

公告實施

府城鄉字第0940103915號
中華民國九拾肆年肆月廿玖日發文

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) 書



桃園縣政府

中華民國94年4月

府城鄉字第0940085219號

中華民國九拾肆年肆月廿玖日發文

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 (部分農業區為文教區)書	
變更都市計畫法令依據	都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款	
擬定都市計畫機關	桃園縣政府	
申請變更都市計畫機關 名稱或土地權利關係人 姓名	萬能科技大學	
本案公開展覽起迄日期	第 1 次 (一)公開展覽：自民國 93 年 5 月 5 日起公告 30 日，並於民國 93 年 5 月 5、6、7 日連續 3 日刊登自由時報。 (二)公開說明會：民國 93 年 5 月 28 日於中壢市公所舉行 第 2 次 (一)公開展覽：自民國 94 年 1 月 13 日起公告 30 日，並於民國 94 年 1 月 13、14、15 日連續 3 日刊登自由時報。 (二)公開說明會：民國 94 年 1 月 28 日於中壢市公所舉行	
人民團體對本案之反映 意見	無	
本案提交各級都市計畫 委員會審核結果	縣級	桃園縣都市計畫委員會民國 93 年 6 月 16 日第 14 屆第 19 次委員會議審議通過
	部級	內政部都市計畫委員會民國 93 年 9 月 7 日第 592 次委員會議審議及 93 年 11 月 30 日第 598 次委員會議通過。

壹、緣起

萬能創校 32 年，已有十分穩固的基礎，日前已升格為萬能科技大學，具有 4 個學院、17 個學系、2 個研究所，日、夜間部學生總人數達到九千餘人，為提升教學空間，陸續增購週邊校地。

因周邊土地屬都市計畫農業區，需變更為文教區後，始能將所有權移轉為萬能科技大學所有，並於 91 年已先就部分土地變更為文教區，該變更案於 91 年 11 月 18 日發布實施。

案經內政部 93 年 3 月 23 日內授營都字第 0930005117 號函及教育部 93 年 3 月 15 日台技(二)字第 0930031505 號函准依都市計畫法第二十七條第一項第四款規定辦理都市計畫個案變更（詳見附件三、附件四）。

貳、法令依據

都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。

參、現行都市計畫概要

一、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。

二、計畫年期

計畫年期至民國 85 年。

三、土地使用分區計畫

以舊有聚落為基礎，劃設為 3 個住宅鄰里單元，住宅區面積 47.42 公頃，工商綜合專用區 5.33 公頃，乙種工業區 97.55 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 0.5 公頃及農業區 1750.47 公頃等土地使用分區，各使用分區劃設面積與分布情形參見圖一與表一。

四、公共設施計畫

劃設有機關 7 處、學校 4 處、鄰里公園 3 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 1 處、殯儀館 1 處、火葬場 1 處、墓地 1 處、溝渠、高速公路、快速道路用道路等公共設施用地，計畫面積合計為 254.84 公頃。

五、道路系統計畫

(一) 高速公路：為現有中山高速公路、往桃園、南至楊梅。

(二) 快速道路：劃設快速道路 2 條，為觀音大溪線與青埔中壢線等南北向快速道路。

(三) 一般道路：劃設聯外道路 6 條，分別通往大園、洽溪、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。

表一 高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫現行土地使用面積分配表

項	目	現行計畫面積 (公頃)	估計畫總面積 比例(%)	佔都市發展用 地比例(%)
土地 使用 分區	住 宅 區	47.42	2.17	10.63
	工商綜合專用區	5.33	0.24	1.20
	乙種工業區	97.55	4.45	21.88
	貨物轉運中心區	32.60	1.48	7.31
	行政區	0.27	0.01	0.06
	文教區	7.32	0.33	1.64
	保存區	0.50	0.02	0.11
	農業區	1750.47	79.70	—
	小計	1941.46	88.40	42.83
公共 設施 用地	機關用地	10.59	0.45	2.38
	學校用地	64.70	2.95	14.51
	鄰里公園用地	3.93	0.18	0.88
	兒童遊樂場用地	0.61	0.03	0.14
	綠地	17.72	0.81	3.97
	生態綠地	2.98	0.13	0.67
	零售市場用地	1.13	0.05	0.25
	停車場用地	1.05	0.05	0.24
	廣場用地	0.54	0.02	0.12
	變電所用地	0.30	0.01	0.07
	殯儀館用地	1.10	0.15	0.25
	火葬場用地	0.60	0.13	0.13
	墓地	3.70	0.17	0.83
	溝渠用地	3.18	0.14	0.71
	高速公路用地	72.71	3.31	16.13
	快速道路用地	29.09	1.32	6.52
道路用地	40.71	1.87	9.19	
小計	254.84	11.60	57.17	
都市計畫總面積		2196.30	100.00	—
都市發展用地面積		445.83	—	100.00

資料來源：「變更高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫(第三次通盤檢討)書」(公開展覽草案)，民國92年6月。

肆、變更位置與範圍

一、變更位置

位於本計畫區東北隅，中山高速公路內壢交流道西北側，行政轄區屬中壢市，變更位置參見圖二。

二、變更範圍及面積

變更範圍包含中壢市水尾段水尾小段 248 地號等 32 筆土地，面積共計 4.5802 公頃。其中座落中壢市水尾段水尾小段 274-17 地號 1 筆土地，面積計 0.1160 公頃，原未納入變更範圍，經內政部都市計畫委員會 93 年 11 月 30 日第 598 次會議決議，為使學校校區較為完整，並經桃園縣政府列席代表補充說明，同意將該筆土地納入本案變更範圍一併變更為文教區。

變更範圍地籍圖詳見圖三所示，土地清冊見表二所示。

伍、變更理由

萬能科技大學創校三十二年，已有十分穩固的基礎，日前已升格為萬能科技大學，具有四個學院，十七個學系，兩個研究所，日、夜間部學生總人數達到九千餘人，為提升教學空間，陸續增購週邊校地。因周邊土地屬都市計畫農業區，需變更為文教區後，始能將所有權移轉為萬能科技大學所有。

陸、變更內容

變更內容詳見表三與圖四，變更後計畫面積詳見表四。

表三 變更高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫(部分農業區為文教區)變更內容明細表

編號	位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
一	萬能科技大學	農業區 (4.5802)	文教區 (4.5802)	萬能科技大學創校32年，已有十分穩固的基礎，日前已升格為萬能科技大學，具有4個學院，17個學系，2個研究所，日、夜間部學生總人數達到九千餘人，為提升教學空間，陸續增購週邊校地。因周邊土地屬都市計畫農業區，需變更為文教區後，始能將所有權移轉為萬能科技大學所有。	變更範圍包含中壢市水尾段水尾小段248、248-1、248-2、248-3、248-4、248-5、248-6、248-7、248-8、248-9、248-10、249-5、249-6、249-7、249-9、249-10、249-11、249-12、249-13、249-15、249-16、274-1、274-2、274-3、274-4、274-5、274-6、274-13、274-14、274-15、274-16、274-17地號等32筆土地。

表四 變更後土地使用面積分配表

項	目	現行計畫面積 (公頃)	本次變更 增減面積 (公頃)	變更後計畫 面積 (公頃)	估計畫總 面積比例 (%)	佔都市發 展用地比 例 (%)
土地 使用 分區	住宅區	47.42		47.42	2.16	10.53
	工商綜合專用區	5.33		5.33	0.24	1.19
	乙種工業區	97.55		97.55	4.44	21.67
	貨物轉運中心區	32.60		32.60	1.48	7.24
	行政區	0.27		0.27	0.01	0.06
	文教區	7.32	+4.58	11.90	0.55	2.64
	保存區	0.50		0.50	0.02	0.11
	農業區	1750.47	-4.58	1745.89	79.49	—
	小計	1941.46		1941.46	88.39	43.42
公共 設施 用地	機關用地	10.59		10.59	0.48	2.35
	學校用地	64.70		64.70	2.95	14.37
	鄰里公園用地	3.93		3.93	0.18	0.88
	兒童遊樂場用地	0.61		0.61	0.03	0.14
	綠地	17.72		17.72	0.81	3.94
	生態綠地	2.98		2.98	0.14	0.66
	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	0.24
	廣場用地	0.54		0.54	0.03	0.12
	變電所用地	0.30		0.30	0.01	0.07
	殯儀館用地	1.10		1.10	0.05	0.25
	火葬場用地	0.60		0.60	0.03	0.13
	墓地	3.70		3.70	0.17	0.82
	溝渠用地	3.18		3.18	0.14	0.71
	高速公路用地	72.71		72.71	3.31	16.15
	快速道路用地	29.09		29.09	1.33	6.46
道路用地	40.71		40.71	1.85	9.04	
小計	254.84		254.84	11.61	56.58	
都市計畫總面積		2196.30		2196.30	100.00	—
都市發展用地面積		445.83		450.41	—	100.00

資料來源：本計畫整理。

柒、使用計畫

一、配置構想

萬能科技大學整體校園規劃配置構想如圖五所示，本次變更範圍規劃為綜合教學大樓、行政大樓、體育休閒園區，並重新整體規劃校區，進行院系所整合，設計人車分道系統，以維安全。

二、環境影響說明

(一) 本變更案辦理公開展覽前，桃園縣政府於 93 年 4 月 28

日會同各相關單位辦理現勘，勘察結論認為對周邊農業區土地無不良影響。

(二) 本次變更範圍內部分土地原由中壢市公所作垃圾掩埋場使用

(參見圖六所示)，該垃圾場於民國 72 年啟用，主要垃圾成份為低比例之塑膠、營建類廢棄物，屬安定、低水污染之舊有垃圾掩埋場民國 74 年 9 月停止使用後，作為萬能科技大學體育場使用(現況照片圖七、圖八)，未來規劃興建之綜合教學大樓與行政大樓，位於本次申請變更範圍之西南隅，非屬原供作垃圾掩埋場使用部分。

(三) 為釐清是否有造成地下水污染之虞，萬能科技大學於 93 年 12 月委託元智大學環科中心進行地下水取樣檢驗，並送桃園縣政府環境保護局檢測，檢測結果符合第二類地下

水污染管制標準。(參見附件五)

(四) 萬能科技大學主要聯外道路有二，如圖九所示，主要出入口為萬能路，可銜接中園路(縣道110甲線、寬20米)，通往中山高速公路、中壢市區與大園鄉，次要出入口為永清路，可銜接新生路(縣道113線，寬30米)，通往高速鐵路桃園車站、中壢市區。校園內採人車分離，交通動線如圖十所示。因學校備有學生與教職員宿舍，且學生上下學時間不同，未有明顯交通尖峰時段，目前無造成交通瓶頸之虞。

捌、事業及財務計畫

開發經費與開發方式詳見表五所示。

一、土地取得

由萬能科技大學協議價購或取得使用權。

二、開發方式：由萬能科技大學自行開發。

三、經費來源：由萬能科技大學自籌。

四、回饋措施：

(一) 教學設備配合政府終身教育政策，辦理推廣教育，供校外人士進修使用。

(二) 美化空地妥予植栽綠化，開放空間供社區民眾推展健康休閒活動。

表五 事業及財務計畫

項	目	文教區
面	積 (公 頃)	4.5802
土 地 取 得 方 式	徵 購	✓ (非萬能科技大學所有部分)
	價 購	✓
	區 段 徵 收	
	其 他	✓ (萬能科技大學自有)
開 發 經 費	土地徵購費	11,942,000 元
	工 程 費	
	合 計	
主 辦 單 位	萬能科技大學	
經 費 來 源	萬能科技大學自籌	
預 定 完 成 期 限	民國 96 年	
備 註	<p>1.表內面積依奉准變更後為準。</p> <p>2.期限得視主辦單位財務狀況酌予調整。</p>	