅遊服務中心、汽車運輸區和鄰里、社區公共設施等項目，而不適於設置一般商業區、商業園區、辦公區、資訊服務區、一般遊憩區和大型醫院急救中心。

有關交流道附近地區土地使用型態，均與高速公路之服務交通量、鄰近都市之規模、機能及距離、聯絡道路設施和地區交通量等因素息息相關，為使土地使用的效益達到最大，減低負面衝擊影響，對於交流道鄰近地區的土地使用應予限制，並規範其適宜之開發類別。

#### 二、桃園縣綜合發展計畫

新修訂桃園縣綜合發展計畫於民國94年1月完成，計畫範圍包括全縣13個鄉鎮市，考量區域發展特性差異，將桃園縣未來發展面向分為北運籌（大園鄉、蘆竹鄉、龜山鄉）、中政經（桃園市、中壢市、八德市、平鎮市）、東遊憩（大溪鄉、復興鄉）、南研發（楊梅鎮、龍潭鄉）、西港產（觀音鄉、新屋鄉）等五個區塊。有關中政經（中壢市、平鎮市）於本次新修訂發展計畫之部門計畫中所提各項實施方案，分述如下：

##### （一）產業發展部門

為創造具競爭優勢之投資環境，於中政經（中壢市、平鎮市）訂有五大發展目標，內容如下。

- 1、加強一級產業轉型。
- 2、提高二級產業附加價值。

- 3、引導三級產業進駐與提昇服務層級。
- 4、輔導知識型產業發展。
- 5、改善環境空間支援產業發展。

## (二) 土地使用部門

為朝運籌、研發、生態、文化、休閒遊憩等多樣空間分區型態之優質發展環境，於中政經（中壢市、平鎮市）實施方案與構想包括：

- 1、擬定環境敏感地與限制發展區之劃設原則。
- 2、研擬不同發展屬性之空間發展分區，塑造獨特風格與意象。
- 3、結合重大建設計畫、提昇土地使用效率及營造活力科技生態城。
- 4、活化閒置工業用地，強調工業區永續發展。
- 5、輔導休耕農地轉型，朝向精緻化觀光農業發展。
- 6、建立土地開發之成長管理機制，引導都市合理發展。
- 7、引進彈性土地分區管制方式，都市地區建議納入浮動分區管制。

## (三) 交通運輸部門

為朝「支援桃園發展、便利桃園生活、提昇桃園環境之運輸系統」之目標，於中政經（中壢市、平鎮市）訂有四大發展目標，包括：

- 1、提供重大建設所需之運輸設施。
- 2、改善各鄉鎮市間之運輸服務。
- 3、滿足都市運輸之人本需求。
- 4、促進大眾運輸之整體發展。

## (四) 公共設施與公用設備部門

為使公共設施設置及規劃，除瞭解現有問題、提升公共設施質與量、奠定都市發展的基本建設，並進一步促進產業發展與升級，建立「安居樂業、生態城鄉的生活環境」，以滿足生活機能、生產機能及生態機能等需求，於中政經（中壢市、平鎮市）實施方案與構想包括：

- 1、提升桃園—中壢生活圈為次區域中心，加強基礎公共設施建設及服務質量。
- 2、提供優質休閒服務設施與推動公共設施多目標使用，結合民間提供更多休閒空間。
- 3、推動公共設施的民間認養制度，並且獎勵民間投資經營公共設施。
- 4、結合埤塘及河川軸線串連綠地空間，提供良好親水空間。
- 5、結合環保部門及觀光部門，規劃及建構公園綠地建設計畫。

6、改善區域排水功能並加強治山防洪計劃。

(五) 觀光遊憩部門

在資源永續利用與生態保育觀念之前提下，配合人文、自然資源，於中政經（中壢市、平鎮市）實施方案與構想包括：

- 1、加強觀光遊憩基礎建設。
- 2、塑造桃園特有觀光景點與活動。
- 3、提供完整充分且取得容易之觀光旅遊資訊。
- 4、強化觀光遊憩體驗與環境資源品質。

(六) 環境生態部門

在提昇居民環境生活品質、兼顧經濟產業發展、完善土地使用規劃配置，強化交通運輸及公共設施效能，調合自然生態平衡與人文資源保護等條件下，中政經（中壢市、平鎮市）實施方案與構想包括：

- 1、應用環境承載模式，建構非都市土地總量規劃雛型。
- 2、降低都市公害污染，加強環保基本建設。
- 3、垃圾減量，資源回收工作計畫。
- 4、下水道長程建設計畫。
- 5、空氣品質監測網規劃計畫。

(七) 財政部門

有關財政部門發展構想原則，以開源、節流與結構改善三方面為主。全縣將推動縣府公共服務民間企業認養計畫、桃園縣政府電子商務發展計畫、擴大推動民間參與公共服務建設計畫、桃園縣公共事務經管顧問收費計劃等實施方案。

## 貳、重大建設

本計畫區因中山高速公路而劃設，包括中壢及內壢兩個交流道，行政轄區位於中壢市及平鎮市範圍內，計畫區周邊鄰近全縣未來發展最重要核心，即桃園—中壢—高鐵站區所形成三核心發展區之間，有關本計畫區毗鄰其他都市計畫區分布情形，參見圖三。

目前位於本計畫周邊之重大建設計畫計有 4 項，即高速鐵路建設計畫、高鐵青埔車站特定區計畫、台鐵桃園中壢路段高架化及高鐵青埔站聯外道路計畫，參見圖四。

圖三 高速公路中壢及內壢交流道附近特定區毗鄰計畫區分布示意圖



圖四 高速公路中壢及內壢交流道附近特定區周邊重大建設計畫示意圖





## 參、人口成長

本特定區計畫人口為 30,000 人，民國 90 年實際居住人口為 30,585 人，相較於民國 76 年居住人口 19,349 人，於 17 年間增加約 11,200 人，年平均成長率為 27%，高於中壢市、平鎮市之年平均成長率。本計畫區歷年人口持續成長，惟民國 89、90 年呈現負成長，參見表三。

表三 中壢、平鎮市與高速公路中壢及內壢交流道附近特定區人口成長統計表

年 別 (民國)	中 壢 市			平 鎮 市			本 計 畫 區		
	人 口 總 數 (人)	增 加 人口數 (人)	成長率 (%)	人 口 總 數 (人)	增 加 人口數 (人)	成長率 (%)	人 口 總 數 (人)	增 加 人口數 (人)	成長率 (%)
76	257692	—	—	135570	—	—	19349	—	—
77	261981	4289	16	138720	3150	23	19638	289	15
78	266653	4672	18	142924	4204	30	20158	520	26
79	271642	4989	18	147030	4106	28	20537	379	19
80	276878	5236	19	150703	3673	25	22346	1809	88
81	282643	5765	21	154585	3882	26	23478	1132	51
82	289054	6411	23	158621	4036	26	23937	459	19
83	295825	6771	23	163549	4928	31	24323	386	16
84	301287	5462	18	170038	6489	39	24945	622	25
85	305176	3889	13	175363	5325	31	25737	792	31
86	310458	5282	17	179830	4467	25	26348	611	23
87	314017	3559	11	183905	4075	23	30746	4398	166
88	318649	4632	14	188344	4439	24	31734	988	32
89	324931	6282	19	191948	3604	19	29747	-1987	-62
90	329913	4982	15	194521	2573	13	29382	-365	-12
91	334683	4770	14	196408	1887	9	29486	104	3
92	339586	4903	14	197273	865	4	30002	516	14
93	346144	6558	18	198353	1080	5	30585	583	17
平均	—	5203	17	—	3693	22	—	660	27

資料來源：中壢市、平鎮市戶政事務所、都市及區域發展統計彙編。

## 肆、土地使用發展現況

本計畫區各種土地使用分區多已使用，平均使用率約為 75%，茲分述如下：

### 一、住宅區

住宅區面積合計為 56.19 公頃，實際發展面積為 38.09 公頃，發展率為 68%。其使用型態除部分沿街道建物已發展作為商業使用，提供日常生活所需之零售、商業服務外，其餘多仍作住宅使用；未發展部分土地則閒置未用。建築結構及景觀，大都為 2、3 層獨棟及連棟式鋼筋混凝土建築或為磚造瓦蓋四合院老屋，另外四處可見鐵皮屋及屋頂違章搭建。

### 二、工商綜合專用區

本計畫區第二次通盤檢討後，經個案變更增加 2 處工商綜合專用區，1 處位於計畫區北部、110 甲縣道西側為第一種工商綜合專用區，面積為 3.50 公頃，已開闢為大型購物中心；另 1 處位於計畫區西側為第二種工商綜合專用區，面積為 1.83 公頃，目前尚未開闢使用。2 處工商綜合專用區面積合計為 5.33 公頃，實際發展面積為 3.23 公頃，發展率為 61%。

### 三、乙種工業區

乙種工業區面積為 97.55 公頃（含零星工業區 32.26 公頃），目前實際發展面積為 93.72 公頃，其發展率為 96%。本工業區原屬乙種工業區供公害輕微之傳統性工廠使用，因社會、經濟因素之變遷及全球化經濟之影響，正面臨產業升級、勞動工資成本或經營型態改變之壓力，許多工廠已停產、減產或外移，部分廠房做倉儲庫房使用。

### 四、貨物轉運中心區

貨物轉運中心區面積為 32.6 公頃，尚未開闢使用，現況散見住宅聚落、小型工廠、高爾夫球練習場及原野農地，影響西側雙連坡附近住宅區之景觀及生活環境。

本處細部計畫業於民國 91 年 9 月發布實施，目前由桃園縣政府編列預算以市地重劃開發中。

### 五、行政區

1 處行政區面積為 0.27 公頃，現況為農田水利會辦公處所使用。

### 六、文教區

文教區計有 2 處，面積合計為 7.32 公頃，現況為私立萬能技術學院及私立聖德基督學院使用。

### 七、保存區

1 處保存區面積為 0.50 公頃，現況為登記有案之合法寺廟使用。

#### 八、農業區

農業區面積為 1735.96 公頃，現況多作農業使用，以種植水稻及魚塭牲畜養殖為主，餘為窪地、墓地、原野雜林或農舍、臨時住宅使用；其間臨道路亦可散見小型違章工廠或獨棟別墅建物。本計畫區土地使用發展現況之面積與分布參見表四、圖五。

### 伍、公共設施開闢情形與需求分析

本計畫區各項公共設施平均開闢率為 82%；各項設施面積未達通盤檢討標準者，計有文小不足 1.10 公頃、文中不足 2.50 公頃、兒童遊樂場不足 1.79 公頃及停車場不足 3.27 公頃，茲分述如下：

#### 一、機關用地

原計畫共劃設 7 處機關用地，面積合計為 10.59 公頃，皆已完全開闢使用中，分述如下：

- (一)機一：位於計畫區最南側，面積為 5.41 公頃，現況供自來水公司淨水場使用。
- (二)機二、三、四、五：位於計畫區西側，即雙連坡地區七號路南側，面積合計為 0.45 公頃，現況為碉堡供軍事使用。
- (三)機七：位於計畫區西側，面積為 3.65 公頃，現況供環保署檢驗所使用。
- (四)機八：位於計畫區西南側雙連坡地區，面積為 1.08 公頃，現況已開闢為社區活動中心。

#### 二、學校用地

共劃設文小 2 處、文中 1 處及文大 1 處，面積合計為 64.70 公頃，總計使用面積為 62.30 公頃，開闢率為 96%。分述如下：

- (一)文小：共劃設 2 處，面積合計為 4.90 公頃，依通盤檢討之最小面積標準尚不足 1.10 公頃；其中一處已開闢為中平國小，使用面積為 2.50 公頃，開闢率為 51%。
- (二)文中：劃設 1 處，面積為 2.30 公頃，依通盤檢討之最小面積標準尚不足 2.50 公頃，現況已開闢為興南國中。
- (三)文大：劃設 1 處，面積為 57.50 公頃，現況已開闢供中央大學使用。

#### 三、社教用地

本計畫區第二次通盤檢討後，經個案變更於雙連坡地區南側附近劃設 1 處社教用地，面積為 0.26 公頃，尚未開闢使用。

#### 四、鄰里公園用地

共劃設5處，面積合計為5.41公頃，皆未開闢使用；依通盤檢討辦法之規定，本計畫區公園面積較檢討標準（4.50公頃）多出0.91公頃。

#### 五、兒童遊樂場用地

共劃設3處，面積合計為0.61公頃，皆未開闢使用；依通盤檢討辦法之規定，本計畫區需兒童遊樂場面積為2.40公頃，尚不足1.79公頃。

#### 六、綠地

共分佈於兩個地帶，面積合計為18.38公頃，一為劃設於中山高速公路兩旁，係屬高速公路隔離綠地，面積為17.72公頃；另劃設於雙連坡地區南側附近，面積為0.66公頃，目前兩地帶綠地皆未開闢使用。

#### 七、生態綠地

本計畫區第二次通盤檢討後，經個案變更劃設2處，面積合計為2.98公頃（使用面積為1.20公頃，開闢率為40%），作為隔離工商綜合專用區與毗鄰其他土地使用分區，以維持自然景觀、淨化空氣、涵養水源及落實生態保護。

其中1處位於計畫區北側、110甲縣道西側為生態綠地一，面積為1.50公頃，使用面積為1.20公頃；另1處位於計畫區西側為生態綠地二，面積為1.48公頃，尚未開闢使用。

#### 八、零售市場用地

共劃設3處，面積合計為1.13公頃，皆未開闢使用，依檢討辦法規定以每1鄰里單位設置1處。

#### 九、停車場用地

共劃設3處，面積合計為1.05公頃，皆未開闢使用。依「改善停車問題方案」標準計算，需停車場面積為4.47公頃，尚不足3.42公頃。

#### 十、廣場用地

共劃設2處，面積合計為0.54公頃，皆尚未開闢使用。

#### 十一、變電所用地

共劃設2處，面積合計為0.80公頃，1處已開闢使用中，另1處正動工興闢中。

#### 十二、電路鐵塔用地

劃設1處電路鐵塔用地，面積為0.02公頃，尚未開闢使用。

#### 十三、殯儀館用地

劃設1處殯儀館用地，面積為1.10公頃，現況已開闢使用中，本處用地為桃園縣南北兩處殯儀館之一，業務繁忙，急需附設停車場及暢通的交通路線配套，以疏導禮俗儀仗時人車擁擠狀況。

#### 十四、火葬場用地

劃設 1 處，位於殯儀館西側，面積為 0.60 公頃，已開闢使用。

#### 十五、墓地

劃設 1 處，位於火葬場南側，面積為 3.70 公頃，現況已限葬而鼓勵遷葬中。

#### 十六、溝渠用地

劃設於雙連坡地區，面積為 3.18 公頃，已開闢使用。  
本計畫區各項公共設施開闢情形及需求分析，參見表五。

### 陸、道路系統現況

#### 一、高速公路

係現有中山高速公路，北往桃園、南至楊梅，面積為 72.71 公頃。計畫區內有 2 處交流道，其中 1 處為內壢交流道，下交流道接中園路北往大園，南至中壢市，而本處交流道東北側為中壢休息站（位於本計畫區外）供旅客休息、加油及客貨轉運；另 1 處為中壢交流道，下交流道接民族路東至中壢市，西往新屋，由於本處交流道附近人口較為集中且貨運接駁多為大客車或連結車，多有車禍及交通堵塞問題。

#### 二、快速道路

劃設快速道路 2 條，即計畫區南部觀音大溪線東西向快速道路及計畫區北部為配合高速鐵路桃園站區之聯外（青埔—中壢）南北向快速道路，面積合計為 29.09 公頃，其中觀音大溪線已開闢使用，開闢面積為 20.15 公頃，開闢率為 69%。

#### 三、一般道路

原劃設有 6 條聯外道路，路寬在 30 至 15 公尺間及若干區內道路，路寬分別為 30、18、12 及 8 公尺，面積合計為 43.73 公頃；主要交通幹道大部份已闢建完成，實際開闢面積為 37.97 公頃，開闢率為 87%。

有關本計畫區道路系統，參見圖六。

表四 變更高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫(第三次通盤檢討)  
土地使用現況分析表

項	目	本次檢討前 計畫面積 (公頃)	使用面積 (公頃)	使用率 (%)	備註
土地 使用 分區	住宅區	56.19	38.09	68	
	工商綜合專用區	5.33	3.23	61	
	乙種工業區 (含零星工業區)	97.55	93.72	96	
	貨物轉運中心區	32.60	0	0	
	行政區	0.27	0.27	100	
	文教區	7.32	7.32	100	
	保存區	0.50	0.50	100	
	農業區	1735.96	—	—	
	小計	1935.72	—	—	
公共 設施 用地	機關用地	10.59	10.59	100	
	學校用地	64.70	62.30	96	
	社教用地	0.26	0	0	
	鄰里公園用地	5.41	0	0	
	兒童遊樂場用地	0.61	0	0	
	綠地	18.38	0	0	
	生態綠地	2.98	1.20	40	
	零售市場用地	1.13	0	0	
	停車場用地	1.05	0	0	
	廣場用地	0.54	0	0	
	變電所用地	0.80	0.80	100	
	電路鐵塔用地	0.02	0	0	
	殯儀館用地	1.10	1.10	100	
	火葬場用地	0.60	0.60	100	
	墓地	3.70	3.70	100	
	溝渠用地	3.18	3.18	100	
	高速公路用地	72.71	72.71	100	
	快速道路用地	29.09	20.15	69	
	道路用地	43.73	37.97	87	
小計	260.58	214.30	82		
合計	2196.30	357.43	16		

- 註：1. 土地使用分區之使用面積含不符合該土地使用分區面積計算。  
2. 公共設施用地之使用面積為符合該計畫使用者。  
3. 表內面積應依據核定圖實施釘樁分割測量面積為準。



表五 變更高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫(第三次通盤檢討)  
公共設施用地檢討分析表

項 目	編 號	計 畫 面 積 (公 頃)	已 開 闢 面 積 (公 頃)	開 闢 率 (%)	檢 討 標 準	計畫人口 30,000 人		備 註
						需 要 面 積 (公 頃)	超 過 或 不 足 面 積 (公 頃)	
機 關	機 一	5.41	5.41	100	視實際需要檢討。			自來水廠
	機 二	0.13	0.13	100				軍事用地
	機 三	0.09	0.09	100				軍事用地
	機 四	0.12	0.12	100				軍事用地
	機 五	0.11	0.11	100				軍事用地
	機 七	3.65	3.65	100				環保署 檢驗所
	機 八	1.08	1.08	100				活動中心
	小 計	10.59	10.59	100				
學 校	文 小 一	2.50	2.50	100	五萬人以下，每千人 0.20 公頃，每校最小面積 2 公頃。	6.00	-1.10	中平國小
	文 小 二	2.40	0	0				
	小 計	4.90	2.50	51				
	文 中	2.30	2.30	100	五萬人以下，每千人 0.16 公頃，每校最小面積 2.5 公頃。	4.80	-2.50	興南國中
	文 大	57.50	57.50	100	由教育主管機關研訂之。			中央大學
	合 計	64.70	62.30	96				
社 教 用 地		0.26	0	0	視實際需要檢討。			
鄰 公 園	公 一	0.87	0	0	五萬人以下，每千人 0.15 公頃，每處最小面積 0.5 公頃。	4.50	0.91	
	公 二	1.06	0	0				
	公 三	2.00	0	0				
	公 四	0.68	0	0				
	公 五	0.80	0	0				
	小 計	5.41	0	0				
兒 童 遊 樂 場	兒 一	0.12	0	0	每千人 0.08 公頃，每處最小面積 0.10 公頃。	2.40	-1.79	
	兒 二	0.09	0	0				
	兒 三	0.40	0	0				
	小 計	0.61	0	0				
綠 地		18.38	0	0	按自然地形或設置目的。			



表五 變更高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫(第三次通盤檢討)  
公共設施用地檢討分析表

項 目	編 號	計 畫 面 積 (公 頃)	已 開 闢 面 積 (公 頃)	開 闢 率 (%)	檢 討 標 準	計畫人口 30,000 人		備 註
						需 要 面 積 (公 頃)	超 過 或 不 足 面 積 (公 頃)	
生 態 地	生 綠 一	1.50	1.20	80	按自然地形或設置目的。			
	生 綠 二	1.48	0	0				
	小 計	2.98	1.20	40				
零 售 場	市 一	0.24	0	0	每一鄰里單位設置一處。			
	市 二	0.24	0	0				
	市 三	0.65	0	0				
	小 計	1.13	0	0				
停 車 場	停 一	0.22	0	0	依「改善停車問題方案」標準計算： $0.2 \times \text{汽車持有率} \times \text{計畫人口} \times 30 \text{ m}^2 = \text{停車場面積}$ 。	4.47	-3.42	
	停 二	0.61	0	0				
	停 三	0.22	0	0				
	小 計	1.05	0	0				
廣 場	廣 一	0.32	0	0	視實際需要檢討。			
	廣 三	0.22	0	0				
	小 計	0.54	0	0				
變 電 所	變 一	0.30	0.30	100	視實際需要檢討。			
	變 二	0.50	0.50	100				
	小 計	0.80	0.80	100				
電 路 鐵 塔 用 地		0.02	0	0	視實際需要檢討。			
殯 儀 館		1.10	1.10	100	視實際需要檢討。			
火 葬 場		0.60	0.60	100	視實際需要檢討。			
墓 地		3.70	3.70	100	視實際需要檢討。			
溝 渠		3.18	3.18	100	視實際需要檢討。			
高 速 公 路		72.71	72.71	100	視實際需要檢討。			
快 速 路	快 道 一	20.15	20.15	100	視實際需要檢討。			
	快 道 二	8.94	0	0				
	小 計	29.09	20.15	69				
道 路		43.73	37.97	87	視實際需要檢討。			



## 第三章 規劃原則

### 壹、發展定位及方向

本計畫係因中山高速公路之內壠、中壠交流道而劃設，原規劃屬管制型計畫性質，不宜過度擴張為都市發展用地，惟仍考量本計畫區性質及現況發展，明定未來整體發展構想及目標。有關本計畫區之整體發展構想及目標包括改善道路網路系統、加強產業基礎設施與促進產業升級、加強都市防災系統規劃及維護特有埤塘文化等，參見圖七，並分述如下：

#### 一、改善道路網路系統

因本計畫區範圍位於桃園縣之桃園、中壠（平鎮）、楊梅（新屋）等都市化人口密集地區間，且東側有高速公路中壠、內壠交流道系統並緊鄰中壠工業區、北側毗鄰桃園（青埔）高鐵特定區，往來人車交通繁忙，但道路及周邊交通設施服務水準低落，實為都市發展之絆腳石，提出下列建議供作計畫區未來道路交通改善參考：

- (一) 為改善交流道附近客貨轉運混亂現況，應儘速開發計畫區中貨物轉運中心，避免客貨轉運參雜，有害安全及影響道路順暢；選擇適當區位，設置大（小）客車載客轉運場站，改善違法路邊載客及提升旅客服務品質。
- (二) 應由交通主管單位儘速規劃及興闢東西向道路，連貫 3 條位於高速公路北側之南北向縣道，建構交通網路，改善目前道路壅塞現況。
- (三) 為改善計畫區東南側（殯儀館、興南國中附近地區）及東側至中壠工業區計畫道路系統，拓寬育英路以北現況道路，東至中壠工業區，西至新生路，使構成交通迴路，有效疏解送葬人車擁擠、學校及工業區交通人潮。

#### 二、加強產業基礎設施與促進產業升級

原計畫劃設乙種工業區 97.55 公頃（含零星工業區 32.02 公頃），屬於輕工業及傳統型工業，由於勞資問題、傳統技術停滯、浪費人力資源、工業園區周邊服務設施窳陋及交通不便，目前正受其他產業園區及高科技產業威脅而衰弱不振，許多工廠正面臨停產以致廠房充作倉庫，甚至整廠外移或土地閒置任其荒廢不用，提出下列建議供作加強產業基礎設施與促進產業升級之參考：

- (一) 確實檢討工業區土地利用，如有必要，可依據現況發展及業者意願，透過都市計畫通盤檢討或個案變更程序，調整為適當分區或整併集中為數個工業園區方便管理與規劃，以應時代潮流

及其他產業需求，並能提升土地利用價值。此外，應積極改善工業園區聯外道路、維持正常之水電供應、快速同步地提供國際相關產業供需資訊及督促地方政府貫徹實施中央相關政策，並能定期檢討改善等。

- (二) 為促進產業升級，應配合政府政策，主動向相關主管單位尋求協助並爭取興辦經費，積極輔導基礎產業轉型、提升產業技術、設置研發關鍵大廠及建構工業虛擬網路交易平台等，使產業留住計畫區內，再創各階層就業機會。

### 三、加強都市防災系統規劃

目前相關都市災變防治據點（如警察消防單位、衛生疾病防治單位、大型醫院等）皆未在本計畫區內，一旦發生自然災害或都市社會災害，必須遠從桃園、中壢、平鎮、新屋等都市化地區趕來救災，往往緩不濟急，並容易衍生二次災害，今提出下列建議供作規劃都市防災系統之參考：

- (一) 因計畫區範圍位於周邊都市化地區邊緣，為救災方便，應請相關主管單位儘速設置警察消防救災據點（如派出所、消防隊、衛生所等機關），以強化救災功能及預防災害產生，並在災變時指揮救災事宜。
- (二) 明確規劃防救災路線，包括緊急疏散路線道路及救援輸送道路，在災害發生時必須能優先進行交通管制及保持暢通，藉以發揮救災機能及完整性。
- (三) 為防止火災延燒，應規劃停車場、公園、兒童遊樂場、綠地等開放空間及開闢之農業區，建構成為火災防止延燒帶，以有效防止火災蔓延。
- (四) 為提供災變地區復建完成前之臨時庇護場所，應規劃機關、學校、公園、兒童遊樂場、活動中心及停車場等空間作為避難收容場所，並能具備災民臨時收容、醫療緊急救護、區域物質及飲水之轉運發放、醫療及生活必需品之儲備等功能，期使受災民眾獲得最佳照顧。

### 四、維護特有埤塘文化

自先民來台開墾，在各縣(市)興起埤塘灌溉獨之特地理景觀，尤以桃園縣內最多。主要因桃園台地之地勢較高，而河流流路短、集水區小，在雨季時尚有充足的水量灌溉，但平常流量小，甚至乾枯見底，故興建埤塘儲存水源，已備平時乾旱季節灌溉所需。但自桃園大圳、石門大圳陸續開鑿及石門水庫供給充分的灌溉水源後，多數埤塘喪失了原始的灌溉功能，於是逐漸消失而荒廢或改變為其他用途，如桃園縣政府現址原為一口大的埤塘，另如龍潭大池、石門水庫後池堰、慈湖等已轉變為休閒觀光功能。在不妨礙其他土地

分區使用，提出下列建議供作維護特有埤塘文化之參考：

- (一) 將地區性中、小型埤塘改為養魚(蝦)池或休閒池，並選擇適當區位併同周邊空曠農業區，規劃為休閒農場，可吸引垂釣客或從事休閒親子活動，不但可維持埤塘風光不致荒廢，且另創休閒觀光事業。
- (二) 可選擇適當區位之中、大型埤塘，改善週邊環境、設施及構築供水系統，使能兼具淨水、蓄積飲用水功能，紓解部分因旱象或大雨後水庫供水之濁度過高所造成都市缺水之問題。
- (三) 保留許多舊聚落(三合院)附近鄰近埤塘，因民眾傳統觀念常視埤塘為風水池，象徵聚財意義，並可兼具養殖功能、維持長久以來之生態環境。

綜此，有關以上所提出本計畫區之整體發展構想及目標，除檢討不適現況及未來發展之措施，另舉出改善方法，期能以永續經營觀念，不但帶動地區活絡發展，且能兼顧生態平衡，規劃出符合地區需求之環境。

## 貳、土地使用規劃構想

依據「北部區域計畫」及「桃園縣綜合發展計畫」之指導原則，本計畫區係屬地區性地方中心型，發展模式與速率受鄰近中壢市及平鎮市影響甚鉅，並為減低對附近城市發展產生負面衝擊，對於交流道鄰近本計畫區土地使用應予限制，而本計畫區原劃設有住宅區、工商綜合專用區、乙種工業區、貨物轉運中心區、行政區、文教區、保存區及農業區，並配置適當公共設施，有關各種分區土地規劃構想，分述如下：

### 一、住宅區

本計畫區之新舊住宅聚落，大多分布於興南國中及雙連坡附近地區，除部分為眷村改建，大多以興建2、3層連棟或獨棟建物，居民大多於中壢市、平鎮市及中壢工業區就業，未來發展以目前土地使用強度為上限(建蔽率不大於60%，容積率不大於200%)，以中低密度開發，採功能社區型態發展。

### 二、工商綜合區

本計畫兩處工商綜合區原為乙種工業區及農業區，以經營大賣場設施為目的，有關開發基地、設置區位及環境保護設施等標準，受「都市計畫工商綜合區審議規範」限制，且大多服務計畫區外之居民，未來應以不衝擊本計畫區基礎設施及不鼓勵大量劃設興闢為原則。

### 三、乙種工業區(零星工業區)

目前土地使用依「都市計畫法台灣省施行細則」規定項目辦理，未來規劃構想應考量全球化經濟影響，分述如下：

- (一) 以服務業趨勢為主要規劃供給取向。

- (二) 應積極輔導沒落之基礎產業轉型、提升產業技術，使產業留住計畫區內，減少失業人口。
- (三) 視適當之數個工業區，整併為科學園區
- (四) 可檢討不適當區位之工業區且業主無經營意願者，調整為其他適當分區。

#### 四、貨物轉運中心區

貨物轉運中心區係配合高速公路快速運輸及轉運功能之需求而劃設，細部計畫業已於民國 91 年 9 月發布實施，其中配置金融、管理、倉儲物流、運輸、一般批發等相關設施；另劃設公園、加油站、停車場、電信設施、變電所、環保設施、道路等公共設施用地。未來由桃園縣政府以市地重劃方式開發完成後，應排除地主待價而沽之心態，積極招商，由相關業者進駐，即可發揮運輸及轉運功能。

#### 五、行政區

現為農田水利會辦公處所使用中。

#### 六、文教區

文教區計有 2 處，現為私立萬能技術學院及私立聖德基督學院使用，未來可協調校方，出借校區提供附近居民休憩、教學及文化活動使用，以提高社區居民生活品質。

#### 七、保存區

現為登記有案之「妙音寺」，屬佛教修行寺廟，佔地極廣，環境清幽，信眾頗多，未來應可發展為民俗活動中心，以教化民眾、文化傳承為目的。

#### 八、農業區

農業區面積多達 1735.96 公頃，估計計畫總面積 2196.30 公頃之 80%，以種植水稻及魚塭牲畜養殖為主，未來可輔導不符經濟效益之農作轉型，結合區位適當之埤塘，規劃為休閒農場，提供休憩活動之地方。

### 參、交通運輸改善構想

依據計畫區現況發展，提出改善交通運輸系統構想，分述如下：

#### 一、改善交流道附近客、貨運輸

內壢交流道部分，拓寬出、入口匝道為雙車道、構建高架橋方式跨越 110 甲縣道(中園路)及拓寬 110 甲、110 縣道(中正東路)；另有關中壢交流道，設置東西向快速道路系統交流道，以紓解 114 縣道(中山路)車流。

#### 二、儘速規劃及興闢東西向道路

連貫中園路、新生路及民權路 3 條位於高速公路北側之南北向縣道，建構交通網路，改善目前道路壅塞現況。

### 三、重新檢討、規劃貨運轉運中心與集散場

評估內陸貨運中心設置之可行性，並對民間現存之各類集散場進行整合性規劃；另於交流道附近選擇適當區位，設置大（小）客車載客轉運場站，改善違法路邊載客及提升旅客服務品質。

### 四、整頓桃園—中壢—平鎮之生活圈道路系統

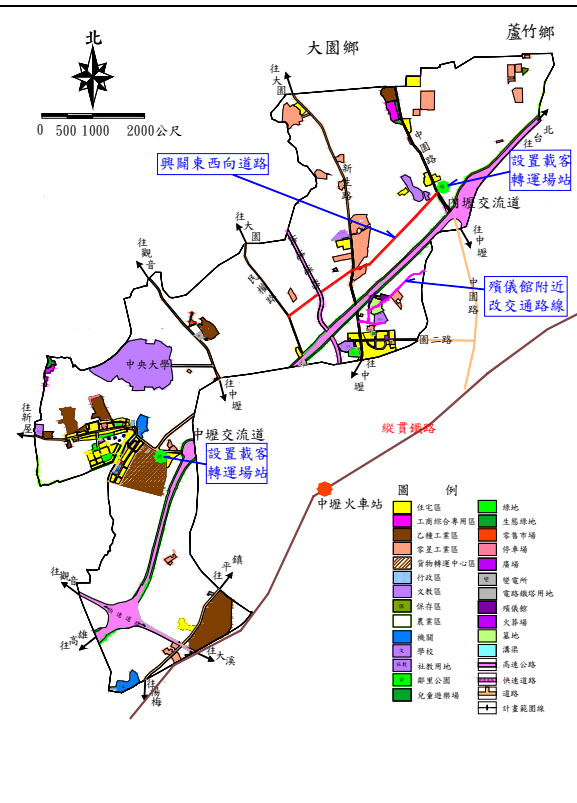
配合亞太營運中心及桃園航空城政策，目前桃園中壢生活圈道路系統應拓寬 114 縣道中壢至縣界、拓寬 113 甲縣道龍潭路段、拓寬 110 縣道往大園、蘆竹及桃園之路段。

### 五、高架橋下公共設施多目標使用計畫：

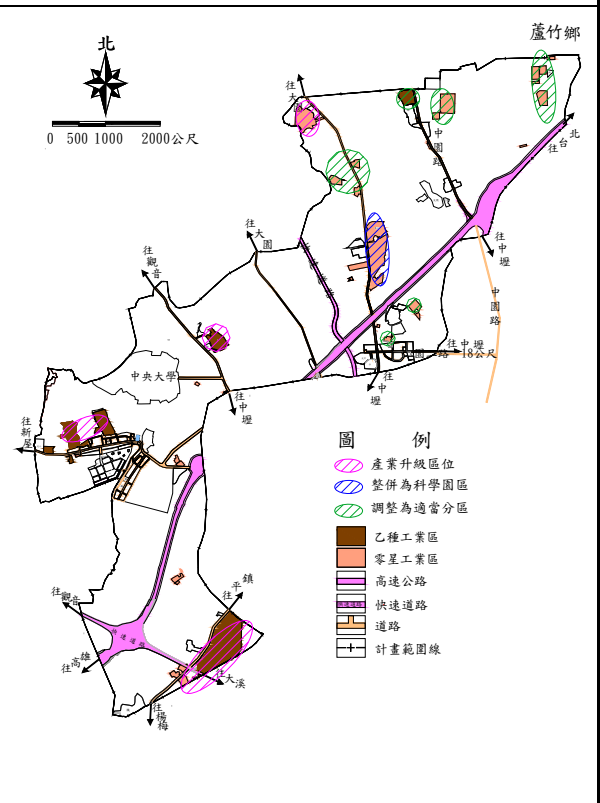
推動「中山高速公路」及「觀音—大溪」、「青埔—中壢」東西向快速道路之高架橋下多目標使用，提供縣民多樣化的公共服務設施。

圖七 高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫發展構想示意圖

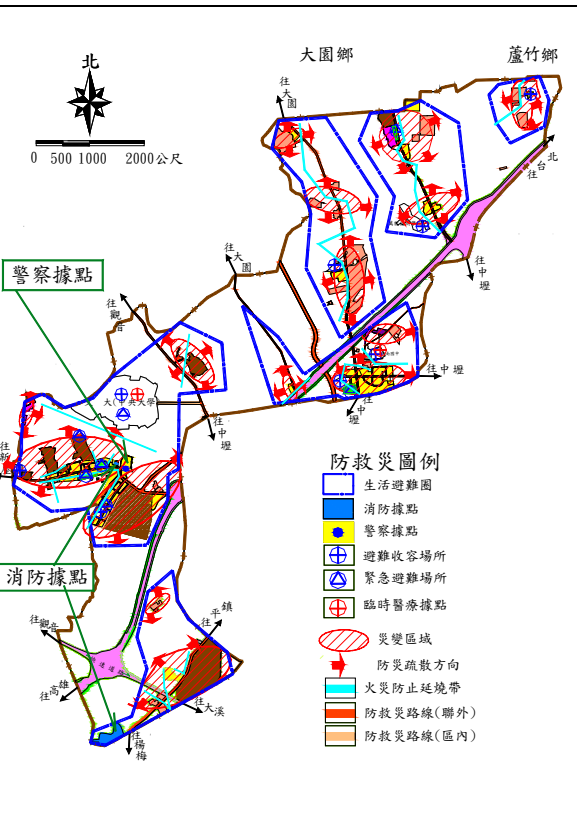
一. 改善道路網絡系統構想



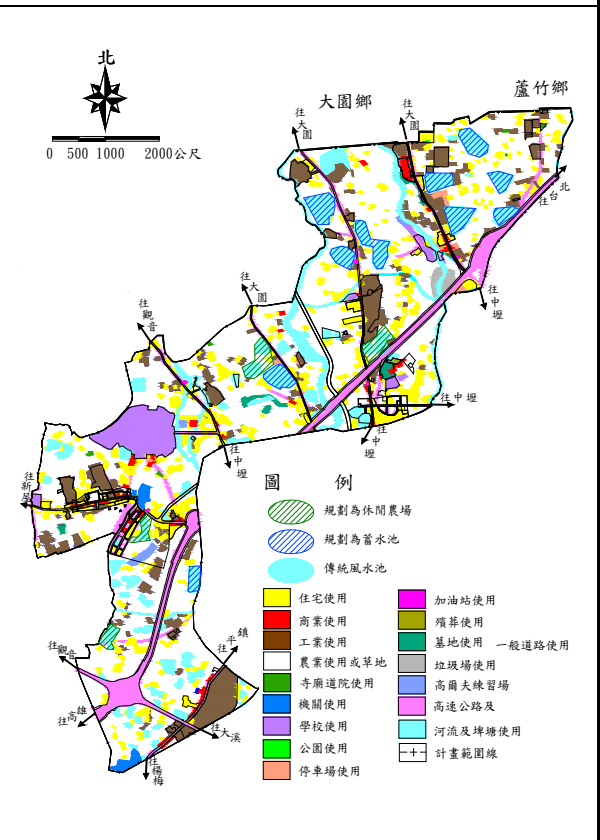
二. 產業發展構想



三. 都市防災系統構想



四. 維護特有埤塘文化構想





## 第四章 發展課題對策與變更內容

### 壹、規劃期間陳情意見

本次檢討規劃期間，計有人民及團體提出意見共 5 案，其中有關土地使用分區調整者有 3 案，關於公共設施檢討劃設者有 2 案，均經整理後納入檢討規劃參考。

### 貳、發展課題對策

課題一：原計畫目標年期至民國 85 年，本次檢討應予以調整。

對策：配合國土綜合開發計畫之計畫年期予以延長至民國 100 年。

課題二：本計畫區計畫人口之檢討。

說明：

(一)本計畫區計畫人口為 30,000 人，現況人口為 30,585 人。

(二)由人口統計推估，近 7 年（民國 87 年至 93 年）來人口數約於 30,000 人上下浮動，且計畫區目前尚無迫切開發之需求。

對策：維持計畫人口為 30,000 人。

課題三：現況住宅區使用率已達 70%，檢討是否考慮將乙種工業區與具都市發展潛力之農業區變更為住宅區？

說明：

(一)原計畫區住宅區面積共 56.19 公頃，依計畫居住密度每公頃約 520 人計算，住宅區可容納居住人口為 29,218 人。

(二)原計畫住宅使用面積為 38.09 公頃，使用率為 70%，且多為 2、3 樓連棟住宅，平均使用強度較低。

(三)依現況調查結果，計畫區內實際作居住使用土地約 170 公頃，其中位於農業區聚落者約 113 公頃，佔實際居住面積之 66%。

(四)依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第 31 條規定，農業區內舊有聚落，非屬違法建築基地面積達 1 公頃以上，人口已達 200 人以上，且能適當規劃必要之公共設施者，得變更為住宅區。

(五)依行政院 81 年 7 月規定，農業區變更為建築用地應辦理區段徵收；88 年 2 月增訂，現有聚落合法建築密集者，得免辦區段徵收，但仍應有適當之捐獻、回饋措施。

(六)民國 86 年 2 月內政部訂頒「都市計畫農業區變更使用審議規範」，已規定農業區變更之基地條件、配置內容及相關回饋、

負擔措施。

- (七)依民國 89 年 12 月內政部修訂「都市計畫法台灣省施行細則」規定，農業區內農民可申請興建農地面積 1/10，樓地板面積 660 平方公尺以內 4 層樓之農舍；建地目使用為建蔽率 60%、容積率 180%。

對策：由於農業區內農舍及建地目興建均不必回饋或負擔，故本次檢討不主動將農業區變更為住宅區，如有變更意願者，應提出回饋或負擔，並依都市計畫農業區、工業區變更使用審議規範規定辦理。

課題四：本計畫區公共設施用地不足且開闢率偏低，應予檢討。

說明：

- (一)原計畫劃設文小 2 處、文中 1 處、文大 1 處，經檢討後文小劃設面積不足 1.10 公頃而開闢率僅 51%、文中劃設面積不足 2.50 公頃但已完全開闢；劃設兒童遊樂場 3 處、停車場 3 處，經檢討後劃設面積各不足 1.79 公頃、3.42 公頃且皆未開闢使用；劃設綠地、廣場及市場共 20.05 公頃皆未開闢使用；劃設生態綠地共 2 處，面積為 2.98 公頃，開闢率為 40%。
- (二)依據「都市計畫法」第四十五條規定，計畫區所劃設之公園、體育場所、綠地及兒童遊樂場，應依計畫人口密度及自然環境，作有系統之布置，除具有特殊情形外，其佔用土地總面積不得少於全部計畫面積百分之十。惟本計畫區所劃設之公園、綠地、廣場及兒童遊樂場面積，已佔都市發展面積比例 5.28%且農業區 1,723 公頃佔計畫總面積 2,196 公頃 78.49%。
- (三)目前計畫區內公有地多零碎分佈於農業區中，且面積狹小，現況多為埤塘，並無適當區位可供劃設為公共設施用地。

對策：

- (一)經本次檢討，鄰里公園增加 2.68 公頃、停車場增加 2.34 公頃，並依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」檢討後，各項不足公共設施面積，獲部分改善，並於個案變更、擬定細部計畫時，可劃設公共設施以補本計畫區之不足；另有關目前已劃設尚未開闢之公共設施，應由主管機關儘速編列預算開闢，
- (二)本計畫區總面積 2,196 公頃，農業區 1,723 公頃佔計畫總面積多達 78.49%，住宅區或住宅建物附近即為空曠農業區，且本計畫為管制型計畫，係屬「都市計畫法」第四十五條之具有特殊情形，不同於其他開發過度之都市計畫區。
- (三)請縣府協調農田水利會就所屬埤塘土地，選擇適當區位，併同周邊空曠農業區，透過城鄉景觀風貌改造手法，或規劃為休閒

農場，提供作為公共開放空間，並達到美化都市景觀風貌之目的，即能兼具公園、兒童遊樂場功能，提升生活環境品質。

課題五：計畫區內貨物轉運中心區，尚未完全開闢使用，應予檢討。

說明：

- (一)貨物轉運中心區面積為 32.60 公頃，現況散見住宅聚落、小型工廠、高爾夫球練習場及原野農地，影響西側雙連坡附近住宅區之景觀及生活環境。
- (二)貨物轉運中心區於民國 68 年 6 月配合高速公路快速運輸及轉運功能之需求而劃設，75 年 5 月發布第一次通盤檢討計畫書規定略以：「原計畫貨物轉運中心並無細部規劃，應另案辦理細部計畫。」「並可視政府政策之需求，予以徵收、重劃或獎勵民間投資開發。」
- (三)本區細部計畫業於民國 91 年 9 月發布實施，劃設第一、二種貨物轉運中心區，其中可配置金融、管理、倉儲物流、運輸、一般批發、零售、餐飲、超級市場等相關設施；另劃設公園、綠化步道、加油站、停車場、電信設施、變電所、環保設施、道路等公共設施用地。
- (四)目前由桃園縣政府編列預算以市地重劃方式開發中。

對策：請縣政府依其細部計畫規定積極辦理。

課題六：本計畫區既成道路檢討情形。

說明：有關既成道路部分，桃園縣政府已協同公所清查中。

對策：

- (一)本次檢討將興南國中南側之育英路（拓寬為 8 公尺寬）往西延伸至新生路部分（劃設為 12 公尺寬道路）及育英路以北經殯儀館南側通往中壢工業區計畫之培英路（拓寬為 12 公尺寬道路）納入計畫道路系統。
- (二)視未來縣政府及公所之調查成果，如確有變更之必要，則另循都市計畫程序專案辦理變更。

課題七：檢討本計畫區東南側（高速公路南側）之殯儀館用地（中壢市立殯儀館），不足供實際需求，並研商殯儀館造成計畫區東南側附近交通壅塞情形。

說明：

- (一)由於中壢市立殯儀館，肩負北桃園地區大部分殯葬業務，但供需失調，使違法業者林立，無法有效管理且衝擊附近交通，而桃園縣政府對殯葬設施之容許開發總量，目前雖無訂定標準，

但據「桃園縣殯葬設施興建計畫」之先期計畫書，有關桃園縣北區殯葬設施需求量與預定興建計畫，推估至民國 112 年，尚需禮廳 11 間、停棺室 30 室、冷凍櫃 133 櫃及納骨塔位 42619 個。

- (二)殯儀館用地、墓地以南及興南國中附近地區僅有 4 至 6 公尺寬之現況道路，且缺乏東西向道路；每逢送葬人車擁擠、學校及工業區交通人潮，使培英路、育英路附近一帶交通阻塞。

對 策：

- (一)本次檢討期間，由皇順開發公司及和碩頤親園公司陳情，於殯儀館南側及東側設置殯葬設施專用區，其中皇順開發公司開發規模將提供禮廳 7 間、停棺室 32 室及冷凍櫃 243 櫃，另和碩頤親園公司將提供禮廳 6 間、停棺室 58 室、冷凍櫃 250 櫃及納骨塔位 204,000 個，合計可提供禮廳 13 間、停棺室 90 室、冷凍櫃 493 櫃及納骨塔位 204,000 個。經本次檢討，皇順開發公司經桃園縣、內政部都市計畫委員會審查，以附帶條件同意設置殯葬設專用區及另擬細部計畫搭配劃設必要性公共設施，且劃設停車場 2.34 公頃，改善目前殯儀館附近停車問題；另和碩頤親園公司開發案經內政部都委會決議，需先送經桃園縣都委會審議通過，再提內政部都委會討論。綜此，桃園縣北區殯葬設施供給量，尚可獲得緩解。
- (二)本次檢討，業依現況道路，延伸育英路往西至新生路，育英路以北之培英路往東接計畫區外之中壢工業區，劃設為 8、12 公尺寬計畫道路，且銜接計畫區外道路部分，應由縣府配合辦理變更編訂及徵收事宜；另為解決目前殯儀館附近交通、停車問題及避免日後集中於殯儀館附近申請設置殯儀館設施專用區衍生對環境各層面之衝擊，請桃園縣政府相關主管機關，考量建構大眾運輸系統機能、鼓勵民眾搭乘接駁專車及管制小行車通行時間等配套措施，並依實際需求，構築流量管制、速率管制之相關設施，以改善計畫區東南側及東側至計畫區外中壢工業區之計畫道路系統。

## 參、變更內容

檢討後土地使用分區其面積減少者，包括零星工業區、保存區及農業區；面積增加者為宗教專用區及殯葬設施專用區。檢討後公共設施用地其面積減少者，包括殯儀館用地及墓地；面積增加者為學校、鄰里公園、停車場、垃圾場及道路用地。

依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」檢討後，各項不足公共設施面積，均獲部分改善，對於本計畫區內生活環境品質有所助益，參見表六。

依上述發展現況及檢討分析，本次檢討所變更之項目、內容、位置、變更理由及變更部分面積統計參見表七、表八及圖八；另有暫予保留案3件參見表九。凡未指明變更部分，均應以原有計畫為準。

表六 變更高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫(第三次通盤檢討)  
檢討後公共設施用地增加分析表

項 目	編 號	計 畫 面 積 (公頃)	已開闢 面 積 (公頃)	開闢率 (%)	檢 討 標 準	計畫人口 30,000 人		備 註
						需 要 面 積 (公頃)	超 過 或 不 足 面 積 (公頃)	
鄰 公 里 園	公 一	0.87	0	0	五萬人以下，每 千人 0.15 公 頃，每處最小面 積 0.5 公頃。	4.50	3.59	新增「 公六」 2.68 公 頃。
	公 二	1.06	0	0				
	公 三	2.00	0	0				
	公 四	0.68	0	0				
	公 五	0.80	0	0				
	公 六	2.68	0	0				
	小 計	8.09	0	0				
停 車 場	停 一	0.22	0	0	依「改善停車問 題方案」標準計 算： $0.2 \times$ 汽車持 有率 $\times$ 計畫人口 $\times 30 \text{ m}^2 =$ 停車場 面積。	4.47	-1.08	新增「 停四」 2.34 公 頃（由 申請單 位興闢 ）。
	停 二	0.61	0	0				
	停 三	0.22	0	0				
	停 四	2.34	0	0				
	小 計	3.39	0	0				

表七 變更高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫(第三次通盤檢討)  
變更內容明細表

編號	原編號	位置	變更內容		變更理由	備註
			原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
一	一	計畫年期	民國85年	民國100年	配合國土綜合開發計畫，調整計畫年期。	
二	三	計畫區東北側保存區	保存區 (0.50)	宗教專用區 (0.50)	因非屬「文化資產保存法」所指定之保存區，而現況為登記有案之寺廟，故予調整名稱為宗教專用區。	
三	五	計畫區西側之中央大學周邊地區及農業區	農業區 (1.70) 道路用地 (0.01) 學校用地 (0.61)	學校用地 (1.71)  農業區 (0.61)	一、本案因原有計畫標示位置範圍與中央大學實際管理範圍有異，故於本次檢討依校方提供實際管理使用之範圍，檢討變更。 二、變更為學校用地之22筆土地係中央大學管理之公有地。	變更為學校部分，以中壢市五權段227-6、229-1、229-4、229-5、231-1、254-1、267、68-1、268-2、289、322-1、322-2、328-1、328-2、328-3、328-4、328-5及328-6地號等18筆土地及平鎮市雙連坡段3-13、3-14、10-6及11-3地號等4筆土地，共22筆土地為準。
四	六	計畫區東側之農業區(殯儀館以南及興南國中附近地區)	零星工業區 (0.05) 農業區 (1.50) 殯儀館 (0.04) 墓地 (0.17)	道路用地 (1.76)	一、依民國91年12月23日公共設施協調會研商共識調整。 二、殯儀館以南及興南國中附近地區僅有4至6公尺寬之現況道路，且缺乏東西向道路；每逢送葬人車壅擠、學校及	

表七 變更高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫(第三次通盤檢討)  
變更內容明細表

編號	原編號	位置	變更內容		變更理由	備註
			原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
					<p>工業區交通人潮，使培英路、育英路附近一帶交通阻塞。</p> <p>三、依現況道路，延伸育英路往西至新生路，育英路以北之培英路往東接計畫區外之中壢工業區，劃設為8、12公尺寬計畫道路，以改善計畫區東南側及東側至計畫區外中壢工業區之計畫道路系統。</p>	
五	七	計畫區東北側，即內壢交流道西南側之農業區。	農業區 (6.84)	垃圾場用地 (4.16) 公園用地(公六) (2.68)	<p>一、中壢市公所提出本變更案，依現況發展需求，調整跨新街溪兩側已無供農作使用之部分農業區為垃圾場及公園，以解決垃圾問題及改善環境品質，分述如下：</p> <p>(一)將目前供掩埋垃圾之新街溪東側農業區(忠福垃圾場)，調整為垃圾場，變更範圍除水尾段水尾小段31-17、15-26地號(0.06公頃)屬國有財產局所有，餘已由公所取得土地所有權。</p>	<p>變更範圍：</p> <p>1. 忠福垃圾場包括水尾段水尾小段15-12地號等30筆土地。</p> <p>2. 水尾垃圾場包括水尾段水尾小段228-1地號等10筆土地。</p>



表七 變更高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫(第三次通盤檢討)  
變更內容明細表

編號	原編號	位置	變更內容		變更理由	備註
			原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
					(二)將目前已不再供掩埋垃圾而正復育中之新街溪西側農業區(水尾垃圾場)調整為公園,並應加強綠美化、復育為具環保功能之公園供民眾使用,變更範圍除部分水尾段水尾小段228-30地號(0.02公頃)屬國有財產局所有,餘已由公所向土地所有權人取得同意。 二、民國94年2月5日起公展30天,並無異議。	
六	八	計畫區東側,即殯儀館東南側之農業區、零星工業區(零工十三)。	零星工業區(1.03) 農業區(0.51)	殯葬設施專用區(1.54)  附帶條件: 1. 本案變更為殯葬設施專用區部分,應依事業需求及環境特性另擬細部計畫,於細部計畫中劃設足供因開發行為衍生所需之道路、停車場、	一、本案係皇順開發股份有限公司提出。 二、為補中壢市立殯儀館設施不足且周邊缺乏停車場,本案變更範圍地主依「殯葬管理條例」規定提出申請,經桃園縣殯葬設施審議委員會93.10.18府民儀字第0930280384號函同意申請籌設,俟都市計畫委員會審議通過,再向縣政府主管機關申請設置許可。 三、本次檢討擬將現況	變更範圍: 中壢市忠福段83、85、86、87、88、91、93、94、97地號9筆土地。

表七 變更高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫(第三次通盤檢討)  
變更內容明細表

編號	原編號	位置	變更內容		變更理由	備註
			原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
				<p>污水處理場、垃圾處理、水電供給及其他必要性服務設施，且由申請單位自行興闢、管理維護，而其產權仍屬土地所有權人所有，但屬通過性道路者，應無償提供興闢並移轉登記為縣政府所有。</p> <p>2. 上開必要性服務設施之面積，其由零星工業區變更為殯葬設施專用區部分，不得低於零星工業區申請變更面積20%；其由農業區變更為殯葬設施專用區部分，不得低於農業區申請變更面積40%。</p> <p>3. 殯葬設施專用區之使用以殯儀館為主，並於擬定細部計畫訂定土地使</p>	<p>已無供作農業、工業使用之農業區及零星工業區(零工十三)調整為殯葬設施專用區及停車場用地，以利土地使用，並能緩解北桃園地區殯葬問題。</p> <p>四、民國95年2月10日起公展30天，並無異議。</p>	

表七 變更高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫(第三次通盤檢討)  
變更內容明細表

編號	原編號	位置	變更內容		變更理由	備註
			原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
			零星工業區 (1.06) 農業區 (1.28)	<p>用分區管制規定時，妥予規定其允許使用項目內容，以資周延。</p> <p>停車場用地 (停四) (2.34)</p> <p>附帶條件： 本案變更為停車場用地部分，限作平面停車場使用，並由土地所有權人依照都市計畫法第三十條及「獎勵投資辦理都市計畫公共設施辦法」規定，自行投資興辦。</p>		
七	九	全計畫區	修訂土地使用分區管制要點		為有效控制土地使用強度，確保公共設施服務水準，以維護良好生活環境品質，故新增整體開發地區退縮建築及明訂變電所用地使用強度等規定。	

註：1. 凡本次通盤檢討未指明變更部分，均應以原計畫為準。  
2. 表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。

表八 變更高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫(第三次通盤檢討)  
變更部分面積統計表

編號		一	二	三	四	五	六	合計		
原編號		一	三	五	六	七	八			
項目										
土地 使用 分區	住宅區	變更計畫年期為民國一〇〇年。								
	工商綜合專用區									
	乙種工業區									
	零星工業區					-0.05		-2.09	-2.14	
	貨物轉運中心區									
	行政區									
	文教區									
	保存區			-0.50						-0.50
	宗教專用區			0.50						0.50
	殯葬設施專用區								1.54	1.54
	農業區				-1.09	-1.50	-6.84	-1.79		-11.22
公共 設施 用地	機關									
	學校			1.10					1.10	
	社教用地									
	鄰里公園					2.68			2.68	
	兒童遊樂場									
	綠地									
	生態綠地									
	零售市場									
	停車場						2.34		2.34	
	廣場									
	變電所									
	電路鐵塔用地									
	殯儀館				-0.04				-0.04	
	火葬場									
墓地				-0.17				-0.17		
溝渠										
垃圾場						4.16		4.16		
高速公路										
快速道路										
道路			-0.01	1.76				1.75		
合計			0	0	0	0	0	0		

註：1. 編號一為計畫年期之調整，不計列面積。

2. 表內面積應以核定圖實地分割測量面積為準；單位：公頃。



表九 變更高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫(第三次通盤檢討)  
暫予保留案件表

新 編 號	原 編 號	變 更 內 容		變 更 理 由	內 政 部 都 市 計 畫 委 員 會 決 議
		原 計 畫 (公頃)	新 計 畫 (公頃)		
一	逕 1 、 逕 3	農業區 (3.195) 、 農業區 (0.556)	殯葬專用區 (3.195) 停車場 (0.556)	和碩頤親園股份有限公司陳情，依據現況需求，提供中壢、平鎮地區殯葬、納骨塔及停車場等相關服務設施（變更為殯葬專用區範圍：中壢市忠福段 42-9、42-10、42-12 地號 3 筆土地；變更為停車場範圍：42-11、42-13、45-5 地號 3 筆土地）。	民國 94 年 12 月 27 日第 624 次大會同意專案小組審查意見： 1. 本案因涉及農業區變更，且未經縣都委會審議，爰建議暫予保留，並重新提請桃園縣都市計畫委員會審議，如經該縣都委會審議通過者，應依都市計畫法第 19 條規定補辦公開展覽及說明會後，由縣府檢送相關資料報部，交由本專案小組繼續審查。 2. 請申請人依下列各點辦理： (1) 本案係依「都市計畫農業區變更使用審議規範」辦理，除請申請人確實依前開審議規範第五至五十三點之規定辦理，並製作查核結果對照表，俾便縣府查核外，並請整合本案與逕 3 案陳情內容，將全案整體規劃構想、變更農業區為殯葬專用區及停車場後對周邊農業土地之影響、土地使用配置計畫、變更範圍內、外之交通現況、條件、道路系統及交通管理策略等事項之補充資料送請縣府作為縣都委會審議之參考。 (2) 本案擬開發之殯葬設施，因屬鄰避性設施，應請申請人注意本開發案周邊社區意見及本案開發後與周邊景觀調和等事項，避免引發爭議。

表九 變更高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫(第三次通盤檢討)  
暫予保留案件表

新 編 號	原 編 號	變 更 內 容		變 更 理 由	內 政 部 都 市 計 畫 委 員 會 決 議
		原 計 畫 (公頃)	新 計 畫 (公頃)		
二	逕 2	農業區 (0.65)	宗教專用區 (0.65)	基督教中壢靈糧堂陳情，為經營教會事務，推動社區服務業務，亟需更大場地以興建相關設施（變更範圍：中壢市興南段興南小段第 139、139-1 地號 2 筆土地）。	民國 94 年 12 月 27 日第 624 次大會同意專案小組審查意見： 1. 本案據申請人列席說明，因陳情位置中壢市興南段興南小段第 139、139-1 地號等 2 筆土地未相鄰接，不利整體利用、開發，本案陳情位置改為中壢市興南段興南小段第 139 地號單筆土地。 2. 本案涉及農業區變更，且未經縣都委會審議，爰建議暫予保留，並請申請人研提適當之開發方式及自願捐獻回饋措施，重新提請桃園縣都市計畫委員會審議，如經縣都委會審議通過者，應依都市計畫法第 19 條規定補辦公開展覽及說明會後，由縣府檢送相關資料報部，交由本專案小組繼續審查。
三	逕 4	農業區	道路	中壢市公所提出，為改善殯儀館及興南國中附近地區之交通壅塞情形，於 94.3.8 會同地方代表、里長進行培英路拓寬及延伸會勘，結論建議由新生路直接開通至培英路轉彎處並延伸至中福路二段，拓寬為 18 公尺計畫道路。	民國 94 年 12 月 27 日第 624 次大會同意專案小組審查意見： 本案建議暫予保留，並請中壢市公所將會中補送之具體意見，送由縣府重新提請桃園縣都市計畫委員會審議，如經縣都委會審議通過者，應依都市計畫法第 19 條規定補辦公開展覽及說明會後，由縣府檢送相關資料報部，交由本專案小組繼續審查。

註：表內面積應以核定計畫圖實地分割面積為準。

## 第五章 檢討後之計畫

### 壹、計畫面積

計畫面積為 2196.30 公頃。

### 貳、計畫年期

調整計畫年期為民國 100 年。

### 參、計畫人口與密度

計畫人口為 30,000 人，住宅區淨密度約為每公頃 400 人。

### 肆、土地使用分區計畫

本計畫區檢討後土地使用分區計畫，包括住宅區、工商綜合專用區、乙種工業區、零星工業區、貨運轉運中心區、行政區、文教區、宗教專用區、殯葬設施專用區及農業區，面積合計為 1923.90 公頃，分述如下：

#### 一、住宅區

原計畫以現有集居地區為基礎，並配合集居規模及本計畫第二次通盤檢討後個案變更，劃設 3 個住宅鄰里單元及多處住宅區，面積合計為 56.19 公頃，本次檢討維持原計畫。

#### 二、工商綜合專用區

原劃設 2 處工商綜合專用區，1 處位於計畫區北側、110 甲縣道西側為第一種工商綜合專用區，面積為 3.50 公頃；另 1 處位於計畫區西側為第二種工商綜合專用區，面積為 1.83 公頃。本次檢討維持原計畫，工商綜合專用區檢討後面積合計為 5.33 公頃。

#### 三、乙種工業區

原計畫共劃設乙種工業區面積 65.53 公頃，本次檢討維持原計畫。

#### 四、零星工業區

原計畫共劃設零星工業區面積 32.02 公頃，本次檢討為改善計畫區東南側及東側至中壢工業區計畫道路系統，調整部分零星工業區為道路；配合現況發展需求，調整部分零星工業區為殯葬設施專用區及停車場，餘維持原計畫，檢討後面積為 29.88 公頃。

#### 五、貨物轉運中心區

原計畫於計畫區西側劃設 1 處貨物轉運中心，面積為 32.60 公頃。其細部計畫業於民國 91 年 9 月發布實施，目前由桃園縣政



府編列預算以市地重劃方式開發中，本次檢討維持原計畫。

#### 六、行政區

原計畫於計畫區西側劃設 1 處行政區供農田水利會使用，本次檢討維持原計畫，面積為 0.27 公頃。

#### 七、文教區

原計畫於計畫區北側劃設 2 處文教區，供私立萬能技術學院及私立聖德基督學院使用，面積合計為 7.32 公頃，本次檢討維持原計畫。

#### 八、宗教專用區

原計畫於計畫區東北側劃設 1 處保存區，本次檢討為統一名稱，變更保存區為宗教專用區，檢討後面積為 0.50 公頃。

#### 九、殯葬設施專用區

本次檢討為補中壢市立殯儀館設施不足及配合現況發展，調整部分零星工業區及農業區為殯葬設施專用區，檢討後計畫區內 1 處殯葬專用區，面積為 1.54 公頃。

#### 十、農業區

原計畫共劃設農業區面積 1735.96 公頃，本次檢討配合中央大學範圍調整，變更部分農業區為學校（文大用地）及變更部分學校（文大用地）為農業區；為改善計畫區東南側及東側至中壢工業區計畫道路系統，變更部分農業區為道路；為解決垃圾處理問題及改善環境品質，調整部分農業區為垃圾場及公園；為補中壢市立殯儀館設施不足，調整部分農業區為殯葬設施專用區及停車場，餘維持原計畫，檢討後面積合計為 1724.74 公頃。

本計畫區檢討後各項土地使用分區計畫，參見圖九、表十。

### 伍、公共設施計畫

本計畫區檢討後公共設施計畫包括機關、學校、社教用地、鄰里公園、兒童遊樂場、綠地、生態綠地、市場、停車場、廣場、變電所、電路鐵塔用地、殯儀館、火葬場、墓地、溝渠、垃圾場、高速公路、快速道路及道路等公共設施用地，分述如下：

#### 一、機關用地

計畫區原劃設 7 處機關用地，本次檢討維持原計畫，面積合計為 10.59 公頃。

#### 二、學校用地

計畫區原劃設 4 處學校用地，其中文小 2 處，文中 1 處，文大 1 處，本次檢討配合中央大學調整校地範圍，增加部分文大面積，餘維持原計畫，檢討後面積合計為 65.80 公頃，分述如下：

（一）原計畫共劃設文小 2 處；

1. 文小一：

位於計畫區西側，已開闢為中平國小，本次檢討維持原計畫，面積為 2.50 公頃。

2. 文小二：

位於計畫區東側，尚未開闢使用，本次檢討維持原計畫，面積為 2.40 公頃。

(二) 原計畫於計畫區東側劃設 1 處文中用地，已開闢為興南國中，本次檢討維持原計畫，面積為 2.30 公頃。

(三) 原計畫於計畫區西側劃設 1 處文大用地供作中央大學校地，面積為 57.50 公頃。本次檢討依該校所提供地籍清冊及地籍圖調整其使用範圍，變更部分農業區為學校(文大用地)、變更部分學校(文大用地)為農業區及變更部分道路為學校(文大用地)，檢討後面積為 58.60 公頃。

三、社教用地

原計畫於計畫區西側劃設 1 處社教用地，本次檢討維持原計畫，面積為 0.26 公頃。

四、鄰里公園用地

原計畫於計畫區東側及西側共劃設 5 處鄰里公園，皆未開闢使用，本次檢討配合現況發展，將目前已不再供掩埋垃圾而正復育中之水尾垃圾場(新街溪西側)闢建為具環保功能之公園，調整部分農業區為公園(公六)，餘維持原計畫，檢討後 6 處公園面積合計為 8.09 公頃。

五、兒童遊樂場用地

原計畫於計畫區東側及西側共劃設 3 處兒童遊樂場，皆未開闢使用，本次檢討維持原計畫，面積合計為 0.61 公頃。

六、綠地

原計畫於計畫區東側之中山高速公路兩旁劃設綠地作為高速公路隔離綠地及計畫區西側之雙連坡地區南側劃設綠地，目前皆未開闢。本次檢討維持原計畫，面積合計為 18.38 公頃。

七、生態綠地

原計畫共劃設 2 處生態綠地，1 處位於計畫區北側、110 甲縣道西側為生態綠地一，計畫面積為 1.50 公頃；另 1 處位於計畫區西側為生態綠地二，計畫面積為 1.48 公頃，作為隔離工商綜合專用區與毗鄰其他土地使用分區，以維持自然景觀及落實生態保護計畫。本次檢討維持原計畫，面積合計為 2.98 公頃。

八、零售市場用地

原計畫於計畫區東側及西側共劃設 3 處零售市場，皆未開闢使用，本次檢討維持原計畫，面積合計為 1.13 公頃。

#### 九、停車場用地

原計畫於計畫區東側及西側共劃設 3 處停車場，面積合計為 1.05 公頃，皆未開闢使用。本次檢討配合劃設殯葬專用區及補中壢市立殯儀館停車空間不足，變更部分農業區及零星工業區為停車場（停四），餘維持原計畫，檢討後 4 處停車場面積合計為 3.39 公頃。

#### 十、廣場用地

原計畫於計畫區東側及西側共劃設 2 處廣場，皆未開闢使用，本次檢討維持原計畫，面積合計為 0.54 公頃。

#### 十一、變電所用地

原計畫共劃設 2 處變電所，1 處位於計畫區東南側（變一），面積 0.30 公頃，已開闢使用中；另一處位於計畫區西北側（變二），面積 0.50 公頃，正動工興闢中。本次檢討維持原計畫，面積合計為 0.80 公頃。

#### 十二、電路鐵塔用地

原計畫於計畫區東側劃設 1 處電路鐵塔用地，尚未開闢使用，本次檢討維持原計畫，面積為 0.02 公頃。

#### 十三、殯儀館用地

原計畫於計畫區東側（高速公路東南側）劃設 1 處殯儀館，面積為 1.10 公頃，已開闢使用中。本次檢討依民國 91 年 12 月 23 日公共設施協調會研商共識，調整部分殯儀館用地為道路用地，以改善培英路、育英路附近道路服務水準，餘維持原計畫，檢討後面積為 1.06 公頃。

#### 十四、火葬場用地

原計畫於計畫區東側（高速公路東南側，即殯儀館西側）劃設 1 處火葬場，已開闢使用中，本次檢討維持原計畫，面積為 0.60 公頃。

#### 十五、墓地

原計畫於計畫區東側（高速公路東南側，即火葬場南側）劃設 1 處墓地，面積為 3.70 公頃，已開闢使用中。本次檢討變更部分墓地為道路，以改善交通，餘維持原計畫，檢討後面積為 3.53 公頃。

#### 十六、溝渠用地

原計畫於計畫區西側雙連坡地區劃設溝渠，已開闢使用，本次檢討維持原計畫，面積為 3.18 公頃。

#### 十七、垃圾場用地

本次檢討為解決垃圾處理問題及改善環境品質，調整部分農業區為垃圾場及公園，檢討後 1 處垃圾場面積為 4.16 公頃。

本計畫區檢討後各項公共設施計畫，參見表十一。

## 陸、道路系統計畫

### 一、高速公路

係現有中山高速公路，北往桃園、南至楊梅。本次檢討維持原計畫，面積為 72.71 公頃。

### 二、快速道路

原計畫共劃設二條快速道路，本次檢討維持原計畫，面積合計為 29.09 公頃，分述如下：

(一)計畫區南部觀音大溪線東西向快速道路(快道一)，已開闢使用中，面積為 20.15 公頃。

(二)計畫區北部為配合高速鐵路桃園站區聯外(青埔—中壢)南北向快速道路(快道二)，縣府已徵收取得用地，目前開闢中，面積為 8.94 公頃。

### 三、一般道路

原計畫劃設道路面積合計為 43.73 公頃，本次檢討配合實際發展需求，變更部分零星工業區、農業區、殯儀館及墓地為道路；變更部分道路為學校(文大用地)，餘維持原計畫，檢討後面積合計為 45.48 公頃，分述如下：

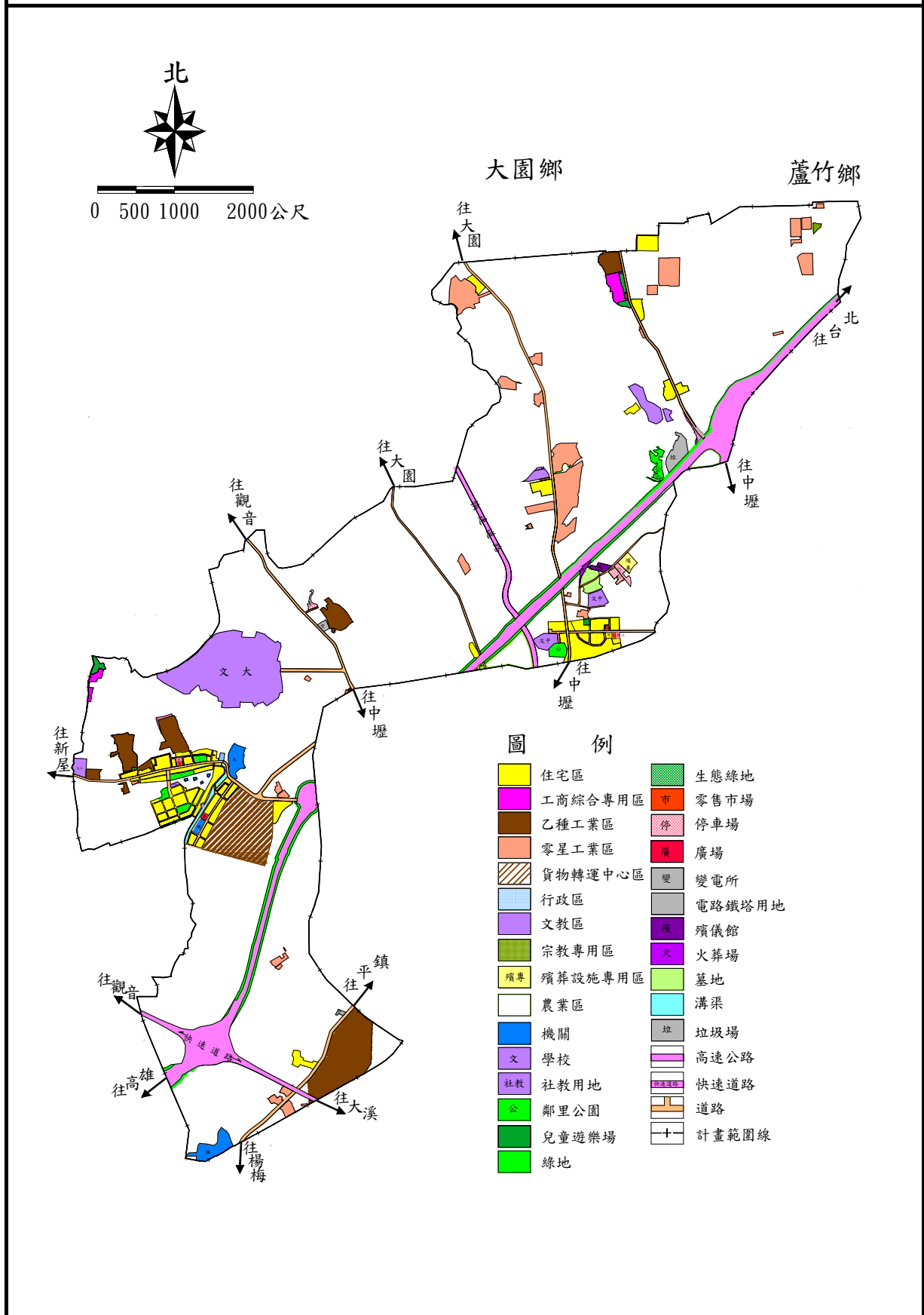
#### (一)聯外道路：

1. 一號道路為本計畫區主要聯外幹道，北往大園，向南通往中壢、平鎮都市計畫區，計畫寬度為 20 公尺。
2. 二號道路為本計畫區主要聯外幹道，北往大園，向南通往中壢、平鎮都市計畫區，計畫寬度為 20 公尺。
3. 三號道路為本計畫區主要聯外道路，北往大園，向南通往中壢、平鎮都市計畫區之聯外道路，計畫寬度 15 公尺。
4. 四號道路為本計畫區主要聯外道路，北往觀音，向南通往中壢、平鎮都市計畫區之聯外道路，計畫寬度 20、30 公尺。
5. 七號道路為本計畫區向西通往新屋之聯外道路，計畫寬度 20 公尺。
6. 八號道路為本計畫區向南通新竹之聯外道路，計畫寬度 30 公尺。

(二)區內道路：配設區內主要、次要及出入道路，其計畫寬度分別為 30 公尺、20 公尺、18 公尺、12 公尺、10 公尺、及 8 公尺，另為方便行人，酌設 4 公尺寬之人行步道。

本計畫區道路編號明細，參見表十二。

圖九 變更高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫(第三次通盤檢討)示意圖



表十 變更高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫(第三次通盤檢討)  
土地使用計畫面積表

項 目	本次檢討前 計畫面積 (公頃)	本次檢討 增減面積 (公頃)	本 次 檢 討 後			備 註	
			計畫面積 (公頃)	佔 計 畫 總 面 積 比 例 (%)	佔 都 市 發 展 用 地 比 例 (%)		
土 地 使 用 分 區	住 宅 區	56.19		56.19	2.56	11.92	
	工商綜合專用區	5.33		5.33	0.24	1.13	
	乙種工業區	65.53		65.53	2.98	13.90	
	零星工業區	32.02	-2.14	29.88	1.36	6.34	
	貨物轉運中心區	32.60		32.60	1.48	6.91	
	行 政 區	0.27		0.27	0.01	0.06	
	文 教 區	7.32		7.32	0.33	1.55	
	保 存 區	0.50	-0.50	0	0	0	
	宗教專用區	0	0.50	0.50	0.02	0.11	
	殯葬設施專用區	0	1.54	1.54	0.07	0.33	
	農 業 區	1735.96	-11.22	1724.74	78.53	-	
小 計	1935.72	-11.82	1923.90	87.60	42.23		
公 共 設 施 用 地	機 關 用 地	10.59		10.59	0.48	2.25	
	學 校 用 地	64.70	1.10	65.80	3.00	13.95	
	社 教 用 地	0.26		0.26	0.01	0.06	
	鄰里公園用地	5.41	2.68	8.09	0.37	1.72	
	兒童遊樂場用地	0.61		0.61	0.03	0.13	
	綠 地	18.38		18.38	0.84	3.90	
	生 態 綠 地	2.98		2.98	0.14	0.63	
	零售市場用地	1.13		1.13	0.05	0.24	
	停 車 場 用 地	1.05	2.34	3.39	0.15	0.72	
	廣 場 用 地	0.54		0.54	0.02	0.11	
	變 電 所 用 地	0.80		0.80	0.04	0.17	
	電 路 鐵 塔 用 地	0.02		0.02	*	*	
	殯 儀 館 用 地	1.10	-0.04	1.06	0.05	0.22	
	火 葬 場 用 地	0.60		0.60	0.03	0.13	
	墓 地	3.70	-0.17	3.53	0.16	0.75	
	溝 渠 用 地	3.18		3.18	0.14	0.67	
	垃 圾 場 用 地	0	4.16	4.16	0.19	0.88	
高 速 公 路 用 地	72.71		72.71	3.31	15.42		
快 速 道 路 用 地	29.09		29.09	1.32	6.17		
道 路 用 地	43.73	1.75	45.48	2.07	9.64		
小 計	260.58	11.82	272.40	12.40	57.77		
合 計	都市計畫總面積	2196.30	0	2196.30	100	-	
	都市發展面積	460.34	11.22	471.56	-	100	

註：1. 表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。

2. 都市發展面積不包括農業區之面積。

3. 「\*」表示面積過小，不列入計算。

表十一 變更高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫(第三次通盤檢討)公共設施用地面積明細表

項 目	編 號	計畫面積 (公頃)	位 置	備 註	
機 關	機 一	5.41	計畫區南側，八號路（延平路）西側。	自來水廠	
	機 二	0.13	計畫區西側，臨七號路（民族路雙連一段）南側。	軍事用地	
	機 三	1.09	計畫區西側，臨七號路（民族路雙連一段）南側、機二西側。	軍事用地	
	機 四	0.12	計畫區西側，臨七號路（民族路雙連一段）南側、機三西側。	軍事用地	
	機 五	0.11	計畫區西側，臨七號路（民族路雙連一段）南側、機四西側。	軍事用地	
	機 七	3.65	計畫區西側，臨六號路（民族路三段）北側、貨物轉運中心區。	環保署檢驗所	
	機 八	1.08	計畫區西側，貨物轉運中心區西側。	活動中心	
	小 計	10.59			
學 校	文 小	文 小 一	2.50	計畫區西側，七號路（民族路雙連三段）北側。	中平國小
		文 小 二	2.40	計畫區東側，公三北側、興南國中西南側。	
		小 計	4.90		
	文 中	2.30	計畫區東側，育英路北側、墓地南側。	興南國中	
	文 大	58.60	計畫區西側，中壢交流道西北側。	中央大學	
	小 計	65.80			
社 教 用 地	0.26	計畫區西側，雙連坡地區南側。			
鄰 里 公 園	公 一	0.87	計畫區西側，臨七號路（民族路雙連一段）北側、環保署檢驗所西側。		
	公 二	1.06	計畫區西側，公一南側，臨七號路（民族路雙連一段）北側。		
	公 三	2.00	計畫區東側，臨二號道路（新生路）西側、興南國中西南側。		
	公 四	0.68	計畫區西側，雙連坡地區南側。		
	公 五	0.80	計畫區西側，雙連坡地區南側、公四南側。		
	公 六	2.68	計畫區東北側，內壢交流道西側。		
	小 計	8.09			
兒 童 遊 樂 場	兒 一	0.12	計畫區西側，臨七號路（民族路雙連一段）北側、中平國小東側。		
	兒 二	0.09	計畫區西側，兒一西側，七號路（民族路雙連一段）北側、中平國小東側。		
	兒 三	0.40	計畫區東側，興南國中南側、VI 號路北側。		
	小 計	0.61			

表十一 變更高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫(第三次通盤檢討)公共設施用地面積明細表

項 目	編 號	計畫面積 (公頃)	位 置	備 註
綠 地		18.38	分佈於計畫區東側高速公路兩側及計畫區西側之雙連坡地區南側。	
生 態 綠 地	生 綠 一	1.50	計畫區西北側，一號路(中園路)西側。	
	生 綠 二	1.48	計畫區西側，中央大學西側。	
	小 計	2.98		
零 售 市 場	市 一	0.24	計畫區西側，行政區(環保署檢驗所)西側、臨七號路(民族路雙連一段)北側。	
	市 二	0.24	計畫區東側，興南國中西南側、IV號路北側。	
	市 三	0.65	計畫區西北側，臨四號路(中正路)東北側、中央大學東北側。	
	小 計	1.13		
停 車 場	停 一	0.22	計畫區西側，臨七號路(民族路雙連一段)北側、中央大學西南側。	
	停 二	0.61	計畫區西側，臨七號路(民族路雙連一段)北側、行政區(環保署檢驗所)西側。	
	停 三	0.22	計畫區東側，興南國中東南側、臨IV號路南側。	
	停 四	2.34	計畫區東南側，中壢殯儀館南側。	
	小 計	3.39		
廣 場	廣 一	0.32	計畫區東側，貨物轉運中心區西側	
	廣 二	0.22	計畫區東側，興南國中東南側、臨IV號路北側。	
	小 計	0.54		
變 電 所	變 一	0.30	計畫區東南側、臨八號路(延平路)。	
	變 二	0.50	計畫區西北側，市三南側、中央大學東北側，臨四號路(中正路)。	
	小 計	0.80		
電 路 鐵 塔 用 地		0.02	計畫區東北側，萬能工專東南側、近中園路。	
殯 儀 館		1.06	計畫區東側，興南國中北側。	
火 葬 場		0.60	計畫區東側，殯儀館西側。	
墓 地		3.53	計畫區東側，殯儀館南側。	
溝 渠		3.18	計畫區西側，行政區(環保署檢驗所)南側，六號路南側。	
垃 圾 場		4.16	計畫區東北側，內壢交流道西南側(新街溪東側)	
高 速 公 路		72.71	計畫區東側。	
快 速 路	快道一(觀音—大溪線)	20.15	計畫區南側(東西向)。	
	快道二(青埔—中壢線)	8.94	計畫區北側(南北向)，二及三號道路間。	
	小 計	29.09		
道 路		45.48	全計畫區道路系統。	

註：表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。



表十二 變更高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫(第三次通盤檢討)道路編號明細表

項目編號	起點	迄點	寬度 (公尺)	長度 (公尺)	備註	
中山高速公路	計畫區東側，自計畫區東北側計畫範圍線至計畫區東南側計畫範圍線。		50-160	7740		
快速道路	快道一	計畫區南側，自計畫區東側計畫範圍線至計畫區西側計畫範圍線；即觀音大溪線東西向快速道路。	40	1750		
	快道二	計畫區北側，自計畫區北側計畫範圍線至計畫區南側計畫範圍線；即青埔一中壢南北向快速道路。	40	2400		
一般道路	I	自6號路至計畫範圍線，行政區(環保署檢驗所)東南側。	30	750		
	II	自7號路至農業區，行政區(環保署檢驗所)西南側。	30	100		
	III	自6號路至農業區，行政區(環保署檢驗所)西南側。	20	720		
	IV	自計畫範圍線至文小二，興南國中南側。	18	1,010		
	一	為中壢市中園路，位於計畫區東北側、私立萬能技術學院東側；北至計畫範圍線，南至計畫範圍線。	20	2,010	110 甲縣道	
	二	為中壢市新生路，位於一號道路西側、私立聖德基督學院東側；北至計畫範圍線，南至計畫範圍線。	20	4,110	113 線道	
	三	為中壢市民權路，位於二號道路西側，北至計畫範圍線，南至計畫範圍線。	15	2,040		
	四	為中壢市中正路，三號道路西側，中央大學東側；西北至計畫範圍線，南至計畫範圍線。	30 20	80 1,800		
	五	東至4號路，西至中央大學，中央大學東側。	30	600		
	六	西至7號路，東至計畫範圍線，貨物轉運中心區北側。	30	690		
	七	西至計畫範圍線，東至6號路，行政區(環保署檢驗所)西側。	20	1,680		
	八	為中壢市延平路，機一(自來水公司)東側；西南至計畫範圍線，東北至計畫範圍線。	30	1,740		
	九	西南至二號道路，東北至計畫範圍線；部分位於墓地及殯儀館南側。	12	1,133	新增道路	
	十	西至九號道路，東至興南國中南側。	8、12	109	新增道路	
	未編號			10	970	出入道路
	未編號			8	1078	出入道路
未編號			4	180	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。

## 柒、都市防災計畫

都市發展愈多元化，都市災害之類型也愈趨多樣，台灣地區都市災害之種類大致可分為自然災害（如水災、風災、地震，及坡地低地與懷境敏感地區之潛在地質災害等）與都市社會災害（如產業災害、公害、工程地盤與都市設施之施工災害，及自然、人為災害所衍生之二次災害與火災等）二大類，為降低災害之風險程度、防止產生災害原及避免衍生二次災害，有關本計畫區之都市防災計畫與措施如下，其相關劃設區位及路徑參見圖十所示：

### 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、零星分佈之聚落、乙種工業區等人口聚集地方及參酌學校、公園、兒童遊樂場、停車場等開放空間之可及性，劃設6個生活避難圈，並在各生活避難圈內應成立防救據點及相關避難誘導設施等。

### 二、防救災動線系統

#### （一）緊急疏散道路

指定計畫區內可延續通達並串聯各區域之聯外道路（如一、二、三、四、七、八號道路）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，即能配合緊急道路架構成為一完整路網為對象（如區內道路及現況道路），藉以強化系統機能及完整性。

#### （三）火災防止延燒帶

計畫區內之計畫道路除有防災避難疏散功能，並能兼具防止火災延燒之隔離功用，得利用停車場、公園、兒童遊樂場、綠地等開放空間系統及開闢之農業區等區域作為區隔，以有效防止火災蔓延。

### 三、防救據點

#### （一）緊急避難場所

以機關、學校、公園、兒童遊樂場、活動中心及停車場等為緊急避難場所，其週邊應保持暢通、減少設置永久性障礙物，並維持其開放性以備隨時作為臨時救災避難場所；此外，開闢之農業區亦可作為災變時之緊急避難場所。若風災發生時，戶外民眾應儘速循避難路線避入防災中心或就近避入構造堅硬之房舍建物內，避免暴露於無遮蔽場所，以防硬物撞擊或遭風力侵害。

#### （二）避難收容場所

可利用機關、學校、公園、兒童遊樂場、活動中心及停車場等作為避難收容場所，目的在提供災變地區復建完成前之臨時庇護場所，機能上應具備災民臨時收容、醫療緊急救護、區域物質及飲水之轉運發放、醫療及生活必需品之儲備等功能；另外在防災生活圈中應具有傳達正確資訊、供應必要之生活設施、自主消防能力及能供給完善之庇護設施等功能之場所。

#### (三) 警察據點

設置警察據點之主要目的是為蒐集災變情報資訊及維持災後秩序，本次檢討將計畫區內唯一為政府機關所在之「機七」機關用地（現為環保署檢驗所）作為警察據點，發揮應有功能及任務。

#### (四) 消防據點

因本計畫區面積多達 2 千多公頃，因此特在計畫區中央之行政區（現為農田水利會）及南側「機一」機關用地（現為自來水公司淨水場）建構消防據點，分別指揮計畫區北邊及南邊緊急消防事宜。另外指定避難收容所為臨時觀哨所，並儲備消防器材、水源，以因應災變之緊急消防救難。

#### (五) 醫療據點

醫療據點包括臨時醫療場所及長期收容所，前者為發揮機動醫療設施急救功能，指定避難收容所即文大用地（中央大學）、文中用地（興南國中）設置臨時醫療據點；長期收容所場所仍應以附設有病床之醫院為對象，惟計畫區中並無醫院可供設置，故以離計畫區 10~20 分鐘車程之壠新、天成醫院為長期收容所醫療地點。

## 捌、分期分區發展計畫

本計畫屬特定區計畫，都市計畫發展用地僅佔 21.47%，且多位於聯外及區內主要道路兩側，區內居民之民生所需及公共行政業務大多依賴計畫區東北側桃園市及東南側中壠市、平鎮市提供生活機能，目前發展甚為零散。

為達成計畫目標及指導本計畫區循序發展，茲訂定分期分區發展計畫，劃分已發展區及優先發展區，作為公私單位籌措財源、投資開發之依據，其劃分原則如下，並參見圖十一：

### 一、已發展區

位於各聯外道路及區內主要道路兩側，就符合平均地權條例施行細則有關公共設施完竣地區規定，且建築用地使用率已達 70% 以上之地區劃定為已發展區。

### 二、優先發展區

就計畫區內，雙連坡附近地區、興南國中附近地區及貨物轉運中心應另行訂定細部計畫，配置必要之公共設施及訂定公平合理之開發方式，期以示範性建設帶動其他已發展區，並藉由基地整體合併建築及設置公益性設施，以提昇整體環境品質。

## 玖、事業及財務計畫

本次檢討劃設之道路用地併同第二次通盤檢討劃設未開闢之文小二、鄰里公園、兒童遊樂場、綠地、市場、停車場、廣場及道路用地，面積合計為 38.74 公頃，其開闢經費估算約 156,121 萬元，參見表十三。

依都市計畫法規定，可循下列方式籌措建設經費：

- 一、編列年度預算。
- 二、工程受益費之收受。
- 三、土地增值稅部分收入之提撥。
- 四、私人團體之捐獻。
- 五、上級政府之補助。
- 六、其他辦理都市計畫事業之盈餘。
- 七、都市建設捐之收入。

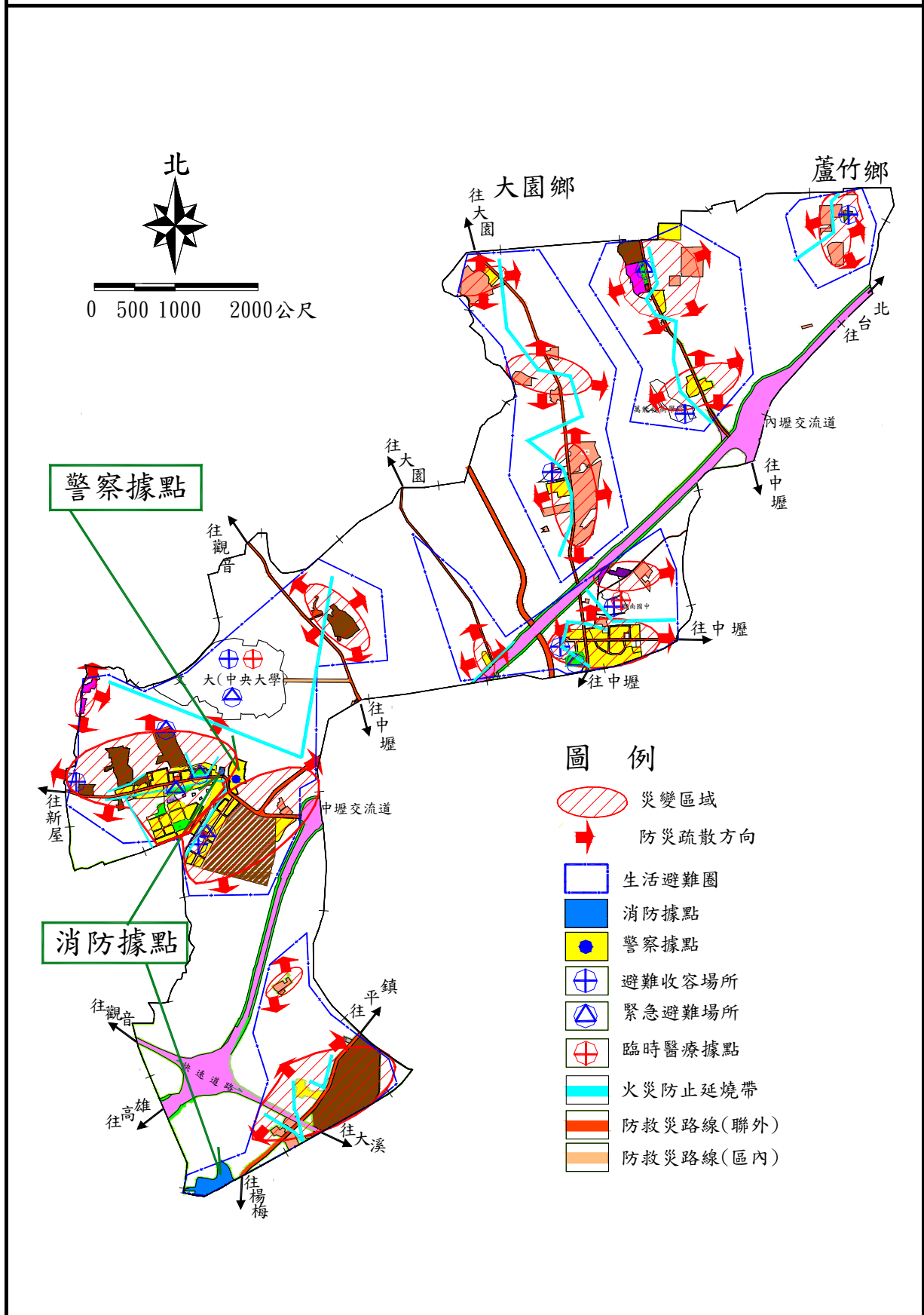
## 拾、土地使用分區管制要點

本次檢討修訂原土地使用分區管制要點，刪除原計畫條文第十、十八點，增列新條文第三點有關工商綜合專用區之規定、第十一點生態綠地之規定、第十三點變電所之規定及第十八點整體開發地區退縮建築之規定，參見表十四。

## 拾壹、其他

- 一、依據民國 94 年 12 月 27 日內政部都市計畫委員會第 624 次會議決議，雖本案依都市計畫法第 16 條規定，係屬主要計畫與細部計畫得合併擬定之特定區計畫，惟為符合都市計畫案主要計畫與細部計畫分離之政策趨勢，建議桃園縣政府於本計畫區日後辦理通盤檢討時，應可考量將主要計畫及細部計畫分離並分別辦理之。
- 二、本次變更第四案改善計畫區東南側及東側至中壢工業區之道路系統。其計畫區外銜接中壢工業區之路段，應由縣府加速興闢。
- 三、本計畫區內土地開發行為如符合「環境影響評估法」及「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」者，應依規定實施環境影響評估，以資適法。

圖十 變更高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫(第三次通盤檢討) 防救災計畫示意圖





表十三 變更高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫(第三次通盤檢討)事業及財務計畫表

項 目	面 積 (公頃)	土 地 取 得 方 式				開 闢 經 費 ( 萬 元 )		
		徵 購	市 地 重 劃	區 段 徵 收	其 他	整 地 費	工 程 費	合 計
學 校 (文小)	2.40	√	√			72	9600	9672
鄰里公園	8.09	√	√			242	32360	32602
兒 童 遊 樂 場	0.61	√	√			18	2440	2458
綠 地	18.38	√	√			551	73520	74071
零售市場	1.13	√	√			34	4520	4554
停 車 場	1.05	√	√			32	4200	4232
廣 場	0.54	√	√			16	2160	2176
道 路	6.54	√	√			196	26160	26356
合 計	38.74					1161	154960	156121

註：1. 表列面積為本次檢討後，尚未開闢之公共設施用地面積，係以民國94年底為統計基準，不含停四用地2.34公頃(規定由開發者自行興闢)。

2. 表列經費為估算數，作為主管機關籌措財源之參據。

表十四 變更高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫(第三次通盤檢討)土地使用分區管制要點對照表

原 計 畫 條 文	檢 討 後 條 文	備 註
一、本要點依據都市計畫法第二十二條及同法台灣省施行細則第三十一條之規定訂定之。	一、本要點依據都市計畫法第二十二條及同法台灣省施行細則第三十五條之規定訂定之。	依 92 年 2 月 26 日「都市計畫法台灣省施行細則」修訂。
二、住宅區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 200%。	二、 <u>住宅區以建築住宅為主，其土地及建築物使用應依下列規定：</u> (一)住宅區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 200%。 (二)住宅區之建築基地於申請建築時，其建築總樓地板面積在 250 平方公尺以下者，應留設一部停車空間，如超過 250 平方公尺者，超過部分每 150 平方公尺應增設一部停車空間。	1. 增修原條文。 2. 增列住宅區留設停車空間之規定。
	三、工商綜合專用區 (一)第一種工商綜合專用區： 區內劃設工商綜合專用區一、工商綜合專用區二之一、工商綜合專用區二之二，分述如下： 1. 工商綜合專用區一： (1) 提供設置結合購物、休閒、文化、娛樂、飲食、展示資訊設施於一體之大型購物中心及結合倉儲與賣場於一體之倉儲量販中心，其面積不得高於第一種工商綜合專用區面積之 42%。 (2) 建蔽率不大於 60%，容積率不得大於 360%。 2. 工商綜合專用區二之一及二之二： (1) 提供道路、停車場、公用設備或設施等相關必要性服務設施以回饋地方，其面積不得低於第一種工商綜合專用區面積之 28%。 (2) 容積率不得大於 650%，建	1. 新增條文。 2. 將 86 年 5 月 29 日及 7 月 3 日發布之 2 處工商綜合專用區個案變更管制要點規定納入。



表十四 變更高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫(第三次通盤檢討)土地使用分區管制要點對照表

原 計 畫 條 文	檢 討 後 條 文	備 註
	<p>蔽率不大於 80%。</p> <p>(二)第二種工商綜合專用區： 區內劃設工商綜合專用區一、工商綜合專用區二之一、工商綜合專用區二之二，分述如下：</p> <p>1. 工商綜合專用區一： (1) 供金融、工商服務及相關行業之辦公建築、旅館、會議廳及商品展覽場等設施使用。 (2) 建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 360%。</p> <p>2. 工商綜合專用區二之一： (1) 供公共設備及設施使用。 (2) 建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。</p> <p>3. 工商綜合專用區二之二供道路使用。</p>	
四、乙種工業區(含零星工業區)之建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 210%。	四、乙種工業區(含零星工業區)之建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 210%。	
五、貨物轉運中心區之建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 210%。	五、貨物轉運中心區之建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 210%。	
六、行政區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。	六、行政區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。	
三、文教區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。	七、文教區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。	
七、保存區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 160%。	八、宗教專用區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 160%。	變更名稱。
十八、本計畫相關公共設施用地得依(都市計畫公共設施用多目標使用方案)及行政院核定(改善停車問題方案)之規定作停車場多目標使用。		配合修正法令，刪除原條文。
十二、機關用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。	九、機關用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。	

表十四 變更高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫(第三次通盤檢討)土地使用分區管制要點對照表

原 計 畫 條 文	檢 討 後 條 文	備 註
九、學校用地： (一)國中以下之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 150%。 (二)大專用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。	十、學校用地： (一)國中以下之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 150%。 (二)大專用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。	
十、體育場用地之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 200%。		計畫區內並無體育場用地，故刪除原計畫條文。
	十一、生態綠地： (一)生態綠地一： 提供作為綠地，除必要之步道系統、照明、座椅、排水及景觀維護設施外，不得開發建築使用，劃設面積不得低於第一種工商綜合專用區面積之 30%。 (二)生態綠地二： 供生態綠地使用，除必要之步道系統、照明、座椅、排水，及景觀維護設施外，不得開發建築使用。	1. 新增條文。 2. 將 86 年 5 月 29 日及 7 月 3 日發布之 2 處工商綜合專用區個案變更計畫書中，有關生態綠地部分規定納入。
十一、零售市場用地之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 200%。並依「台灣省零售市場建築規格」有關規定辦理。	十二、零售市場用地之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 200%。	修正原條文
無	十三、變電所用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。	新增條文。
十四、殯儀館用地之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 150%。	十四、殯儀館用地之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 150%。	
十三、火葬場用地之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 180%。	十五、火葬場用地之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 180%。	

表十四 變更高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫(第三次通盤檢討)土地使用分區管制要點對照表

原 計 畫 條 文	檢 討 後 條 文	備 註
<p>十五、為鼓勵基地之整體合併建築使用及設置公益性設施，訂定下列獎勵措施：</p> <p>(一)凡建築基地為完整之街廓或符合下列各項之規定，並依規定設置公共開放空間者，得依第十七點規定增加興建樓地板面積。</p> <p>1. 基地有一面臨接寬度在8公尺以上之道路，其臨接長度在25公尺以上或達周界總長度1/5以上者。</p> <p>2. 基地面積在商業區為1000平方公尺以上，在住宅區、機關用地及行政區為1500平方公尺以上者。</p> <p>(二)建築物提供部分樓地板面積供下列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但不超過基地面積乘以該基地容積率之30%為限。</p> <p>1. 私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用，其集中留設之面積在100平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。</p> <p>2. 建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經交通主管機關核准者。</p>	<p>十六、建築物提供部分樓地板面積供下列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但不超過基地面積乘以該基地容積率之30%為限。</p> <p>(一)私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用，其集中留設之面積在100平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。</p> <p>(二)建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經交通主管機關核准者。</p>	<p>配合「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」廢止，予以修訂。</p>
<p>十六、依第十五點第一款規定所得增加之樓地板面積(△FA)按下式核計，但不得超過基地面積乘以該基地容積率之120%：</p> $\Delta FA = S * I$ <p>A：基地面積 S：開放空間有效總面積 I：鼓勵係數，依左列規定計算：</p>		

表十四 變更高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫(第三次通盤檢討)土地使用分區管制要點對照表

原 計 畫 條 文	檢 討 後 條 文	備 註
住宅區、機關用地及行政區 為 $I=2.04\sqrt{S/A}-1.0$ 前項所列開放空間有效總面 積之定義與計算標準依內政 部訂頒〈未實施容積制地區綜 合設計鼓勵辦法〉之規定。		
十七、依第十五點第一款規定設置 公共開放空間之建築基地， 其面臨道路為 20 公尺以上 且基地面積在住宅區、機關 用地及行政區為 2000 平方 公尺以上者，其所得增加之 樓地板面積( $\Delta FA$ )得依第十 七點規定核算之增加樓地板 面積乘以 125%。		
無	十七、計畫區內各使用分區，臨接 計畫道路未達 15 公尺者， 至少退縮 3.5 公尺建築，臨 接 15 公尺以上者，至少退 縮 4 公尺建築，公共設施及 公用事業用地，均應退縮 4 公尺以上建築，退縮部分得 計入法定空地；該退縮部分 應自計畫道路境界線留設 2 公尺寬之人行步道，其餘部 分應植栽綠化。但基地情形 特殊經提桃園縣都市設計 審議委員會審查同意者，從 其規定。	1. 新增條文。 2. 計畫區內各種 土地使用分區 及公共設施用 地退縮建築規 定。
十九、建築基地內之法定空地應留 設 1/2 以上種植花草樹木。	十八、建築基地內之法定空地應留 設 1/2 以上種植花草樹木。	
二十、本要點未規定事項，適用其 他法令規定。	十九、本要點未規定事項，適用其 他法令規定。	

# 變更高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫(第三次通盤檢討)書

擬定機關：桃園縣政府

規劃單位：內政部營建署市鄉規劃局

編訂時間：中華民國九十二年六月

修訂時間：中華民國九十四年五月

修訂時間：中華民國九十五年五月