

變更中壢市(過嶺地區)楊梅鎮(高榮
地區)新屋鄉(頭洲地區)觀音鄉(富源
地區)主要計畫(第二次通盤檢討)書

擬定機關：桃園縣政府
中華民國九十四年七月

桃園縣 變更都市計畫審核摘要表

項 目	說 明	
都 市 計 畫 名 稱	變更中壢市(過嶺地區)楊梅鎮(高榮地區)新屋鄉(頭洲地區)觀音鄉(富源地區)主要計畫(第二次通盤檢討)	
變 更 都 市 計 畫 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	91.08.07 ~ 91.09.06 刊登 91.08.07 自由時報
	公 開 展 覽	92.10.31 ~ 92.11.30，共計 30 天 刊登 92.10.31 ~ 92.11.02 自由時報
	說 明 會	92.11.17 上午十時於觀音鄉富源村活動中心 92.11.17 下午二時於中壢市公所 92.11.18 上午十時於新屋鄉頭洲村活動中心 92.11.18 下午二時於楊梅鎮公所
人 民 團 體 對 本 案 之 反 映 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	93.03.09 第十四屆第十六次委員會審議 93.04.22 第十四屆第十七次委員會審議 93.12.13 第十四屆第二十三次委員會審議通過
	部 級	94.01.25 第 602 次委員會審議通過

目 錄

第一章	現行計畫概要	1
壹	地理位置	1
貳	實施經過	1
參	計畫年期及計畫人口	4
肆	土地使用分區計畫	4
伍	公共設施計畫	4
陸	交通系統計畫	4
柒	事業及財務計畫	9
捌	土地使用分區管制要點	9
第二章	發展現況及檢討分析	11
壹	上位及相關計畫指定位階及功能	11
貳	重大政經建設計畫	11
參	人口成長	11
肆	產業經濟	11
伍	土地使用現況及分析	14
陸	公共設施現況及分析	14
柒	市地重劃辦理現況	18
捌	交通系統現況及分析	20
玖	環境地質分析	20
拾	飛航禁限建管制分析	20
拾壹	景觀資源發展現況	21
拾貳	都市防災機能分析	21
拾參	環境保護分析	21
拾肆	人民或團體意見	22
第三章	課題與對策	24
第四章	檢討原則及變更事項	26
第五章	檢討後計畫	31
壹	計畫範圍及面積	31
貳	計畫目標年	31
參	計畫人口及密度	31
肆	土地使用分區計畫	31
伍	公共設施計畫	32
陸	交通系統計畫	33
柒	都市防災計畫	40
捌	土地使用分區管制要點	43
第六章	事業及財務計畫	45

附錄一 48
附錄二 51
附錄三 59
附錄四 62
附錄五 63

表 目 錄

表一	中壢市(過嶺地區)楊梅鎮(高榮地區)新屋鄉(頭洲地區)觀音鄉(富源地區)主要計畫歷次變更計畫一覽表	2
表二	中壢市(過嶺地區)楊梅鎮(高榮地區)新屋鄉(頭洲地區)觀音鄉(富源地區)主要計畫土地使用計畫面積表	5
表三	中壢市(過嶺地區)楊梅鎮(高榮地區)新屋鄉(頭洲地區)觀音鄉(富源地區)主要計畫交通系統編號明細表	7
表四	變更中壢市(過嶺地區)楊梅鎮(高榮地區)新屋鄉(頭洲地區)觀音鄉(富源地區)主要計畫(第二次通盤檢討)人口成長統計表	12
表五	變更中壢市(過嶺地區)楊梅鎮(高榮地區)新屋鄉(頭洲地區)觀音鄉(富源地區)主要計畫(第二次通盤檢討)土地使用現況分析表	15
表六	變更中壢市(過嶺地區)楊梅鎮(高榮地區)新屋鄉(頭洲地區)觀音鄉(富源地區)主要計畫(第二次通盤檢討)公共設施用地面積檢討分析表	16
表七	變更中壢市(過嶺地區)楊梅鎮(高榮地區)新屋鄉(頭洲地區)觀音鄉(富源地區)主要計畫(第二次通盤檢討)後期發展區及附帶條件區統計表	18
表八	變更中壢市(過嶺地區)楊梅鎮(高榮地區)新屋鄉(頭洲地區)觀音鄉(富源地區)主要計畫(第二次通盤檢討)變更內容明細表	27
表九	變更中壢市(過嶺地區)楊梅鎮(高榮地區)新屋鄉(頭洲地區)觀音鄉(富源地區)主要計畫(第二次通盤檢討)變更部分面積統計表	28
表十	變更中壢市(過嶺地區)楊梅鎮(高榮地區)新屋鄉(頭洲地區)觀音鄉(富源地區)主要計畫(第二次通盤檢討)後期發展區(以市地重劃方式開發)檢討綜理表	29
表十一	變更中壢市(過嶺地區)楊梅鎮(高榮地區)新屋鄉(頭洲地區)觀音鄉(富源地區)主要計畫(第二次通盤檢討)附帶條件區檢討綜理表	29
表十二	變更中壢市(過嶺地區)楊梅鎮(高榮地區)新屋鄉(頭洲地區)觀音鄉(富源地區)主要計畫(第二次通盤檢討)土地使用計畫面積表	34
表十三	變更中壢市(過嶺地區)楊梅鎮(高榮地區)新屋鄉(頭洲地區)觀音鄉(富源地區)主要計畫(第二次通盤檢討)公共設施計畫面積分配表	35
表十四	變更中壢市(過嶺地區)楊梅鎮(高榮地區)新屋鄉(頭洲地區)觀音鄉(富源地區)主要計畫(第二次通盤檢討)交通系統編號明細表	37
表十五	變更中壢市(過嶺地區)楊梅鎮(高榮地區)新屋鄉(頭洲地區)觀音鄉(富源地區)主要計畫(第二次通盤檢討)事業及財務計畫表	46

圖目錄

圖一	中壢市(過嶺地區)楊梅鎮(高榮地區)新屋鄉(頭洲地區)觀音鄉(富源地區)主要計畫區位示意圖	3
圖二	中壢市(過嶺地區)楊梅鎮(高榮地區)新屋鄉(頭洲地區)觀音鄉(富源地區)主要計畫示意圖	6
圖三	中壢市(過嶺地區)楊梅鎮(高榮地區)新屋鄉(頭洲地區)觀音鄉(富源地區)主要計畫交通系統示意圖	8
圖四	變更中壢市(過嶺地區)楊梅鎮(高榮地區)新屋鄉(頭洲地區)觀音鄉(富源地區)主要計畫(第二次通盤檢討)土地使用現況示意圖	17
圖五	變更中壢市(過嶺地區)楊梅鎮(高榮地區)新屋鄉(頭洲地區)觀音鄉(富源地區)主要計畫(第二次通盤檢討)後期發展區及附帶條件區分布示意圖	19
圖六	變更中壢市(過嶺地區)楊梅鎮(高榮地區)新屋鄉(頭洲地區)觀音鄉(富源地區)主要計畫(第二次通盤檢討)環境地質分析示意圖	23
圖七	變更中壢市(過嶺地區)楊梅鎮(高榮地區)新屋鄉(頭洲地區)觀音鄉(富源地區)主要計畫(第二次通盤檢討)變更位置示意圖	30
圖八	變更中壢市(過嶺地區)楊梅鎮(高榮地區)新屋鄉(頭洲地區)觀音鄉(富源地區)主要計畫(第二次通盤檢討)示意圖	38
圖九	變更中壢市(過嶺地區)楊梅鎮(高榮地區)新屋鄉(頭洲地區)觀音鄉(富源地區)主要計畫(第二次通盤檢討)交通系統示意圖	39
圖十	變更中壢市(過嶺地區)楊梅鎮(高榮地區)新屋鄉(頭洲地區)觀音鄉(富源地區)主要計畫(第二次通盤檢討)都市防災系統示意圖	42
圖十一	變更中壢市(過嶺地區)楊梅鎮(高榮地區)新屋鄉(頭洲地區)觀音鄉(富源地區)主要計畫(第二次通盤檢討)分期分區發展計畫示意圖	47

第一章 現行計畫概要

壹、地理位置

本計畫包括中壢市過嶺里、楊梅鎮高榮里、新榮里及雙榮里(高榮里於民國 87 年分為新榮里、雙榮里及高榮里等三個里)、新屋鄉頭洲村部分以及觀音鄉富源村部分等，東起中壢市中平國小、以 1-7 號道路為界，西至新屋鄉頭洲國小及丹揚企業股份有限公司，北端界線則約略與計畫區內主要道路縣道 114 號道路平行，南端接近台 66 號東西向快速道路，總面積約 466.42 公頃。

另外本計畫東側緊鄰高速公路中壢內壢交流道附近特定區，西側約 3 公里處為新屋都市計畫區，南側約 2 公里處為楊梅都市計畫區以及高速公路楊梅交流道附近特定區，詳細位置見圖一。

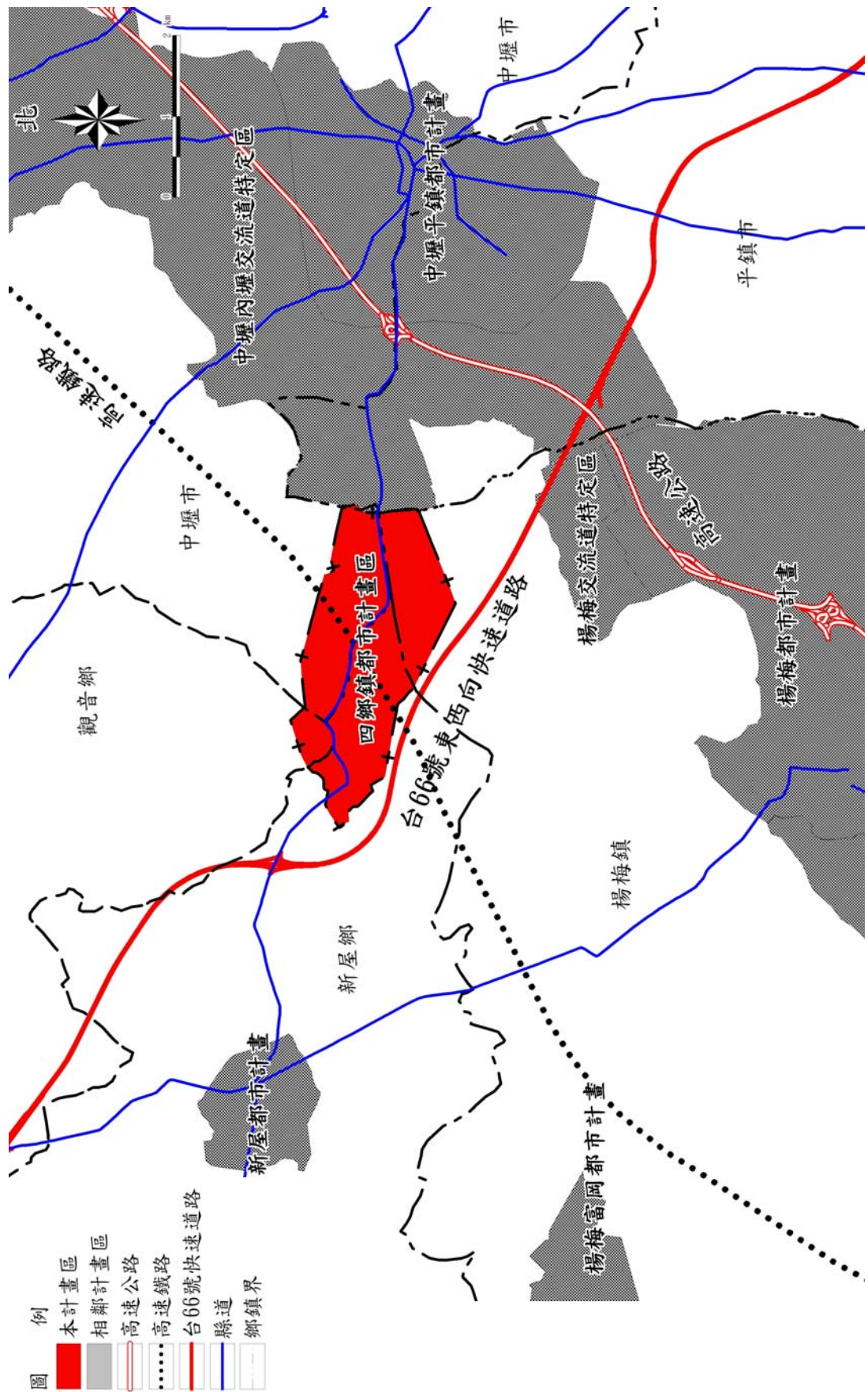
貳、實施經過

本計畫於民國 79 年 11 月擬定，82 年 5 月配合新測地形圖辦理重製完成，82 年 11 月主要計畫第一次通盤檢討（楊梅轄區）發布實施，84 年 6 月主要計畫個案變更（配合高鐵路線調整沿線分區）發布實施，85 年 10 月主要計畫第一次通盤檢討（全計畫區）發布實施，90 年 8 月主要計畫個案變更（工十一工業區為住宅區），91 年 1 月主要計畫個案變更（配合高鐵站區聯外道路改善工程），91 年 7 月主要計畫個案變更(配合高速鐵路站區聯外道路改善計畫及市地重劃工程)，詳細內容請見表一。

表一 中壢市(過嶺地區)楊梅鎮(高榮地區)新屋鄉(頭洲地區)觀音鄉(富源地區)主要計畫歷次變更計畫一覽表

編號	變更內容	上級核定日期文號	縣府發布日期文號
一	修正中壢市(過嶺地區)楊梅鎮(高榮地區)新屋鄉(頭洲地區)觀音鄉(富源地區)主要計畫(楊梅鎮轄區地形圖)案	82年04月22日(82)府建四字第159745號	82年05月06日(82)府工都字第79818號
二	變更中壢市(過嶺地區)楊梅鎮(高榮地區)新屋鄉(頭洲地區)觀音鄉(富源地區)主要計畫(楊梅鎮轄區第一次通盤檢討)案	82年10月07日(82)府建四字第173984號	82年11月18日(82)府工都字第211122號
三	變更中壢市(過嶺地區)楊梅鎮(高榮地區)新屋鄉(頭洲地區)觀音鄉(富源地區)主要計畫(部分住宅區、工業區、農業區、學校、道路及河道為鐵路用地供高速鐵路使用)案	84年06月07日(84)台內營字第8404080號	84年06月29日(84)府工都字第134104號
		84年06月16日(84)府建四字第60261號	
四	變更中壢市(過嶺地區)楊梅鎮(高榮地區)新屋鄉(頭洲地區)觀音鄉(富源地區)主要計畫(第一次通盤檢討)案	85年09月23日(85)台內營字第8506461號	85年10月24日(85)府工都字第228216號
		85年10月03日(85)府建四字第93798號	
五	變更中壢市(過嶺地區)楊梅鎮(高榮地區)新屋鄉(頭洲地區)觀音鄉(富源地區)主要計畫(工十一工業區為住宅區)案	90年07月17日(90)台內營字第9010241號	90年08月02日(90)府城鄉字第139732號
六	變更中壢市(過嶺地區)楊梅鎮(高榮地區)新屋鄉(頭洲地區)觀音鄉(富源地區)主要計畫(部分住宅區、工業區、農業區、綠地、兒童遊樂場、河川區為道路用地；部分道路用地、人行步道為住宅區；部分住宅區、道路用地為綠地)案	91年01月10日(91)台內營字第09000185850號	91年1月28日府城鄉字第0910013629號
七	變更中壢市(過嶺地區)楊梅鎮(高榮地區)新屋鄉(頭洲地區)觀音鄉(富源地區)主要計畫(配合高速鐵路站區聯外道路改善計畫及市地重劃工程)案	91年07月11日(91)台內營字第0910009119號	91年07月22日(91)府城鄉字第09101521042號

圖一 中壢市(過嶺地區)楊梅鎮(高榮地區)新屋鄉(頭洲地區)觀音鄉(富源地區)主要計畫區位示意圖



參、計畫年期及計畫人口

現行計畫之計畫年期為民國 95 年，計畫人口為 25,000 人，居住密度為每公頃約 227 人。

肆、土地使用分區計畫

本計畫區之定位為中壢生活圈影響範圍內之新發展社區，以發展技術及勞力密集型工業以及住宅為主。土地使用分區大致分為 4 個住宅鄰里單元、並配置 2 個鄰里性商業中心；此外配合現況以及未來產業發展預測，劃設 2 處加油站專用區以及 14 處工業區、河川區、農業區等。土地使用分區計畫詳見表二及圖二。

伍、公共設施計畫

本計畫區之公共設施用地，除了中華電信研究所所在的機五以及鐵路用地外，其餘皆為鄰里性的公共設施，包括機關、學校（文中小）、公園、兒童遊樂場、綠地、市場、停車場、人行步道廣場、道路、鐵路等用地。公共設施計畫詳見表二及圖二。

陸、交通系統計畫

本計畫區之交通系統分為鐵路及公路兩部分。鐵路由北而南貫穿本計畫區中央，供高速鐵路使用，由於高速鐵路為高架形式，對本計畫區聯外及區內交通無影響。交通系統概述如下及詳見表三、圖三：

一、聯外道路：

以 1-1(縣道 114)號道路為主，向東連接新屋交流道，向西連接台 66 號東西向快速道路及新屋都市計畫區；1-3 號道路向西北往觀音，1-5 號道路以 1-1 號道路為起點，向南連接至計畫區外，1-7 號道路向北往中壢市接縣道 112 號道路，向南往楊梅鎮幼獅工業區，1-8 及 1-9 號道路沿鐵路用地旁，向北連接高鐵桃園青埔車站，向南連接高鐵新竹六家車站。其餘 1-2、1-4、1-6 號道路均以 1-1 號道路為起點，向南連接計畫區外台 66 號東西向快速道路。

二、主要道路：

以 2-1 號至 2-6 號道路為計畫區內主要道路，計畫寬度為 15 公尺。

三、次要道路及出入道路：

配合計畫區內鄰里單元之需要，配置次要道路以及出入道路(含人行步道)，以利居民日常生活出入使用。

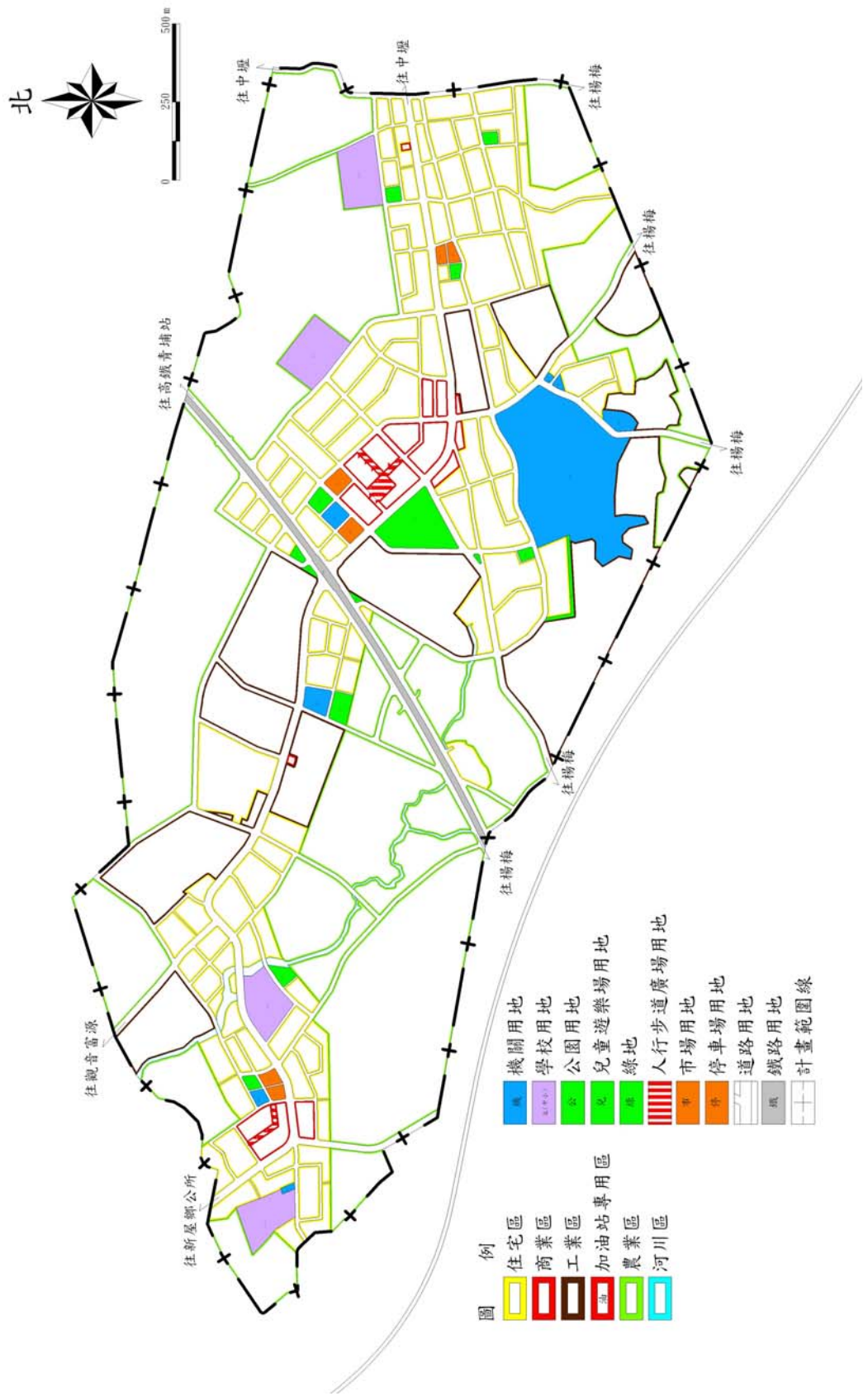
表二 中壢市(過嶺地區)楊梅鎮(高榮地區)新屋鄉(頭洲地區)觀音鄉(富源地區)主要計畫土地使用計畫面積表

項 目		本次檢討前 計畫面積 (公頃)	百分比(1) (%)	百分比(2) (%)	備 註
土 地 使 用 分 區	住 宅 區	100.65	36.63	21.58	
	商 業 區	9.54	3.47	2.05	
	工 業 區	73.47	26.74	15.75	
	加 油 站 專 用 區	0.15	0.05	0.03	
	農 業 區	188.94	—	40.51	
	河 川 區	2.70	—	0.58	
	小 計	375.45	66.89	80.50	
公 共 設 施 用 地	機 關 用 地	17.11	6.24	3.67	
	學 校 用 地	9.63	3.50	2.06	
	公 園 用 地	3.57	1.30	0.77	
	兒 童 遊 樂 場 用 地	1.82	0.66	0.39	
	綠 地	0.52	0.19	0.11	
	人 行 步 道 廣 場 用 地	0.82	0.30	0.18	
	市 場 用 地	0.89	0.32	0.19	
	停 車 場 用 地	0.81	0.29	0.17	
	道 路 用 地	52.59	19.14	11.27	含人行步道
	鐵 路 用 地	3.21	1.17	0.69	
	小 計	90.97	33.11	19.50	
合計(1)		274.78	100.00	—	都市發展用地
合計(2)		466.42	—	100.00	計畫總面積

註：1.都市發展用地面積不包括農業區及河川區面積。

2.表內面積以本次檢討依據地形圖影像數值化計畫線後重新計算，實際面積應以實地測量分割面積為準。

圖二 中壢市(過嶺地區)楊梅鎮(高榮地區)新屋鄉(頭洲地區)觀音鄉(富源地區)主要計畫示意圖



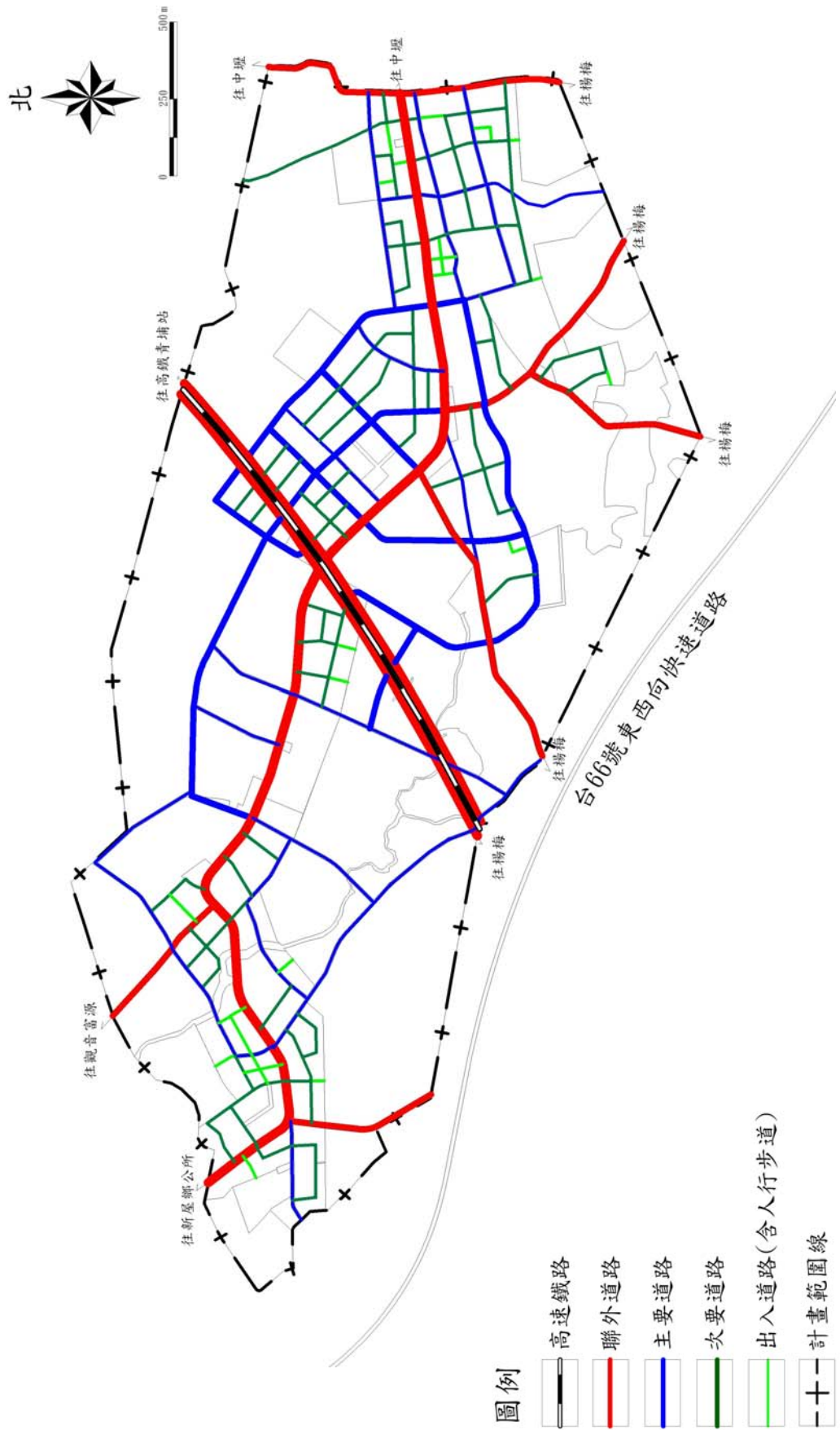
表三 中壢市(過嶺地區)楊梅鎮(高榮地區)新屋鄉(頭洲地區)觀音鄉(富源地區)主要計畫交通系統編號明細表

編號	起迄點	寬度 (公尺)	長度 (公尺)	備註
1-1	西起計畫區界，東至中平國小	24	3,986	聯外道路
1-2	北起 1-1 號道路，南迄計畫區界	20	495	聯外道路
1-3	北起計畫區界，南接 1-1 號道路	20	488	聯外道路
1-4	西起計畫區界，東接 1-1 號道路	20	1,026	聯外道路
1-5	北起 1-1 號道路，南迄計畫區界	20	837	聯外道路
1-6	北起 1-5 號道路，南迄計畫區界	20	613	聯外道路
1-7	計畫區沿東側區界線之南北向道路	15	999	聯外道路
1-8	位於鐵路用地兩旁	—	1,732	聯外道路
1-9	位於鐵路用地兩旁	—	1,715	聯外道路
2-1	計畫區中部之環狀道路	15	3,106	主要道路
2-2	北起 2-1 號道路，南迄機五	15	974	主要道路
2-3	北起 2-1 號道路，南迄公一	15	452	主要道路
2-4	西起 1-1 號道路，東至社區商業中心	15	1,804	主要道路
2-5	公二南側	15	176	主要道路
2-6	工六(乙)西側	15	132	主要道路
3-1	計畫區西側通往上青埔	12	327	次要道路
3-2	自工十二至計畫區南側通往楊梅	12	2,599	次要道路
3-3	自文中二通往 3-4 號道路	12	632	次要道路
3-4	自 1-1 號道路通往 3-2 號道路	12	482	次要道路
3-5	位於工十西側	12	303	次要道路
3-6	工九、工十通往南側 3-2 號道路	12	1,074	次要道路
3-7	社區商業中心內	12	442	次要道路
3-8	位於社區商業中心東側	12	335	次要道路
3-9	連接 1-7 及 2-1 號道路之東西向道路	12	710	次要道路
3-10	西起 2-1 號道路，東至 1-7 號道路	12	692	次要道路
3-11	西起 2-1 號道路，東至 1-7 號道路	12	834	次要道路
3-12	北起 3-9 號道路，南迄 3-11 號道路	12	760	次要道路
3-13	西起 2-2 號道路，東至 1-1 號道路	10	456	次要道路
未編號	供住宅區內出入使用	8	376	出入道路
未編號	專供行人使用	4	88	出入道路 (人行步道)
鐵路用地	由北而南貫穿計畫區	—	1,720	供高速鐵路 使用

註：1. 「—」表示寬度不一。

2. 道路長度以道路中心線為計算依據，並以本次檢討依據地形圖影像數值化計畫線後重新計算，實際長度應以實地測量為準。

圖三 中壢市(過嶺地區)楊梅鎮(高榮地區)新屋鄉(頭洲地區)觀音鄉(富源地區)主要計畫交通系統示意圖



柒、事業及財務計畫

現行計畫考量財務可行性以及都市發展的時序，劃設有優先發展區、後期發展區以及附帶條件區等，分述如下：

一、優先發展區

(一)一般建築用地

包括住宅區、商業區、工業區及加油站專用區等，由土地所有權人視其需要，依都市計畫法，建築法及其他有關規定建築使用。

(二)其他公共設施用地

包括機關、學校、公園、綠地、兒童遊樂場、人行步道廣場、市場、停車場、道路及鐵路等用地，除由政府機關及各公用事業機構投資興辦外，亦得依法由私人或團體投資經營。此外，公共設施用地如符合多目標使用規定者，可報經地方政府核准後作多目標使用。

二、後期發展區

劃設 7 處後期發展區，以市地重劃方式辦理開發，並於辦理市地重劃完竣後，始得發照建築。凡辦理市地重劃完竣地區之土地，得隨時申請建築使用，免受分期分區發展之限制。

三、附帶條件區

劃設 6 處附帶條件區，應另擬定細部計畫辦理(包含配置適當之公共設施用地與擬具具體公平合理之事業及財務計畫)，並俟細部計畫完成法定程序發布實施後始得發照建築。

捌、土地使用分區管制要點

- 一、本要點依據都市計畫法第22條及同法台灣省施行細則第31條之規定訂定之。
- 二、住宅區之建蔽率不得大於60%，容積率不得大於200%。
- 三、商業區之建蔽率不得大於80%，容積率不得大於320%。
- 四、工業區(含乙種工業區)之建蔽率不得大於70%，容積率不得大於210%。
- 五、加油站專用區之建蔽率不得大於40%，容積率不得大於120%。
- 六、機關用地之建蔽率不得大於50%，容積率不得大於250%。
- 七、學校用地之建蔽率不得大於50%，容積率不得大於150%。

八、市場用地之建蔽率不得大於60%，容積率不得大於240%。

九、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：

(一)凡建築基地為完整之街廓或符合下列各項規定，並依規定設置公共開放空間者，得依第十點規定增加興建樓地板面積。

- 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五分之一以上者。
- 2.基地面積在商業區為1,000平方公尺以上，在住宅區及機關用地為1,500平方公尺以上者。

(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，但以超過基地面積乘以該基地容積率之30%為限。

- 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，並經目的的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。
- 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。

十、依第九點第一款規定所得增加之樓地板面積(1FA)按下式計算，但不得超過基地面積乘以該基地容積率之20%：

$$1FA = S \times I$$

A：基地面積

S：開放空間有效總面積

I：鼓勵係數，依下列規定計算：

1.商業區： $I = 2.89\sqrt{(S/A)} - 1.0$

2.住宅區及機關用地： $I = 2.04\sqrt{(S/A)} - 1.0$

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「未實施容積管制地區綜合設計鼓勵辦法」之規定。

十一、依第九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為2,000平方公尺以上者，其所得增加之樓地板面積(1FA)得依第十點規定核算之增加樓地板面積乘以125%。

十二、建築基地之法定空地，應留設二分之一以上種植花草樹木。

十三、本要點未規定事項，依一般有關法令規定辦理。

第二章 發展現況及檢討分析

壹、上位及相關計畫指定位階及功能

北部區域計畫中，本計畫區位於中壢市生活圈範圍，產業定位為技術密集以及勞力密集型工業為主。

貳、重大政經建設計畫

本計畫區原以內壢交流道連接中山高速公路，自從台 66 號東西向快速道路開闢後(目前尚未連接至西濱快速道路)，經過計畫區南側，對於本計畫區之聯外交通有很大的改善，將加速本地區產業以及住宅之發展。

參、人口成長

現行計畫之人口成長預測係以四鄉鎮之全部人口以等比級數法以及最小平方法(直線方程式)預測，其結果至民國 85 年底人口成長將達 21,352 以及 18,910 人。然目前蒐集本計畫區所涵蓋之鄰里(中壢市過嶺里、楊梅鎮高榮里、新榮里及雙榮里、新屋鄉頭洲村、觀音鄉富源村)之人口總數(民國 93 年底)僅為 16,631 人，與計畫預測結果有相當程度的出入。

本次檢討依據計畫區所涵蓋之鄰里人口數為基礎，而後計算各里建築物面積與計畫區內建築物面積之比例，推算計畫區內的人口數，民國 93 年底現況人口約為 12,191 人，詳見表四。以最小平方法(直線方程式)預測民國 100 年居住人口約 13,366 人，與計畫人口設定之 25,000 人尚有一段距離。

肆、產業經濟

本計畫區位於中壢市生活圈周邊，目前區內之產業發展型態主要為紡織、五金加工、橡膠、陶瓷、建材等製造業，其他為工業及住宅活動需求衍生的商業活動。

表四 變更中壢市(過嶺地區)楊梅鎮(高榮地區)新屋鄉(頭洲地區)觀音鄉(富源地區)主要計畫(第二次通盤檢討)人口成長統計表

地區 年度	中壢市過嶺里			楊梅鎮高榮里			楊梅鎮新榮里			楊梅鎮雙榮里		
	總人口數 (人)	增加人口數 (人)	成長率 (%)	總人口數 (人)	增加人口數 (人)	成長率 (%)	總人口數 (人)	增加人口數 (人)	成長率 (%)	總人口數 (人)	增加人口數 (人)	成長率 (%)
70	2,962	—	—	3,764	—	—	—	—	—	—	—	—
71	3,045	83	28	4,476	712	189	—	—	—	—	—	—
72	3,028	-17	-6	4,966	490	109	—	—	—	—	—	—
73	3,067	39	13	5,270	304	61	—	—	—	—	—	—
74	3,060	-7	-2	5,631	361	69	—	—	—	—	—	—
75	3,050	-10	-3	5,948	317	56	—	—	—	—	—	—
76	3,089	39	13	6,276	328	55	—	—	—	—	—	—
77	3,107	18	6	6,609	333	53	—	—	—	—	—	—
78	3,084	-23	-7	6,807	198	30	—	—	—	—	—	—
79	3,078	-6	-2	7,096	289	42	—	—	—	—	—	—
80	3,031	-47	-15	7,314	218	31	—	—	—	—	—	—
81	3,158	127	42	7,473	159	22	—	—	—	—	—	—
82	3,283	125	40	7,555	82	11	—	—	—	—	—	—
83	3,347	64	19	7,591	36	5	—	—	—	—	—	—
84	3,288	-59	-18	7,527	-64	-8	—	—	—	—	—	—
85	3,326	38	12	7,677	150	20	—	—	—	—	—	—
86	3,300	-26	-8	7,726	49	6	—	—	—	—	—	—
87	3,241	-59	-18	3,064	-4,662	-603	2,894	2,894		2,056	2,056	
88	3,306	65	20	3,076	12	4	3,098	204	70	2,041	-15	-7
89	3,319	13	4	3,059	-17	-6	3,232	134	43	2,074	33	16
90	3,346	27	8	3,081	22	7	3,303	71	22	2,307	233	112
91	3,454	108	32	3,081	0	0	3,472	169	51	2,522	215	93
92	3,588	134	39	3,039	-42	-14	3,492	20	6	2,597	75	30
93	3,676	88	25	3,016	-23	-8	3,554	62	18	2,688	91	35

註：1.楊梅鎮高榮里於民國 87 年劃分為高榮、新榮、雙榮等三里，其中高榮里佔小部份，故 87 年以後高榮里人口不予計入。

2.調查時間為民國 94 年 4 月。

表四 變更中壢市(過嶺地區)楊梅鎮(高榮地區)新屋鄉(頭洲地區)觀音鄉(富源地區)主要計畫(第二次通盤檢討)人口成長統計表(續)

地區 年度	新屋鄉頭洲村			觀音鄉富源村			本計畫區		
	總人口數 (人)	增加人口數 (人)	成長率 (%)	總人口數 (人)	增加人口數 (人)	成長率 (%)	總人口數 (人)	增加人口數 (人)	成長率 (%)
70	3,348	—	—	1,832	—	—	6,487	—	—
71	3,434	86	26	1,790	-42	-23	6,976	489	75
72	3,426	-8	-2	1,762	-28	-16	7,222	246	35
73	3,479	53	15	1,754	-8	-5	7,446	224	31
74	3,517	38	11	1,707	-47	-27	7,656	210	28
75	3,495	-22	-6	1,732	25	15	7,813	157	20
76	3,547	52	15	1,733	1	1	8,052	238	30
77	3,457	-90	-25	1,716	-17	-10	8,177	126	16
78	3,537	80	23	1,697	-19	-11	8,324	147	18
79	3,567	30	8	1,718	21	12	8,504	180	22
80	3,547	-20	-6	1,775	57	33	8,593	89	11
81	3,618	71	20	1,823	48	27	8,813	220	26
82	3,761	143	40	1,900	77	42	9,046	233	26
83	3,797	36	10	2,082	182	96	9,165	119	13
84	3,729	-68	-18	2,229	147	71	9,078	-87	-9
85	3,778	49	13	2,418	189	85	9,254	177	19
86	3,814	36	10	2,506	88	36	9,309	55	6
87	3,808	-6	-2	2,528	22	9	10,551	698	75
88	3,830	22	6	2,563	35	14	10,802	249	25
89	3,789	-41	-11	2,605	42	16	10,953	154	15
90	3,793	4	1	2,655	50	19	11,290	333	32
91	3,802	9	2	2,772	117	44	11,766	477	42
92	3,840	38	10	2,820	48	17	11,968	202	17
93	3,865	25	7	2,848	28	10	12,191	223	19

註：1.楊梅鎮高榮里於民國 87 年劃分為高榮、新榮、雙榮等三里，其中高榮里佔小部份，故 87 年以後高榮里人口不予計入。

2.調查時間為民國 94 年 4 月。

伍、土地使用現況及分析

本計畫區共劃分住宅區、商業區、工業區、加油站專用區、農業區、河川區等 6 種分區，其中加油站專用區皆已開闢。住宅區及商業區的發展主要集中於楊梅鎮轄區內，其他轄區住宅區及商業區使用率不高，但因為本計畫區市地重劃作業正在進行中，相關的限建規定將在不久的未來予以解除，預計將加速都市的發展。土地使用分區之使用率詳見表五及圖四。

陸、公共設施現況及分析

現行計畫劃設 6 處機關用地，目前機五供中華電信研究所使用，機四供幼稚園使用以外，其餘皆未使用，未來預留作為警察分局、消防分隊、郵政、社區活動中心等鄰里性機關使用。公共設施用地開闢情形詳見表六及圖四。

在公共設施服務水準方面，依都市計畫定期通盤檢討實施辦法之檢討標準，計算本計畫區的公共設施面積，顯示現行計畫學校用地(文小)不足 0.06 公頃，公園用地不足 0.18 公頃，兒童遊樂場用地不足 0.18 公頃；停車場用地部分因為有兩種計算標準，其計算結果分別為不足 0.14 及 3.32 公頃，詳見表六。

表五 變更中壢市(過嶺地區)楊梅鎮(高榮地區)新屋鄉(頭洲地區)觀音鄉(富源地區)主要計畫(第二次通盤檢討)土地使用現況分析表

土地 使用 項目		本次通檢前 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	100.65	47.76	47	
	商 業 區	9.54	4.19	44	
	工 業 區	73.47	52.77	72	
	加 油 站 專 用 區	0.15	0.15	100	
	農 業 區	188.94	—	—	
	河 川 區	2.70	—	—	
	小 計	375.45	—	—	
公 共 設 施 用 地	機 關 用 地	17.11	12.96	76	
	學 校 用 地	9.63	2.14	22	
	公 園 用 地	3.57	0	0	
	兒 童 遊 樂 場 用 地	1.82	0	0	
	綠 地	0.52	0	0	
	人 行 步 道 廣 場 用 地	0.82	0	0	
	市 場 用 地	0.89	0	0	
	停 車 場 用 地	0.81	0	0	
	道 路 用 地	52.59	25.44	48	
	鐵 路 用 地	3.21	3.21	100	
	小 計	90.97	—	—	
總 計	466.42	—	—		

註：1.本次檢討依據地形圖影像數化後重新計算。

2.土地使用分區之使用面積含不符合土地使用分區面積(不含非都市發展用地面積)。

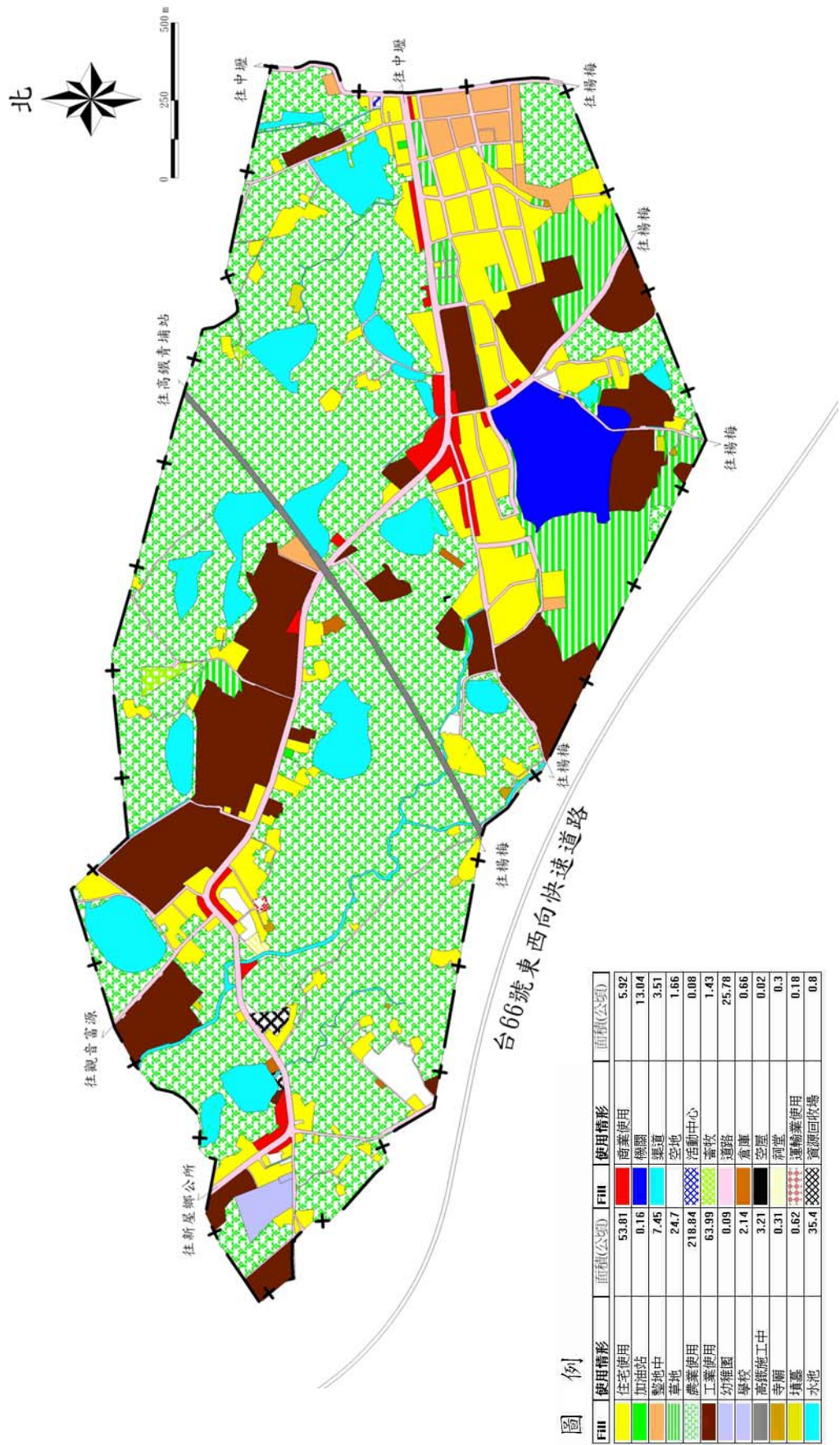
3.公共設施用地之使用面積僅計算符合該使用者。

4.調查日期:91年10月。

表六 變更中壢市(過嶺地區)楊梅鎮(高榮地區)新屋鄉(頭洲地區)觀音鄉(富源地區)主要計畫(第二次通盤檢討)公共設施用地面積檢討分析表

項目	本 次 檢 討 前				檢 討 標 準	計畫人口 25,000 人		備 註
	編 號	計 畫 面 積 (公 頃)	已 開 闢 面 積 (公 頃)	開 闢 率 (%)		需 要 面 積 (公 頃)	不 足 或 超 過 面 積 (公 頃)	
機 關 用 地	機 二	0.42	0	0	按實際需要檢討	—	—	
	機 三	0.21	0	0				
	機 四	0.09	0.09	100				
	機 五	15.61	12.87	82				
	機 六	0.61	0	0				
	機 七	0.17	0	0				
	小 計	17.11	12.96	76				
學 校 用 地	文 小 一	2.80	0	0	每千人 0.2 公頃，每校面積不得小於 2 公頃。	5.00	-0.06	
	文 小 二	2.14	2.14	100				
	文 中 一	2.53	0	0				
	文 中 二	2.16	0	0				
	小 計	9.63	2.14	22				
公 園 用 地	公 一	3.01	0	0	每千人 0.15 公頃。	3.75	-0.18	
	公 二	0.56	0	0				
	小 計	3.57	0	0				
兒 童 遊 樂 場 用 地	兒 一	0.23	0	0	每千人 0.08 公頃，每處最小面積 0.10 公頃。	2.00	-0.18	
	兒 二	0.17	0	0				
	兒 三	0.14	0	0				
	兒 四	0.37	0	0				
	兒 五	0.18	0	0				
	兒 六	0.34	0	0				
	兒 七	0.20	0	0				
	兒 八	0.19	0	0				
小 計	1.82	0	0					
綠 地		0.52	0	0	按實際需要檢討	—	—	
人 行 步 道 廣 場 用 地	人 廣 一	0.21	0	0	按實際需要檢討	—	—	本次檢討予以編號以茲區別
	人 廣 二	0.61	0	0				
	小 計	0.82	0	0				
市 場 用 地	市 一	0.20	0	0	每一閭鄰單位設置1處為原則	—	—	
	市 二	0.42	0	0				
	市 三	0.27	0	0				
	小 計	0.89	0	0				
停 車 場 用 地	停 一	0.20	0	0	1.商業區面積*10%。 2.不得低於計畫區內車輛預估數20%之停車需求(桃園縣汽車持有率275.5輛/千人)。	1.0.95 2.4.13	1.-0.14 2.-3.32	
	停 二	0.38	0	0				
	停 三	0.23	0	0				
	小 計	0.81	0	0				
道 路 用 地		52.59	25.44	48	按實際需要檢討			
鐵 路 用 地		3.21	3.21	100	按實際需要檢討			施工中

圖四 變更中壢市(過嶺地區)楊梅鎮(高榮地區)新屋鄉(頭洲地區)觀音鄉(富源地區)主要計畫(第二次通盤檢討)土地使用現況示意圖



柒、市地重劃辦理現況

本計畫區依開發時程及開發條件，劃設優先發展區、後期發展區、附帶條件區等三種。優先發展區大多配合現況劃設，附帶條件區規定應另擬細部計畫辦理，後期發展區及附帶條件區開發情形詳見表七及圖五，後期發展區敘述如下：

一、後期發展區

劃設 7 處後期發展區，以市地重劃方式辦理開發，並於辦理市地重劃完竣後，始得發照建築。凡辦理市地重劃完竣地區之土地，得隨時申請建築使用，免受分期分區發展之限制。目前高榮地區有 4 處後期發展區皆已完成市地重劃作業，除部分公共設施用地外，現已完成建築或開發整地中；另外市地重劃區編號 6 及 7，本府相關單位現正辦理市地重劃作業中。

表七 變更中壢市(過嶺地區)楊梅鎮(高榮地區)新屋鄉(頭洲地區)觀音鄉(富源地區)主要計畫(第二次通盤檢討)後期發展區及附帶條件區統計表

區別	編號	面積(公頃)	原計畫變更	開發方式	備註
後期發展區	1	1.29	—	市地重劃	已完成
	2	2.37	—	市地重劃	已完成
	3	2.51	—	市地重劃	已完成
	4	1.69	—	市地重劃	已完成
	5	9.23	—	市地重劃	已完成
	6	46.83	—	併 7 辦理整體開發	辦理中
	7	25.19	—	併 6 辦理整體開發	辦理中
附帶條件區	1	0.17	機關用地變更為住宅區	另擬細部計畫或參與指定範圍市地重劃	已配合「後期發展區 4」完成市地重劃
	2	3.97	農業區變更為住宅區	另擬細部計畫	未辦理
	3	3.04	農業區變更為工業區	另擬細部計畫	未辦理
	4	0.27	農業區變更為工業區	另擬細部計畫	未辦理
	5	1.21	機關用地變更為工業區	另擬細部計畫	未辦理
	6	5.26	工業區變更為住宅區	另擬細部計畫	縣都委會審議完竣

捌、交通系統現況及分析

本計畫區在台 66 號東西向快速道路尚未開闢前，以 1-1(縣 114)號道路為主要聯外道路，向東約 2.3 公里連接中山高速公路。自從台 66 號東西向快速道路開闢之後，除 1-1 號道路外，交通動線主要以向南之 1-2、1-4、1-6 號道路(寬度 15-20 公尺)為主要聯外道路，未來高速鐵路旁之聯絡道路完成之後，也可作為聯外道路，故現有之交通系統已有南向的聯絡道路，符合未來都市發展的趨勢以及交通動線改變的趨勢。另外高速鐵路以高架方式穿越本計畫區中央，並未設置相關場站設施，故對於本計畫區內及聯外的交通沒有影響。

因市地重劃作業目前正在辦理中，預計在不久的未來完成後，將可加速都市成長，建議未來應將上述連接台 66 號東西向快速道路之計畫道路列為優先開闢項目。

在既成道路部份，本計畫區內除了計畫道路以外，仍留有為數不少之既成道路作為居民生活出入之用。關於既成道路之檢討，本府已函請縣轄內各公所協助全面調查，俟調查成果彙整後依實際發展需求及財務狀況，如確有需求再以專案變更方式辦理。

玖、環境地質分析

地質資料方面，依據經濟部中央地質調查所 89 年 6 月資料顯示，「雙連坡斷層(線形)」橫越本計畫區南側，位置詳見圖六，其總結及評論如下：

- 一、雙連坡線形具地勢高差 30 餘米，其成因仍待更多的證據支持才具意義。
- 二、分布於雙連坡線形兩側的礫石層，於近地表約 8 米的部份無錯動的跡象。
- 三、由震測結果顯示岩層連續分布於雙連坡線形的兩側，應無斷層的存在。
- 四、綜合以上，雙連坡斷層缺乏岩層錯動的地質證據，且地下岩層連續分布於斷層兩側，因此建議由原列的「第二類活動斷層」改為「雙連坡線形」。

拾、飛航禁限建管制分析

根據桃園中正國際機場的飛航禁限建範圍，本計畫區位於飛機起降跑道兩端 15,000 公尺的範圍之內，法規航高限制為 357 公尺，加上機場高程約為 36 公尺，實際航高限制為 393 公尺。本計畫區地形最高處之高程為 146 公尺，與飛航禁限建高度相距甚多，依據目前台灣地區容積率

的水準換算後建築高度比較之後，本計畫區建築高度將不受飛航禁限建之限制。

拾壹、景觀資源發展現況

本計畫區內之景觀資源除了公園綠地等開放空間以外，還包括河川、埤塘及水圳。

大堀溪從計畫區中央向西北流至觀音出海，沿途經過農業區、學校用地、公園用地、住宅區、工業區等。大堀溪於民國 79 年原計畫發布實施時劃設為河道用地，於民國 85 年辦理第一次通盤檢討時，考量其係配合現有河川現況位置劃設，符合大法官會議釋字第三二六號解釋文之認定原則，將其調整分區名稱為河川區、排除於市地重劃範圍外並發布實施。

埤塘水圳為桃園台地之特有景觀，本計畫區內農業區原有許多灌溉用埤塘水圳，具有生態、灌溉及歷史人文價值。然因都市發展之故逐一填平消失，有鑑於此，本府已著手研擬「桃園縣埤塘水圳保存及獎勵新生再利用自治條例」，對於埤塘水圳之保存有正面的意義，未來推動埤塘保育作業若涉及變更都市計畫，再依法定程序辦理。

拾貳、都市防災機能分析

在避難空間方面，本計畫區可作為臨時避難場所之開放空間，包括學校、公園、兒童遊樂場、停車場、綠地、人行步道廣場等公共設施用地以及農業區等。因本計畫都市發展用地沿縣道 114 號道路大約成帶狀分布，以公園服務半徑 200 公尺來計算，絕大部分地區皆位於上述開放空間的服務範圍之內，若發生都市災難可迅速至附近的公共設施或四周的農業區暫時避難。

在防救災道路系統方面，本計畫區內的對外交通發達，但因楊梅轄區部分住宅區發展較早，人口眾多、建築物密集，許多既成巷道較為狹窄，故本區應加速計畫道路開闢以維持防救災動線順暢。

拾參、環境保護分析

本計畫區內無環保設施用地(垃圾及污水處理)。有關垃圾處理部份，本縣目前於內壢設置一處垃圾焚化爐(南區焚化爐，約距 8 公里)，目前已足供全縣使用；污水處理部份，本府已請沿海四鄉鎮(蘆竹、大園、觀音、新屋)尋找適當土地設置污水處理廠，俟縣政府水務局核可定案後，如須設置於本計畫區內，再另案以專案方式辦理。

拾肆、人民或團體意見

本次通盤檢討公告期間人民陳情意見整理敘述如下，另公告期間人民團體陳情意見整理詳見附表一。

- 一、縣114號道路建議由原來寬度24公尺縮減為20公尺，其他計畫道路配合既成道路縮減寬度。
- 二、鉅祥實業前道路性質不合理，為顧及交通安全建議遷移道路或縮減道路寬度。
- 三、計畫區內部分計畫道路位置將導致拆除民房，建議稍加修改。
- 四、高榮地區學童需穿越縣114號道路上學，建議於縣114號道路以南新劃設學校，以利學童就學。
- 五、都市計畫及重劃作業太慢，影響民眾權益。
- 六、工業區應參與市地重劃公共設施負擔。
- 七、容積率應維持現行水準以上。

第三章 課題與對策

基本上本計畫區的規劃尚稱合理，但由於本計畫區位於四個鄉鎮市的交界地區，離各鄉鎮市的中心較遠，一般性的生活服務以及公共服務水準比較不足。相關的公共服務將由各鄉鎮市以及目的事業主管機關視未來本計畫區發展情形，提供必要的公共設施。其他課題如下：

課題一：本計畫之計畫目標年以及計畫人口檢討。

說明：

- 一、原計畫之計畫目標年為民國95年，計畫年期將至。
- 二、人口成長預測(如前述)與現況差距頗大，可能造成都市發展過度樂觀情形，造成公共投資浪費。

對策：

- 一、計畫年期建議配合國土綜合開發計畫，計畫年期延長至民國100年。
- 二、計畫人口維持25,000人。

課題二：公共設施面積未達都市計畫定期通盤檢討之基準，其中又以停車場為最，詳見表六。

說明：本計畫區文小不足 0.06 公頃，公園用地不足 0.18 公頃，兒童遊樂場用地不足 0.18 公頃、停車場用地不足 3.32 公頃。

對策：

- 一、在本計畫土地使用分區管制要點中增訂本計畫區之公共設施得依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」辦理，使公共設施用地仍可經由此辦法提供適當的彈性及生活服務機能。
- 二、在本計畫土地使用分區管制要點中增訂退縮建築及停車空間標準規定，增加停車空間的供給。
- 三、本計畫因人口成長緩慢且無適當的公有土地可供補充劃設，故不足之公共設施用地面積部份，擬俟將來擴大都市發展用地或增加建築用地時，再妥為調整。

課題三：現行計畫部份土地使用分區之附帶條件，對既存已久廠房之土地開發管制無實際功能，或無法加速土地開發使用，造成土地閒置。

說明：

- 一、光聯興業、詠宏企業股份有限公司、白馬窯業股份有限公司等在尚未發布都市計畫時即已存在，而擬訂都市計畫時並未就現況劃設為

工業區，民國八十二年十一月十八日發布實施楊梅鎮轄區第一次通盤檢討時，增劃為工業區並擬訂附帶條件，而目前仍做工廠使用。本案之附帶條件地區並無擬定細部計畫之必要，如表七及圖五之附帶條件區3、4。

二、計畫區東南側住宅區為前次通盤檢討時劃設並擬訂附帶條件。然前次通檢發布至今已逾十年，並無實際土地開發之行為，造成土地閒置浪費，如表七及圖五之附帶條件區2。

三、中華電信研究所左側工業區之附帶條件地區，於民國八十二年十一月十八日發布實施楊梅鎮轄區第一次通盤檢討時，配合中華電信研究所土地權屬範圍調整界線，變更為工業區及綠地並擬訂附帶條件。本案原為分區界線之調整，而非為開發目的而將低使用強度變更為高使用強度之土地使用分區，如表七及圖五之附帶條件區5。

對 策：

一、取消附帶條件規定，以符合實際社會經濟情況。

二、增訂該附帶條件辦理期限，以加速土地開發使用。

三、取消附帶條件規定，以符合實際社會經濟情況。

課題四：部份市地重劃地區建築物密集，妨礙市地重劃工程進度。

說 明：計畫區西側、鉅祥企業股份有限公司前既有聚落密集，對市地重劃作業造成阻礙，影響市地重劃工程進度。

對 策：配合市地重劃作業，調整市地重劃範圍。

第四章 檢討原則及變更事項

由於本計畫區之前受到市地重劃辦理時程的影響，以致公共設施用地無法取得、民間開發建築受到限制。目前市地重劃作業正在辦理中，預計在不久的未來將辦理完成，大部分土地使用計畫及交通系統計畫尚稱合理，故本次檢討作業遵循一般性的檢討原則辦理，其原則如下：

- 一、依循上位計畫指定的位階，提供相關公共服務設施，並配合上位計畫調整計畫年期。
- 二、依據人口成長現況調查及預測，本計畫之計畫人口仍符合人口成長趨勢，故計畫人口維持現行計畫。
- 三、依據都市計畫定期通盤檢討實施辦法之規定，部分公共設施面積無法符合法規標準，但因為公共設施用地不易取得，且人口成長尚未達計畫人口，對部分公共設施尚無迫切的需求，故本次檢討擬增加公共設施用地使用的彈性，並增加其他退縮建築及停車空間相關規定，以減少與法規標準的差距。
- 四、配合本府對地方發展之建議。
- 五、配合民眾產業投資發展之需求。
- 六、配合現行法規命令及上述變更事項，調整及修訂土地使用分區管制要點。

另本次檢討變更內容及面積統計詳見表八及表九，凡未指明變更部分，均以現行計畫為準。

表八 變更中壢市(過嶺地區)楊梅鎮(高榮地區)新屋鄉(頭洲地區)觀音鄉(富源地區)主要計畫(第二次通盤檢討)變更內容明細表

新編號	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	95年	100年	配合國土綜合開發計畫年期調整。	
二	二	都市防災計畫	未訂定	增訂	依據行政院 2391 次院會「災害防救方案」決議內涵暨部頒定期通盤檢討實施辦法第 7 條之規定辦理。	
三	四	中華電信研究所旁	機關用地(機七)(0.17)	停車場用地(停四)(0.06) 兒童遊樂場用地(兒九)(0.11)	該土地尚未開發，為補足當地公共設施服務水準而予以變更。	
四	五	原澤豐化工廠左側、2-4 號道路路口	工業區(0.56)	住宅區(0.56)	依據桃園縣政府 92.08.04 府城鄉字第 0920177631 號函辦理。	相關資料請參考附錄二。
五	六	修訂土地使用分區管制要點		<p>本次檢討將配合現行法規修定調整以外，將配合土地使用分區以及公共設施用地之變更修訂相關規定，修訂內容如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.配合分區變更增訂相關管制條文。 2.增訂公共設施多目標使用規定。 3.增訂退縮及停車空間規定。 	變更前後對照表請參考附錄三	
六	八	調整市地重劃範圍		配合市地重劃作業評估結果辦理。	請見表十及附錄四	
七	七	取消或修訂附帶條件		<ol style="list-style-type: none"> 1.無實際管制需要。 2.加速土地開發使用。 	檢討前附帶條件請詳見第 9 頁及圖五，檢討後附帶條件請詳見第 45 頁，並請見表十一及圖十一。	

新編號	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)		
八	九	計畫區西側、丹陽股份有限公司	農業區(0.16) 農業區(1.48) 非都市土地(*)	非都市土地(0.16) 零星工業區(1.48) 零星工業區(*)	1.配合民間產業發展需求。 2.避免本變更案導致計畫範圍線不完整，將部份現況道路調整為非都市土地，如附錄五圖示。	1.「*」面積約為4.16平方公尺，但面積過小未列入統計。 2.變更為零星工業區之地號為新屋鄉富九段958、976、977等三筆地號。 3.未來申請建築時，應自基地境界縣各退縮10公尺建築，退縮部份得計入法定空地。
九	—	1-8 及 1-9 號道路沿線道路截角	住宅區(* ¹) 農業區(* ²)	道路用地(* ¹) 道路用地(* ²)	原計畫未劃設道路截角	* ¹ 為23平方公尺，* ² 為7平方公尺。

註：1.凡未指明變更部分，均以本次通盤檢討前計畫為準。

表九 變更中壢市(過嶺地區)楊梅鎮(高榮地區)新屋鄉(頭洲地區)觀音鄉(富源地區)主要計畫(第二次通盤檢討)變更部分面積統計表

名稱	案號				
	三	四	八	九	合計
住 宅 區		+0.56		* ¹	+0.56
工業區(零星工業區)		-0.56	+1.48		+0.92
農 業 區			-1.64	* ²	-1.64
機 關 用 地	-0.17				-0.17
停 車 場 用 地	+0.06				+0.06
兒 童 遊 樂 場 用 地	+0.11				+0.11
道 路 用 地				* ³	* ³
非 都 市 土 地			+0.16		+0.16

註：1.面積單位為公頃。

2.「*¹」為-23平方公尺，「*²」為-7平方公尺，「*³」為+30平方公尺，然面積過小未列入計算。

3.未涉及面積變更者不予列入。

表十 變更中壢市(過嶺地區)楊梅鎮(高榮地區)新屋鄉(頭洲地區)觀音鄉(富源地區)主要計畫(第二次通盤檢討)後期發展區(以市地重劃方式開發)檢討綜理表

區別	編號	面積(公頃)	開發方式	本次檢討結果	變更理由	備註
後期發展區	1	1.29	市地重劃	已完成市地重劃併入優先發展區	已完成市地重劃	
	2	2.37	市地重劃	已完成市地重劃併入優先發展區	已完成市地重劃	
	3	2.51	市地重劃	已完成市地重劃併入優先發展區	已完成市地重劃	
	4	1.69	市地重劃	已完成市地重劃併入優先發展區	已完成市地重劃	
	5	9.23	市地重劃	已完成市地重劃併入優先發展區	已完成市地重劃	
	6	46.83	併7辦理整體開發	仍維持為後期發展區	市地重劃辦理中	
	7	25.19	併6辦理整體開發	仍維持為後期發展區	市地重劃辦理中	計畫區西側部分地區建築物密集，配合市地重劃作業評估結果剔除重劃範圍。其他地區則配合市地重劃作業評估結果辦理。詳見附錄四。

表十一 變更中壢市(過嶺地區)楊梅鎮(高榮地區)新屋鄉(頭洲地區)觀音鄉(富源地區)主要計畫(第二次通盤檢討)附帶條件區檢討綜理表

區別	編號	面積(公頃)	原計畫變更	開發方式	本次檢討結果	變更理由	備註
附帶條件區	1	0.17	機關用地變更為住宅區	另擬細部計畫或參與指定範圍市地重劃	取消附帶條件	已配合「後期發展區4」完成市地重劃。	
	2	3.97	農業區變更為住宅區	另擬細部計畫	維持附帶條件並增訂開發期限	加速都市開發，避免土地閒置。	
	3	3.04	農業區變更為工業區	另擬細部計畫	取消附帶條件	都市計畫擬訂前即為工業使用，現況仍為工廠使用。	光聯興業 詠宏企業
	4	0.27	農業區變更為工業區	另擬細部計畫	取消附帶條件	都市計畫擬訂前即為工業使用，現況仍為工廠使用。	白馬窯業
	5	1.21	機關用地變更為工業區	另擬細部計畫	取消附帶條件	原計畫係為配合中華電信研究所土地權屬範圍調整變更，並非為開發目的變更。	本案係於擬定都市計畫時套繪錯誤，故免依「都市計畫土地使用分區及公共設施檢討變更原則」規定辦理。
	6	5.26	工業區變更為住宅區	另擬細部計畫	維持附帶條件	該細部計畫縣都委會審議完竣。	工十一

第五章 檢討後計畫

壹、計畫範圍及面積

本計畫區包括中壢市過嶺里、楊梅鎮高榮里、新榮里及雙榮里(高榮里於民國 87 年分為高榮里、新榮里及雙榮里等三個里)、新屋鄉頭洲村部分以及觀音鄉富源村部分等，東起中壢市中平國小、以 1-7 號道路為界，西至新屋鄉頭洲國小及丹揚企業股份有限公司，北端界線則約略與計畫區內主要道路縣 114 號道路平行，南端接近台 66 號東西向快速道路。本次檢討涉及計畫範圍調整，檢討後計畫總面積為 466.26 公頃。

貳、計畫目標年

計畫年期為民國 100 年。

參、計畫人口及密度

計畫人口為 25,000 人，居住密度為每公頃約 227 人。

肆、土地使用分區計畫

本計畫區之定位為中壢生活圈影響範圍內之新發展社區，以發展技術及勞力密集型工業以及住宅為主。土地使用大致分為 4 個住宅鄰里單元、並配置 2 個鄰里性商業中心，共劃分 7 種土地使用分區，敘述如下，土地使用計畫面積分配及位置詳見表十二及圖八：

一、住宅區

配合縣 114 號道路並考量鄉鎮行政區劃，劃分為 4 個住宅鄰里單元，計畫面積合計 101.21 公頃。

二、商業區

配合鄰里單元分布，劃設 2 個商業中心，計畫面積合計 9.54 公頃。

三、工業區

配合現況以及未來產業發展預測，劃設 13 處工業區，計畫面積合計 74.39 公頃。其中工一、工二、工六為乙種工業區，工十七為零星工業區，其餘均為甲種工業區。

四、加油站專用區

配合現況劃設 2 處加油站專用區，計畫面積合計 0.15 公頃。

五、農業區

於都市發展用地四周劃設農業區，計畫面積合計 187.30 公頃。

六、河川區

配合河川溝渠現況位置劃設河川區，計畫面積合計 2.70 公頃。

伍、公共設施計畫

共劃分 10 種公共設施用地類別，敘述如下，公共設施計畫面積分配及位置詳見表十三及圖八：

一、機關用地

配合鄰里單元及目的事業機構之使用現況劃設 5 處機關用地，供設置警察局、消防隊、郵局、村里辦公室、社區活動中心及其他公共建築使用，計畫面積合計 16.94 公頃。

二、學校用地

配合未來人口成長劃設學校用地 4 處，包括文中 2 處、文小 2 處，計畫面積合計 9.63 公頃。

三、公園用地

配合未來都市遊憩及都市防災需求劃設公園用地 2 處，計畫面積合計 3.57 公頃。

四、兒童遊樂場用地

配合未來都市遊憩及都市防災需求，參考鄰里單元位置劃設兒童遊樂場用地 9 處，計畫面積合計 1.93 公頃。

五、綠地

配合道路槽化、隔離緩衝措施以及綠化環境劃設綠地 4 處，計畫面積合計 0.52 公頃。

六、人行步道廣場用地

配合鄰里中心商業區未來商業活動需求，劃設人行步道廣場用地 2 處，計畫面積合計 0.82 公頃。

七、市場用地

配合未來都市發展後日常飲食消費及購物需求，於鄰里中心附近劃設市場用地 3 處，計畫面積合計 0.89 公頃。

八、停車場用地

配合未來都市發展後停車需求，劃設停車場用地 4 處，計畫面積合計 0.87 公頃。

九、道路用地

配合產業發展需求以及鄰里單元分布劃設道路用地，計畫面積

合計 52.59 公頃。

十、鐵路用地

配合高速鐵路建設劃設鐵路用地，計畫面積 3.21 公頃。

陸、交通系統計畫

一、鐵路系統

高速鐵路貫穿計畫區中心地帶，向北連接桃園青埔車站，向南跨越台 66 號東西向快速道路、連接新竹六家車站。

二、道路系統

(一)聯外道路

以 1-1 號至 1-9 號道路為聯外道路，其中 1-1 號道路為東西向聯外道路，向東連接中山高速公路，向西連接台 66 號東西向快速道路及新屋鄉公所所在地，計畫寬度為 24 公尺，1-3 號道路向西北往觀音，1-7 號道路向北往中壢市接縣道 112 號道路，向南往楊梅鎮幼獅工業區，1-8 及 1-9 號道路因配合鐵路用地(高速鐵路)地權範圍劃設寬度不等，向北連接高鐵桃園青埔車站，向南連接高鐵新竹六家車站。1-2、1-4、1-5、1-6 號為南北向道路，由計畫區內向南連接台 66 號東西向快速道路，計畫寬度為 20 至 15 公尺。

1-1 號道路將來闢建時，建請道路設計施工單位考量人行道之設置及綠化美化，以塑造都市景觀。

(二)主要道路

以 2-1 號至 2-6 號道路為計畫區內主要道路，計畫寬度為 15 公尺。

(三)次要道路

以 3-1 號至 3-13 號道路為計畫區內次要道路，計畫寬度為 12 公尺至 10 公尺。

(四)出入道路

以計畫寬度 8 公尺至 4 公尺道路為出入道路，其中 4 公尺寬為人行步道。

本次通盤檢討後交通系統編號及位置，詳見表十四及圖九。

表十二 變更中壢市(過嶺地區)楊梅鎮(高榮地區)新屋鄉(頭洲地區)觀音鄉(富源地區)主要計畫(第二次通盤檢討)土地使用計畫面積表

項 目	本次通檢前 計畫面積 (公頃)	本次通檢 增減面積 (公頃)	本 次 通 檢 後			備 註	
			計畫面積 (公頃)	百分比(1) (%)	百分比(2) (%)		
土 地 使 用 分 區	住 宅 區	100.65	+0.56	101.21	36.64	21.71	
	商 業 區	9.54		9.54	3.45	2.05	
	工 業 區	73.47	+0.92	74.39	26.93	15.95	
	加油站專 用 區	0.15	—	0.15	0.05	0.03	
	農 業 區	188.94	-1.64	187.30	—	40.17	
	河 川 區	2.70	—	2.70	—	0.57	
	小 計	375.45	-0.16	375.29	67.07	80.48	
公 共 設 施 用 地	機關用地	17.11	-0.17	16.94	6.13	3.63	
	學校用地	9.63	—	9.63	3.49	2.07	
	公園用地	3.57	—	3.57	1.29	0.77	
	兒童遊樂 場 用 地	1.82	+0.11	1.93	0.70	0.41	
	綠 地	0.52	—	0.52	0.19	0.11	
	人行步道 廣場用地	0.82	—	0.82	0.30	0.18	
	市場用地	0.89	—	0.89	0.32	0.19	
	停 車 場 用 地	0.81	+0.06	0.87	0.31	0.19	
	道路用地	52.59	*	52.59	19.04	11.28	含人行步道
	鐵路用地	3.21	—	3.21	1.16	0.69	
小 計	91.32	0	91.32	32.93	19.52		
合計(1)	274.78	+1.48	276.26	100.00	—	都市發展 用 地	
合計(2)	466.42	-0.16	466.26	—	100.00	計畫總面積	

註：1.都市發展用地面積不包括農業區及河川區面積。

2.表內面積以本次檢討依據地形圖影像數值化計畫線後重新計算，實際面積應以實地測量分割面積為準。

3.「*」面積約為 30 平方公尺。

表十三 變更中壢市(過嶺地區)楊梅鎮(高榮地區)新屋鄉(頭洲地區)觀音鄉(富源地區)主要計畫(第二次通盤檢討)公共設施計畫面積分配表

項	目	計畫面積 (公頃)	位	置備	註
機關用地	機 二	0.42	縣 114 號道路北側與鐵路用地交會處附近	供設置警察局、消防隊、郵局、村里辦公室、社區活動中心及其他公共建築使用	
	機 三	0.21	計畫區西側、縣 114 號道路北側	供設置警察局、消防隊、郵局、村里辦公室、社區活動中心及其他公共建築使用	
	機 四	0.09	計畫區西側、頭洲國小旁	頭洲社區活動中心	
	機 五	15.61	桃園縣楊梅鎮民族路五段 551 巷 12 號	中華電信研究所及其宿舍	
	機 六	0.61	縣 114 號道路南側、富源加油站東側	供設置警察局、消防隊、郵局、村里辦公室、社區活動中心及其他公共建築使用	
	小 計	16.94			
學校用地	文小一	2.80	嘉裕紡織廠北側約 420 公尺處		
	文小二	2.14	計畫區西側，頭洲國小	頭洲國小	
	文中一	2.53	計畫區東側、中平國小西北側約 200 公尺		
	文中二	2.16	縣 114 號道路南側、頭洲國小東側約 600 公尺		
	小 計	9.63			
公園用地	公 一	3.01	嘉裕紡織廠西北側約 360 公尺處		
	公 二	0.56	縣 114 號道路南側、台裕橡膠公司南側約 150 公尺		
	小 計	3.57			
兒童遊樂場用地	兒 一	0.23	文中一南側		
	兒 二	0.17	國際兒童村北側		
	兒 三	0.14	縣 114 號道路北側、鐵路用地旁		
	兒 四	0.37	機二北側		
	兒 五	0.18	中華電信研究所西北側		
	兒 六	0.34	文中二南側		
	兒 七	0.20	機三東側		
	兒 八	0.19	國際兒童村東側 400 公尺		
	兒 九	0.11	中華電信研究所東側		
小 計	1.93				
綠 地	綠 一	0.08	縣 114 號道路北側、鐵路用地旁		

表十三 變更中壢市(過嶺地區)楊梅鎮(高榮地區)新屋鄉(頭洲地區)觀音鄉(富源地區)主要計畫(第二次通盤檢討)公共設施計畫面積分配表

項	目	計畫面積 (公頃)	位	置備	註
綠地	綠二	0.06	縣 114 號道路南側、鐵路用地旁		
	綠三	0.04	1-4 號道路與 3-13 號道路交叉口		
	綠四	0.34	兒五南側約 130 公尺、與工業區相鄰		
	小計	0.52			
人行步道 廣場用地	人廣一	0.21	計畫區中央商業區內		
	人廣二	0.61	計畫區西側商業區內		
	小計	0.82			
市場用地	市一	0.20	縣 114 號道路南側、兒二東側		
	市二	0.42	計畫區中央、兒四東側		
	市三	0.27	計畫區西側商業區旁、兒七南側		
	小計	0.89			
停車場 用地	停一	0.20	縣 114 號道路南側、兒二東側		
	停二	0.38	計畫區中央、兒四南側		
	停三	0.23	計畫區西側商業區旁、兒七南側		
	停四	0.06	中華電信研究所東側		
	小計	0.87			
道路用地		52.59	分布於計畫區內		
鐵路用地		3.21	南北向穿越計畫區中央		

註：表內面積以本次檢討依據地形圖影像數值化計畫線後重新計算，實際面積應以實地測量分割面積為準。

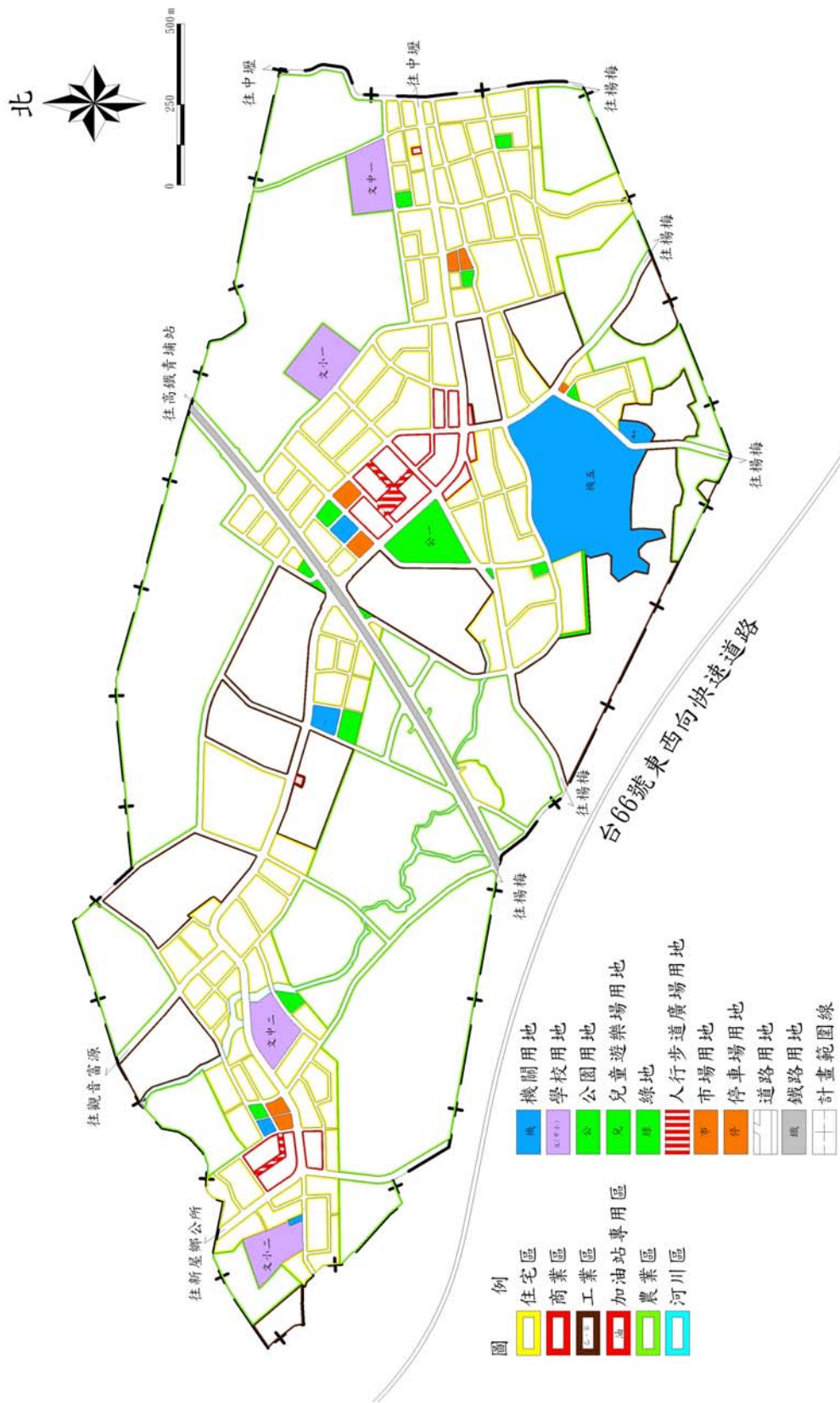
表十四 變更中壢市(過嶺地區)楊梅鎮(高榮地區)新屋鄉(頭洲地區)觀音鄉(富源地區)主要計畫(第二次通盤檢討)交通系統編號明細表

編號	起迄點	寬度 (公尺)	長度 (公尺)	防災功能	備註
1-1	西起計畫區界，東至中平國小	24	3,986	緊急道路	聯外道路
1-2	北起 1-1 號道路，南迄計畫區界	20	495		聯外道路
1-3	北起計畫區界，南接 1-1 號道路	20	488		聯外道路
1-4	西起計畫區界，東接 1-1 號道路	20	1,026		聯外道路
1-5	北起 1-1 號道路，南迄計畫區界	20	837		聯外道路
1-6	北起 1-5 號道路，南迄計畫區界	20	613		聯外道路
1-7	計畫區沿東側區界線之南北向道路	15	999		聯外道路
1-8	位於鐵路用地兩旁	—	1,732		聯外道路
1-9	位於鐵路用地兩旁	—	1,715		聯外道路
2-1	計畫區中部之環狀道路	15	3,106	救援輸送 道路	主要道路
2-2	北起 2-1 號道路，南迄機五	15	974		主要道路
2-3	北起 2-1 號道路，南迄公一	15	452		主要道路
2-4	西起 1-1 號道路，東至社區商業中心	15	1,804		主要道路
2-5	公二南側	15	176		主要道路
2-6	工六(乙)西側	15	132		主要道路
3-1	計畫區西側通往上青埔	12	327	避難輔助 道路	次要道路
3-2	自工十二至計畫區南側通往楊梅	12	2,599		次要道路
3-3	自文中二通往 3-4 號道路	12	632		次要道路
3-4	自 1-1 號道路通往 3-2 號道路	12	482		次要道路
3-5	位於工十西側	12	303		次要道路
3-6	工九、工十通往南側 3-2 號道路	12	1,074		次要道路
3-7	社區商業中心內	12	442		次要道路
3-8	位於社區商業中心東側	12	335		次要道路
3-9	連接 1-7 及 2-1 號道路之東西向道路	12	710		次要道路
3-10	西起 2-1 號道路，東至 1-7 號道路	12	692		次要道路
3-11	西起 2-1 號道路，東至 1-7 號道路	12	834		次要道路
3-12	北起 3-9 號道路，南迄 3-11 號道路	12	760		次要道路
3-13	西起 2-2 號道路，東至 1-1 號道路	10	456		次要道路
未編號	供住宅區內出入使用	8	376		出入道路
未編號	專供行人使用	4	88		出入道路 (人行步道)
鐵路 用地	由北而南貫穿計畫區	—	1,720		供高速鐵路 使用

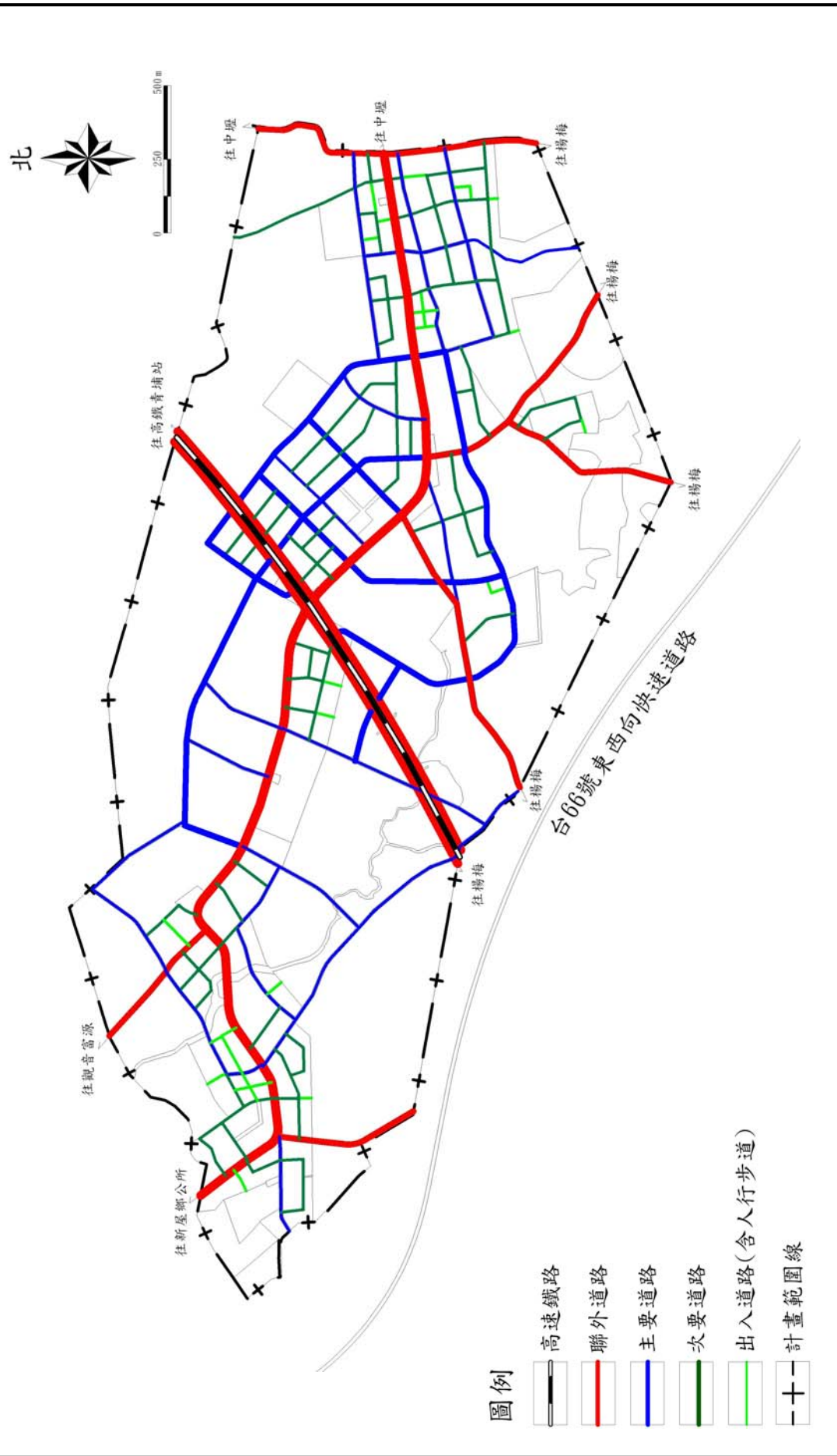
註：1. 「—」表示寬度不定。

2. 道路長度以道路中心線為計算依據，實際長度應以實地測量為準。

圖八 變更中壢市(過嶺地區)楊梅鎮(高榮地區)新屋鄉(頭洲地區)觀音鄉(富源地區)主要計畫(第二次通盤檢討)示意圖



圖九 變更中壢市(過嶺地區)楊梅鎮(高榮地區)新屋鄉(頭洲地區)觀音鄉(富源地區)主要計畫(第二次通盤檢討)交通系統示意圖



柒、都市防災計畫

依據行政院 2391 次院會「災害防救方案」決議內涵暨部頒定期通盤檢討實施辦法第 7 條之規定，為加強對都市計畫避難場所設施及路線之設計，應納入都市計畫配合辦理。

本計畫防災計畫範圍之劃定，係以本計畫區為主要的計畫範圍，惟為考量計畫的完整與周延，鄰近之防災重點及可能波及本計畫區之災害地點亦應一併納入考量。基此，本計畫區之防災系統重點，著重於防（救）災據點、防（救）災路線等兩方面，詳見圖十，分別說明如下：

一、防（救）災據點

防（救）災據點除可提供居民正確且迅速之防災資訊外，並應具備收容避難、醫療救護與儲備生活必需品之功能，未來應加強宣導居民防災避難處所位置。本計畫區之防災避難地區（或據點）係以各社區鄰里單元設置防災區劃配合劃設之，除以安全性高之公、私有建築用地與四周農業區外，尚可利用學校、公園、兒童遊樂場、停車場、綠地、人行步道廣場和道路等屬開放空間之公共設施用地，以兼作避難防災場所和緊急疏散地區使用。

（一）臨時避難場所

為使災難發生時能使每一地區能有足夠的避難空間（避免過度擁擠）以及未來災情統計等後續工作，本次通盤檢討參考村里行政區界、街廓分布以及開放空間服務範圍等，劃定防災空間服務區，並指定該區內學校、公園、兒童遊樂場、停車場、綠地、人行步道廣場等開放空間為臨時避難場所。其中公園用地以及學校用地進行規劃設計時應提供防災避難設備，並事先做好臨時災民安置、醫療急救站、貨物集散等區位之規劃。

（二）長期收容場所

長期收容場所亦應具備阻隔遮斷及地區避難之功能，除和臨時避難場所相同於緊急事故發生時供作暫時避難空間使用外，應提供較完善之設施與庇護場所。

長期收容場所除了考量交通便利性以及未來執行上、管理上的因素（例如是否會影響學校管理以及開放空間使用），本計畫區之指定尚未開闢的學校用地做為計畫發布實施後至下次通盤檢討前（或是學校開闢使用前）之長期收容場所。

（三）救災據點

由於本計畫區內之機關用地尚未開闢使用，未來可能使用單位也尚未確定，故本次檢討僅指定各類型救災據點的功能，實際執行目前仍依據本縣防救災主管機關所指定之據點為準，

未來救災據點則視實際相關機關的位置再予以指定，茲說明如下：

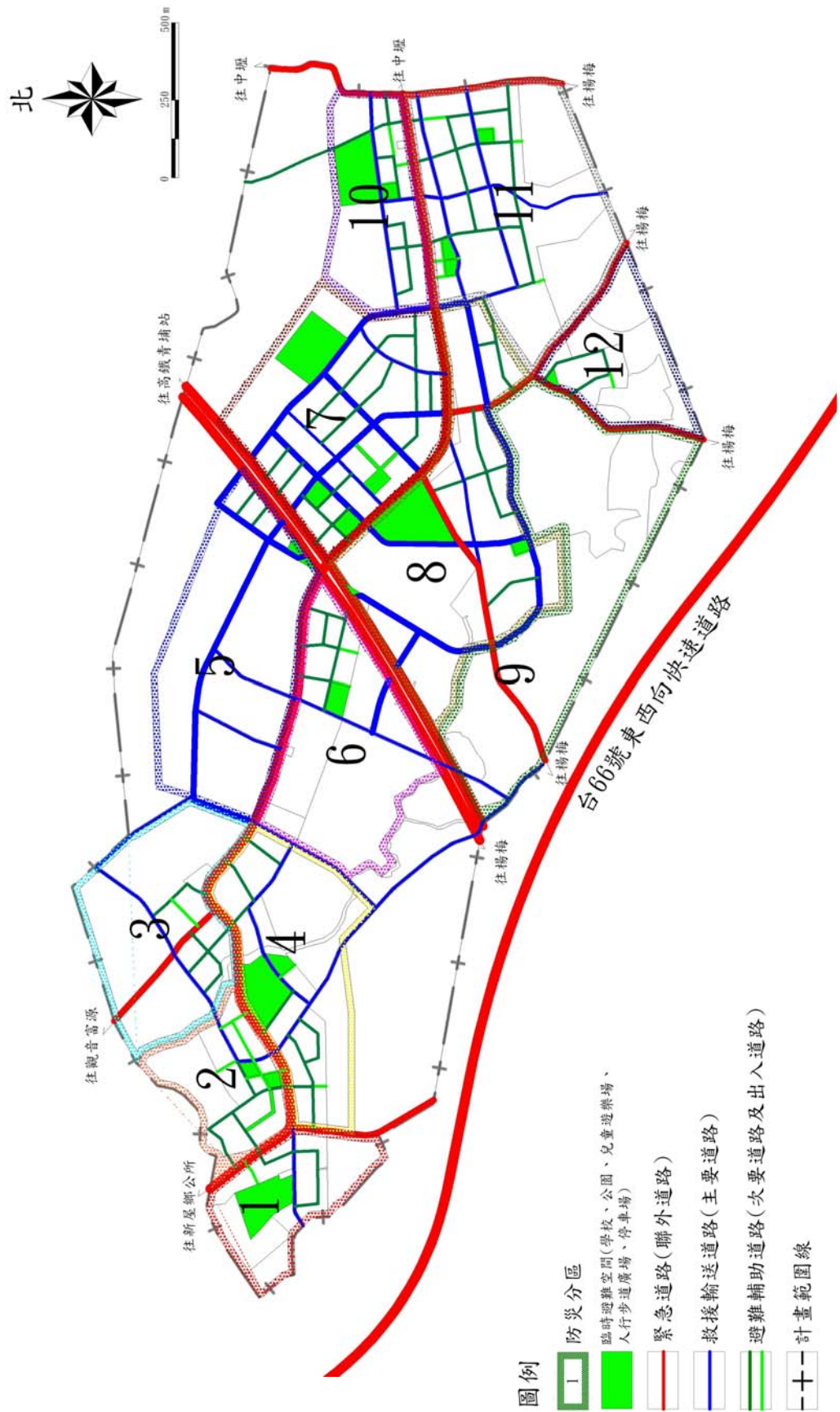
- 1.救災指揮中心：統合民間資源成立臨時救災編組，容納救災救護人員之進駐，進行救災人力以及物資統計、聯絡、分配等工作。
- 2.消防據點：主要以消防隊為中心，配合相關消防資源之運用，儲備消防器材、水源...等，以因應緊急用途。
- 3.警察據點：進行相關情報資訊之蒐集及災後秩序之維持。
- 4.醫療據點：包括臨時醫療站及中長期醫療場所。前者係為發揮機動醫療設施急救之功效，於前述臨時避難場所中設置；後者則以附近醫療單位為對象，指定為傷病人員之中長期收容場所。

二、防（救）災路線

本計畫區之消防救災路線系統，係考慮災害（火災、震災）之特性來加以設定，並以層級劃分之方式，視現有交通設施的地理位置、實質空間條件等，分別賦予不同的機能，包括緊急道路、救援輸送道路及避難輔助道路等，詳見表十四，說明如下：

- 1.緊急道路：指定聯外道路為本計畫區第一層級緊急道路。此道路於災害發生時必須保持暢通，同時在救災必要下得進行交通管制。
- 2.救援輸送道路：指定主要道路為本計畫區之救援輸送道路，配合緊急道路架構成為路網。其功能主要作為消防及便利車輛輸送物資至各防災據點，同時亦作為居民通往避難地區之路徑。
- 3.避難輔助道路：指定次要及出入道路為本計畫區之避難輔助道路。此道路層級之劃設在於當各避難處所、防災據點無法鄰接前兩層級之道路時，必須劃設一輔助性路徑以連接其他避難處所、據點，或是連接前兩層級之道路，以架構各防災空間與道路之完整體系。

圖十 變更中壢市(過嶺地區)楊梅鎮(高榮地區)新屋鄉(頭洲地區)觀音鄉(富源地區)主要計畫(第二次通盤檢討)都市防災系統示意圖



捌、土地使用分區管制要點

本計畫區內土地使用分區及公共設施用地之土地及建築物之使用，應依「變更中壢市(過嶺地區)楊梅鎮(高榮地區)新屋鄉(頭洲地區)觀音鄉(富源地區)主要計畫(第二次通盤檢討)土地使用分區管制要點」規定辦理，詳見如下，土地使用分區管制要點修(增)訂條文對照詳見附錄三。

- 一、本要點依據都市計畫法第22條及同法臺灣省施行細則第33及35條之規定訂定之。
- 二、住宅區之建蔽率不得大於60%，容積率不得大於200%。
- 三、商業區之建蔽率不得大於80%，容積率不得大於320%。
- 四、工業區(含乙種工業區及零星工業區)之建蔽率不得大於60%，容積率不得大於210%。
- 五、加油站專用區之建蔽率不得大於40%，容積率不得大於120%。
- 六、機關用地之建蔽率不得大於50%，容積率不得大於250%。
- 七、學校用地之建蔽率不得大於50%，容積率不得大於150%。
- 八、公園及兒童遊樂場用地之建蔽率不得大於15%，容積率不得大於30%。
- 九、人行步道廣場用地建蔽率不得大於10%，容積率不得大於10%，綠化面積比例不得小於總面積60%。
- 十、市場用地之建蔽率不得大於60%，容積率不得大於240%。
- 十一、停車場用地平面使用時，建蔽率不得大於10%，容積率不得大於20%，綠化面積比例不得小於總面積60%。停車場用地作為立體停車場使用時，建蔽率不得大於80%，容積率不得大於240%，若依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」作多目標使用時，其容積率不得大於360%，惟非供停車使用部分不得大於120%。
- 十二、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：

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。但以不超過基地面積乘以該基地容積率之30%為限。

- (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。

(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。

- 十三、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本縣都市設計審議委員會（或審查小組）審查同意者，從其規定。
- 十四、公辦市地重劃範圍內土地(附圖二)，應於發照前經「桃園縣都市設計審議委員會」審議通過後，始得核發建照執照，變更建照執照時亦同，但未變更外觀、建築配置及建築面積者不在此限。本縣都市設計審議委員會必要時得依本管制要點精神另訂詳確之都市設計管制事項，以為審議時之依據。
- 十五、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1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1部停車空間。
- 十六、建築基地之法定空地，應留設二分之一以上種植花草樹木。
- 十七、公共設施用地得依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」辦理。
- 十八、本要點未規定事項，依一般有關法令規定辦理。

第六章 事業及財務計畫

本計畫考量都市發展的時序以及財務可行性，劃設有已發展區、優先發展區、後期發展區以及附帶條件區等，分述如下：

一、已發展區

房屋密集，都市計畫發布前即已形成之原有聚落及其附近地區，開發方式如下：

(一)一般建築用地

包括住宅區、商業區、工業區及加油站專用區等，可由土地權利人視其需要依都市計畫法、建築法及其他有關規定建築使用。

(二)公共設施用地

包括機關、學校、公園、綠地、兒童遊樂場、道路及鐵路用地等，除由政府機關及各公用事業機構投資興辦外，並得依法由私人或團體投資經營。此外，公共設施如符合都市計畫公共設施多目標使用辦法之規定者，可報經地方政府核准後作多目標使用。

二、優先發展區

已完成市地重劃地區，得隨時申請建築使用，免受分期分區發展之限制。此外，有鑑於促進都市發展、配合未來都市發展需求，本計畫區向南連接省道台 66 號公路(東西向快速道路)之道路(1-2、1-4、1-6、1-8、1-9 等號道路)應列為優先開闢項目。

三、後期發展區

應以市地重劃方式辦理開發，並於辦理市地重劃完竣後，始得發照建築。凡辦理市地重劃完竣地區之土地，得隨時申請建築使用，免受分期分區發展之限制。

四、附帶條件區

劃設 2 處附帶條件區，土地所有權人應另擬定細部計畫辦理(包含配置適當之公共設施用地與擬具具體公平合理之事業及財務計畫)，並俟細部計畫完成法定程序發布實施後始得發照建築。下次通盤檢討前，土地所有權人未自擬細部計畫辦理開發，則恢復為原分區(農業區)。

市地重劃範圍應以實際辦理市地重劃作業範圍為準。本計畫實施之事業及財務內容請詳見表十五，分期分區發展位置請詳見圖十一。

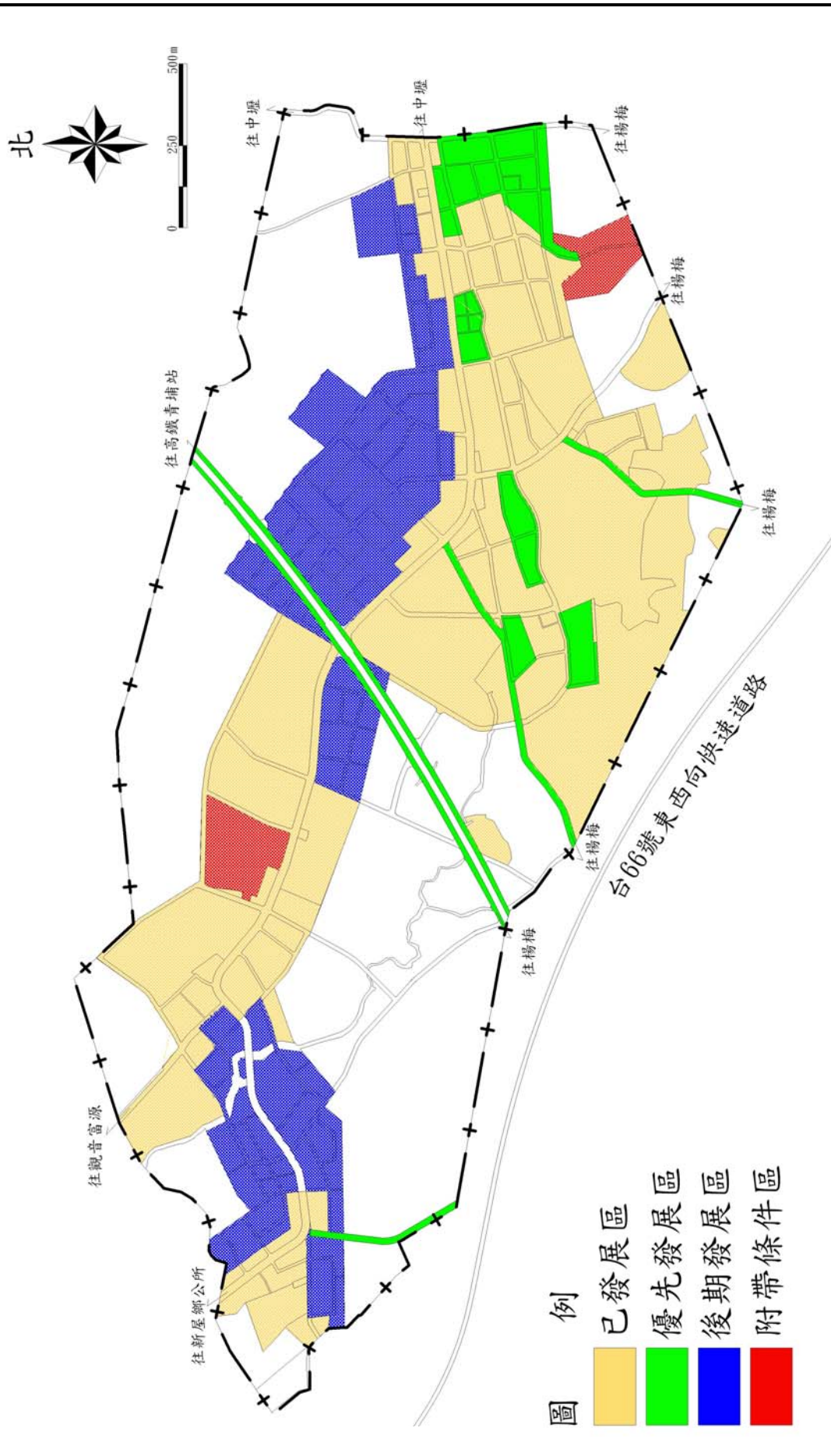
表十五 變更中壢市(過嶺地區)楊梅鎮(高榮地區)新屋鄉(頭洲地區)觀音鄉(富源地區)主要計畫(第二次通盤檢討)事業及財務計畫表

項	目	待開闢面積(公頃)	土地取得方式					開闢經費(萬元)			主辦單位	預定完成期限(民國)	經費來源
			征收	市地重劃	區段徵收	獎勵投資	其他(含公地撥用)	及地上物補償費	工程費	合計			
機用	關地	機二	0.42	*					14,280	14,280	縣政府	92~95	市地重劃
		機三	0.21	*					7,140	7,140	縣政府	92~95	市地重劃
		機六	0.61	*					20,740	20,740	縣政府	96~100	市地重劃
學用	校地	文小一	2.80	*					63,000	63,000	中央或縣政府	98~100	市地重劃
		文中一	2.53	*					56,925	56,925	中央或縣政府	92~95	市地重劃
		文中二	2.16	*					48,600	48,600	中央或縣政府	96~100	市地重劃
公用	園地	公一	3.01	*				36,120	4,515	40,635	縣政府	96~100	中央補助或縣政府編列預算
		公二	0.56	*					560	560	縣政府	92~95	市地重劃
綠	地	綠一	0.08	*					64	64	縣政府	92~95	市地重劃
		綠二	0.06	*					48	48	縣政府	92~95	市地重劃
		綠三	0.04	*				480	32	512	鄉鎮公所	92~95	鄉鎮公所編列預算
		綠四	0.34	*					272	272	縣政府	92~95	市地重劃
兒童遊樂場	用地	兒一	0.23	*					230	230	縣政府	96~100	市地重劃
		兒二	0.17	*					170	170	縣政府	92~95	市地重劃
		兒三	0.14	*					140	140	縣政府	96~100	市地重劃
		兒四	0.37	*					370	370	縣政府	96~100	市地重劃
		兒五	0.18	*					180	180	縣政府	92~95	市地重劃
		兒六	0.34	*					340	340	縣政府	92~95	市地重劃
		兒七	0.2	*					200	200	縣政府	92~95	市地重劃
		兒八	0.19	*					190	190	縣政府	92~95	市地重劃
		兒九	0.11	*					110	110	縣政府	96~100	縣政府或鄉鎮公編列預算
人行步道廣場	用地	人廣一	0.21	*					525	525	縣政府	96~100	市地重劃
		人廣二	0.61	*					1,525	1,525	縣政府	96~100	市地重劃
市場	用地	市一	0.20	*					8,160	8,160	縣政府或民間團體	92~96	市地重劃或獎勵私人投資
		市二	0.42	*					17,136	17,136	縣政府或民間團體	96~100	市地重劃或獎勵私人投資
		市三	0.27	*					11,016	11,016	縣政府或民間團體	92~96	市地重劃或獎勵私人投資
停車場	地	停一	0.20	*					8,160	8,160	縣政府	96~100	市地重劃
		停二	0.38	*					15,504	15,504	縣政府	96~100	市地重劃
		停三	0.23	*					9,384	9,384	縣政府	92~95	市地重劃
		停四	0.06				*		2,448	2,448	縣政府	92~95	鄉鎮公編列預算
道路	用地	市地重劃區內	11.89	*					29,725	29,725	縣政府	92~95	市地重劃
		市地重劃區外	17.78	*				56,450	44,450	100,900	縣政府	92~95	中央補助或縣政府編列預算

註：1.已開闢部分本表不予列入。

2.實際執行得視地方財源予以調整。

圖十一 變更中壢市(過嶺地區)楊梅鎮(高榮地區)新屋鄉(頭洲地區)觀音鄉(富源地區)主要計畫(第二次通盤檢討)分期分區發展計畫示意圖



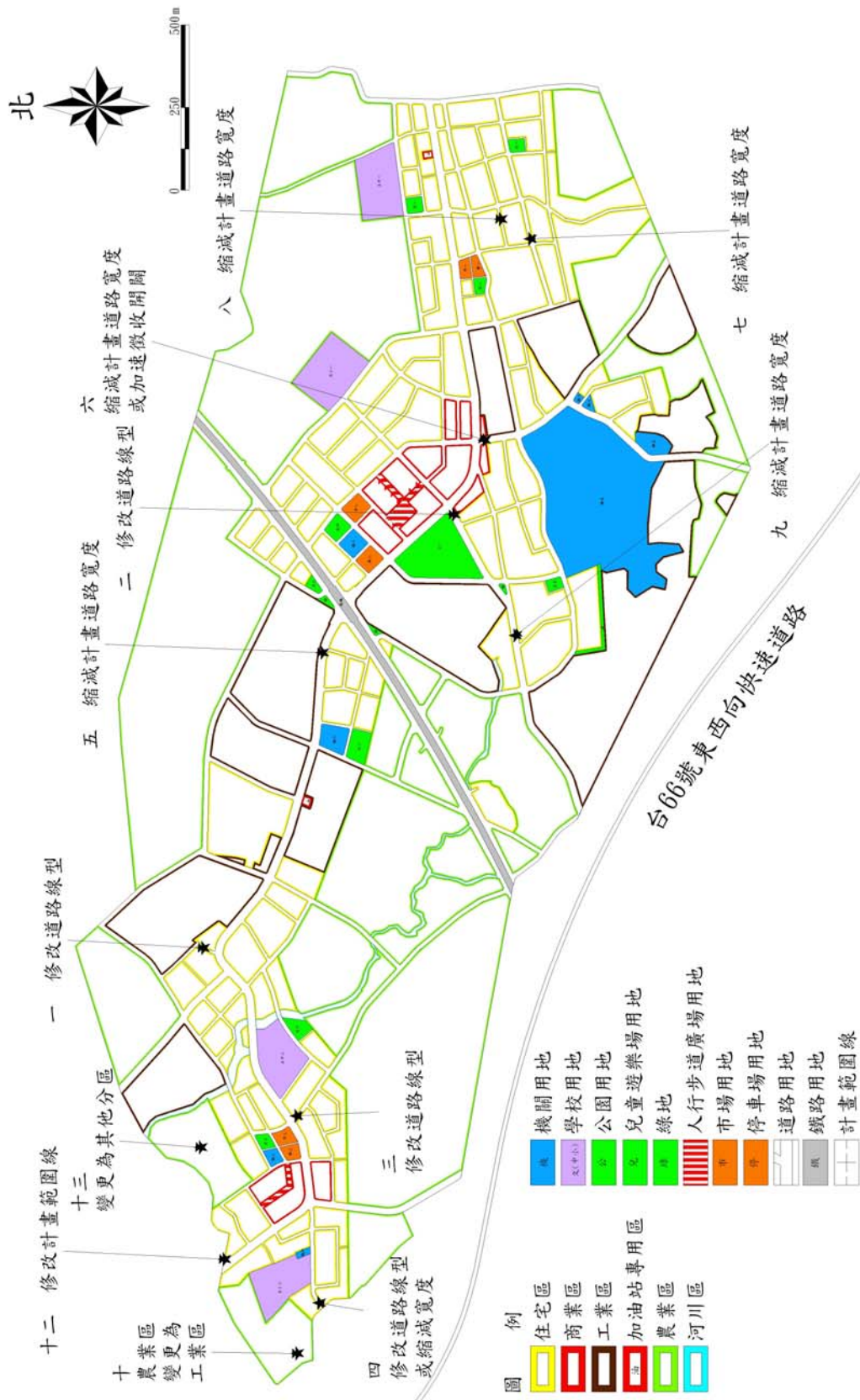
附錄一

變更中壢市(過嶺地區)楊梅鎮(高榮地區)新屋鄉(頭洲地區)觀音鄉(富源地區)主要計畫(第二次通盤檢討)公告期間人民團體陳情意見綜理表

編號	陳情人及陳情位置	建議變更內容	陳情事項或理由	處理情形(含變更理由)
1	裕豐紗場與1-3號道路之間	修改道路線型	道路取直、請儘量利用沿線公有土地，以維護民眾權益。	請陳情人取得相關權益居民同意文件後再配合處理，目前暫維持現行計畫。
2	陳盛正 陳盛雲 1-1與1-4號道路交叉口(頭洲段犁頭洲小段1-65、1-66地號)	修改道路線型	路口附近皆為單一地主，建議1-4號道路修改線型為弧形、向左偏移約5公尺、以免拆屋。	1.調整1-4號道路線型可能需連帶考量2-3號道路位置。 2.請陳情人取得相關權益居民同意文件後再配合處理，目前暫維持現行計畫。
3	謝德森 1-1與3-2號道路交叉口	修改道路線型	請將3-2號道路向西偏移以免拆屋。	該地點位於市地重劃範圍內，建議於縣都委會審議時，會同地政單位討論偏移可行性後再予處理，目前暫維持現行計畫。
4	3-1號道路、鉅祥實業前	修改道路線型縮減道路寬度	鉅祥實業前道路性質不合理，無實際交通需求，為顧及交通安全建議遷移道路或縮減道路寬度。	1.本案涉及聯外道路開闢與否問題，須與桃園縣政府進一步協商討論後方能決定，故目前暫維持現行計畫。 2.請陳情人取得相關權益居民同意文件後再配合處理，目前暫維持現行計畫。
5	余洲垣 114縣道沿線	縮減道路寬度為20公尺	114線道路計畫寬度為24公尺，目前中壢至永安20公里全線已開闢為20公尺寬，並未產生不便，且沿線住戶未領徵收補助金。建議計畫寬度由原來24公尺縮減為20公尺。	為顧及都市未來發展需求，暫維持現有計畫道路寬度。
6	郭湯蘭 嘉裕紡織廠西側、1-5號道路路口	縮減道路寬度或加速辦理徵收開闢道路	東西向快速道路已開闢完成，本道路(1-5號)已無實際功能，建請縮減道路寬度或加速辦理徵收開闢道路。	為顧及都市未來發展需求，暫維持現有計畫道路寬度，並請桃園縣政府加速編列預算開闢。
7	劉秋梅等40人 147巷9弄及10弄	縮減道路寬度為10公尺	1.楊梅鎮民族路5段147巷9弄計畫寬度為12公尺，然因本巷弄非主要道路，交通量不大，依現況縮減為10公尺已經足夠。 2.9弄與10弄錯開約2公尺，建議依10弄的位置重新劃設計畫道路。	為顧及都市未來發展需求及都市防災考量因素，暫維持現有計畫道路寬度。
8	羅勝雲等23人 147巷14弄	縮減道路寬度為6公尺	楊梅鎮民族路5段147巷14弄計畫寬度為8公尺，然因本巷弄非主要道路，交通量不大，依現況縮減為6公尺已經足夠。	為顧及都市未來發展需求及都市防災考量因素，暫維持現有計畫道路寬度。

編號	陳情人及陳情位置	建議變更內容	陳情事項或理由	處理情形 (含變更理由)
9	林入福等26人 1-4號道路	縮減道路寬度為12公尺	楊梅鎮新榮路計畫寬度為20公尺，建議縮減道路寬度為12公尺。	為顧及都市未來發展需求，暫維持現有計畫道路寬度。
10	鉅祥實業北側、丹陽企業股份有限公司	農業區恢復為工業區	該公司於都市計畫擬定前已為登記有案之合法工廠，土地登記為特定農業區丁種建築用地，然本計畫擬定時未比照其他工廠劃設為工業區，有失公允。為配合未來產業發展需要，建請恢復為工業區。	請參考變八案。
11	楊梅鎮轄區	新增學校用地	高榮地區學童需穿越114線道路上學，建議於114線道路以南新劃設學校，以利學童就學。	由於土地取得不易，請縣政府協調相關單位設置安全設施，以維護學童安全。
12	計畫區西側	變更都市計畫範圍	該陳情人房屋橫跨都市計畫範圍，造成建築困擾。	可依據現行相關法令及作業辦理指定建築線，本次檢討暫維持現行計畫。
13	許阿海和友紡織廠西側農業區	農業區變更為其他分區	該地區四周皆為都市發展用地，耕作之水源已被切斷無法耕作，建議變更為其他分區。	該地點仍與都市計畫區外一般農業區相連，且四周的都市發展用地尚未發展使用，建議未來都市發展用地開闢使用時應考慮下游耕作之需求，預留連通之灌溉水路。
14	全區	市地重劃公共設施負擔	工業區應參與市地重劃公共設施負擔。	已依相關規定辦理中。

變更中壢市(過嶺地區)楊梅鎮(高榮地區)新屋鄉(頭洲地區)觀音鄉(富源地區)主要計畫(第二次通盤檢討)人民團體陳情位置示意圖



附錄二

變四案資料一

內政部都市計畫委員會第四八二次會(89.03.07)決議文

第二案：

台灣省政府函為「變更中壢市(過嶺地區)、楊梅鎮(高榮地區)、新屋鄉(頭洲地區)、觀音鄉(富源地區)都市計畫(工十一工業區為住宅區)案」與本會第四二〇次會議決議文執行疑義案。

說明：

一、本案業經台灣省都委會第五三一次會議審決通過，並准台灣省政府八十六年八月十四日八六府建四字第16530六號函檢附計畫書圖報請備案等由到部。

二、法令依據：都市計畫法第二十七條第一項第四款。

三、變更內容：詳計畫書。

四、變更位置：詳計畫圖。

五、公民或團體所提意見：詳人民陳情意見綜理表。

六、本案提經本會八十六年十月十四日第四二〇次會議決議略以：

本案除左列各點外，其餘准照台灣省政府核議意見及附帶條件通過，並退請該府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予備案，免再提會討論。

(一) 依據本部八十六年元月三十日台內營字第八六七二一六八號函修正發布之「都市計畫工業區檢討變更審議規範」(以下稱審議規範)之規定，本案開發方式採「自願捐贈土地」及「自願捐獻代金」方式辦理，應將計算式納入計畫書中，並補附區內土地所有權人之土地變更使用同意書、自願捐贈土地協議書或由申請開發者自願全部負擔捐贈土地或捐獻代金之協議書，以利執行。

(二) 本案附帶條件之規定，應依前揭審議規範五-(四)之規定予以修正為：「應俟細部計畫完成法定程序，並以自願捐地或捐獻代金方式整體開發，完成公共設施建設後，始得申請發照建築或變更使用執照，不適用都市計畫法第十七條第二項但書規定。」

(三) 本案將另行擬定細部計畫，故同意申請變更面積扣除自願捐地部分土地後，應再提供百分之三十，留供區內必要之公共設施用地部分，於細部計畫中再予劃設，並於將來擬定細部計畫時，周邊臨近工業區部分，應自邊界考量適當之退縮(包括道路)十公尺以上，並妥予綠化植栽以為隔離，以確保都市環境品質。

(四) 應檢附業經環保主管機關審查通過之環境影響說明書及審查結論，以利查考。

(五) 都市計畫書之末頁及計畫圖之背面，應依『都市計畫書圖製作規則』第六條規定予以補正核章。

七、案准台灣省政府八十八年六月二十二日八八府建四字第1550六七號函送修正後計畫書圖報請備案等由到部，惟經核與本會第四二〇次會議紀錄決議文一產生執行疑義，爰本部於八十八年八月十日邀集桃園縣政府等相關單位召開會議研商，獲致左列具體結論，並以本部八十八年八月二十三日台八八內營字第八八七四二七五號函送會議紀錄請該府依照結論事項辦理有案。

為釐清本部都委會八十六年十月十四日第四二〇次會議審議本計畫案之決議文疑義，並加速辦理修正計畫書、圖作業時效，除研獲左列各點建議處理意見，提本部都委會近期會議討論確定後，依照辦理外，餘仍應依照本部都委會第四二〇次會議決議事項及部頒「都市計畫工業區檢討變更審議規範」有關規

定辦理。

- (一) 本計畫案除尚未取得私有土地所有權人之土地變更使用同意書部分，暫予保留，並於計畫書圖分別敘明及虛線標示，俟取得該土地所有權人同意書後，由桃園縣政府製作計畫書、圖，另案報部核定外，其餘先行依法核定。
- (二) 有關自願捐地及提供公共設施用地二者面積計算比例部分，開發者（新興紡織公司）同意包含暫予保留土地部分在內合計面積五·七九公頃為計算基準（即開發者一併負擔暫予保留土地部分之自願捐贈土地及公共設施用地二者面積），並由開發者出具經法院公證之自願全部負擔捐贈土地或捐獻代金之協議書，納入計畫書規定，以利執行。
- (三) 本計畫案暫予保留土地部分，如該土地於該地區下次辦理通盤檢討公告徵求意見前仍未取得該私有土地所有權人之同意書時，由桃園縣政府敘明本案已自願捐地及負擔公共設施用地之情形，併入該通盤檢討案依規定辦理，以塑造都市整體發展及景觀。
- (四) 其他未列席本次會議之土地所有權人，如尚有不同意見陳述者，請桃園縣政府轉知於本部都委會審議本計畫案時，同意列席說明後離席。」

八、嗣准本案申請開發人新興紡織股份有限公司八十九年一月廿七日（八九）新紡字第00一號函略以：「二、本公司基於本計畫之推動執行應以完整規劃為考量，特指派專人全力溝通協調，期能取得全部私有土地所有權人之變更土地使用同意書，惟本計畫區內小部分私有之土地所有權人係三十餘人共同持有，目前僅餘一人因個人因素無法提供變更土地使用同意書。三、本公司自認對於本計畫已盡維護所有土地所有權人之義務，並表達對地方建設之善意回餽，故建請儘速將協調會會議紀錄提送貴部都委會討論確定，以為本案後續執行之依據。」到本部營建署，爰提會報告。

決 議：洽悉，並請桃園縣政府剋速依照內政部八十八年八月十日會商結論辦理。

九、散會。

變四案資料二

本部份所摘資料內容應以「變更中壢市(過嶺地區)、楊梅鎮(高榮地區)、新屋鄉(頭洲地區)、觀音鄉(富源地區)都市計畫(工十一工業區為住宅區)案」細部計畫為準。

一、細部計畫面積分配表及計畫示意圖

細部計畫土地使用計畫面積及配置如下表及圖所示。

土地使用項目		面積(公頃)	百分比(%)	備註
住宅區		3.4264	64.88	
公共設施	機關用地	0.2906	5.51	2處
	兒童遊樂場用地	0.5148	9.76	3處
	停車場用地	0.1700	3.22	1處
	溝渠用地	0.0774	1.47	3處
	污水處理廠用地	0.0696	1.32	1處
	綠地	0.1531	2.90	2處
	道路用地	0.5780	10.95	10米、8米各1條， 6米2條
小計		1.8535	35.12	
總計		5.2769	100.00	

註：所列面積應以未來分割後地政機關定樁，鑑界測量結果為準。



二、其餘摘要如下

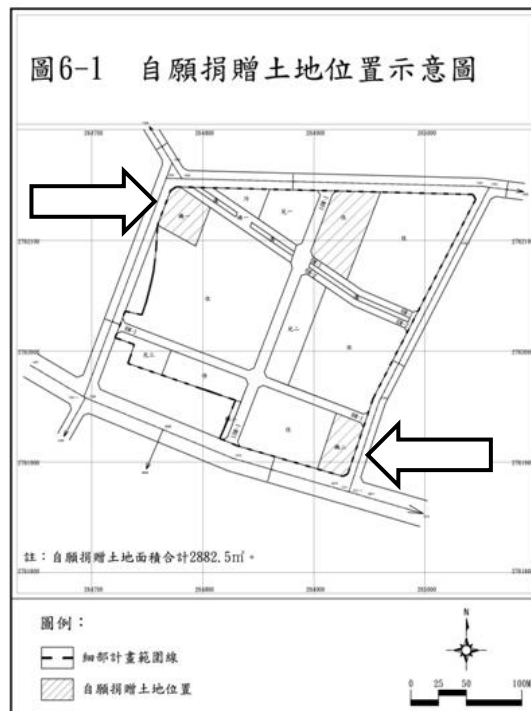
第六章 執行計畫

第一節 開發方式

本細部計畫區係依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」之規定變更為住宅區，因此開發方式方面，申請人除同意不以申請開發範圍內公有土地抵充及優先指配依該規範規定提供之公共設施及公共設備用地，並將確實依該規範所訂附帶條件及許可條件辦理，採自辦「市地重劃」、「自願捐贈土地」等方式進行開發，同時本案於細部計畫發佈實施後所辦理之市地重劃，有關自願捐贈土地（包括住宅區及二處機關用地）將不納入市地重劃範圍。

本案依據「都市計畫工業區檢討變更審議規範」及內政部都市計畫委員會第四二〇次會議決議檢討計算，自願捐贈土地為工十一工業區（面積 57,885 m²）全區面積 10%，即 5,788.5 m²。其中住宅區部分（面積 2,882.5 m²）將捐贈予桃園縣政府；機一（面積 1,500 m²）、機二（面積 1,406 m²）兩處機關用地分別捐贈予桃園縣政府消防局與警察局（捐地位置建議如圖 6-1 所示，面積合計 5,788.5 m²）。

圖 6-1 自願捐贈土地位置示意圖



在開發建築申請時機方面，本案將依內政部都市計畫委員會第四二〇次會議決議第二點規定辦理，即俟細部計畫完成法定程序，並以自願捐地方式整體開發，完成公共設施建設後，始得申請發照建築或變更使用執照，且不適用都市計畫法第十七條第二項但書規定。

本案之申請人原為「新興紡織股份有限公司」，後因經營事業轉型，公司名稱已變更為「新興電通股份有限公司」（詳參附件十）。由於申請人名稱、本細部計畫審議結果部分與原主要計畫協議書內容有所出入，涉及原協議書之簽訂人與後續辦理自願捐地之權利義務關係，故亦重新修訂協議書，並俟新興電通股份有限公司與桃園縣政府完成簽訂程序並經公證或認證後，納入細部計畫書中以利執行（詳參附件十一）。

在自願捐贈土地時機方面，將俟本細部計畫書發佈實施後，即辦理自願捐贈土地分割移轉登記予相關單位，同時所有自願捐贈土地（包括面積 2,882.5 m²之住宅區及面積合計 2,906 m²之二處機關用地）將由新興電通股份有限公司自行負擔捐贈。

第二節 事業及財務計畫

本計畫區內各項公共設施用地工程方面，依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」之規定由民間開發者開發興建。茲將本細部計畫區所需之開發經費概估如表 6-1 事業及財務計畫表。

表 6-1 事業及財務計畫表

公共設施 用地種類	機關用地	兒童遊樂 場用地	停車場 用地	溝渠 用地	污水處理 廠用地	綠地	道路用地	合計	
面積(公頃)	0.2906	0.5148	0.1700	0.0774	0.0696	0.1531	0.5780	1.8535	
土地 取得 方式	征 購							—	
	市地重劃		√	√	√	√	√	—	
	公地撥用							—	
	獎勵投資							—	
	自願捐贈	√						—	
開闢 經費 (元)	土地征購費及 地上物補償費	4,359,000	合計 48,990,577 元 (詳見表 6-2)						
	整地費								
	工程費								
	合計								
主辦單位	捐贈後之土地 管理使用機關	民間開發者							
預定完成期限	依工程之設計 進度完成	民國95年至民國98年							
經費來源	捐贈後之土地 管理使用機關 編列經費	自辦市地重劃經費由民間自行籌措負擔。							

- 註：一、整地費及地上物拆遷補償費以進行開發興建工程實際作業為準。
二、本表開發經費及預定完成期限得視主辦單位財務狀況酌予調整。
三、機關用地由新興電通股份有限公司自行負擔捐贈。

第三節 市地重劃之可行性分析

依市地重劃實施辦法第十八條規定，重劃負擔項目包括公共設施用地負擔及工程費用、重劃費用、貸款利息等費用負擔。茲將本案事業計畫計算說明如下：

一、市地重劃範圍及面積

本案辦理市地重劃範圍不含圖 6-1 所示新興電通股份有限公司所應捐贈土地，其面積為合計 5788.5 m²之住宅區及機關用地。因此重劃範圍為細部計畫面積扣除自願捐地面積，計為 52,769 m² - 5,788.5 m² = 46,980.5 m²。

二、重劃範圍土地權屬

土地權屬	位於本細部計畫區內面積 (m ²)	位於本市地重劃範圍面積 (m ²)	備註
公有土地	中華民國財政部國有財產局	165	
私有土地	新興電通股份有限公司	50,390	扣除捐地
	石門農田水利會	1,835	
	239-1 地號土地所有權人	379	
	小計	52,604	46,815.5
合計	52,769	46,980.5	

三、市地重劃財務分析

(一)土地所有權人之公共設施用地負擔比例

本重劃範圍內依據細部計畫劃設之公共設施用地及面積，包括兒童遊樂場用地、綠地、停車場用地、污水處理廠用地、溝渠用地、道路用地等 6 項(不含機關用地)，面積合計 15629 m²。

1.新興電通股份有限公司之公共設施負擔比例

依據本案 86 年 10 月 14 日內政部都市計畫委員會第 420 次及 89 年 3 月 7 日第 482 次會議記錄，新興電通股份有限公司須一併負擔暫予保留土地部分之自願捐贈土地及公共設施用地二者面積。

原工十一工業區面積為 57,885 m²，細部計畫區面積 52,769 m²，故暫予保留土地面積為 5,116 m²；重劃區總面積為 46,980.5 m²。

本細部計畫區之公共設施劃設已含暫予保留土地由新興電通股份有限公司負擔之部分。若暫予保留土地亦參與市地重劃負擔公共設施時，公共設施用地平均負擔比例為：

$$\begin{aligned}
 &= \text{共同負擔之公共設施用地總面積} \div \text{重劃區總面積} \\
 &= 15629 \div (5,116 + 46,980.5) \\
 &\approx 30.00\%
 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned}
 &\text{亦即新興電通股份有限公司應負擔之公共設施用地面積} \\
 &= 44601.5 \text{ m}^2 \times 30\% = 13380.45 \text{ m}^2。
 \end{aligned}$$

暫予保留土地由新興電通股份有限公司負擔其公共設施用地面積＝ $5116 \text{ m}^2 \times 30\% = 1534.8 \text{ m}^2$ 。

新興電通股份有限公司總計負擔之公共設施用地面積：

$$= 13380.45 \text{ m}^2 + 1534.8 \text{ m}^2$$

$$= 14915.25 \text{ m}^2$$

故新興電通股份有限公司之公共設施負擔比例為：

$$= 14915.25 \text{ m}^2 \div 44601.5 \text{ m}^2 \times 100\%$$

$$= 33.44\%$$

2.其他土地所有權人公共設施負擔比例為 30%。

(二)市地重劃開發費用

有關市地重劃開發費用包括土地整理費、公共工程費、貸款利息、重劃作業費、管理費等項目。重劃後土地平均價格係依據『重劃後住宅區地價按 92 年度鄰近同性質土地公告現值每平方公尺 14,000 元，及考量本地區土地之位置、地勢、交通、道路寬度、公共設施、土地使用分區及重劃後預期發展情形，估計以每平方公尺約 19,000 元』估計之。

根據前項估計市地重劃費用約新台幣 64,382,096 元（詳參表 6-2、6-3、6-4 所示），其負擔項目及金額包括：

1.土地整理費：1,103,357 元。

2.公共工程費：48,990,577 元。

3.重劃作業費：2,000,000 元。

4.貸款利息：9,222,348 元。

5.管理費：3,065,814 元。

(三)市地重劃開辦經費負擔概估比例

費用負擔平均負擔比例

$$= \text{重劃費總負擔} \div (\text{重劃後平均地價} \times \text{重劃區總面積})$$

$$= 64,382,096 \div (19,000 \times 46,980.5) \times 100\%$$

$$= 7.21\%$$

(四)土地所有權人之重劃負擔比例：

1.新興電通股份有限公司之重劃負擔比例

$$= \text{公共設施用地負擔比例} + \text{重劃開辦經費負擔比例}$$

$$= 33.44\% + 7.21\%$$

$$= 40.65\%$$

2.其他土地所有權人之重劃負擔比例

$$= \text{公共設施用地負擔比例} + \text{重劃開辦經費負擔比例}$$

$$= 30\% + 7.21\%$$

$$= 37.21\%$$

四、小結

綜上所述，本計畫案辦理市地重劃開發，在公共設施用地負擔比例方面，新興電通股份有限公司之負擔比例為 33.44%，其他土地所有權人之負擔比例為 30%；在費用負擔比例方面，則均為 7.21%。因此整體而言，新興電通股份有限公司之重劃負擔比例為 40.65%；其他土地所有權人之重劃負擔比例為 37.21%，故財務上應屬可行。

表 6-2 市地重劃開辦經費估算表

成本項目	單價	數量	複價(元)	備註
1.土地整理費	1,103,357 元/式	1 式	1,103,357	詳參表 6-3
2.公共工程費	48,990,577 元/式	1 式	48,990,577	詳參表 6-4
3.重劃作業費	2,000,000 元/式	1 式	2,000,000	
4.貸款利息	9,222,348 元/式	1 式	9,222,348	1-3 項之合計以貸款 2 年，年利率 8.5% 計算
5.管理費			3,065,814	1-4 項合計之 5% 計算
總計			64,382,096	

表 6-3 土地整理費概估表

成本項目	單價	數量	單位	複價(元)	備註
1.都市計畫釘樁費	22,000 元/公頃	4.69805	公頃	103,357	
2.其他業務費	1,000,000 元/式	1	式	1,000,000	
總計				1,103,357	

表 6-4 公共工程經費估算表

成本項目	單價	數量	單位	複價(元)	備註
1.建築物拆除運棄費	8,000,000 元/式	1	式	8,000,000	
2.一般整地費	50 元/m ²	46,980.5	m ²	2,349,025	
3.道路工程費	800 元/m ²	720	m ²	576,000	
4.排水工程費	5,000 元/m	720	m	3,600,000	
5.溝渠工程費	5,000 元/m	200	m	1,000,000	
6.自來水工程費	5,000 元/m	720	m	3,600,000	
7.電力電信工程費	5,000 元/m	720	m	3,600,000	
8.路燈工程費	40,000 元/盞	32	盞	1,280,000	
9.瓦斯工程費	5,000 元/m	720	m	3,600,000	
10.兒童遊樂場、綠地、停車場、污水處理場等用地開闢規劃施工費	1,500 元/m ²	9,075	m ²	13,612,500	
11.污水處理場設施費用	2,500,000 元/式	1	m ²	2,500,000	
12.綠化工程費	2,500,000 元/式	1	m ²	2,500,000	
13.工程設計監造費				2,773,052	1-12 項之 6%
				48,990,577	

附錄三

變更中壢市(過嶺地區)楊梅鎮(高榮地區)新屋鄉(頭洲地區)觀音鄉(富源地區)主要計畫(第二次通盤檢討)土地使用分區管制要點修(增)訂條文對照表

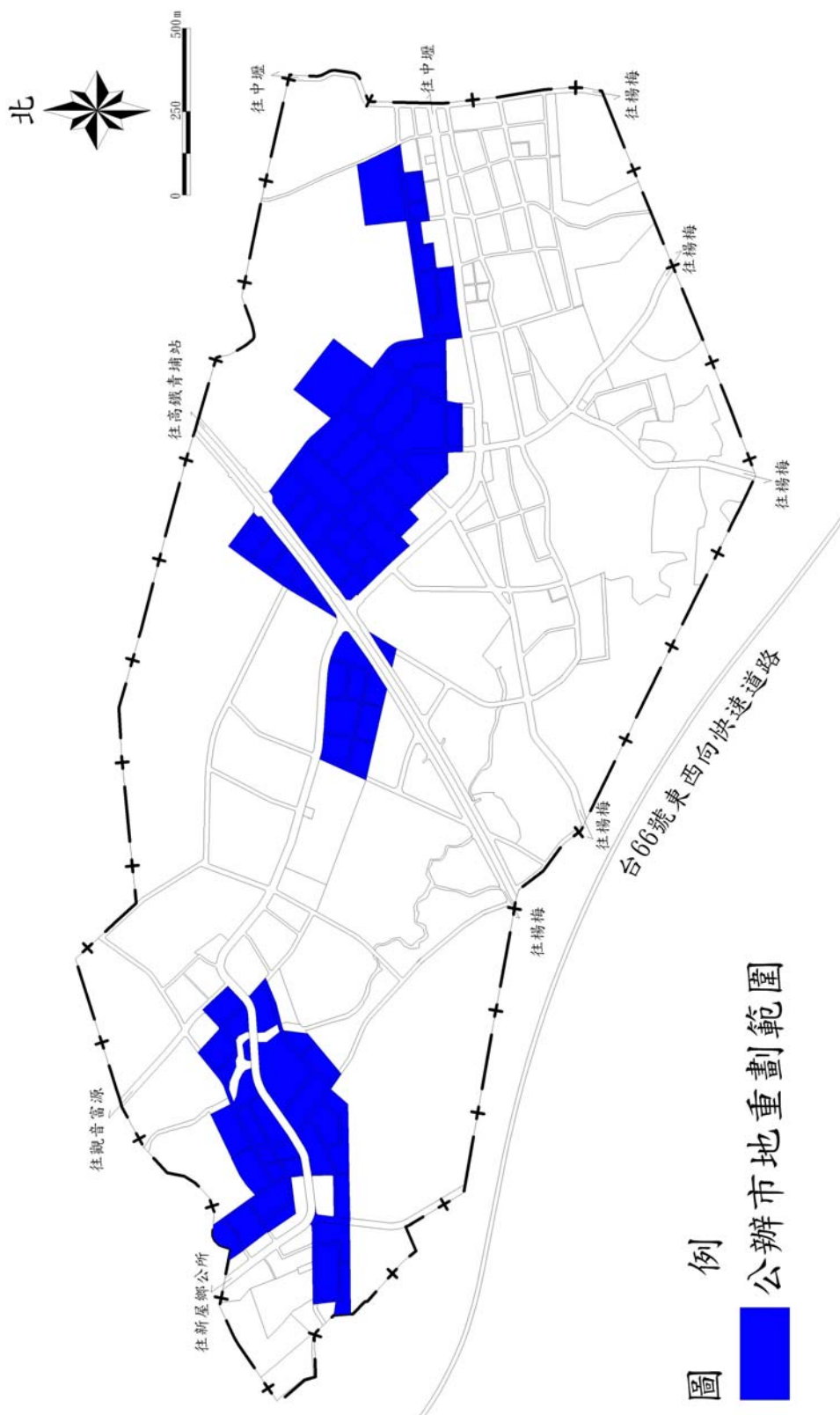
現行計畫條文	檢討後計畫條文(依內政部都委會決議)	備註
一、本要點依據都市計畫法第 22 條及同法臺灣省施行細則第 31 條之規定訂定之。	一、本要點依據都市計畫法第 22 條及同法臺灣省施行細則第 33 及 35 條之規定訂定之。	配合法條修正
二、住宅區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 200%。	二、住宅區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 200%。	維持原條文
三、商業區之建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 320%。	三、商業區之建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 320%。	維持原條文
四、工業區(含乙種工業區)之建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 210%。	四、工業區(含乙種工業區及零星工業區)之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 210%。	配合新增零星工業區增訂並修改相關條文
五、加油站專用區之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 120%。	五、加油站專用區之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 120%。	維持原條文
六、機關用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。	六、機關用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。	維持原條文
七、學校用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 150%。	七、學校用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 150%。	維持原條文
	八、公園及兒童遊樂場用地之建蔽率不得大於 15%，容積率不得大於 30%。	本次檢討增訂
	九、人行步道廣場用地建蔽率不得大於 10%，容積率不得大於 10%，綠化面積比例不得小於總面積 60%。	本次檢討增訂
八、市場用地之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 240%。	十、市場用地之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 240%。	調整條文順序
	十一、停車場用地平面使用時，建蔽率不得大於 10%，容積率不得大於 20%，綠化面積比例不得小於總面積 60%。停車場用地作為立體停車場所使用時，建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 240%，若依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」作多目標使用時，其容積率不得大於 360%，惟非供停車使用部分不得大於 120%。	本次檢討增訂
九、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： (一)凡建築基地為完整之街廓或符合下列各項規定，並依規定設置公共開放空間者，得依第十點規定增加興建樓地板面積。 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五分之一以上者。 2.基地面積在商業區為 1,000 平方公尺以上，在住宅區及機關用地為 1,500 平方公尺以上者。 (二)建築物提供部分樓地板面積供左列	十二、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： 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，但以不超過基地面積乘以該基地容積率之 30% 為限。 (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。 (二)建築物留設空間與天橋或地下道連	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

現行計畫條文	檢討後計畫條文(依內政部都委會決議)	備註
<p>使用者，得增加所提供之樓地板面積，但以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>接供公眾使用，經交通主管機關核准者。</p>	
<p>十、依第九點第一款規定所得增加之樓地板面積(IFA)按下式計算，但不得超過基地面積乘以該基地容積率之 20%：</p> <p>$IFA = S \times I$</p> <p>A：基地面積 S：開放空間有效總面積 I：鼓勵係數，依下列規定計算：</p> <p>1.商業區：$I = 2.89\sqrt{(S/A)} - 1.0$ 2.住宅及機關用地：$I = 2.04\sqrt{(S/A)} - 1.0$</p> <p>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「未實施容積管制地區綜合設計鼓勵辦法」之規定。</p>	<p>刪除</p>	<p>併入第十三條</p>
<p>十一、依第九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為 2,000 平方公尺以上者，其所得增加之樓地板面積(IFA)得依第 10 點規定核算之增加樓地板面積乘以 125%。</p>	<p>刪除</p>	<p>併入第十三條</p>
	<p>十三、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本縣都市設計審議委員會（或審查小組）審查同意者，從其規定。</p>	<p>配合本府退縮規定訂定條文</p>
	<p>十四、公辦市地重劃範圍內土地(附圖二)，應於發照前經「桃園縣都市設計審議委員會」審議通過後，始得核發建照執照，變更建照執照時亦同，但未變更外觀、建築配置及建築面積者不在此限。本縣都市設計審議委員會必要時得依本管制要點精神另訂詳確之都市設計管制事項，以為審議時之依據。</p>	<p>配合本府都市設計規定訂定條文，設定僅新開發地區之土地應提都市設計審議</p>

現 行 計 畫 條 文	檢討後計畫條文(依內政部都委會決議)	備 註
	十五、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 1 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 1 部停車空間。	配合本縣停車空間規定訂定條文
十二、建築基地之法定空地，應留設二分之一以上種植花草樹木。	十六、建築基地之法定空地，應留設二分之一以上種植花草樹木。	調整條文順序
	十七、公共設施用地得依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」辦理。	增加公共設施使用彈性增訂
十三、本要點未規定事項，依一般有關法令規定辦理。	十八、本要點未規定事項，依一般有關法令規定辦理。	調整條文順序

附錄四

變更中壢市(過嶺地區)楊梅鎮(高榮地區)新屋鄉(頭洲地區)觀音鄉(富源地區)主要計畫(第二次通盤檢討)公辦市地重劃範圍示意圖

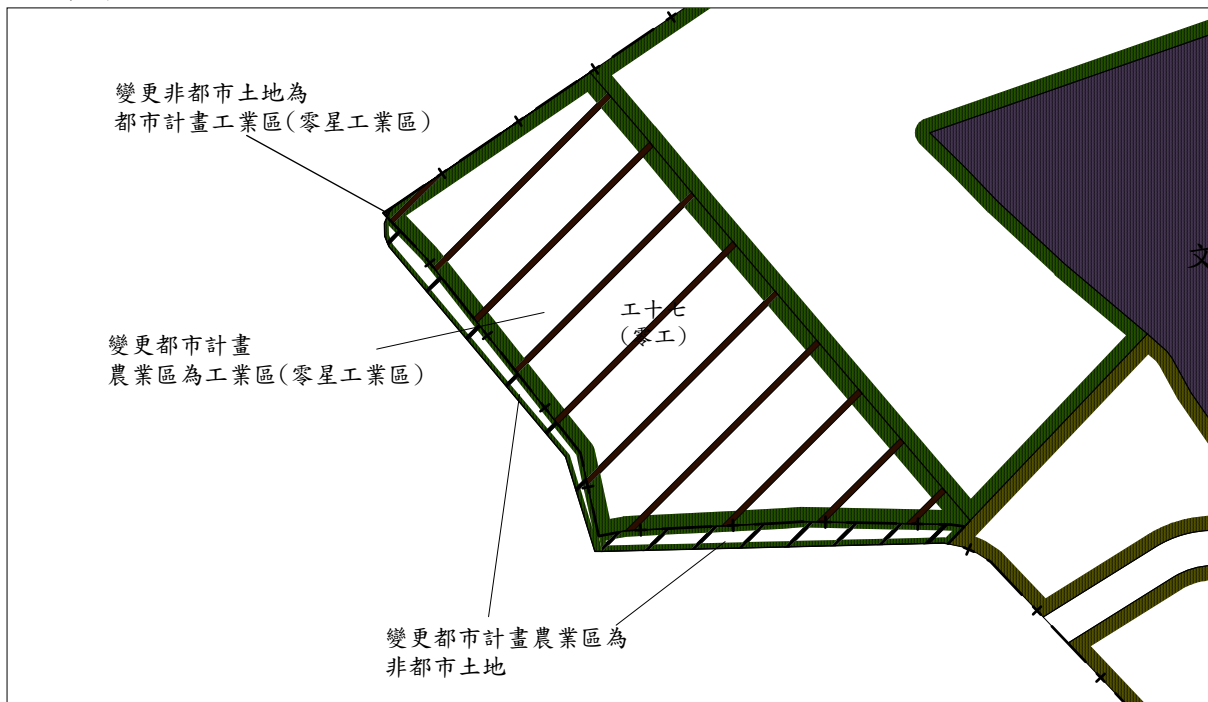


圖例
公辦市地重劃範圍

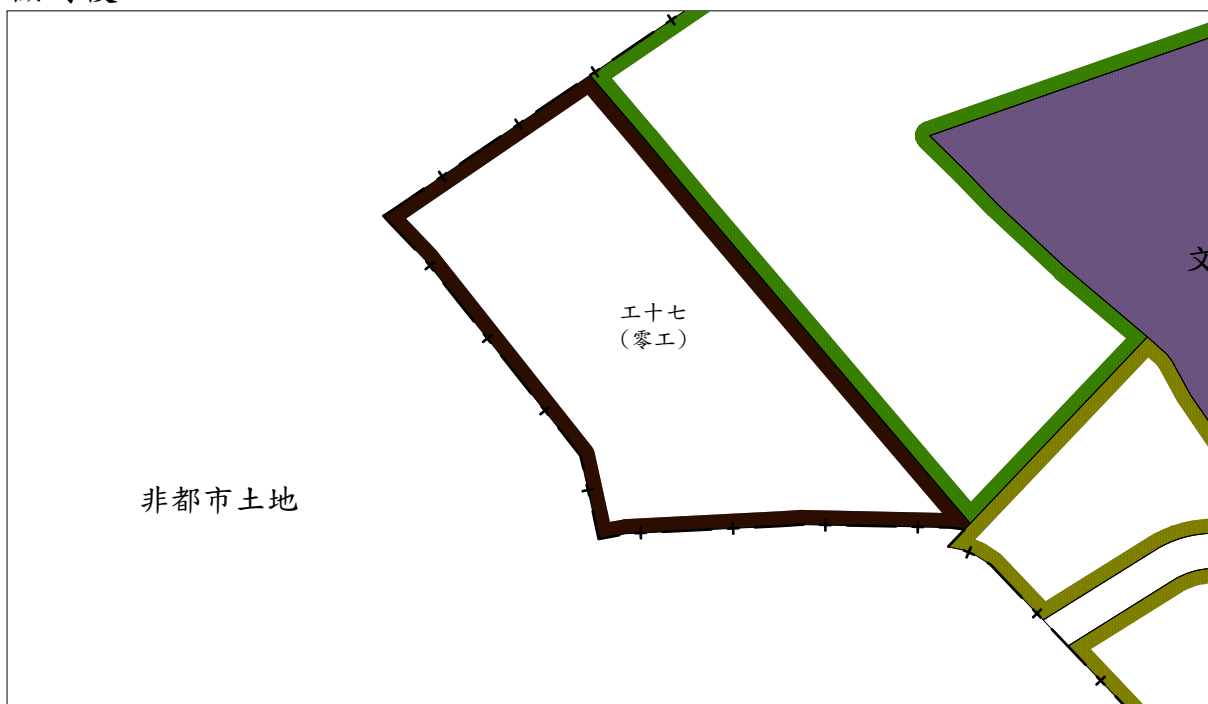
附錄五

變更中壢市(過嶺地區)楊梅鎮(高榮地區)新屋鄉(頭洲地區)觀音鄉(富源地區)
主要計畫(第二次通盤檢討)變八案變更示意圖

檢討前



檢討後



變更中壢市(過嶺地區)楊梅鎮(高榮地
區)新屋鄉(頭洲地區)觀音鄉(富源地
區)主要計畫(第二次通盤檢討)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：中華民國九十二年十月

修訂時間：中華民國九十四年七月