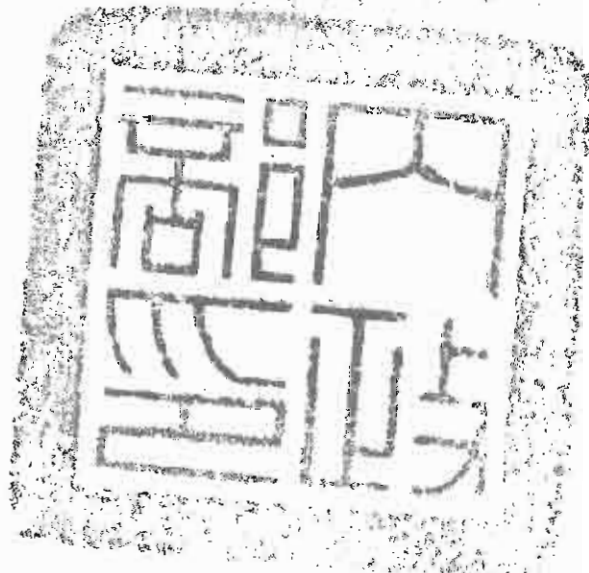


變更高速
(配合多功

路桃園車站特
奉球場體育園

區計畫
計畫)書



桃 園 縣 政 府

中 華 民 國 九 十 二 年 十 二 月

發布實施

府城鄉字第09402001786號

中華民國 玖拾叁年貳月 伍日 發文

府城鄉字第09402001786號

中華民國 玖拾叁年貳月 伍日 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	變更都市計畫法令依據	變更高速鐵路桃園車站特定區計畫（配合多功能棒球場體育園區計畫）案
變更都市計畫機關	桃園縣政府	
變更都市計畫之機關名稱 或土地權利關係人姓名	桃園縣政府	
本案公開展覽起訖日期	公開展覽：自民國九十二年五月廿四日起，至民國九十二年六月廿二日止，計三十天 刊登民國九十二年五月廿四日至廿六日自由時報，計三天	
人民及團體對本案之反映 意見	詳人民及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 桃園縣都市計畫委員會九十二年七月三十日第十四屆第十一次會議審議通過	內政部 內政部都市計畫委員會九十二年十一月二十五日第五七三次會議審議通過 內政部都市計畫委員會九十二年十二月九日第五七四次會議審議通過

壹、計畫緣起

桃園縣政府（以下簡稱本府）為響應我國棒球競技運動，提高運動技術水準及世界競爭力，積極籌設符合國際標準之棒球場館競賽場地，並利用「國門之都」之區位優勢，積極爭取國際體育競賽及文化展演活動，以促進國際交流，提昇台灣在國際間之知名度。

一、選址考量因素與評估過程

為設置「多功能棒球場體育園區」，本府乃積極尋找符合國際標準之場館區位及面積規模適當之場所，衡諸本縣現有之場址，均有所缺失，包括交通不便、面積規模不足、土地取得費用龐大等限制因素。基於腹地廣大、交通網路便捷、土地取得容易、週邊各項公共設施與設備完善、鄰近地區具有未來發展性及滿足未來場館經營效益等基本因素考量，乃選定高鐵桃園車站特定區原劃設 4.89 公頃之體育場用地。但由於考量興建巨蛋場館之規模需求仍有不足，須再行擴充所需土地，乃考慮變更其東側之道路用地及住宅區，作為未來多功能棒球場體育園區之預定地。

高鐵桃園車站特定區鄰近中正國際機場，為台灣之國際門戶，目前刻正進行區段徵收開發工程，重大建設諸如高速鐵路、40 米青埔一中壢快速道路正積極建設中，桃園捷運優先路段—捷運藍線亦正辦理用地變更作業中。預期本地區將是全國區位條件最好，週邊各項公共設施與設備最完善之地區。作為設置巨蛋棒球場實有其絕對之區位優勢條件。

二、政策目標

本府擬於高速鐵路桃園車站特定區內興建「多功能棒球場體育園區」，以達到下列政策目標：

- (一)落實陳總統「棒球為我國的國球」之宣示，興建符合國際標準之巨蛋棒球場。
- (二)增加高鐵特定區之產業活動，以加速都市人口之引進，早日達成新市區開發之目的。
- (三)以多功能之設計提供本縣體育活動、文化展演及休閒娛樂等活

動空間。

(四)結合體育場週邊之商業設施，促進民間參與公共建設，達成都市永續經營之目標。

本變更案另一考量因素係為促進高鐵桃園車站特定區之發展，以新增之體育、休閒產業活動，結合原有規劃高鐵車站週邊之車站專用區及產業專用區之發展，加速人口之引進，以帶動特定區之發展及都市永續之經營。

為無償取得高速鐵路桃園車站特定區內西南隅所需之體育場用地，另為吸引民間資金與專業力量進行棒球場及商業設施之投資開發，乃將「中正國際機場聯外捷運系統建設計畫」中之B6車站配合南移至本計畫區之公十四用地，並於週邊劃設商業區，以強化「多功能棒球場體育園區」商業活動之服務功能。

爰此，本府視本案為地方重大建設並認定為本府施政方針（認定函如附件一所示），惟為配合「多功能棒球場體育園區」之興建、B6車站南移及於週邊劃設商業區等變更作業與區段徵收財務負擔之平衡等，乃分別調整變更其原土地使用分區及公共設施用地。

貳、法令依據

都市計畫法第二十七條第一項第四款。

參、變更位置及範圍

本案變更範圍約略分為下列五區：

- 一、體育場用地東側之道路用地及住宅區：位於計畫區西南隅，包括原二十四號道路及其東側之住宅區。
- 二、文高一用地：位於計畫區西南隅，體育場用地東北側，包括原文高一全部。
- 三、公十四用地：位於計畫區西南隅，文中三用地南側，包括原公十四用地全部。
- 四、文中三及其北側住宅區：位於計畫區西南隅，公十四用地北側，包括部分之文中三用地及其北側之住宅區。
- 五、停十用地及其西南側之商業區：位於計畫區西南隅，包括停十用地及其西南側之部分商業區。

變更地區關係位置如圖一所示。

變更範圍如圖二所示。

肆、地區發展現況

本特定區地形為南高北低呈緩坡狀，最低處約海拔標高 62 公尺左右，最高處約海拔標高 87 公尺，原屬非都市土地之特定農業區，附近地區均維持農業使用，由於農業經營不敷成本，近年來部分農地呈廢耕狀態。

民國 88 年 9 月配合高速鐵路桃園車站之設置，乃發布高速鐵路桃園車站特定區計畫。特定區內目前刻正進行區段徵收工程作業，特定區外則為非都市土地之特定農業區，故大部分之土地以農業使用為主。

伍、高鐵特定區及體育場整體發展構想

一、原特定區計畫構想

(一) 土地使用發展構想

1. 車站站區規劃為轉運中心。
2. 車站站區周圍規劃為商業帶、大型購物中心。
3. 以車站站區及其周圍之商業帶、大型購物中心建構發展中樞。
4. 發展中樞外圍地區規劃為住宅社區。
5. 高鐵路線兩側以綠帶及道路隔離其他使用分區。
6. 公共設施以滿足均衡服務而配置。
7. 規劃環保設施用地及捷運廠用地，以因應發展需要。
8. 新、老街溪及洽溪畔規劃為具親水之休閒遊憩設施。

(二) 交通運輸系統構想

1. 聯外交通系統

沿特定區周邊規劃乙條 40 公尺寬外環之聯外交通，以及高鐵路線兩側規劃 20 公尺寬單向之道路，以利進出本特定區。

2. 區內交通系統

規劃 30 公尺內環道路系統以服務站區旅客運輸需求，另為區內居民使用並分擔車站站區運輸需求，配置 20、15 公尺之次要道路以明確道路系統層級劃分，提昇服務水準。

二、特定區新增計畫構想

為配合原特定區計畫發展之構想，本變更案設置「多功能棒球場體育園區」之另一考量因素係為加速促進高鐵桃園車站特定區之發展，即以新增之體育、休閒產業活動，結合原有規劃高鐵車站周邊之車站專用區及產業專用區之發展，加速人口之引進，以帶動特定區之發展及都市永續之經營。

整體發展構想如圖三所示。

三、桃園多功能棒球館整體規劃構想

(一) 規劃原則

本棒球場在發展功能及定位以下列方向作為整體規劃構想：

1. 擘畫完善之都市發展用地

延續桃園高鐵車站特定區計畫都市發展機能與脈絡，透過都市發展用地之規劃與整備，整體建構完善都市發展空間結構。

2. 運用都市設計手法展現棒球場生活圈之都市魅力

考慮既有都市發展之模式、資源之保育、交通系統、景觀及開放空間系統之留設，透過都市規範及機制之建置，掌握都市發展之潛力及其未來之遠景，表現都市整體之風格。

3. 以生態規劃作為永續環境之基底

以生態規劃原則（綠建築原則）檢討計畫區之發展強度、管理機制及計畫協調性，並利用計畫區原有之自然環境資源為開放空間主幹，強化其生態性與社區活力，以達到永續經營之目標。

(二) 土地使用計畫構想

為配合巨蛋棒球館發展需要及促進地區整體發展，將原特定區計畫之部分住宅區、道路用地，變更為體育場用地，變更面積合計 4.81 公頃。

另為減輕政府之負擔，將採用 BOT 方式興建營運，為增加民間投資興建之意願，並提供高強度之商業使用，滿足服務及發展之需求，從事多目標使用，建蔽率不超過 50% 及容積率不超過 200%。

變更後體育場用地與原體育場用地面積合計 9.7 公頃，依公共設施多目標使用辦法，估算各項使用之樓地板面積如下表所示：

表一 體育場各項使用樓地板面積估算表

使用項目	樓地板面積		備註
	m ²	坪	
棒球館	99,173	30,000	地上五層
地下商場	1,000	300	
地下停車場	45,000	13,610	約可停 900 輛 (每 50m ² /輛計)
合計	145,173	43,910	

(三)旅客輸運規劃構想

本棒球場位於特定區之西南隅，主要依賴高速鐵路、台鐵系統、捷運系統、高速公路及市區道路等五大交通系統連絡。

1. 高速鐵路系統：搭乘高速鐵路至桃園車站後，再藉由桃園捷運藍線轉乘至本棒球場 (B5 站至 B6 站)。
2. 台鐵系統：搭乘台鐵系統至中壢站，再藉由桃園捷運藍線轉乘至本棒球場 (B10 站至 B6 站)。
3. 捷運系統：配合未來政府自行興建之台北至中正機場捷運線，沿線預計共設台北車站、三重福音、五股工業區、泰林路、丹鳳、中正體育園區、長庚醫院、文化二路、鐵路支線及中正機場二期航站等十個站，並藉由桃園捷運藍線轉乘至本棒球場 (B2 站至 B6 站)。
4. 高速公路系統

(1)北上

北上旅客可由新屋交流道轉接民族路 (縣 114 道)，再接環北路後，於中豐路口左轉接四十米快速道路 (中壢至青埔)，可直達本棒球場。

(2)南下

南下旅客可由中壢交流道接中園路右轉接縱貫路 (省台 1 線) 後，再右轉接環北路於新生路口右轉接四十米快速道路 (縣 113 號道)，進入本特定區沿一號道路向西可抵本棒球場。

5. 市區道路系統

(1) 由大園至本基地

主要依賴四十米快速道路(縣113號道)，由北向南進入本特定區，並沿一號道路向西南可抵本棒球場。

(2) 由中壢至本基地

a. 經縣113號道路

於環北路與新生路交叉口轉接四十米快速道路(縣113號道)，進入本特定區沿一號道路向西可抵本棒球場。

b. 經中壢至青埔快速道路

於環北路與中豐路交叉口轉接四十米快速道路(中壢至青埔)，可直達本棒球場。

(四) 交通動線規劃構想

未來在交通動線之規劃，考量基地至高鐵桃園車站間之人行步道或區間接駁公車系統，另預定於捷運機場線(藍線)B6出入口則以舒適之人行步道與體育場用地連接，除吸引觀眾使用大眾運輸系統，有效降低交通需求外，亦可增加商業契機。

交通動線規劃構想如圖四所示。

(五) 公共設施規劃構想

本計畫區之規劃除須提供棒球館及商業附屬設施外，同時應兼顧鄰近地區公共設施之不足，提供戶外運動遊憩設施及停車場等用地之檢討，並考量與周邊單元協調之合理性，以建構完善之公共服務，提昇公共設施服務之最大效益。

(六) 都市設計構想

1. 重要都市空間及公共設施之串聯

透過計畫區內重要都市空間與公共設施之指認，配合都市設計規範之建立與管制，建立計畫區獨具之都市風貌與都市空間意象，本計畫空間重要都市空間意象元素為棒球館、商業設施、戶外運動遊憩空間及停車場等主要空間。

2. 實質都市空間發展型態之建構

配合本特定區建立實質空間發展定位與管制內容，有效

引導都市發展，確保計畫區整體環境品質。

3. 塑造優質之生活空間

配合本特定區之規劃，透過服務道路系統串聯計畫區，並透過適當開發強度及實質空間之管制，建構優質之生活環境品質。

(七) 都市防災及避難設施計畫

本計畫區之都市防災在規劃上著重災害預防及其發生之疏散，主要措施包括：

1. 防(救)災據點

所謂防(救)災據點對居民而言除可提供正確且迅速之防災消息外，並具有收容避難、醫療救護及準備生活必需品之功能；未來也應朝向兼具防災教育及指導民眾基本防災措施之機能。

(1) 防(救)災避難場所

a. 緊急疏散地區

此一層級主要為收容因空間阻隔或其他因素暫時無法進入較高層級避難空間的人員，其設施及設備較缺乏並無法提供中長期之生活保障，指定對象為本計畫區(體育場用地)的外部空間及原特定區計畫之學校用地(文中三、文小三)的外部空間等。

b. 災民安置場所

此層級必須擁有較完善的設施及可供庇護的場所，消防資源的運用，主要係以消防隊為指揮所，儲備消防器材、水源，以因應緊急之用途；警察據點的設置目的是為進行情報資訊的蒐集及災後秩序之維持，進行情報之蒐集與發布；醫療據點，可提供簡易之救難設備及醫治，本地區之消防資源、警察及醫療據點可利用高速鐵路桃園車站特定區內之設施。

2. 防(救)災路線

(1) 消防救災路線

本計畫區消防救災路線系統之規劃主要依據火災及震災來設定，在道路寬度方面，必須考量在進行救災活動時，因建築物倒塌，崩塌物的阻隔與原道路寬度不足等因素，使消防車及救難車不能通行，除此之外，更應視現有道路的地理位置及實質空間等，分別賦予其不同之機能，本計畫區之道路系統將劃分為緊急道路、救援輔助道路等。

a. 緊急道路

指定本計畫區東側 40 米計畫道路（道 1）為緊急道路，此道路為本計畫區之主要道路。除寬度考量外，因可便捷通達住宅社區及避難場所，故為本計畫區內相當重要的防災道路。

b. 救援輔助道路

以計畫區北側 20 米計畫道路及西側、南側十二米計畫道路為對象，提供消防、救災及運送救援物資之輔助機能，同時亦作為居民通往避難場所的路徑之用。

(2) 火災防止延燒地帶

以開放空間及道路系統作為火災延燒防止地帶。都市防災計畫構想如圖五所示。

陸、變更理由

- 一、本計畫係屬配合桃園縣重大建設計畫—「多功能棒球場體育園區興建計畫」。
- 二、提高私人投資興建體育場意願，吸引職業棒球隊進駐、比賽，提昇縣政府財政收益及鄰近地區之發展。
- 三、強化體育園區之服務功能，於其週邊劃設商業區，並南移中正國際機場聯外捷運系統建設計畫之B6車站。
- 四、考量區段徵收之財務負擔平衡，調整變更原土地使用分區及公共設施用地。

柒、變更內容

一、變更內容與面積

- (一)變更體育場用地東側之道路用地(0.54公頃)與部分住宅區(4.27公頃)為體育場用地(4.81公頃)。
- (二)變更文高用地(3.72公頃)為文教區(3.72公頃)。
- (三)變更公十四用地(1.46公頃)為商業區(1.10公頃)及捷運車站專用區(0.36公頃)。
- (四)變更部分文中三用地(0.41公頃)為商業區(0.15公頃)、捷運車站專用區(0.08公頃)及道路用地(0.18公頃)，變更文中三北側之住宅區(0.51公頃)為文中用地(0.51公頃)。
- (五)變更停十用地(0.57公頃)為商業區(0.57公頃)，變更停十用地西南側之部分商業區(0.44公頃)為停車場用地(0.44公頃)。
- (六)刪除、修訂及新增訂土地使用分區管制要點內容。

二、變更後公共設施檢討

變更後公共設施檢討結果，公園用地面積遠超過標準 18.47 公頃，兒童遊樂場面積超過標準 0.1 公頃，文中用地本次變更後已增加 0.1 公頃，原不足情形已稍有改善。其他公共設施用地則合乎檢討標準。

變更內容明細表詳見表二所示。

變更前後面積對照表詳見表三。

變更後公共設施檢討表詳見表四。

變更內容示意圖詳見圖六。

捌、事業及財務計畫

一、用地取得

本次變更範圍皆位於刻正進行區段徵收作業之「擬定高速鐵路桃園車站特定區計畫」區段徵收範圍內，為平衡區段徵收之財務負擔，故配合調整變更原土地使用分區及公共設施用地為抵價地，以維區段徵收之可行。

(一)捷運車站專用區

依「獎勵民間參與交通建設條例」第十二條及「大眾捷運法」第七條規定，捷運車站專用區於區段徵收後應無償登記為國有土地，主管機關為交通部高鐵局。

(二)體育場用地、文中用地、停車場用地及道路用地

依「土地徵收條例」第四十四條第一項第二款規定，於區段徵收後無償登記為桃園縣有土地。

本次變更為捷運車站專用區、體育場用地、文中用地、停車場用地及道路用地之土地取得方式皆為無償取得。

二、開發主體、開闢時程、建設經費及來源

(一)捷運車站

捷運車站專用區之建築工程費用不列入區段徵收之開發成本負擔，其開發主體、建設經費及來源，未來依行政院核定「中正國際機場聯外捷運系統建設計畫」之興建營運模式辦理，開闢時程以民國 95 年底為完工目標。

(二)體育場館

體育場用地之體育場館建築工程費用不列入區段徵收之開發成本負擔，其開發主體採 BOT 方式辦理招商委託民間興建營運，開闢時程以民國 95 年底為完工目標，建設經費含棒球館與附屬事業設施預估約為 60 億元，建設經費來源由縣政府自籌及民間出資各二分之一。(註：本案未來如未能順利採 BOT 方式開發，本府將逐年編列預算開發)

(三)學校

文中用地校舍之建築工程費用不列入區段徵收之開發成本負擔，其開發主體由縣政府視都市人口實際發展情形，逐年編列預算支應。

(四)停車場及道路

配合區段徵收工程一併完成，納入區段徵收之開發成本負擔。

事業及財務計畫詳如表五。