

密 公開展覽後機密
等級自行註銷

變更平鎮(山子頂地區)都市
計畫(第二次通盤檢討)書

擬定機關：桃園縣政府
中華民國九十六年八月

桃園縣變更都市計畫審核摘要表

項 目	說 明	
都市計畫名稱	變更平鎮(山子頂地區)都市計畫(第二次通盤檢討)案	
變更都市計畫法令依據	一、都市計畫法第二十六條 二、都市計畫定期通盤檢討實施辦法第二條	
變更都市計畫機關	桃園縣政府	
本案公開展覽起訖日期	公 告	自民國 94 年 9 月 2 日起，至 94 年 10 月 2 日止，計 30 天。
	公 開 展 覽	自民國○○年○月○日起，至○○年○月○日止，計 30 天，刊登於民國○○年○月○日○○○報
	公 開 說 明 會	民國○○年○月○日○時於○○○
人民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(市)級	桃園縣都市計畫委員會民國○○年○月○日，第○○○次會議審議通過
	部 級	內政部都市計畫委員會民國○○年○月○日，第○○○次會議審議通過

第一章 現行都市計畫概要

第一節 地理位置

平鎮(山子頂地區)都市計畫區(以下簡稱本計畫區)位於平鎮市南側，東西向快速道路(觀音一大溪)以南之地區，本計畫區並未鄰接其他都市計畫，惟於本計畫區周邊約一公里範圍內之都市計畫包括東北側的中壢(龍岡地區)都市計畫、北側的中壢平鎮都市擴大修訂計畫與高速公路中壢及內壢交流道特定區計畫及西側的楊梅都市計畫，本計畫區之地理位置請參見圖一所示。

第二節 發布實施經過

平鎮(山子頂地區)都市計畫於民國七十五年十二月五日公告實施，於民國八十二年曾辦理一次個案變更，於民國九十年三月二十日公告實施變更平鎮(山子頂地區)都市計畫(第一次通盤檢討)案，而自第一次通盤檢討發布迄今未曾辦理都市計畫個案變更，歷次通盤檢討及個案變更之內容請參見表一、面積增減統計請參見表二所示。

第三節 計畫範圍及面積

本計畫區位於平鎮市公所南側，其範圍東至北勢川及其附近之灌溉渠道，南至平鎮市與龍潭鄉之行政區界，西至大坑川及沿中興路之西約二十公尺為界，北至北勢川及大坑川為界，包括平鎮、南勢、山峰、湧光、東勢等五村之各一部分地區(註：依現行行政區劃，本計畫區包括平鎮、鎮興、湧豐、湧安、平安、金星、平南、湧光、南勢、莊敬、福林、山峰等 12 里)，計畫面積一、〇六〇公頃。

第四節 計畫年期與計畫人口及密度

一、計畫年期

以民國九十五年為計畫目標年。

二、計畫人口及密度

計畫人口為六三、〇〇〇人，居住密度每公頃約三〇三人。

第五節 土地使用計畫

一、住宅區

以現有集居地區為基礎，並配合集居規模，劃設七個住宅鄰里單元，住宅區面積為 192.92 公頃。

二、商業區

共劃設社區中心商業區 2 處，鄰里中心商業區 1 處，合計面積 15.24 公頃。

三、乙種工業區

劃設乙種工業區 9 處，面積共計 129.29 公頃。

四、農業區

都市發展用地外圍劃設為農業區，面積 541.63 公頃。

五、農會專用區

現行計畫於中豐路與南平路交叉口東南側劃設農會專用區 1 處，面積 0.33 公頃，現況為平鎮市農會信用部使用。

六、醫療專用區

現行計畫於計畫區東北側劃設醫療專用區 1 處，面積 0.96 公頃，並附帶條件規定如下：

(一)應自道路境界線退縮二十公尺指定牆面線(退縮部分可作為法定空地，並應加以綠化。

(二)本案增設之公共停車位以下列計算式設置：

$$P=2\times(A+B)\times(D\div 400\%)\div C$$

P：所應設置之供公共停車之車位數(不含法定停車數)，上述停車數得以機械停車方式為之。

A：退縮 20 公尺之基地面積。

B：建築面積。

C：參據建築技術規第六十條第一項第四款規定，每輛停車空間換算容積之樓地板面積，以四十平方公尺計算。

D：容積率。

(三)增設之公共停車位，不得設置於法定空地之地面上。

(四)地下開挖率不得大於基地之百分之七十五，且開挖及回填時充分

考慮其透水性。

(五)為回饋地方，開發者應提供醫療專用區內建築物一定面積之室內公益性空間，供桃園縣政府或平鎮市公所作為地方公共衛生或教育、文化活動使用；至前開室內公益性空間之建築物所有權乃屬開發者所有，其使用面積、性質、範圍，由開發者另行與桃園縣政府或平鎮市公所議定之，並納入計畫書規定，以為執行之依據。

七、行政區

現行計畫就原石門農田水利站保留劃設行政區 1 處，面積 0.11 公頃。

八、宗教專用區

現行計畫將計畫區內較具規模或保留價值之湧光寺、鎮安宮及福林宮等三處劃設為宗教專用區 3 處，面積 1.09 公頃。

有關現行平鎮(山子頂地區)都市計畫內容示意圖請參見圖二所示，土地使用計畫面積分配表請參見表三所示。

第六節 公共設施計畫

現行計畫共劃設機關用地等 12 項公共設施用地，除道路與快速公路用地外，其餘分述如下，公共設施用地明細表請參見表四所示。

一、機關用地

現行計畫共劃設機關用地 7 處，其中機(一)為現有兵工學校，機(二)為通信學校，機(三)為平鎮分駐所，機(四)、機(五)、機(六)、機(八)等則可供治安、消防、郵局、村里辦公室及其他公共建築使用，面積合計 39.74 公頃。

二、學校用地

(一)國民小學用地

共劃設國民小學用地 4 處，面積合計 11.39 公頃。

(二)國民中學用地

劃設國民中學用地 3 處，面積合計 10.70 頃，其中國中(三)兼供完全中學使用。

(三)私立職校用地

劃設私立職校 1 所，面積 1.49 頃，供私立新生醫校使用。

三、零售市場用地

現行計畫共劃設零售市場 6 處，面積合計 1.24 公頃。

四、公園用地

現行計畫共劃設鄰里公園 4 處，面積 11.25 公頃。

五、兒童遊樂場用地

現行計畫共劃設兒童遊樂場 20 處，面積合計 3.74 公頃。

六、停車場用地

現行計畫共劃設停車場用地 14 處，面積合計 2.06 公頃。

七、車站用地

現行計畫共劃設車站用地 2 處，面積合計 0.38 公頃。

八、綠地

現行計畫劃設綠地 1 處，面積 0.48 公頃。

九、墓地

現行計畫劃設墓地 1 處，面積 1.78 公頃。

十、自來水事業用地

現行計畫劃設自來水事業用地 1 處，面積 8.24 公頃。

表四 現行計畫公共設施用地明細表

項目	編號	面積(公頃)	位置	備註
機關	機(一)	22.80	位計畫區中央	兵工學校
	機(二)	16.00	位計畫區南側	通信學校
	機(三)	0.18	位計畫區中央偏北	平鎮分駐所
	機(四)	0.09	位計畫區北側住宅區內	供治安、消防、郵局、村里辦公室及其他公共建築使用。
	機(五)	0.18	位機(一)南側	
	機(六)	0.14	位機(二)西側	
	機(八)	0.35	公(一)北側	
	小計	39.74		
國民小學	國小(一)	2.72	位計畫區中央	南勢國小
	國小(二)	3.07	位計畫區東南側	山豐國小
	國小(三)	2.28	位計畫區西南側	
	國小(四)	3.32	位計畫區西北側	
	小計	11.39		
國民中學	國中(一)	3.11	位計畫區中央	平南國中
	國中(二)	2.60	位計畫區東南側	
	國中(三)	4.99	位計畫區東南側	供完全中學使用
	小計	10.70		
私立職校		1.49	位計畫區東南側	私立新生醫校
零售市場	市(一)	0.20	位計畫區北側	
	市(二)	0.21	位計畫區西側	
	市(三)	0.25	位計畫區中央	
	市(四)	0.15	位計畫區東南側	
	市(五)	0.21	位計畫區南側	
	市(六)	0.22	位計畫區西南側	
	小計	1.24		
公園	公(一)	2.51	位計畫區中央偏北	
	公(二)	7.13	位計畫區中央	
	公(三)	1.11	位計畫區南側	
	公(四)	0.50	位計畫區東南側	
	小計	11.25		
兒童遊樂場	兒(一)	0.20	位計畫區北側，市(一)西北	
	兒(二)	0.20	位計畫區北側，市(一)東北	
	兒(三)	0.20	位計畫區北側，國小(一)北側	
	兒(四)	0.20	國小(四)西側	
	兒(五)	0.20	國小(四)東側	

第七節 交通系統計畫

一、聯外道路

- (一) ①-1 號道路(113 號縣道)：為本計畫區之主要聯外幹道，南往龍潭，北通中壢，計畫寬度 30 公尺。
- (二) ②-1 號道路：為本計畫區東西向之幹道，為東接東勢，向西通往埔心之聯外道路，計畫寬度 20 公尺。
- (三) ②-4 號道路：為本計畫區向南通往龍潭之聯外道路，計畫寬度 20 公尺。
- (四) ③-1 號道路：為計畫區北側之聯外道路，北往宋屋，南接②-1 號道，計畫寬度 15 公尺。

二、區內道路

配設區內主要、次要及出入道路等，其計畫寬度分別為 20、15、12、10 及 8 公尺等，另為方便行人，酌設 4 公尺寬之人行步道。

三、現行計畫面積

現行計畫面積包括道路用地及人行步道用地面積 84.88 公頃、快速公路用地 1.06 公頃。

表五 現行計畫道路編號表

(長度與寬度單位：公尺)

編號	寬度	長度	起訖	備註
①-1	30	3,800	北起北勢川，南迄龍潭鄉界(原中豐路)	聯外道路
②-1	20	2,600	西起大坑崁川，東至北勢川(原南平南東路)	聯外道路
②-2	20	2,400	北接②-1 號道路，東至①-1 號道路	區內主要道路
②-3	20	500	東起①-1 號道路，西至⑥-1 號道路	區內主要道路
②-4	20	1,400	南起龍潭鄉界，北迄大坑川	聯外道路
②-5	20	750	西起②-2 號道路，東至①-1 號道路	區內主要道路
②-6	20	2,000	北起①-1 號道路，南至①-1 號道路	區內主要道路
②-7	20	1,170	北起⑤-10 號道路，南至④-9 號道路	區內主要道路
②-8	20	220	北起⑤-10 號道路，南至②-6 號道路	區內主要道路
③-1	15	1,240	南起②-1 號道路，北迄大坑川界	聯外道路
③-2	15	800	南起④-7 號道路，北接③-3 號道路	區內主要道路
③-3	15	800	西起②-2 號道路，東接①-1 號道路	區內主要道路
③-4	15	910	北起②-6 號道路，南至④-9 號道路	區內主要道路

第八節 分期分區發展計畫

為使本計畫區能循序發展，本計畫配合實際發展需要及地方財政負擔，訂定分期分區發展計畫。分區劃設原則如下：

- 一、第一期發展區(已發展區)：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百分之八十以上之地區劃定之。
- 二、後期發展區：前項以外之都市發展用地

發展管制原則以第一期已發展區自計畫發布實施至民國八十五年為開發期限，第二期優先發展區自民國八十六年至民國九十五年次第開發完成。

後期發展區凡建築基地面臨計畫寬度十五公尺以下(含)退縮三·五公尺建築，面臨計畫寬度十五公尺以上則退縮四公尺建築，退縮部分得作為法定空地。

第九節 指定附帶條件開發地區

變更平鎮(山子頂地區)都市計畫(第一次通盤檢討)案內指定附帶條件開發地區合計 4 處，列表整理結果如表六所示：

表六 指定附帶條件開發地區內容綜理表

編號	位置	計畫內容(公頃)	附帶條件
一	計畫區南側	住宅區(0.24)	變更後應併入後期發展區內，故應參與市地重劃。
六	勝飛醫院 (平鎮市南勢段 102-3、14- 15- 35 等地號)	醫療專用區 (0.96)	1.應自道路境界線退縮二十公尺指定牆面線(退縮部分可作為法定空地，並應加以綠化。 2.本案增設之公共停車位以下列計算式設置： $P=2 \times (A+B) \times (D \div 400\%) \div C$ P：所應設置之供公共停車之車位數(不含法定停車數)，上述停車數得以機械停車方式為之。 A：退縮 20 公尺之基地面積。 B：建築面積。 C：參據建築技術規第六十條第一項第四款規定，每輛停車空間換算容積之樓地板面積，以四十平方公尺計算。

第十節 土地使用管制要點

- 一、本要點依都市計畫法第二十二條及都市計畫法臺灣省施行細則第三十一條之規定訂定之。
- 二、住宅區之建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之二百。
- 三、商業區之建蔽率不得大於百分之八十，容積率不得大於百分之三百五十。
- 四、工業區比照都市計畫法臺灣省施行細則第十九條甲種工業區及第十八條乙種工業區規定管制之，其建蔽率不得大於百分之七十，容積率不得大於百分之二百一十；又工業區除與農業區、保護區連接者外，應自分區界退縮三公尺以上始得建築，該空地得計入建築基地面積內。
- 五、農會專用區供農舍、碾米及其他農會業務有關之設施使用，其建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之一百八十。
- 六、醫療專用區之建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之三百。
- 七、行政區之建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之一百八十。
- 八、宗教專用區之建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之一百六十。
- 九、零售市場用地之建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之二百四十。
- 十、學校用地之建蔽率不得大於百分之五十，其容積率不得大於左表之規定。

學校等級	最大容積率
國中以下	百分之一百五十
高(中)職(包括私立高(中)職)	百分之二百

- 十一、機關用地之建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之二百五十。
- 十二、自來水事業用地之建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之二百五十。
- 十三、為鼓勵基地之整體合併建築使用及設置公益性設施，訂定左列獎勵措施：

(一)建築基地設置公共開放空間獎勵部分依內政部訂定之「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」規定辦理。

(二)建築物提供部分樓地板面積供左列使用者，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百分之三十為限。

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一百平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。

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。

(三)凡建築物增設停車空間，具提供公眾使用者，得依「台灣省建築物增設停車空間鼓勵要點」規定增加興建樓地板面積。

十四、建築基地內之法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木。

十五、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

第一節 上位及相關計畫

一、上位計畫

(一)國土綜合開發計畫(民國 85 年 11 月 18 日行政院備查)

- 1.建立國土空間架構，引導地方配合發展建設。
- 2.運用發展許可制度，透過市場機能促進土地利用。
- 3.加速農地釋出並推動「國土綜合開發計畫法」立法。

(二)台灣北部區域計畫(第二次通盤檢討)(草案)

北部區域計畫第一次通盤檢討於民國 84 年 11 月 24 日公告實施以來，由於全球化趨勢促使產業生產模式改變、區域間競爭亦加速國內產業結構轉型，而台灣高速鐵路、北宜國道等重大建設以及政府加強防災落實國土保育政策等，對於區域整體發展方向與實質空間結構產生重大變化。爰此，乃辦理北部區域計畫第二次通盤檢討，而第二次通盤檢討除包含原計畫之台北市、基隆市、新竹市、台北縣、桃園縣、新竹縣、宜蘭縣等 7 個縣市外，並擴大納入海域及離島地區之連江縣，計畫年期並調整至民國 110 年。

平鎮市位屬北部區域居住生活區之策略地區，其發展構想如下：

- 1.研訂整體住宅政策方向與實施策略，擴大住宅服務與協助層面。
- 2.進行環境安全監管並加強防災體系規劃，保障居住安全。
- 3.建立都市更新協助機制，改善居住環境。
- 4.落實公寓大廈之管理，維護住宅及環境品質。
- 5.建立地方分工體系，強化地方生活機能並加強各地區之公共設施建設及服務水準與自足性。
- 6.優先建設環狀交通運輸系統，減少購物及通勤旅次產生，降低自用車使用率。
- 7.運用科技資訊，加強社區交流；推廣寬頻網路社區，加強資訊交流及互動。

(三)桃園縣綜合發展計畫

桃園縣綜合發展計畫在土地使用空間發展規劃中將整個桃園縣在空間規劃上劃分為八個發展區，其中平鎮市屬地方生活圈中心發展區，發展區涵蓋桃園市、中壢市、八德市、平鎮市、龍潭鄉與大溪鎮等六個鄉鎮市，劃設目的在於鞏固桃園縣核心的發展。利用目前的雙子城型態，透過中山高速公路、北部第二高速公路、高速鐵路、快速道路、捷運系統、省道台 1 線、台 3 線、台 4 線及縣道在本區穿插交織，將目前的線狀發展擴大成為一個大的空間面結構，以便利的交通系統，充足的公共設施，高品質的生活環境，眾多居民所形成的需求市場，吸引大台北都會區民眾，以及國內企業或跨國企業來桃園設廠開業。

二、相關計畫

相關計畫包括中壢平鎮都市擴大修訂計畫、高速公路中壢及內壢交流道特定區計畫、中壢(龍岡地區)都市計畫及東西向快速道路等，其區位分布如圖一所示，相關內容說明如下：

(一)中壢平鎮都市擴大修訂計畫

中壢平鎮都市擴大修訂計畫第二次通盤檢討於民國 82 年 7 月 17 日公告實施(目前正辦理第三次通盤檢討中)，計畫目標年為民國 85 年，計畫面積為 2,103.43 公頃，計畫人口 300,000 人，居住密度每公頃 332 人。於土地使用計畫方面，劃設土地使用分區面積 1,581.41 公頃，佔計畫面積之 78.18%，公共設施用地面積 522.02 公頃，佔計畫面積之 24.82%，其中都市發展用地共 1,728.62 公頃，佔計畫面積之 82.18%。

中壢平鎮都市擴大修訂計畫位於本計畫區北側，分跨中壢市及平鎮市，目前平鎮市公所即位於此都市計畫區內，此都市計畫區亦為平鎮市之行政及商業中心。

(二)高速公路中壢及內壢交流道特定區計畫

高速公路中壢及內壢交流道特定區計畫第二次通盤檢討於民國 84 年 6 月 28 日公告實施(目前正辦理第三次通盤檢討中)，計畫目標年為民國 85 年，計畫面積為 2,196.30 公頃，計畫人口 30,000 人，居住密度每公頃約 520 人。於土地使用計畫方面，劃設土地使用分區面積 1,957.36 公頃，佔計畫面積之 89.12%，公共設施用地面積 23.94 公頃，佔計畫面積之 10.88%，其中都市發展用地 426.32 公頃，佔計畫面積之 19.41%。

高速公路中壢及內壢交流道特定區計畫位於本計畫區北

側，分跨中壢市及平鎮市，中山高速公路於平鎮市之交流道即位於此計畫區內，此計畫於平鎮市內之土地使用內容除工業區外，其餘多屬非都市發展用地之農業區，區內主要之住宅、商業聚落皆沿民族路沿線發展。

(三)中壢(龍岡地區)都市計畫

中壢(龍岡地區)都市計畫第一次通盤檢討於民國 89 年 9 月 26 日公告實施，計畫目標年為民國 93 年，計畫面積 1,250.12 公頃，計畫人口 120,000 人，居住密度每公頃約 320 人。於土地使用計畫方面，劃設土地使用分區面積 816.15 公頃，佔計畫面積之 65.28%，公共設施用地面積 433.97 公頃，佔計畫面積之 34.71%，其中都市發展用地面積 857.05 公頃，佔計畫面積之 68.56%。

中壢(龍岡地區)都市計畫位於本計畫之東北側，分跨中壢市及平鎮市，惟大部分計畫範圍位於中壢市，僅少部分屬於平鎮市土地之都市發展亦已與中壢市龍岡地區緊密結合。

(四)東西向快速道路(觀音—大溪線，省道台 66 號)

平鎮市位於中山高速公路及北部第二高速公路間之地方性交通系統亦多為南北方向，東西方向之聯繫較弱，已完工通車之省道台 66 號東西向快速道路則可明顯改善其不足。

本路線西起西部濱海快速公路(省道台 15 號)觀音鄉境南側之大潭附近，向東經縣道 115、114 號道路後，與中山高速公路以系統交流道相交，跨省道台 1 線，經縣道 113、113 甲號道路至福爾摩沙高速公路(北二高)大溪交流道止，全長 27.2 公里，路寬 25 公尺，中間設一般交流道 5 處。由於省道台 66 號東西向快速道路可橫向聯繫西濱快速道路、中山高速公路、省道台 1 線及福爾摩沙高速公路等南北向重要幹道，建設完成後使平鎮市之交通便捷性大為提昇。

第二節 自然環境

一、地形地勢

計畫區位於中壢台地，為坡度平緩之台地地形，綜觀全區除低緩之丘陵台地外，區內陂塘數量亦多。本計畫區海拔約介於 150~210 公尺之間，西南地區略高，逐漸朝東、北方向傾斜，除平鎮工業區北面及西面有斜坡外，其餘坡度約介於 0~3% 之間，地勢平緩。

二、環境地質

由經濟部中央地質調查所出版之五萬分之一地質圖(中壢圖幅)顯示(如圖三所示)，計畫區之地層屬於更新世晚期之中壢層，岩層構造主要以礫石和上覆一公尺左右之紅土質土壤組成，礫石主要為矽質砂岩，其中混有矽質黑色頁岩，膠結物為泥砂，有時被鐵質溶液所侵染。紅土質土壤有時富於砂質，呈紅色或黃棕色，似為店子湖層之紅土被侵蝕後與新期之泥沙混合再沈積，但亦有部分如店子湖層呈現紅色之磚紅壤。

湖口斷層略呈東西走向經過計畫區中央，本斷層又稱為楊梅斷層(或楊梅南斷層)，為逆移斷層，斷層由老湖口西南方向東北東延伸至平鎮東方克勤橋附近，全長約 23 公里，經淺層反射震測結果，位於平鎮台地與湖口台地間的地表淺層處岩層皆呈現水平層態；平鎮工業區之震測剖面中，其剖面北側也同樣呈現水平岩層，但剖面南側的岩層則為向北傾斜，於岩層轉折處出現正斷層型態之錯斷，落差估計約為 40 公尺；往南亦再度出現岩層錯斷之現象，推測本斷層可能為盲斷層在地表淺處所形成之局部破裂形態。

依據湖口斷層於長安附近發現之露頭顯示，本斷層於第四紀更新世(距今約 165 萬年以來)紅土台地堆積層形成後仍有活動；惟依震測調查結果顯示，湖口斷層所在位置均覆蓋晚新世(距今約 10 萬年以來)至現代堆積之店子湖層(紅土礫石層為主)，在淺部地層中並未發現斷層存在，推測斷層可能位於地下深處。

因湖口斷層為錯移階地堆積物或台地堆積層之斷層，故經濟部中央地質調查所將本斷層歸屬於第二類活動斷層。湖口斷層經過本計畫區地勢平坦，未發現斷層露頭，故其實際位置仍需詳細調查後始得確認。

三、氣候

(一)溫度

平鎮市位居內陸氣溫，變化不很明顯，夏長冬短，夏季溫度雖高，但受地形及由觀音新屋方向吹襲而來之海風調節影響，少有懊熱難當之情況，冬季吹襲東北風因受周邊坡地之阻隔，氣溫亦不致大幅降低，全年平均溫度約為 21.3°C，十分宜人。

(二)雨量

平鎮市之平均年雨量約為 2,627.6 公厘，經由歷年來降雨量之統計顯示，平鎮市之降雨量夏季多於冬季，而冬季之降雨日則明顯的較夏季多，此乃因冬季季風型氣候所致，雨量大致平均。

(三)風向

平鎮市之氣候屬於季風氣候區，長達半年以上為東北季風所吹襲，然原風力強大之東北季風受平鎮市邊緣之台地、丘陵地形所破壞，風速明顯減弱，夏季颱風亦因周圍地形之阻擋，處於背風面，風災及豪雨災害亦大為減少。且平鎮市因屬台地緩坡地形之疏導作用，甚少發生積水或洪氾情形。

(四)水文及文系

平鎮市境內主要有三條河川及石門大圳流經(詳見圖四)。次要河川老街溪發源於龍潭鄉，流經平鎮市山仔頂地區。普通河川新街溪亦發源於龍潭台地南端三角林之北，流經平鎮市東部邊緣地帶，經由中壢龍岡地區及中壢平鎮都市計畫地區。大坑缺溪由龍潭鄉流進平鎮市之西南隅，由南往東北流，於本計畫區之北端匯流入老街溪。石門大圳則由大溪鎮流入平鎮市，由西向東橫跨平鎮市境內之龍岡都市計畫及本計畫區，再加上蘊藏豐沛的地下水，使得平鎮市之水源從不虞匱乏。

第三節 人口研究

一、人口成長與變遷

自本計畫區於民國 75 年發布實施都市計畫以來，平鎮市總人口由 75 年底的 130,621 人成長至 94 年底為 198,375 人，二十年間總人口數增加 67,754 人，年平均增加率為 2.23%，同期本都市計畫區人口數由 34,012 人增加至 49,284 人，增加量為 15,272 人，二十年間之年平均增加率為 1.99%，約略小於平鎮市之年平均增加率，且與本計畫區之計畫人口 63,000 人尚有 13,700 人之成長空間。又計畫區於民國 82 年前後之人口增加率可發現，於民國 82 年前之年平均增加率為 3.73%，而於民國 82 年後則降為 0.98%，此應與民國 75 年至民國 82 年間本計畫區內辦理了 3 個市地重劃案，提供約 25 公頃之建築用地吸引人口移入有關。

此外，平鎮市人口佔桃園縣人口百分比具有逐年緩慢增加之趨勢，惟本計畫區人口佔平鎮市人口百分比卻有逐年緩慢減少之趨勢，顯示桃園縣之人口有緩慢向平鎮市移入，而本計畫區之人口卻有向平鎮市其他地區移出之現象，詳見表七所示。

二、人口密度與分佈

平鎮市目前計有 46 個里，除北富里、北貴里、東勢里、建安里及新貴里等 5 里屬於非都市土地外，其餘各里皆為都市計畫區，平鎮市實施都市計畫面積約 2,491 公頃、非都市土地約 2,284 公頃。至民國 94 年底平鎮市都市計畫區人口數約 164,208 人，佔全市人口的 82.78%，都市計畫區人口密度約每公頃 66 人、而非都市計畫區人口則為 34,167 人，佔全市人口的 17.22%，非都市土地人口數約僅 34,167 人，人口密度約每公頃 15 人，由此可以平鎮市之人口主要集中於都市計畫區內，請參見表八所示。

而就本計畫區而言，本計畫區至 94 年底之人口約 49,284 人，佔全市人口的 24.84%，人口密度約每公頃 47 人，較平鎮市都市計畫區之平均人口密度為低。另本計畫區之人口主要集中於中豐路、新光路、南平路及湧光路沿線，詳請參見圖五所示。

三、人口組成與年齡結構

平鎮市之人口年齡結構與台灣地區相似，由於出生率之下降，使得 0~14 歲人口逐年遞減，由民國 84 年之 46,930 人降至民國 93 年之 44,863 人，佔全市人口比例亦由 27.6% 降至 22.6%，而隨著生活水準提高及醫藥衛生進步，使得國人平均壽命增長，死亡

率降低，導致 65 歲以上之老年人口有逐年緩慢增加之現象。

平鎮市之扶養率雖已由民國 84 年之 52.2% 大幅下降至民國 93 年之 41.6%，惟相對於台灣其他主要都市之平均扶養率 39.2%(至民國 94 年底)而言，平鎮市經濟活動人口之扶養負擔仍屬較輕，但未來 15~64 歲之經濟活動人口將因 0~14 歲之人口補充減少，以及二次戰後嬰兒潮部分人口邁入 65 歲以上之年齡組，將逐漸加重未來經濟活動人口的負擔，請參見表九所示。

表七 平鎮市與平鎮(山子頂地區)都市計畫區人口成長統計表

年別 (民國)	平鎮市				本計畫區			
	人口數 (人)	佔全縣 人口%	增加數 (人)	增加率 (%)	人口數 (人)	佔全市 人口%	增加數 (人)	增加率 (%)
75	130,621	10.60%	—	—	34,012	26.04%	—	—
76	134,925	10.71%	4,304	3.30%	35,167	26.06%	1,155	3.40%
77	138,720	10.76%	3,795	2.81%	38,501	27.75%	3,334	9.48%
78	142,924	10.82%	4,204	3.03%	39,304	27.50%	803	2.09%
79	147,030	10.85%	4,106	2.87%	40,279	27.40%	975	2.48%
80	150,703	10.88%	3,673	2.50%	41,735	27.69%	1,456	3.61%
81	154,585	10.92%	3,882	2.58%	42,486	27.48%	751	1.80%
82	158,621	10.95%	4,036	2.61%	43,854	27.65%	1,368	3.22%
83	161,085	10.86%	2,464	1.55%	44,298	27.50%	444	1.01%
84	166,794	10.94%	5,709	3.54%	44,534	26.70%	236	0.53%
85	175,363	11.17%	8,569	5.14%	45,244	25.80%	710	1.59%
86	179,830	11.14%	4,467	2.55%	45,497	25.30%	253	0.56%
87	183,905	11.14%	4,075	2.27%	46,160	25.10%	663	1.46%
88	188,344	11.14%	4,439	2.41%	46,898	24.90%	738	1.60%
89	191,948	11.08%	3,604	1.91%	47,219	24.60%	322	0.69%
90	194,521	11.03%	2,573	1.34%	48,047	24.70%	827	1.75%
91	196,408	10.96%	1,887	0.97%	48,048	24.46%	1	0.00%
92	198,273	10.88%	1,865	0.95%	48,476	24.45%	429	0.89%
93	198,353	10.70%	80	0.04%	48,851	24.63%	375	0.77%
94	198,375	10.55%	22	0.01%	49,284	24.84%	433	0.89%
平均	—	10.90%	—	2.23%	—	26.05%	—	1.99%

資料來源：彙整於平鎮市戶政事務所統計資料、桃園縣統計要覽及平鎮(山子頂地區)都市計畫(第一次通盤檢討)書。

第四節 社會經濟環境

一、人文環境現況

(一)歷史發展

平鎮市原名叫「張路寮」(進埔心地區)與「望路寮」(今山子頂地區)，早期先民開墾為防禦盜匪，特於交通要道上搭建守望寮以為警戒。後因守望寮設置，讓地方日趨平安，因此也改稱為「安平鎮」。民國9年日本駐台總都府實施地方制度，大規模更改行政區域及地名，將原本三個字以上地名均改為兩個字，因此「安平鎮」庄改為「平鎮」庄。民國34年依台灣省實施地方自治方案改制為「平鎮鄉」，並於民國81年3月1日改制升格為縣轄市「平鎮市」，躍昇為桃園縣第三大都市。

平鎮市早期移墾為來自廣東省之客家族群，故語言風俗習慣均屬客家系統，堪稱「客家莊」。然而自政府遷台以來，軍眷新村、社區逐漸形成，各族群移民逐漸增加，不但使平鎮市人口快速增長，語言也隨教育普及，改由國語取代。

(二)景觀與遊憩資源

1.埤塘

平鎮市位於桃園台地，埤塘是桃園台地特殊人文地理景觀。早期先民墾拓為因應農田灌溉之需，遂到處以人工方式開鑿埤塘，作為灌溉及用水源頭。近年由於石門大圳及石門水庫相繼完成，並供應主要灌溉用水，造成埤塘灌溉功能逐漸式微，數量也愈來愈少。

目前計畫區及鄰近地區規模較大的埤塘有徐家池塘及八角塘，徐家池塘位於計畫區西南側、八角塘位於計畫區西緣(因河道曲折成八個大彎曲而得名)，因積水長年不涸，目前皆已成為居民釣魚去處。

2.伯公潭

伯公潭位於計畫區北端，為大坑缺溪、老街溪交匯之處。早年先民感念作物豐收，相傳為土地公顯靈庇祐所致，因此從乾隆初年先後在弧形水道邊，興建三座土地公廟，彼此相距不足一百公尺，隔水相望，互不相通。伯公潭另一特殊景觀為穿越南勢溪之伯公潭橋，為平鎮市僅有保留完整之紅磚拱橋，目前仍是當地居民出入之交通要道。

3. 寺廟

(1) 湧光禪寺(佛教)

湧光禪寺原名「山仔頂齋堂湧光堂」，為平鎮市早期唯一純靜修行佛學之禪寺，創建於民國 15 年，臺灣光復後，改以湧光禪寺名義登記至今。湧光禪寺供奉觀世音菩薩，建築型態係傳統三合院之古老建築，比較一般富麗堂皇之廟宇，湧光寺建築型態不但保存古樸面貌亦較具特色。

(2) 鎮安宮(道教)

鎮安宮位於平鎮里之「大莊」(舊名)，先民為保佑平鎮地方平安，於清德宗光緒十六年(西元 1890 年)興建廟宇，取名為鎮安宮，主祀三官大帝。民國 66 年於原址改建前後堂完成後，終為今日紅磚琉璃瓦之道教廟宇建築意象與規模。活動中心除配合社區興建長壽俱樂部，供老人休閒聚會外，並提供廟地作為托兒所，目前更是民眾早起運動場所。

(3) 福林宮(道教)

福林宮位於福林里。早年移墾到山子頂地區之先民，為求地方平安，庄民信仰有賴，於清光緒二十三年(西元 1897 年)籌募購置土地，興建平房安奉三官大帝，定名為福林宮。民國 71 年拆舊更新，圓滿重建成莊嚴廟宇，現在仍成為當地民眾之信仰中心。

二、教育程度

平鎮市近五年間，大專以上學歷人口比例從 18.40% 上升至 31.17%，同期不識字比例更由 2.89% 下降至 1.53%，顯示人口教育程度逐年提高。在性別方面，女性佔大專以上學歷從 41.07% 上升至 44.74%，女性不識字比例亦從 4.99% 降至 2.72%，顯示女性接受教育機會持續提升，且大專以上學歷人口數增幅達 95.14%，未來應有更多女性人口進入中高階就業市場(請參見表十)。

表十 平鎮市人口教育程度統計表

(單位：人)

民國(年)	性別	大專以上	高中高職	國中(初職)、國小	自修	不識字	總計
89	合計	26,708	46,238	66,806	1,208	4,200	145,160
	男	15,740	23,873	32,540	660	622	73,435
	女	10,968	22,365	34,266	548	3,578	71,725
90	合計	32,304	50,140	60,117	1,140	3,910	147,611
	男	18,501	25,838	29,120	624	537	74,620
	女	13,803	24,302	30,997	516	3,373	72,991
91	合計	36,370	53,371	55,180	1,090	3,758	149,769
	男	20,447	27,540	26,555	593	513	75,648
	女	15,923	25,831	28,625	497	3,245	74,121
92	合計	45,069	59,352	44,591	839	2,566	152,417
	男	25,130	30,630	20,580	327	308	76,975
	女	19,939	28,722	24,011	512	2,258	75,442
93	合計	47,840	59,347	43,195	756	2,352	153,490
	男	26,437	30,713	19,679	286	280	77,395
	女	21,403	28,634	23,516	470	2,072	76,095

資料來源：桃園縣統計要覽。

三、產業發展

平鎮市屬於大台北都會區之衛星城鎮，近年來快速竄起之最大原動力在於蓬勃發展之經濟活動，尤其是二級產業，其就業人口 33,083 人佔總就業人口 55%。摘述說明計畫區產業現況如下：

(一)一級產業

平鎮市一級產業以農業為主，計畫區內耕地較具規模地區主要分佈於鎮興里、南勢里以及尚未實施市地重劃之地區(山峰里及福林里部分地區)，其餘農業地區則因中小型工廠遍佈，導致農田與水源污染，農村兼業情形逐漸漫延至整個郊區。

平鎮市近五年耕地面積、農產品收穫面積以及產量皆呈現大幅衰退，雖然農戶數及人口呈現逆勢成長，考量現階段環境狀況，可能因為“老農年金”政策使然。綜觀整體農業耕地及產量逐年衰退，同期工商業場所單位、生產總額、員工數皆呈現逐年成長，顯示工商業發展趨勢較農業發達(請參見表十一)。

表十一 民國 89~93 年底平鎮市農業人口及變遷表

年度(民國)	農戶數 (戶)	農業人口 (人)	耕地面積 (公頃)	農產品收穫 面積(公頃)	產量 (公斤)
89 年底	1,718	9,424	1,983.73	12.65	146,560
90 年底	1,718	9,424	1,982.53	9.92	115,580
91 年底	1,884	12,307	1,970.53	9.09	87,580
92 年底	2,039	11,908	1,901.53	6.40	65,100
93 年底	2,074	11,055	1,810.83	5.00	50,660

資料來源：整理自桃園縣統計要覽

(二)二級產業

平鎮市二級產業主要集中於製造業，從業員工數佔二級產業約 90%。位於計畫區西南側由政府規劃開發之平鎮工業區，屬於綜合性工業區，佔地約 97 公頃，行業別以紡織、化工、金屬機械為主。

綜觀二級產業大部分工廠仍未集中管理，中小型工廠散布各處，對於生活環境品質及公共安全管理影響頗大。建議朝向集中管理方向規劃，透過平鎮工業區管理站輔導協助廠商升級，以低污染高科技工業，為計畫區未來工業長期發展之目標。

(三)三級產業

平鎮市三級產業集中於中豐路沿線發展，僅零星分布於南平路、東豐路、南豐路及自由街沿線。十年來三級產業發展極度迅速，批發零售餐飲業(增加 160%)、運輸倉儲通信業(增加 170%)及工商服務業(增加 856%)等行業員工成長率皆以倍數成長，顯示三級產業為未來發展之重要方向。

(四)總體產業

1.都市化程度較高

根據 90 年度工商普查資料顯示，平鎮市在桃園縣各鄉鎮之中，場所單位數(5,640 家)排名第三、員工數(51,186 人)排名第五，屬於都市化程度較高或設有工業區之地區。

2.批發零售餐飲業、運輸倉儲通信業及工商服務業呈現倍數成長

十年來工商業場所單位由 3,197 家增加為 5,640 家(成長 76%)，員工數由 35,212 人增加為 51,186 人(成長 45%)，工商業整體呈現蓬勃發展。行業別經營狀況則以批發零售餐飲業、運輸倉儲通信業及工商服務業最為突出，從業員工數皆以

倍數成長。

3. 產業土地呈現集約利用，並逐漸朝向立體使用

場所單位使用土地總面積僅微幅成長約 1%，使用建築物樓地板面積卻成長 58%，對照場所單位數成長率 76%，顯示場所單位平均使用使用空間逐漸減少，而且有朝向立體使用之趨勢。

4. 資本密度大幅提高、員工勞動報酬增加

從場所單位實際運用固定資產總額由 598 億元提升至 1,242 億元，平均每員工全年薪資更從 25.33 萬元提升至 41.80 萬元。資本密度大幅提高、員工勞動報酬增加，不僅有助於改善企業經營體質，並同時提升員工生活品質，提高整體產業生產力及競爭力。

表十二 桃園縣各鄉鎮市工商及服務業場所單位及員工人數變動表

地區別	年底場所單位數(家)				年底員工人數(人)			
	90年	85年	80年	10年增加比例	90年	85年	80年	10年增加比例
平鎮市	5,640	4,710	3,197	76.42%	51,186	41,764	35,212	45.37%
桃園市	16,071	13,489	9,371	71.50%	108,569	106,539	94,694	14.65%
中壢市	12,975	11,503	8,426	53.99%	109,198	113,168	97,541	11.95%
大溪鎮	2,639	2,385	2,053	28.54%	15,679	18,353	20,297	-22.75%
楊梅鎮	4,173	3,577	2,768	50.76%	43,216	40,184	36,443	18.59%
蘆竹鄉	4,120	3,008	1,695	143.07%	77,267	56,889	40,971	88.59%
大園鄉	2,694	2,119	1,571	71.48%	40,488	39,646	28,744	40.86%
龜山鄉	4,853	4,442	2,773	75.01%	65,471	59,996	51,741	26.54%
八德市	5,155	4,615	3,253	58.47%	33,662	43,114	36,731	-8.36%
龍潭鄉	3,416	2,398	1,649	107.16%	26,441	19,169	14,265	85.36%
新屋鄉	1,344	1,355	1,117	20.32%	10,705	12,738	11,922	-10.21%
觀音鄉	1,524	1,237	912	67.11%	33,491	18,813	11,977	179.63%
復興鄉	246	209	243	1.23%	553	450	510	8.43%
總計	64,850	55,047	39,028	66.16%	615,926	570,823	481,048	28.04%

資料來源：80、85、90年度工商及服務業普查。

第五節 實質環境

一、土地使用發展現況

(一)土地使用分區發展現況

- 1.住宅區：計畫面積 192.92 公頃，現況住宅區實際發展面積約 117.71 公頃。住宅使用主要是沿中豐路往外散布，尚未發展之住宅區則集中於尚未辦理市地重劃地區，整體住宅區發展率約 61.02%。現況發展使用情形包括住宅、商店、工廠、市場、寺廟及道路等使用；未發展部分土地，除少數作為農業使用外，其餘閒置未用。
- 2.商業區：計畫面積 15.24 公頃，採鄰里中心方式於平鎮分局及平鎮市農會附近規劃二處商業區，而現況商業使用主要沿著中豐路兩側分布，使商業區與商業使用分布重疊性不高，導致商業區實際發展面積僅約 9.12 公頃，發展率約 59.82%。商業區規劃，未來應考量現況商業使用分布，並視實際需要檢討。
- 3.乙種工業區：計畫面積 129.29 公頃，實際發展面積約 116.98 公頃，發展率約 90.48%。工業使用大部分集中於平鎮工業區，僅有少部分位於石門大圳北側及南平路(南東路)沿線。
- 4.農業區：計畫面積 541.63 公頃，主要分布於計畫區外圍，現況發展使用包括作為農業使用、工業使用及部分閒置未用。因住宅及工業使用逐漸侵入，導致農業使用面積逐漸縮小。
- 5.農會專用區：現行計畫共劃設一處，計畫面積 0.33 公頃，位於中豐路、南東路交叉路口附近，現況已開闢作為平鎮農會信用部使用，發展率 100.00%。
- 6.醫療專用區：現行計畫共劃設一處，計畫面積 0.96 公頃，位於南東路(與計畫範圍線交界附近)，現況為空地，尚未依據計畫開發利用。
- 7.行政區：現行計畫共劃設一處，計畫面積 0.11 公頃，位於石門大圳與中豐路交會附近，現況作為水利會幹線工作站使用，發展率 100.00%。
- 8.宗教專用區：現行計畫共劃設三處，計畫面積 1.09 公頃。宗(一)位於南平路，現況使用為鎮安宮(道教)；宗(二)位於湧光路，現況使用為湧光禪寺(佛教)；宗(三)位於東豐路，現況使用為福林

宮(道教)，發展率 100.00%。

(二)都市防災系統現況

根據土地使用現況調查發現，計畫範圍內各項防救災據點僅有平鎮分局、平鎮派出所、平鎮消防分隊以及山峰消防分隊，其他防救災據點大多分布於中壢市及平鎮市市區。山峰消防分隊設置於平鎮工業區管理處附近，主要在於就近協助管理處處置平鎮工業區工安事件，並與平鎮消防分隊互為支援山子頂地區防救災任務。

就防救災避難空間而言，計畫區北側現況已開闢之國中小學、公園及兒童遊樂場用地等可作為防救災避難空間之開放空間，計畫區南側目前僅有一處已開闢的國小及兒童遊樂場可供作為防救災避難空間，相對較北側地區明顯不足。

因中壢市及平鎮市市區防救災資源較為豐富，本計畫區之都市防災規劃，重點應著重於避難防災措施，當災害發生時能爭取時間，讓外部各項救災據點有充裕時間投入各項救災工作。

平鎮工業區面積佔本計畫都市發展用地比例約 25.03%，聯外道路依賴南豐路連接中豐路，應儘速開闢②-2 計畫道路，以作為緊急危難事件發生時之疏散道路(緊急替代道路)。

二、公共設施及公用設備現況

計畫區內現況公共設施及公用設備種類包括機關、國民小學、國民中學、私立職校、零售市場、公園、兒童遊樂場、停車場、墓地、綠地、車站、快速道路及道路等相關用地，其區位分布如下圖所示，現況依序說明如下：

(一)機關用地

現行計畫劃設機關用地七處，面積 39.74 公頃，現況已開闢有四處，包括機(一)為聯合後勤學校、機(二)為陸軍通訊電子資訊學校、機(三)為平鎮消防分隊、機(八)為平鎮分局及平鎮派出所；尚未開闢計有三處，分別為機(四)、機(五)、機(六)，整體開闢率達 98.97%，主要是因為機(一)及機(二)土地面積高達 38.80 公頃，故相對開闢率較高。

(二)國民小學用地

現行計畫劃設國民小學用地四處，面積 11.39 公頃，用地面積低於通盤檢討標準 0.95 公頃。現況已開闢有三處，其中國小(一)為南勢國小、國小(二)為山豐國小、國小(三)為祥安國小，僅國小(四)屬指定市地重劃地區，迄今尚未開闢。國民小學用地開闢率 69.97%。

(三)國民中學用地

現行計畫劃設國民中學用地三處，面積 10.70 公頃，用地面積超出通盤檢討標準 0.75 公頃。現況僅有國中(一)平南國中已開闢使用，國中(二)、國中(三)因位於計畫區東南側之市地重劃地區，尚未開闢使用，國民中學用地開闢率 29.07%。

(四)私立職校用地

現行計畫劃設私立職校用地一處，位於山豐國小北側，現況為新生醫事職校使用，計畫面積 1.49 公頃，開闢率 100.00%。

(五)零售市場用地

現行計畫劃設零售市場用地六處，面積 1.24 公頃，現況除市(四)用地已依公共設施多目標使用相關規定開闢使用外，餘均未開闢，多作為農、草、林地使用，零售市場用地開闢率為 12.10%。

(六)公園用地

現行計畫劃設公園用地四處，面積 11.25 公頃，用地面積超

出通盤檢討標準 1.47 公頃。現況公(一)用地部分開闢為民俗文化公園、公(三)用地目前正開闢中，其餘尚未開闢，開闢率僅 30.67%。

(七)兒童遊樂場用地

現行計畫劃設兒童遊樂場用地廿處，面積 3.74 公頃，用地面積低於通盤檢討標準 1.30 公頃。現況包括兒(三)、兒(五)、兒(六)、兒(七)、兒(八)、兒(九)、兒(十)及兒(十一)等八處已開闢使用，開闢率為 43.58%。

(八)停車場用地

現行計畫劃設停車場用地十四處，面積 2.06 公頃，用地面積以計畫人口檢討，超出通盤檢討標準 0.536 公頃；以車輛預估數檢討，低於通盤檢討標準 9.28 公頃。現況包括停(一)~停(七)已開闢使用，開闢率 50.00%，計畫區內停車空間明顯不足。

(九)墓地

現行計畫劃設墓地一處，面積 1.78 公頃，現況已開闢使用，開闢率 100.00%。

(十)綠地

現行計畫劃設綠地一處，作為墓地與住宅區之隔離綠帶，面積 0.48 公頃，目前現況未開闢，開闢率 0.00%。

(十一)車站用地

現行計畫劃設車站用地二處，面積 0.38 公頃，現況作為臨時停車使用，用地皆未開闢，開闢率 0.00%。

(十二)自來水事業用地

現行計畫劃設自來水事業用地一處，面積 8.24 公頃，現況已開闢為平鎮淨水廠使用，整體開闢率為 100.00%。

(十三)快速道路用地

現行計畫於計畫區北端劃設快速道路用地一處，面積 1.06 公頃，現況已開闢為省道台 66 號東西向快速道路(觀音一大溪線)使用，開闢率為 100%。

(十四)道路用地

現行計畫劃設道路用地 84.88 公頃，目前現況開闢使用約 51.99 公頃，開闢率 61.25%，道路未開闢地區主要位於後期發展區尚未辦理市地重劃之地區。

表十六 平鎮(山子頂地區)都市計畫區公共設施現況分析表

項目	編號	計畫面積(ha)	已開闢面積(ha)	開闢率(%)	檢討標準	計畫人口 63,000 人		備註
						需求面積(ha)	不足或超過面積(ha)	
機關用地	機(一)	22.80	22.80	100.00	視實際需要檢討。	—	—	
	機(二)	16.00	16.00	100.00				
	機(三)	0.18	0.18	100.00				
	機(四)	0.09	0.00	—				
	機(五)	0.18	0.00	—				
	機(六)	0.14	0.00	—				
	機(八)	0.35	0.35	100.00				
	小計	39.74	39.33	98.97				
國民小學用地	國小(一)	2.72	2.62	96.32	5 萬人以下，每千人 0.2 公頃；超過 5 萬人口部分，以每千人 0.18 公頃為準。	12.34	-0.95	
	國小(二)	3.07	3.07	100.00				
	國小(三)	2.28	2.28	100.00				
	國小(四)	3.32	0.00	—				
	小計	11.39	7.97	69.97				
國民中學用地	國中(一)	3.11	3.11	100.00	5 萬人以下，每千人 0.16 公頃；超過 5 萬人口部分，以每千人 0.15 公頃為準。	9.95	0.75	
	國中(二)	2.60	0.00	—				
	國中(三)	4.99	0.00	—				
	小計	10.70	3.11	29.07				
私立職校用地	—	1.49	1.49	100.00	由教育主管機關研訂之。	—	—	
零售市場用地	市(一)	0.20	0.00	—	視實際需要檢討。	—	—	
	市(二)	0.21	0.00	—				
	市(三)	0.25	0.00	—				
	市(四)	0.15	0.15	100.00				
	市(五)	0.21	0.00	—				
	市(六)	0.22	0.00	—				
	小計	1.24	0.15	12.10				
公園用地	公(一)	2.51	2.34	93.23	5 萬人以下，以每千人 0.15 公頃為準；超過 5 萬人口部分，以每千人 0.175 公頃為準。	9.78	1.47	
	公(二)	7.13	0.00	—				
	公(三)	1.11	1.11	100.00				
	公(四)	0.50	0.00	—				
	小計	11.25	3.45	30.67				

表十六 平鎮(山子頂地區)都市計畫區公共設施現況分析表(續)

項目	編號	計畫面積(ha)	已開闢面積(ha)	開闢率(%)	檢討標準	計畫人口 63,000 人		備註
						需求面積(ha)	不足或超過面積(ha)	
兒童遊樂場用地	兒(一)	0.20	0.00	—	每千人 0.08 公頃，每處最小 0.1 公頃。	5.04	-1.30	
	兒(二)	0.20	0.00	—				
	兒(三)	0.20	0.20	100.00				
	兒(四)	0.20	0.00	—				
	兒(五)	0.20	0.20	100.00				
	兒(六)	0.20	0.20	100.00				
	兒(七)	0.21	0.21	100.00				
	兒(八)	0.20	0.20	100.00				
	兒(九)	0.20	0.20	100.00				
	兒(十)	0.20	0.20	100.00				
	兒(十一)	0.22	0.22	100.00				
	兒(十二)	0.20	0.00	—				
	兒(十三)	0.22	0.00	—				
	兒(十四)	0.18	0.00	—				
	兒(十五)	0.16	0.00	—				
	兒(十六)	0.19	0.00	—				
	兒(十七)	0.20	0.00	—				
	兒(十八)	0.16	0.00	—				
	兒(十九)	0.19	0.00	—				
	兒(二十)	0.01	0.00	—				
小計	3.74	1.63	43.58					
停車場用地	停(一)	0.06	0.06	100.00	1.計畫人口超過 1 萬至 10 萬者，以不低於商業區面積之 10%為準。	1.524	0.536	
	停(二)	0.08	0.08	100.00				
	停(三)	0.04	0.04	100.00				
	停(四)	0.08	0.08	100.00				
	停(五)	0.08	0.08	100.00				
	停(六)	0.18	0.18	100.00	2.不得低於計畫區內車輛預估數百分之二十之停車需求。	11.34	-9.28	依『0.2×汽車持有率×計畫人口×30 m ² 』標準計算。(小汽車持有率以 300 輛/千人為標準。)
	停(七)	0.51	0.51	100.00				
	停(八)	0.07	0.00	—				
	停(九)	0.08	0.00	—				
	停(十)	0.09	0.00	—				
	停(十一)	0.07	0.00	—				
	停(十二)	0.06	0.00	—				
	停(十三)	0.04	0.00	—				

表十六 平鎮(山子頂地區)都市計畫區公共設施現況分析表(續)

項目	編號	計畫面積(ha)	已開闢面積(ha)	開闢率(%)	檢討標準	計畫人口 63,000 人		備註
						需求面積(ha)	不足或超過面積(ha)	
停車場 用地	停(十四)	0.62	0.00	—				
	小計	2.06	1.03	50.00				
墓地	—	1.78	1.78	100.00	視實際需要檢討。			
綠地	—	0.48	0.00	—	按自然地形或設置目的檢討。			
車站 用地	站(一)	0.18	0.00	—	按其實際需求並考量轉運需要檢討規劃之。			
	站(二)	0.20	0.00	—				
	小計	0.38	0.00	—				
自來水 事業用 地	—	8.24	8.24	100.00	視實際需要檢討。			
快速道 路用地	—	1.06	1.06	100.00	視交通量、道路設計標準檢討。			
道路 用地	—	84.88	51.99	61.25	視交通量、道路設計標準檢討。			

調查日期：民國 94 年 12 月

三、土地權屬及地價分析

(一)土地權屬分析

計畫區內公有土地面積約佔計畫面積之 11.32%，其中以國有土地為最大宗，佔計畫面積之 7.48%，主要分布於道路、溝渠及兵工學校與通信學校；其次為桃園縣有土地，約佔計畫面積之 2.73%，主要分布於道路、國中小學、公園及計畫區北側後期發展區中之建築用也；鄉鎮市有地約佔計畫面積之 1.11%，主要分布於道路、公園及國中小學。另計畫區內公私共有土地面積約 6.39 公頃，零散分布於計畫區南側，佔計畫區面積之 0.60%，其他除未登錄土地外皆為私有土地，土地面積約 900.36 公頃，佔計畫面積之 84.94%(請參見表十七所示及圖七)。

表十七 土地權屬分析表

權 屬		面積(公頃)	百分比
公有地	國有土地	79.33	7.48%
	縣有土地	28.92	2.73%
	鄉鎮市有土地	11.77	1.11%
	小 計	120.01	11.32%
私有地	神明會或祭祀公業	15.18	1.43%
	其他私有	885.18	83.51%
	小 計	900.36	84.94%
公私共有		6.39	0.60%
未登錄地		33.23	3.13%
合 計		1,060.00	100.00%

資料來源：本計畫整理自平鎮市地政事務所地籍謄本資料。

(二)地價分析

計畫區內 94 年底之土地公告現值介於 1,500~36,500 元/m² 間，其中以介於 1,500~10,000 元/m² 者佔最多數，主要分布於農業區；其次為介於 10,000~20,000 元/m² 者，主要分布於平鎮工業區及計畫區北側的後期發展區；而計畫區內公告現值較高者主要係沿著中豐路兩側地區，公告現值多介於 20,000~36,500 元/m² 間(請參見圖八)。

四、交通運輸現況分析

(一)道路系統現況

目前本計畫區之聯外道路系統主要以縣 113 號道路(中豐路)為主要聯外道路，而桃 72 號鄉道(南平路及南東路)則為次要聯絡道路。有關計畫區主要聯外道路之交通量與服務水準，請參見表十八：

1.縣 113 號道路

本計畫區沿縣 113 號道路往北，經省道台 66 號道路通往大溪、觀音地區，或接國道 1 號與國道 3 號往南，則可通往龍潭地區，為計畫區南北向主要之聯外道路。縣 113 號道路(中豐路)於計畫區內之路寬為 30 公尺，其車道佈設為雙向四車道，每日交通量為 44,869pcu，尖峰小時之路段服務水準往北為 E 級，往南為 D 級，顯示該路段往北方向於尖峰時段之交通已顯擁擠。

2.桃 72 號鄉道

桃 72 號鄉道為計畫區東西向之次要聯絡道路，於計畫區內由南平路及南東路所組成，中豐路以西為南平路，沿南平路往西可至楊梅地區；中豐路以東為南東路，沿南東路往東則可通往八德及桃園市區。

表十八 計畫區主要聯外道路系統現況分析表

道路編號	路段起迄點	路面寬度(m)	雙向車道數	方向	道路容量	交通量(pcu)		尖峰小時V/C	尖峰小時服務水準
						全日	尖峰小時		
縣 113	中壢 龍潭	30	4	往北	2,050	22,422	1,798	0.88	E
				往南	2,050	22,447	1,718	0.84	D

資料來源：94 年台灣省公路交通量調查及本計畫整理。

(二)大眾運輸系統現況

目前計畫區之大眾運輸系統主要以公車系統為主，區內之公車系統共計有 26 個公車站、5 條路線，提供通往桃園縣各鄉鎮市之客運服務，有關計畫區內各路線之服務狀況，請參見表十九所示。

表十九 計畫區公車路線明細表

客運公司	路線	區內站位名稱	發車間隔(分)
桃園客運	17 路	215 巷、大潤發、中豐路口、新光路口	每日固定 8 班次
桃園客運	111 路	215 巷、大潤發、長壽新村、南京路口、福德祠、平鎮分局、中庸路口、長沙街口、上海路口	每日固定 7 班次
新竹客運	中壢—南勢—山子頂	長壽新村、南勢、安樂新村、平南國中、華廬山莊、莊敬村、山子頂	3-10 分
新竹客運	中壢—山子頂工業區—頂好新城	長壽新村、南勢、安樂新村、平南國中、華廬山莊、莊敬村、山子頂、南豐路、管理中心、工一路、工二路、工三路、工五路、工業路、宏嘉公司、工業新城	每日固定 6 班次
新竹客運	中壢—山子頂—龍潭	長壽新村、南勢、安樂新村、平南國中、華廬山莊、莊敬村、山子頂	3-10 分

調查日期：95 年 3 月 28 日。

第六節 後期發展區

一、第一次通盤檢討附帶條件或其它說明

- (一)為求市地重劃之可行及避免將來執行之困難，故將部分農業區納入市地重劃範圍，並將寺廟及現有房屋密集部分剔除於市地重劃範圍外。
- (二)後期發展區尚未辦理重劃之土地應以跨區方式一次辦理完成。
- (三)後期發展區凡建築基地面臨計畫寬度 15 公尺公下(含)退縮 3.5 公尺建築，面臨計畫寬度 15 公尺以上則退縮 4 公尺建築，退縮部分得作為法定空地。
- (四)後期發展區辦理重劃時，公共設施用地負擔合計超過平均地權條例第 60 條第 3 項所規定之上限時，超過部分由辦理重劃機關編列預算支應。

二、市地重劃辦理現況

後期發展區依規定應以市地重劃方式開發，全區面積約為 135.01 公頃。目前已辦理完成之重劃區總計有 4 處(皆為私有土地所有權人自辦市地重劃)，面積約為 47.02 公頃，重劃總負擔比率則介於 42.22%~46.10%之間，詳請參見表二十所示；尚未辦理重劃地區依據現行計畫規定，應採跨區方式一次辦理重劃，待辦重劃區面積依計畫圖量測約為 87.99 公頃，其中公共設施用地面積約為 36.44 公頃，公共設施用地平均負擔約為 41.41%，詳請參見表二十一所示，重劃總負擔比率估計約為 48.06%，負擔比例超過平均地權條例第 60 條第 3 項所規定之上限部分，規定由重劃機關編列預算支應，已辦理及待辦理重劃地區分布請參見圖九所示。

表二十 後期發展區已辦理完成市地重劃區成果統計表 (面積單位：公頃)

項次	地區名稱	範圍	總面積	建築用地面積	公共設施用地面積	公設負擔比	重劃總負擔比
1	南勢	平鎮段986-1127、南勢段169等地號	25.8306	17.3151	8.5155	32.97%	46.10%
2	新光	平鎮段1129-1194等地號	9.2304	6.6528	2.5776	27.93%	43.25%
3	山子頂	山子頂段414-473等地號	6.8098	4.5359	2.2739	33.39%	42.22%
4	平南	南勢段177-212、平鎮段1280-1289等地號	5.1536	3.1704	1.9832	38.48%	42.69%
合計			47.0244	31.6742	15.3502		

資料來源：桃園縣政府地政局及本計畫調查整理。

表二十一 後期發展區尚未辦理重劃範圍土地使用計畫表

項 目		面積(公頃)	百分比(%)	備註
使用 分區	住宅區	49.14	55.85	
	商業區	2.41	2.74	
	小 計	51.55	58.59	
公共設施 用地	公園用地	2.84	3.23	公 1(部分)、公 4
	兒童遊樂場	1.29	1.47	兒 4、兒 14 至兒 20
	文小用地	3.32	3.77	文小 4
	文中用地	7.59	8.63	文中 2、文中 3
	停車場用地	0.62	0.70	停 14
	市場用地	0.25	0.28	市 3
	道路用地	20.53	23.33	
	小 計	36.44	41.41	
合 計		87.99	100.00	

資料來源：本計畫量測整理。

三、後期發展區土地使用現況

(一)已辦理完成之重劃區

已完成辦理市地重劃地區共有四處，包括南勢、新光、山子頂及平南自辦重劃區，面積共約 47.02 公頃，土地使用現況以住宅使用為主，使用率(包括興建中住宅)南勢自辦重劃區約為 73.69%、新光自辦重劃區約為 66.35%、山子頂自辦重劃區約為 90.57%、平南自辦重劃區約為 43.64%，已辦理完成之重劃區整體使用率達 71.40%。

表二十二 後期發展區已辦理完成市地重劃區土地使用現況分析表

重劃區名稱	總面積(公頃)	已發展面積(公頃)	發展率	重劃公告日期
南勢	25.8306	19.0353	73.69%	民國 79 年 4 月
新光	9.2304	6.1244	66.35%	民國 81 年 11 月
山子頂	6.8098	6.1673	90.57%	民國 87 年 2 月
平南	5.1536	2.2489	43.64%	民國 87 年 2 月
合計	47.0244	33.5759	71.40%	

資料來源：本計畫調查整理。

(二)尚未辦理之重劃區

尚未辦理市地重劃地區主要分布於兩處，一處位於北山子頂地區(中豐路以西之後期發展區)，因南勢、新光及平南自辦重劃區陸續劃設，導致尚待辦理市地重劃地區較為零散，分布於平南國中、民俗文化公園(公一)及國小(四)用地附近，面積約為 14.33

公頃，土地使用現況以農業使用為主，其中分布約 2 處即有聚落，屬建物密集地區，此外公一用地亦有部分已開闢；另一處位於南山子頂地區(中豐路以東之後期發展區)，範圍集中於山豐國小東側農業區，面積約為 73.66 公頃，土地使用現況以農業使用為主，其中分布約 5 處既有聚落，屬建物密集地區，除此之外則為零星分布之農田及水路。

四、未辦理重劃區產權分析

未辦理重劃區之產權以私有地為主，約佔全區之 97.79%，公有地僅約佔 2.21%，其中大部分為平鎮市有土地，其位置大部分位於公一用地範圍內。

表二十三 後期發展區未辦理市地重劃區土地產權分析表

權 屬		面積(公頃)	百分比
公 有 地	國有土地	0.02	0.03%
	平鎮市有土地	1.92	2.18%
	小 計	1.94	2.21%
私 有 地	祭祀公業	1.91	2.17%
	其他私有	84.14	95.62%
	小 計	86.05	97.79%
合 計		87.99	100.00%

資料來源：本計畫整理自平鎮市地政事務所地籍謄本資料。

五、課題及對策

(一)後期發展區公共設施負擔比率偏高、已辦理重劃面積比率偏低。

說明：

- 1.現行計畫第一期發展區(已發展區)公共設施佔都市發展用地約 33.19%，後期發展區公共設施佔都市發展用地約 38.36%，顯示後期發展區公共設施負擔比率偏高。
- 2.現行計畫訂定分期分區發展計畫，將後期發展區開發期程分為二期，第一期自計畫發布實施至民國 85 年為開發期限；第二期自民國 86 年到民國 95 年次第開發完成。目前開發期程將屆滿，然已辦理完成之市地重劃地區約僅佔 35%。
- 3.現行計畫人口淨密度約為每公頃 303 人，截至 94 年底現況人口淨密度已達每公頃 395 人，顯示居住空間逐漸呈現不足狀況，為維持計畫發展品質，有開發後期發展區之壓力。

對策：

- 1.檢討後期發展區公共設施類別、面積及區位，變更重劃區內不必要之公共設施用地，藉以降低公共設施負擔比，提高重劃之可行性。
- 2.依據計畫區人口成長趨勢，配合實質發展計畫，重新擬定分期分區發展計畫，提供充足都市發展用地。

(二)後期發展區尚未辦理市地重劃地區採「一次辦理完成」之執行阻力大。

說明：

- 1.後期發展地區已完成自辦市地重劃之地區計有四處，其平均公共設施負擔比介於 28~38%之間，但尚未辦理重劃地區之平均公設負擔約 41.41%，若加計重劃費用負擔，預計重劃負擔將超過平均地權條例第 60 條第 3 項所規定之上限。雖然現行計畫書規定超過部分由辦理重劃機關編列預算支應(預估高達新台幣 8.51 億元)，但目前政府財政拮据，編列預算支應市地重劃可行性甚低。
- 2.現行計畫後期發展地區附帶條件或其它說明第二點規定：尚未辦理重劃之土地應以跨區方式一次辦理完成。但「跨區重劃」預期將引起公設比例較低地區之私有土地所有權人質疑其公平性並群起反對。另外「一次辦理完成」之規定，更涉及面積高達 87.99 公頃之市地重劃開發案件，其舉債額度之排擠效應與抵費地標售風險，更降低重劃之可行性。

對策：

- 1.政府編列預算支應市地重劃可行性甚低，本次通盤檢討將以完全自償為規劃目標，排除預算編列之不確定因素。
- 2.調整現行計畫「跨區重劃」及「一次辦理完成」之規定，改為應以跨區方式一次辦理完成為原則，惟必要時得分北山子頂重劃區與南山子頂重劃區各別一次辦理重劃。
- 3.詳細評估尚未辦理重劃地區整體公共設施負擔比例，一方面根據實際需要變更不必要之公共設施用地，另一方面剔除建物密集地區，藉以降低公設負擔比及重劃負擔總費用，提高重劃之可行性。
- 4.北山子頂重劃區之尚未辦理重劃地區平均公共設施負擔比例過高，建議於其西側農業區新增後期發展區，劃設為住宅區及必

要之公共設施用地，以降低公設負擔提高重劃之可行性。

(三)尚未辦理市地重劃地區內現況有多處建物密集地區，應謹慎界定市地重劃範圍。

說明：本都市計畫指定應辦理市地重劃地區內，現存有 7 處建物密集地區，全數納入重劃範圍，將增加地上物補償費支出，造成重劃作業執行不易。

對策：

- 1.針對尚未辦理市地重劃地區內現況建築物分布之特殊性，擬定市地重劃剔除原則，或根據後期發展地區附帶條件或其它說明第一點規定：將現有房屋密集部分剔除於市地重劃範圍外。
- 2.將前述建物密集區指定為再發展區，降低其基準容積率，並依相關案例及社會公平正義原則，於土地使用分區管制要點內增訂再發展區之相關規定，規範其開發建築行為。

第三章 發展模式、變更原則與構想

第一節 都市發展模式與預測

一、現行計畫都市發展模式

現行計畫都市發展模式除早期配合國家經濟建設，劃設平鎮工業區以外，係以既有集居地區為基礎，劃設住宅鄰里單元。外圍農業區佔計畫區面積高達 51.10%，對未來都市發展深具彈性，不僅可作為與其他生活圈之緩衝，更可作為都市發展儲備用地。

現行計畫公共設施用地佔都市發展用地 34.20%，然尚未辦理市地重劃範圍之公共設施比例卻高達 41.41%，公共設施及費用負擔將超過 45% 上限，可能在開發上帶來阻力。

二、未來都市發展模式及機能定位

(一) 朝向南桃園次要地方中心為目標

本計畫區鄰近中壢市中心，隨著省道台 66 線東西向快速道路之通車，加上中壢市發展將逐漸飽和，其居住人口有漸向外圍擴展之趨勢，故本計畫區未來有機會發展為南桃園次要地方中心之一般市鎮。

(二) 建構品質優良的住宅城鎮為導向

由於本計畫區鄰近東西向快速道路，擁有相當便捷之交通運輸條件，且漸成為南桃園都會區之衛星居住市鎮；因此，建議本計畫區未來應以發展中低密度之高級住宅使用為主，提供高品質生活環境及服務機能，建構品質優良的住宅城鎮。

(三) 本計畫區區位適宜且腹地廣大，行政中心將逐漸進駐

平鎮市位居桃園縣中央地帶，更是南、北桃園交通要道，多年來之經濟活動與中壢市同步發展，為南桃園次都會中心。

平鎮市之行政中心長久以來皆位於中壢市及平鎮市之交界地帶，近十年平鎮市人口從 15 萬人大幅增加至 20 萬人，激增的人口造成市政業務普遍增加，市公所等機關多已不敷使用，加上道路系統與停車空間不完善，造成民眾洽公諸多不便。本計畫區區位適宜且腹地廣大，聯外道路四通八達，平鎮市公所已進行規劃行政中心遷建業務，未來行政中心進駐可能性極大。

(四) 人口逐漸飽和，開發後期發展區壓力日益增加

住宅區實際發展面積約 117.71 公頃，發展率約 61.02%。若排除尚未辦理市地重劃地區，則實際發展率已達 76%，顯示現行計畫發展已逐漸呈現飽和狀態。

根據現況人口之分析，隨著人口持續成長，計畫區於 94 年底人口已達 49,284 人，距離計畫人口 63,000 人尚有約 13,700 人左右之成長空間，面對漸行飽和之第一期發展區，後期發展區之開發壓力將逐漸升高。

三、都市發展預測分析

(一)延長計畫年期

現行計畫之計畫目標年為民國 95 年，現已屆滿，本次通盤檢討擬配合台灣北部區域計畫(第二次通盤檢討)(草案)，延長計畫年期至民國 110 年。

(二)計畫人口預測

1.桃園縣綜合發展計畫推估

桃園縣綜合發展計畫引用之人口預測方法，係以民國 84 年之人口總數為基期，採世代生存法計算，推算出平鎮市於民國 95、98、103 及 108 年之預測人口分別為 22.8 萬、24.6 萬、28.0 萬及 31.6 萬人，本計畫據以延長推估至目標年民國 110 年，平鎮市總人口數約為 32.9 萬人，再以過往 10 年平均計畫區人口佔平鎮市人口比例 24.88%，推算民國 110 年計畫區人口約為 8.18 萬人。

2.數學模式推估

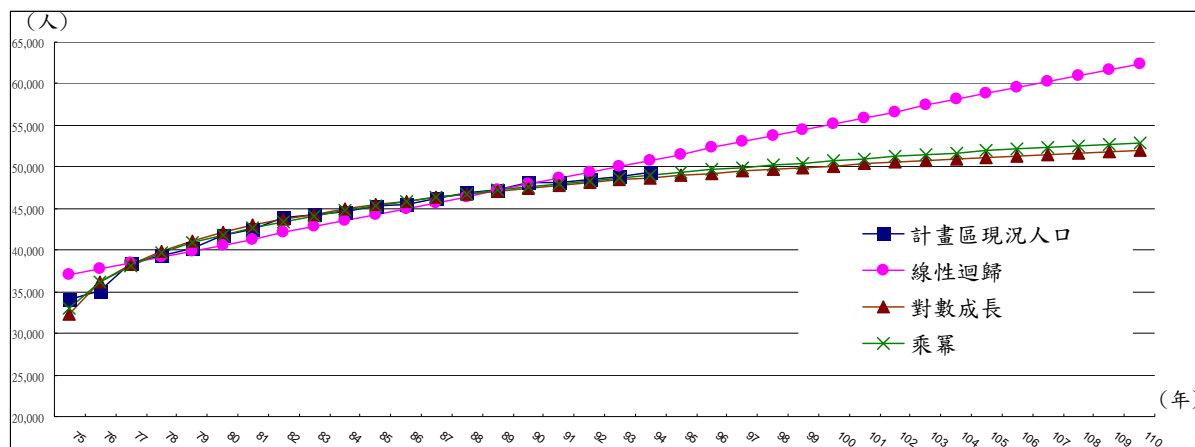
依據計畫區過年 20 年居住人口數，分別利用時間序列之線性迴歸成長、對數成長及乘冪成長等三模式進行分析預測，若維持過去成長趨勢，預測曲線圖顯示人口數將呈現緩慢成長現象，推估至民國 110 年之居住人口約介於 52,000~62,500 人間，未超過現行計畫人口 63,000 人，詳請參見表二十四及圖十所示。

表二十四 數學模式推估計畫區人口綜理表

預測方法	預測公式	R ²	民國 110 年推估人口
線性迴歸成長	$Y=727.53X+36,256$	0.9191	62,447
對數成長	$Y=5475.8\ln(X)+32,340$	0.9826	51,927
乘冪成長	$Y=33,044X^{0.1316}$	0.9892	52,954

資料來源：本計畫推估整理。

註：預測公式中之 X 為民國年，Y 為預測人口。



圖十 計畫區人口預測曲線示意圖

3. 現行計畫可容納人口

依據現行計畫所劃設之住宅區及商業區面積及每人享有居住樓地板面積 50 平方公尺推估，本計畫區之可容納人口約 83,000 人(如表二十五所示)，約與依桃園縣綜合發展計畫推估民國 110 年之預測人口數相當。

表二十五 現行計畫可容納人口推估表

分區別	計畫面積 (公頃)	容積率	住宅使用容積率	住宅使用樓地板面積(公頃)	容納人口(人)
住宅區	192.92	200%	200%	386	77,168
商業區	15.24	350%	200%	30	6,096
合計	208.16			416	83,264

資料來源：本計畫推估整理。

註：商業區供住宅使用容積率係參照前臺灣省政府訂頒「台灣省實施都市計畫地區容積率訂定與獎勵規定審查作業要點」規定標準計算。

4. 計畫人口訂定

綜合上述桃園縣綜合發展計畫人口指派、數學模式推估及現行計畫可容納人口推估，民國 110 年計畫區之預測人口介於

52,000~83,000 人間，高、低推估間之差距頗大。從人口成長統計表可知計畫區近十年人口約僅增加 5,500 人，而距離現行計畫人口尚有約 13,700 人左右之成長空間，且在考量於現行計畫人口 63,000 人之標準下，目前之公共設施服務水準已有部分項目無法達到「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」之標準(請參見表十六)，故本次通盤檢討擬維持現行計畫之計畫人口數 63,000 人。

第二節 變更原則與構想

一、檢討變更原則

- (一)本次檢討配合上位計畫(台灣北部區域計畫(第二次通盤檢討)(草案))之指導，將計畫目標年延長至民國 110 年，計畫人口則依現行計畫人口訂定之。
- (二)針對計畫區內已無使用需求之市場及車站等公共設施用地，優先考量變更為目前計畫區內尚未符合「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」標準之兒童遊樂場用地或停車場用地。
- (三)後期發展區採跨區一次辦理重劃之方式辦理易造成地主抗爭，且開發面積過大將造成沉重之財務負擔，可行性較低，建議變更附帶條件為得分區辦理重劃，以提高市地重劃可行性。
- (四)針對檢討後剔除於市地重劃範圍之建物密集區，劃定為再發展地區，並於土地使用分區管制要點中增訂相關管制規定。

二、實質變更構想

(一)後期發展區(未辦重劃區)變更構想

後期發展區未辦重劃地區調整為北山子頂重劃區(中豐路以西之後期發展區)及南山子頂重劃區(中豐路以東之後期發展區)，兩區應以一次辦理完成為原則，惟必要時得個別一次辦理完成，其辦理方案之相關特性說明如下：

1.北山子頂重劃區

(1)開發面積及範圍

A.剔除市地重劃範圍

(A)市地重劃範圍剔除平南國中西側建物密集區(住宅區 0.78 公頃)及平鎮派出所東側建物密集區(住宅區 0.61 公頃)等二處。

(B)為符社會公平正義原則，依相關案例將前述建物密集區指定為再發展區，於土地使用分區管制要點內增訂再發展區相關規定，降低其基準容積率，規範建物密集區之開發建築行為。

B.新增市地重劃範圍

為降低公設負擔比及重劃負擔總費用，提高重劃之可行

性，於北山子頂重劃區西側農業區新增後期發展區，面積合計 26.77 公頃，劃設為住宅區及必要之公共設施用地。

C. 應辦市地重劃範圍

北山子頂重劃區原尚未辦市地重劃面積合計 14.33 公頃，增加本次通盤檢討新增市地重劃範圍面積 26.77 公頃，扣減本次通盤檢討剔除市地重劃範圍面積 1.39 公頃後，應辦市地重劃範圍面積為 39.71 公頃。

(2) 計畫內容

市場用地(市(三))，0.25 公頃)為非必要之公共設施用地，建議變更為住宅區以提高重劃之可行性，調整後計畫內容包括住宅區(23.58 公頃)、國小用地(3.32 公頃)、公園用地(4.00 公頃)、兒童遊樂場用地(0.20 公頃)、廣場兼停車場用地(2.17 公頃)及道路用地(6.43 公頃)，如表二十六及圖十一所示。

表二十六 後期發展區(北山子頂重劃區)調整前後土地使用分配表

(面積單位：公頃)

項 目		調整前		調整後		備註
		面積	百分比	面積	百分比	
土地 使用 分區	住宅區	5.75	40.13%	23.58	59.39%	1.剔除建物密集區 2.變更農業區為住宅區 3.變更市場用地為住宅區
	公共 設施 用地					
	國小用地	3.32	23.17%	3.32	8.36%	
	公園用地	2.34	16.33%	4.00	10.07%	
	兒童遊樂場	0.20	1.40%	0.20	0.50%	
	市場用地	0.25	1.74%	0.00	0.00%	變更為住宅區
	廣場兼停車場 場用地	0.00	0.00%	2.17	5.47%	
	道路	2.47	17.24%	6.43	16.20%	
	小 計	8.58	59.87%	16.14	40.65%	
合 計		14.33	100.00%	39.71	100.00%	

註：表內面積僅供參考，實施時應以都市計畫圖實地分割測量面積為準。

資料來源：本計畫量測整理。

(3)產權分析

A.土地權屬分析：

調整後北山子頂重劃區待辦理市地重劃之土地共 39.71 公頃，其中 37.90 公頃為私有土地(佔 95.44%)，公有土地僅約 1.81 公頃(佔 4.56%)，為平鎮市所有。

B.優先抵充土地分析

依平均地權條例第六十條規定，重劃區內供公共使用之十項用地，以原公有道路、溝渠、河川及未登記地等四項土地優先抵充，經查北山子頂重劃區並無優先抵充公有土地。另外，公(一)屬於平鎮市公所土地部分(1.78 公頃)未來仍將參與重劃，公園開闢費用納入重劃計算以利其整體開發利用，惟該土地不參與重劃配地而以原地配回方式處理，以維公平。

(4)財務可行性分析

A.基本假設

(A)假設私有土地所有權人重劃後應分配之土地面積未達最小分配面積標準二分之一者皆與其他土地所有權人合併分配土地，無發給現金補償。

(B)不考慮重劃後與土地所有權人差額地價退補。

(C)重劃後住宅區平均地價參考鄰近地區之平均市價，以 25,600 元/m²(約 8.46 萬元/坪)計算。

(D)重劃期程為 3 年；其中重劃工程施工期程為 2 年。

B.公共設施用地平均負擔比率

= (共同負擔公設用地總面積－原公有道路、溝渠、河川、未登記地抵充及公有公設土地原地配回面積) ÷ (重劃區總面積－原公有道路、溝渠、河川、未登記地抵充及公有公設土地原地配回面積)

$$= \frac{16.13 - 1.78}{39.71 - 1.78} = 37.83\%$$

C.費用負擔平均負擔比率

(A)重劃總費用合計新台幣 67,911 萬元，費用估算明細詳如表二十七所示。

表二十七 後期發展區(北山子頂重劃區)重劃經費概算表

成本項目	單位	數量	單價 (萬元)	複價 (萬元)	備註	
一、重劃費用	1.重劃作業費	公頃	39.71	50	1,986	含樁位測量費、行政作業費、地籍整理費等
	2.地上物補償費	公頃	25.95	60	1,557	以農業使用面積計算
	3.合法建物補償費	戶	25	180	4,500	
	4.違章建物補償費	戶	0	0	0	
	5.建築物自拆獎勵金	戶	25	90	2,250	
	6.違建物自拆獎勵金	戶	0	0	0	
	7.電話搬遷費	號	25	0.1	3	
	8.人口搬遷費	戶	25	11	275	
	9.生產設備搬遷補助費及停工損失補償金	家	2	600	1,200	
	10.營業損失補償金及救濟金	家	2	300	600	
	11.合法房屋租金	戶	24	48	1,152	
小計				13,571		
二、工程費	1.整地費	公頃	39.71	50	1,986	
	2.道路工程	公頃	6.73	1,500	9,650	以道路總面積計算
	3.雨水下水道	公尺	6,078	1	6,078	以道路總長度計算
	4.污水下水道	公尺	6,078	2	12,155	以道路總長度計算
	5.公園	公頃	4.00	1,500	6,001	
	6.兒童遊樂場	公頃	0.20	1,800	360	
	7.廣場兼停車場	公頃	2.17	1,500	3,261	
	8.工程設計及監造費	式	1	1,975	1,975	按工程費 5%計算
	9.工程管理費	式	1	3,159	3,159	按工程費 8%計算
	10.工程預備金	式	1	3,949	3,949	按工程費 10%計算
小計				48,574		
三、利息	1.重劃費用利息	式	1	1,727	1,727	以 36 個月，年息 4%複利計算
	2.工程費利息	式	1	4,039	4,039	以 24 個月，年息 4%複利計算
小計				5,766		
四、總開發費用				67,911		

資料來源：本計畫計算整理。

(B)費用負擔平均負擔比率

= 重劃總費用 ÷ [重劃後平均地價 × (重劃區總面積 - 原有道路、溝渠、河川及未登記地抵充面積)]

$$= \frac{67,911}{2.56 \times (39.71 - 1.78) \times 10,000} = 6.99\%$$

D.預估重劃總負擔比率

$$\begin{aligned} & \text{土地所有權人平均重劃總負擔比率} \\ & = \text{公共設施用地平均負擔比率} + \text{費用負擔平均負擔比率} \\ & = 37.83\% + 6.99\% = 44.82\% \end{aligned}$$

E. 財務計畫

(A) 市地重劃主辦機關：桃園縣政府或民間自組重劃會。

(B) 經費來源及償還計畫：由市地重劃主辦機關自行籌措。

(C) 市地重劃總費用：67,911 萬元。

(D) 可標售抵費地面積

$$\begin{aligned} & = \text{可建築用地面積} - (\text{重劃區總面積} - \text{優先抵充土地面積}) \times (1 - \text{土地所有權人平均重劃總負擔比率}) \\ & = 23.58 - (39.71 - 1.78) \times (1 - 44.82\%) = 2.65 \text{ 公頃。} \end{aligned}$$

(E) 預估平均標售底價

$$\begin{aligned} & = \text{市地重劃費用總額} \div \text{可標售抵費地面積} \\ & = 67,911 \text{ 萬元} \div 2.65 \text{ 公頃} = 25,627 \text{ 元/m}^2 (84,717 \text{ 元/坪})。 \end{aligned}$$

2. 南山子頂重劃區

(1) 開發面積及範圍

A. 剔除市地重劃範圍

(A) 剔除市地重劃範圍主要位於山峰里及福林里，包括滴背路(滴背社區)、中豐路山頂段茂祥纖維工廠、中豐路 495 巷附近地區及山峰社區托兒所附近地區等五處，剔除面積合計 2.33 公頃。

(B) 為符社會公平正義原則，依相關案例將前述建物密集區指定為再發展區，於土地使用分區管制要點內增訂再發展區相關規定，降低其基準容積率，規範建物密集區之開發建築行為。

B. 應辦市地重劃範圍

南山子頂重劃區原未辦市地重劃範圍 73.66 公頃，扣減本次通盤檢討剔除市地重劃面積 2.33 公頃後，應辦市地重劃範圍面積為 71.33 公頃。

(2) 計畫內容

南山子頂重劃區內包括住宅區 41.42 公頃(58.28%)、商業區 2.42 公頃(3.41%)，以及公共設施用地(包括國民中學用地、公園用地、兒童遊樂場用地、停車場用地以及道路用地)27.49 公頃(38.68%)，如圖十二及表二十八所示。

表二十八 後期發展區(南山子頂重劃區)調整前後土地使用分配表

(面積單位：公頃)

項 目		調整前		調整後		備註
		面積	百分比	面積	百分比	
土地 使用 分區	住宅區	43.39	58.91%	41.06	57.77%	剔除建物密集區
	商業區	2.41	3.27%	2.41	3.39%	
	小 計	45.80	62.18%	43.47	61.17%	
公共 設施 用地	國中用地	7.59	10.30%	7.59	10.68%	
	公園用地	0.50	0.68%	0.50	0.70%	
	兒童遊樂場	1.09	1.48%	1.09	1.53%	
	停車場用地	0.62	0.84%	0.62	0.87%	
	道 路	18.06	24.52%	18.06	25.41%	
	小 計	27.86	37.82%	27.86	39.20%	
合 計		73.66	100.00%	71.33	100.00%	

資料來源：本計畫量測整理。

註：表內面積僅供參考，實施時應以都市計畫圖實地分割測量面積為準。

(3)產權分析

A.土地權屬分析

南山子頂重劃區面積計有 71.33 公頃。公有地土地權屬包括中華民國及平鎮市所有土地，合計面積 2.84 公頃，約佔總面積 3.98%；私有地土地權屬包括石門農田水利會及其他私有地，合計面積 68.49 公頃，約佔總面積 96.02%，各類權屬之統計詳表二十九所示。

B.優先抵充地分析

依據平均地權條例第六十條規定，重劃區內供公共使用之道路、溝渠、兒童遊樂場、鄰里公園、廣場、綠地、國民小學、國民中學、停車場、零售市場等十項用地，以原公有道路、溝渠、河川及未登記等四項土地優先抵充。南山子頂重劃區內公有土地面積共計 2.84 公頃，其中屬於前述優先抵充之公有土地面積為 0.33 公頃。

表二十九 後期發展區(南山子頂重劃區)土地權屬綜理表

類別	所有權人(管理機關)	面積(公頃)	百分比
公有土地	中華民國(國有財產局)	2.58	3.62%
	中華民國(平鎮市公所、國有財產局)	0.12	0.17%
	中華民國(經濟部水利署北區水資源局)	0.01	0.01%
	平鎮市(平鎮市公所)	0.12	0.17%
	平鎮市(平鎮市公所、國有財產局)	0.01	0.01%
	小計	2.84	3.98%
私有土地	台灣省石門農田水利會	0.25	0.35%
	其他私有地	68.24	95.67%
	小計	68.49	96.02%
合計		71.33	100.00%

資料來源：本計畫清查整理。

(4)財務可行性試算

A.基本假設

- (A)假設私有土地所有權人重劃後應分配之土地面積未達最小分配面積標準二分之一者，皆與其他土地所有權人合併分配土地，無發給現金補償。
- (B)不考慮重劃後與土地所有權人差額地價退補。
- (C)重劃後平均地價參考鄰近住宅區及商業區市價，依住宅區 25,000 元/m²(約 8.26 萬元/坪)、商業區 32,500 元/m²(約 10.74 萬元/坪)計算，平均地價為 25,415 元/m²(約 8.40 萬元/坪)。
- (D)重劃期程為 3 年，其中重劃工程施工期程為 2 年。

B.公共設施用地平均負擔比率

$$= \frac{\text{(共同負擔公設用地總面積} - \text{原公有道路、溝渠、河川及未登記地抵充面積)}}{\text{(重劃區總面積} - \text{原公有道路、溝渠、河川及未登記地抵充面積)}} \\ = \frac{27.86 - 0.33}{71.33 - 0.33} = 38.77\%$$

C.費用負擔平均負擔比例

- (A)重劃總費用合計新台幣 109,493 萬元，費用估算明細詳如表三十所示。

表三十 後期發展區(南山子頂重劃區)重劃經費概算表

成本項目	單位	數量	單價 (萬元)	複價 (萬元)	備註	
一、重劃費用	1.重劃作業費	公頃	71.33	50	3,567	含樁位測量費、行政作業費、地籍整理費等
	2.地上物補償費	公頃	64.20	60	3,852	以農業使用面積計算
	3.合法建物補償費	戶	10	180	1,800	以每戶 40 坪估算
	4.違章建物補償費	戶	0	0	0	
	5.建築物自拆獎勵金	戶	10	90	900	
	6.違建物自拆獎勵金	戶	0	0	0	
	7.電話搬遷費	號	10	0.1	1	以每戶 1 號計算
	8.人口搬遷費	戶	10	11	110	以每戶 4 人計算
	9.生產設備搬遷補助費及停工損失補償金	家	3	600	1,800	以工廠家數計算
	10.營業損失補償金及救濟金	家	3	300	900	以工廠家數計算
	11.合法房屋租金	戶	10	48	480	
小計				13,410		
二、工程費	1.整地費	公頃	71.33	50	3,567	
	2.道路工程	公頃	18.06	1,500	27,090	以道路總面積計算
	3.雨水下水道	公尺	12,180	1	12,180	以道路總長度計算
	4.污水下水道	公尺	12,180	2	24,360	以道路總長度計算
	5.公園	公頃	0.50	1,500	750	
	6.兒童遊樂場		1.09	1,800	1,962	
	7.停車場	公頃	0.62	1,500	930	
	8.工程設計及監造費	式	1	3,542	3,542	按工程費 5%計算
	9.工程管理費	式	1	5,667	5,667	按工程費 8%計算
	10.工程預備金	式	1	7,084	7,084	按工程費 10%計算
小計				87,132		
三、利息	1.重劃費用利息	式	1	1,707	1,707	以 36 個月年息 4%複利計算
	2.工程費利息	式	1	7,244	7,244	以 24 個月年息 4%複利計算
小計				8,951		
四、總開發費用				109,493		

資料來源：本計畫計算整理。

(B)費用負擔平均負擔比率

＝重劃總費用÷[重劃後平均地價×(重劃區總面積－原公有道路、溝渠、河川及未登記地抵充面積)]

$$= \frac{109,493}{2.54 \times (71.33 - 0.33) \times 10,000} = 6.07\%$$

D.預估重劃總負擔比例

土地所有權人平均重劃總負擔比例

$$\begin{aligned} &= \text{公共設施用地平均負擔比率} + \text{費用負擔平均負擔比例} \\ &= 38.77\% + 6.07\% = 44.84\% \end{aligned}$$

E. 財務計畫

(A) 市地重劃主辦機關：桃園縣政府或民間自組重劃會。

(B) 經費來源及償還計畫：由市地重劃主辦機關自行籌措。

(C) 市地重劃總費用：109,493 萬元。

(D) 可標售抵費地面積

$$\begin{aligned} &= \text{可建築用地面積} - (\text{重劃區總面積} - \text{優先抵充土地面積}) \times (1 - \text{土地所有權人平均重劃總負擔比例}) \\ &= 43.47 - (71.33 - 0.33) \times (1 - 44.84\%) = 4.31 (\text{公頃}) \end{aligned}$$

(E) 預估平均標售底價

$$\begin{aligned} &= \text{市地重劃費用總額} \div \text{可標售抵費地面積} = 109,493 \text{ 萬元} \\ &\quad \div 4.31 \text{ 公頃} = 25,404 \text{ 元/m}^2 (83,980 \text{ 元/坪}) \end{aligned}$$

3. 南、北山子頂重劃區跨區一次辦理

(1) 開發面積及範圍

A. 剔除市地重劃範圍

(A) 北山子頂重劃區剔除平南國中西側建物密集區及平鎮派出所東側建物密集區等二處，面積 1.39 公頃；南山子頂市地重劃區剔除位於山峰里及福林里，包括滴背路(滴背社區)、中豐路山頂段茂祥纖維工廠、中豐路 495 巷附近地區及山峰社區托兒所附近地區等五處，面積 2.33 公頃。南、北二市地重劃區合計剔除建物密集區五處，合計面積 3.72 公頃。

(B) 為符社會公平正義原則，依相關案例將前述建物密集區指定為再發展區，於土地使用分區管制要點內增訂再發展區相關規定，降低其基準容積率，規範建物密集區之開發建築行為。

B. 應辦市地重劃範圍

南、北山子頂重劃區原未辦市地重劃範圍 87.99 公頃，增加本次通盤檢討新增市地重劃範圍面積 26.77 公頃，扣減本次通盤檢討剔除市地重劃面積 3.72 公頃後，應辦市地重

劃範圍面積為 111.04 公頃。

(2)計畫內容

南、北山子頂重劃區內包括住宅區 64.64 公頃 (58.22%)、商業區 2.41 公頃(2.71%)，以及公共設施用地(包括國民小學用地、國民中學用地、公園用地、兒童遊樂場用地、停車場用地、廣場兼停車場用地以及道路用地)43.99 公頃(39.61%)，如表三十一及圖十一、圖十二所示。

表三十一 後期發展區(南、北山子頂重劃區)調整前後土地使用分配表

(面積單位：公頃)

項 目		調整前		調整後		備註
		面積	百分比	面積	百分比	
土地 使用 分區	住宅區	49.14	55.85%	64.64	58.22%	1.剔除建物密集區 2.變更農業區為住宅區 3.變更市場用地為住宅區
	商業區	2.41	2.74%	2.41	2.17%	
	小計	51.55	58.59%	67.05	60.39%	
公共 設施 用地	國小用地	3.32	3.77%	3.32	2.99%	
	國中用地	7.59	8.63%	7.59	6.84%	
	公園用地	2.84	3.23%	4.50	4.05%	
	兒童遊樂場	1.29	1.47%	1.29	1.16%	
	停車場用地	0.62	0.70%	0.62	0.56%	
	市場用地	0.25	0.28%	0.00	0.00%	變更為住宅區
	廣場兼停車場用地	0.00	0.00%	2.17	1.96%	
	道 路	20.53	23.33%	24.49	22.06%	
小計	36.44	41.41%	43.99	39.61%		
合 計		87.99	100.00%	111.04	100.00%	

資料來源：本計畫量測整理。

註：表內面積僅供參考，實施時應以都市計畫圖實地分割測量面積為準。

(3)產權分析

A.土地權屬分析

南、北山子頂重劃區面積計有 111.04 公頃。公有地土地權屬包括中華民國及平鎮市所有土地，合計面積 4.65 公頃，約佔總面積 3.98%；私有地土地權屬包括石門農田水利會及其他私有地，合計面積 106.39 公頃，約佔總面積

96.02%，各類權屬之統計詳表三十二所示。

表三十二 後期發展區(南、北山子頂重劃區)土地權屬綜理表

類別	所有權人(管理機關)	面積(公頃)	百分比
公有土地	中華民國(國有財產局)	2.58	2.32%
	中華民國(平鎮市公所、國有財產局)	0.12	0.11%
	中華民國(經濟部水利署北區水資源局)	0.01	0.01%
	平鎮市(平鎮市公所)	1.93	1.74%
	平鎮市(平鎮市公所、國有財產局)	0.01	0.01%
	小計	4.65	4.19%
私有土地	台灣省石門農田水利會	0.25	0.23%
	其他私有地	106.14	95.59%
	小計	106.39	95.81%
合計		111.04	100.00%

資料來源：本計畫清查整理。

B.優先抵充地分析

依據平均地權條例第六十條規定，重劃區內供公共使用之道路、溝渠、兒童遊樂場、鄰里公園、廣場、綠地、國民小學、國民中學、停車場、零售市場等十項用地，以原公有道路、溝渠、河川及未登記等四項土地優先抵充。經查北山子頂重劃區內並無優先抵充公有土地，惟其範圍內屬於平鎮市公所之公(一)部分土地(1.78 公頃)未來雖將參與重劃，但其將不參與重劃配地而以原地配回方式處理，以維公平。南山子頂重劃區內之優先抵充之公有土地面積為 0.33 公頃。

(4)財務可行性試算

A.基本假設

(A)假設私有土地所有權人重劃後應分配之土地面積未達最小分配面積標準二分之一者，皆與其他土地所有權人合併分配土地，無發給現金補償。

(B)不考慮重劃後與土地所有權人差額地價退補。

(C)重劃後平均地價參考鄰近住宅區及商業區市價，住宅區依北山子頂附近住宅區 25,600 元/m²(約 8.46 萬元/坪)、南山子頂附近住宅區 25,000 元/m²(約 8.26 萬元/坪)，平均 25,220 元/m²(約 8.33 萬元/坪)計算；商業區依 32,500 元/m²(約 10.74 萬元/坪)計算。南、北二市地重劃區之平

均地價為 25,482 元/m²(約 8.42 萬元/坪)。

(D)重劃期程為 3 年，其中重劃工程施工期程為 2 年。

B.公共設施用地平均負擔比率

$$\begin{aligned} &= (\text{共同負擔公設用地總面積} - \text{原公有道路、溝渠、河川、未登記地抵充及公有公設土地原地配回面積}) \div (\text{重劃區總面積} - \text{原公有道路、溝渠、河川、未登記地抵充及公有公設土地原地配回面積}) \\ &= \frac{43.99 - 2.11}{111.04 - 2.11} = 38.44\% \end{aligned}$$

C.費用負擔平均負擔比例

(A)重劃總費用合計新台幣 177,401 萬元，費用估算明細詳如表三十三所示。

(B)費用負擔平均負擔比率

$$\begin{aligned} &= \text{重劃總費用} \div [\text{重劃後平均地價} \times (\text{重劃區總面積} - \text{原公有道路、溝渠、河川及未登記地抵充面積})] \\ &= \frac{177,401}{2.55 \times (111.04 - 2.11) \times 10,000} = 6.39\% \end{aligned}$$

D.預估重劃總負擔比例

土地所有權人平均重劃總負擔比例

$$\begin{aligned} &= \text{公共設施用地平均負擔比率} + \text{費用負擔平均負擔比例} \\ &= 38.44\% + 6.39\% = 44.83\% \end{aligned}$$

E.財務計畫

(A)市地重劃主辦機關：桃園縣政府或民間自組重劃會。

(B)經費來源及償還計畫：由市地重劃主辦機關自行籌措。

(C)市地重劃總費用：177,401 萬元

(D)可標售抵費地面積

$$\begin{aligned} &= \text{可建築用地面積} - (\text{重劃區總面積} - \text{優先抵充土地面積}) \times (1 - \text{土地所有權人平均重劃總負擔比例}) \\ &= 67.05 - (111.04 - 2.11) \times (1 - 44.83\%) = 6.69(\text{公頃}) \end{aligned}$$

(E)預估平均標售底價

$$= \text{市地重劃費用總額} \div \text{可標售抵費地面積} = 177,401 \text{ 萬元}$$

÷6.69 公頃 = 25,489 元/m²(84,261 元/坪)

表三十三 後期發展區(南、北山子頂重劃區)重劃經費概算表

成本項目	單位	數量	單價 (萬元)	複價 (萬元)	備註	
一、重劃費用	1.重劃作業費	公頃	111.04	50	5,552	含樁位測量費、行政作業費、地籍整理費等
	2.地上物補償費	公頃	90.15	60	5,409	以農業使用面積計算
	3.合法建物補償費	戶	35	180	6,300	以每戶 40 坪估算
	4.違章建物補償費	戶	0	0	0	
	5.建築物自拆獎勵金	戶	35	90	3,150	
	6.違建物自拆獎勵金	戶	0	0	0	
	7.電話搬遷費	號	35	0.1	4	以每戶 1 號計算
	8.人口搬遷費	戶	35	11	385	以每戶 4 人計算
	9.生產設備搬遷補助費及停工損失補償金	家	5	600	3,000	以工廠家數計算
	10.營業損失補償金及救濟金	家	5	300	1,500	以工廠家數計算
	11.合法房屋租金	戶	35	48	1,680	
小計				26,980		
二、工程費	1.整地費	公頃	111.04	50	5,552	
	2.道路工程	公頃	24.49	1,500	36,740	以道路總面積計算
	3.雨水下水道	公尺	18,258	1	18,258	以道路總長度計算
	4.污水下水道	公尺	18,258	2	36,515	以道路總長度計算
	5.公園	公頃	4.50	1,500	6,751	
	6.兒童遊樂場		1.29	1,800	2,322	
	7.停車場	公頃	0.62	1,500	930	
	8.廣場兼停車場	公頃	2.17	1,500	3,261	
	9.工程設計及監造費	式	1	5,516	5,516	按工程費 5%計算
	10.工程管理費	式	1	8,826	8,826	按工程費 8%計算
	11.工程預備金	式	1	11,033	11,033	按工程費 10%計算
小計				135,704		
三、利息	1.重劃費用利息	式	1	3,434	3,434	以 36 個月年息 4%複利計算
	2.工程費利息	式	1	11,283	11,283	以 24 個月年息 4%複利計算
小計				14,717		
四、總開發費用				177,401		

資料來源：本計畫計算整理。

(二)公共設施計畫構想

1.公共設施用地推估

依據「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」檢討民國 110 年計畫人口 63,000 人之公共設施用地需求，現行計畫國民中學、公園等用地之劃設面積已符合需求標準，不足之公共設施包括

國民小學、體育場、兒童遊樂場及停車場等用地(詳請參見表三十四)。

表三十四 民國 110 年公共設施用地需求檢討表 (計畫人口：63,000 人)

公共設施項目	通檢標準	現行計畫面積(公頃)	面積(公頃)		備註
			需求面積	不足或超過	
公園用地	5 萬人以下，以 0.15 公頃/千人為準；超過 5 萬人口部分，以 0.175 公頃/千人為準。	11.25	9.78	+1.47	
兒童遊樂場用地	0.08 公頃/千人，每處最小 0.1 公頃。	3.74	5.04	-1.30	
體育場用地	0.08 公頃/千人，每處最小 3 公頃。	0.00	5.04	-5.04	
國小用地	5 萬人以下，0.2 公頃/千人；超過 5 萬人口部分，以 0.18 公頃/千人為準。	11.39	12.34	-0.95	
國中用地	5 萬人以下，0.16 公頃/千人；超過 5 萬人口部分，以 0.15 公頃/千人為準。	10.70	9.95	+0.75	
停車場用地	不低於商業區面積之 10%。	2.06	1.52	+0.54	
	不得低於車輛預估數 20%之停車需求。		11.34	-9.28	
公園、綠地、廣場、體育場所、兒童遊樂場用地	土地總面積不得少於全部計畫面積 10%。	15.47	106.00	-90.53	

資料來源：本計畫計算整理。

2. 清查計畫區內之公有非公共設施土地(詳如表三十五所示)，考慮優先變更為計畫區嚴重缺乏之公共設施用地或優先作為私有公共設施保留地交換使用。
 - (1) 編號 1、3 之公有土地現況皆為閒置，建議優先作為私有公共設施保留地交換使用。
 - (2) 編號 2 之公有地係屬國防部老舊眷村改建計畫列管土地，未來可能興建眷舍或標售處分，因已有既定處置計畫，故建議維持原計畫。
 - (3) 編號 4 之公有地現況已為活動中心使用，為使管制與使用現況相符，建議變更為社教用地。
3. 重新檢視未取得開闢公共設施之需求性及規劃之合理性，若屬非必要之公共設施用地則優先變更為計畫區嚴重缺乏之公共設施用地項目：

表三十五 計畫區內公有非公共設施土地清冊

編號	位置	地籍地號	現況	面積 (m ²)	土地權屬(管理 機關)	使用 分區
1	平鎮消防分隊 (機三)西南側	平鎮段 39、39-1、39-4、39- 23、39-25、39-27 等 6 筆	閒置	4,833	平鎮市(平鎮市 公所)	住宅區
2	貿商八村	湧星段 575、579 等 2 筆	閒置	5,224	中華民國(國防 部總政治作戰 局)	住宅區
3	平南國中南側	南勢段 165—23 等 1 筆	閒置	232	中華民國(財政 部國有財產局)	工業區
4	湧光路與湧東 路交叉口	湧星段 978 等 1 筆	活動 中心	794	平鎮市(平鎮市 公所)	住宅區

資料來源：本計畫清查整理。

(1)車站用地

現行計畫劃設車站用地 2 處，站(一)用地產權仍屬私有，現況為停車場使用、站(二)用地產權為桃園縣，現況亦為停車場使用，考量目前大眾運輸業已朝向民營化發展，已無劃設車站用地之需求，故建議將車站用地變更為停車場用地以符合現況使用及補足停車場用地之不足。

(2)市場用地

現行計畫劃設市場用地 6 處，皆為零售市場，其中僅市(二)用地為公有地(桃園縣)，其餘 5 處產權皆為私有；就現況而言，市(二)用地為停車場使用，市(四)用地現況為依多目標使用開闢之住商混合大樓，其餘 4 處現況皆為閒置空地。

考量目前民眾生活消費型態的轉變，且依「都市計畫法台灣省實施細則」之規定住宅區亦得做為零售商業使用，故市場用地已非必要性之公共設施用地，建議變更為計畫區內其他缺乏之公共設施用地。本計畫將市(一)、市(五)及市(六)用地變更為兒童遊樂場用地；市(三)用地則為降低北山子頂重劃區之公共設施負擔，故變更為住宅區。市(二)用地現況雖為停車場使用，惟依「桃園縣產業交流中心推動計畫規劃」內容，未來將興建「農業教育暨農產品推廣中心」，故現階段維持原計畫不予變更；市(四)用地因現況已開闢使用，故亦維持原計畫。

(三)公共設施容積移轉構想

1.公共設施容積移轉相關規定

本縣「容積移轉審查要點」業已於民國 95 年 5 月 5 日修正發布實施，乃為執行「都市計畫容積移轉實施辦法」第 4 條第 1 項及第 6 條第 2 項規定，據以審查都市計畫容積移轉申請案件。未來有關本計畫區內之公共設施保留地容積移轉，均應依前述「都市計畫容積移轉實施辦法」及本縣「容積移轉審查要點」規定辦理。

2. 未取得之私有公共設施保留地清查

私有公共設施保留地得為容積移轉送出基地者，依據「都市計畫容積移轉實施辦法」規定，不包括應以區段徵收、市地重劃或其他方式整體開發取得者。根據本次通盤檢討地籍清查結果，私有公共設施保留地送出基地總面積約 43.27 公頃，平均公告土地現值 8,706 元/m²，詳如表三十六所示。

表三十六 得為容積送出基地之私有公共設施保留地綜理表

用地編號	計畫面積 (公頃)	平均公告土地 現值(元/m ²)	備註
機四	0.09	13,100	
機五	0.18	15,850	中華電信股份有限公司所有
機六	0.14	9,774	
市(一)	0.20	13,100	
市(五)	0.21	11,900	
市(六)	0.22	9,500	
公(二)	6.55	10,030	
兒(一)	0.20	13,100	
兒(二)	0.20	13,100	
兒(十二)	0.20	9,870	
兒(十三)	0.22	11,142	
停(八)	0.07	11,121	
停(九)	0.08	9,379	
停(十)	0.09	11,900	
停(十一)	0.07	9,674	
停(十二)	0.06	9,500	
停(十三)	0.04	10,262	
綠地	0.48	2,503	
站(一)	0.18	15,660	
道路用地	33.79	8,300	
合計	43.27	8,706	

註 1：市(六)、公(二)係扣除公有地面積所得。

註 2：表內面積僅供參考，實施時應以都市計畫圖實地分割測量面積為準。

(四)都市防災規劃

1.桃園縣災害防救架構：本府依據『災害防救法』及『災害防救基本計畫』，研擬地區災害防救計畫，將桃園縣災害防救應變體系在中央災害防救組織之督導考核下，區分為縣府及 13 個鄉、鎮、市公所兩個層級。

2.計畫區及周邊各項防救災據點分布

分析計畫區周邊 5 公里範圍內各項防救災據點，如圖十三所示，其說明如下：

- (1)災害應變中心：為災害發生時之指揮中心，主要功能在於建立危機應變處理機制，使災害發生時之聯繫、搶險、救災、善後、索賠及求償等流程順暢有序。依據權責以平鎮市公所為計畫區災害應變中心，然平鎮市公所位於計畫區邊陲，災害發生較難立即應變，故建議於計畫區內留設適當區位，以作為未來平鎮市公所遷入或設置緊急災害應變中心。
- (2)消防救災據點：以消防隊編制之場所為主，其主要任務包括消防、救災等工作。依據服務範圍主要以平鎮消防分隊、山峰消防分隊為計畫區消防救災據點。
- (3)警察救災據點：以警察局編制之場所為主，其主要任務包括維護治安、交通、管制與協助等工作。依據服務範圍主要以平鎮分局、平鎮派出所、宋屋派出所、北勢派出所、草湳派出所、建安派出所及龍潭派出所為計畫區警察救災據點。
- (4)醫療救災據點：以衛生所及地區醫院為主，其主要任務在於提供緊急醫療，衛生所則兼負疾病防治與環境衛生。其中國軍桃園總醫院、壠新醫院屬於區域教學醫院；天晟醫院、天成醫院、敏盛綜合醫院龍潭分院、華揚醫院及陽明醫院屬於地區醫院。
- (5)電力救災據點：以台灣電力公司服務單位為主，其主要任務在於電力維修。依據服務範圍主要以平鎮服務所為計畫區電力救災據點，維持輸電、變電系統正常運作。
- (6)電信救災據點：以中華電信公司服務單位為主，其主要任務在於電信維修。依據服務範圍主要以平鎮服務中心為計畫區電信救災據點，維持有無線通訊系統正常運作。

3.都市防災規劃

實質計畫應引入防災理念，研訂都市防災計畫。計畫內容除建立都市災害基本資料庫，以瞭解可能發生之災害及其分佈情形，並需檢討每人避難面積、避難設施、防災路線是否充足、各項防災項目是否均衡分佈，使計畫區內各區域皆能迅速避難。其規劃原則如下：

- (1)善用既有之道路及依規定須退縮建築之空間，供作居民由逃生用之避難空間疏散至安置用之避難空間時之避難動線使用。
- (2)接臨聯外救災及避難動線之基地，建築物應儘可能退縮建築，避免大規模災害發生後，倒塌或掉落物影響對外之聯絡管道。
- (3)利用計畫區內及周圍開放空間為災害避難場所，包括公園用地、綠地、農業區及路寬十五公尺以上之計畫道路。
- (4)利用中豐路、南平路、南東路、東豐路、湧光路等區內主、次要道路系統，規劃區內避難及防救災動線系統、防災綠軸。
- (5)結合區內公共設施與開放空間，納入都市防災及避難空間系統之中。
- (6)利用區內公有建築物作為醫療救護及救難指揮中心。
- (7)基地避難動線應分別連接次要道路及主要道路，並連繫計畫區聯外道路，建構通暢之避難及救災動線系統。
- (8)整體開發之基地，應利用法定留設空地與開放空間，規劃逃生避難空間及出入動線。

此外，依據行政院 2391 次院會「災害防救方案」決議內容，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。因此都市防災規劃上必需考量災害應變中心及各項防救災據點之權責及區位，劃設防災避難地區；其次考量道路系統能快速有效疏散人潮及提供迅捷救災動線，劃設防災避難路線；最後在防災避難地區與防災避難路線之介面，劃設火災延燒防止地帶，協助避難疏散及延燒隔離。

(五)土地使用分區管制要點修訂

- 1.配合「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」於民國 92 年 3 月 20 日公告廢止，回歸「建築技術規則」之規定辦理，故刪除原土地使用分區管制要點第 13 點所載開放空間獎勵規

定之文字內容。

- 2.配合內政部頒「都市計畫各種土地使用分區及公共設施用地退縮及停車空間設置基準」及桃園縣都市計畫區建築退縮標準通則，增列停車空間設置及建築退縮之規定。
- 3.配合住宅區(再發展地區)之劃設，於土地使用分區管制要點增訂再發展地區相關管制規定，其主要管制重點如下：
 - (1)明訂住宅區(再發展地區)之基準容積率及容許使用項目。
 - (2)明訂住宅區(再發展地區)之可建築土地得採個別建築或整體開發兩種方式辦理。
 - (3)明訂住宅區(再發展地區)申請整體開發之最小開發規模及應表明事項。
 - (4)明訂住宅區(再發展地區)採併同捐獻公共設施用地或捐獻建設經費整體開發時之容積獎勵規定。

第三節 發展檢討分析

一、土地使用需求檢討

(一)住宅區

現行計畫住宅區 192.92 公頃，本次檢討尚有約 75.21 公頃之住宅區尚未開發，然若排除尚未辦理市地重劃地區，其實際發展率已逾百分之七十五呈現飽和狀態，為滿足都市發展需求並加速後期發展區之開發，新增後期發展區將部分農業區變更為住宅區；為提高市地重劃可行性，將部分市場用地變更為住宅區。

其餘為配合民眾陳情與規劃合理性，變更部分乙種工業區、道路(人行步道)用地為住宅區，變更部分住宅區為宗教專用區、道路用地；配合現況使用，將部分住宅區變更為社教用地。

(二)商業區

商業區之空間需求主要決定於都市階層及服務人口，而本計畫區之商業活動主要以提供鄰里性商業需求為主，屬鄰里中心商業區；依據「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」標準計算，商業區面積於 3 萬人口以下者，面積不得超過每千人 0.45 公頃，3 萬至 10 萬人口者，超出 3 萬人口部分，面積不得超過每千人 0.50 公頃及不得超過都市發展用地之 10%，故本計畫區商業區之面積不得超過 30 公頃，現行計畫為 15.24 公頃，仍有規劃及發展空間，惟本次通盤檢討考量現行計畫商業區之使用率未達 60%，故不予新增擴大商業區面積。

(三)工業區

現行計畫面積 129.29 公頃，皆為乙種工業區，依據「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」規定，工業區應依實際需要檢討，本次檢討除配合民眾陳情與規劃合理性，將部分乙種工業區變更為住宅區及道路(人行步道)用地，以及配合需地機關用地需求，將部分乙種工業區變更為變電所專用區及自來水事業用地外，並未新增工業區。

(四)農業區

農業區依據「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」規定，應依實際需要檢討，本次檢討為提高後期發展區市地重劃可行性及加速其開發，變更部分農業區為住宅區及公共設施用地。

(五)農會專用區

農會專用區現況為平鎮市農會使用，依據「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」規定，農會專用區應依實際需要檢討，本次檢討尚無需配合變更，故維持原計畫。

(六)醫療專用區

醫療專用區依據「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」規定，應依實際需要檢討，本次檢討尚無需配合變更，故維持原計畫。

(七)行政區

行政區現況為石門農田水利會工作站使用，依據「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」規定，行政區應依實際需要檢討，本次檢討尚無需配合變更，故維持原計畫。

(八)宗教專用區

現行計畫宗教專用區有 3 處，分別為湧光寺、鎮安宮及福林宮使用，依據「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」規定，宗教專用區應依實際需要檢討，本次檢討除配合民眾陳情意見變更部分住宅區為宗教專用區外，其餘維持原計畫。

(九)變電所專用區

現行計畫無變電所專用區，依據「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」規定，變電所專用區應依實際需要檢討，本次檢討配合需地機關用地需求，變更部分乙種工業區為變電所專用區。

(十)自來水事業專用區

現行計畫無自來水事業專用區，依據「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」規定，自來水事業專用區應依實際需要檢討，本次檢討考量臺灣自來水股份有限公司未來將朝民營化發展，不宜再指定為自來水事業用地，以及為促進相鄰閒置國有土地之有效利用，一併變更自來水事業用地及部分乙種工業區為自來水事業專用區。

二、公共設施需求檢討

(一)機關用地

現行計畫機關用地 7 處，依據「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」規定，機關用地應依實際需要檢討，本次檢討尚無需配合變更，故維持原計畫。

(二)國民小學用地

現行計畫國民小學用地 4 處，面積合計 11.39 公頃，依據「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」規定，國民小學用地應依計畫人口檢討，需求面積為 12.34 公頃，依現行計畫尚不足 0.95 公頃，本次通盤檢討未增加計畫人口，故維持原計畫。

(三)國民中學用地

現行計畫國民中學用地 3 處，面積合計 10.70 公頃，依據「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」規定，國民中學用地應依計畫人口檢討，需求面積為 9.95 公頃，依現行計畫已符合標準，故維持原計畫。

(四)私立職校用地

現行計畫私立職校用地 1 處，現況為私立新生醫校使用，故本次檢討維持原計畫。

(五)零售市場用地

現行計畫零售市場用地 6 處，現況僅市(四)用地開闢使用，依據「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」規定，零售市場以每一閭鄰單位設置 1 處為原則，但都市計畫書內述明無須設置者得免設置。本次檢討考量為補充計畫區內兒童遊樂場用地之不足及提高北山子頂重劃區之重劃可行性，將市(一)、市(五)及市(六)用地變更為兒童遊樂場用地、市(三)用地變更為住宅區；市(二)及市(四)用地則維持原計畫。

(六)公園用地

現行計畫公園用地 4 處，計畫面積合計 11.25 公頃，依據「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」規定，公園用地應依計畫人口檢討，需求面積為 9.78 公頃，依現行計畫已符合標準。惟本計畫將新增後期發展區面積，依據「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」規定，應劃設不低於該等地區總面積百分之十之公園、綠地、廣場、體育場所、兒童遊樂場用地，故於該區內變更部分農業區為公園用地。

(七)兒童遊樂場用地

現行計畫兒童遊樂場用地 20 處，計畫面積合計 3.74 公頃，依據「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」規定，兒童遊樂場用地應依計畫人口檢討，需求面積為 5.04 公頃，依現行計畫尚不足 1.30 公頃，本次檢討為補充不足之兒童遊樂場用地，將市(一)、

市(五)及市(六)用地變更為兒童遊樂場用地。

(八)綠地

現行計畫綠地 1 處，計畫面積 0.48 公頃，依據「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」規定，綠地應以自然地形檢討之，因現行計畫綠地係用以隔絕住宅區與墓地而劃設，為維持住宅區之優良環境，故維持原計畫。

(九)社教用地

現行計畫並未劃設社教用地，依據「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」規定，社教用地應以實際需要檢討之。本次通盤檢討為使計畫管制與使用現況相符，變更現況已為湧光里活動中心之住宅區為社教用地。

(十)車站用地

現行計畫為應日後大眾運輸發展需要，劃設車站用地 2 處，計畫面積合計 0.38 公頃。本次檢討考量目前大眾運輸業朝向民營化發展，已無劃設車站用地之需求，且為符合其使用現況並補充計畫區內不足之停車場用地，將車站用地變更為停車場用地。

(十一)廣場兼停車場用地

現行計畫並未劃設廣場兼停車場用地，依據「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」規定，其應以實際需要檢討之。本次通盤檢討新增後期發展區，為符實際需求，變更部分農業區為廣場兼停車場用地。

(十二)墓地

現行計畫墓地 1 處，計畫面積 1.78 公頃，現況為平鎮市第五公墓使用，依據「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」規定，墓地應以實際需要檢討之，本次檢討尚無應予變更事項，故維持原計畫。

(十三)停車場用地

現行計畫停車場用地 14 處，計畫面積合計 2.06 公頃，依據「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」規定，停車場用地應依商業區面積及計畫區內車輛預估數檢討，需求面積分別為 1.52 公頃及 11.34 公頃，依現行計畫尚不足 9.28 公頃，本次檢討為補充不足之停車場用地，於新增後期發展區內變更部分農業區為廣場兼停車場用地。

(十四)自來水事業用地

現行計畫自來水事業用地 1 處，計畫面積 8.24 公頃，現況為平鎮淨水廠使用，依據「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」規定，自來水事業用地應以實際需要檢討之。本次檢討考量臺灣自來水股份有限公司未來將朝民營化發展，不宜再指定為自來水事業用地，變更自來水事業用地為自來水事業專用區。

(十五)體育場用地

現行計畫並未劃設體育場用地，依據「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」規定，體育場用地應依計畫人口檢討，需求面積為 5.04 公頃，本次檢討考量體育場用地原於第一次通盤檢討前已劃設 5.04 公頃，然於第一次通盤檢討時考量市地重劃可行性及未來教育文化發展需要，將其變更為國民中學用地及道路用地，本次通盤檢討為避免增加私有公共設施保留地造成民眾權益受損及政府財政負擔，故不宜新增劃設體育場用地。

第四節 民眾參與

本次通盤檢討於規劃期間曾於民國 94 年 9 月 2 日起公告徵求人民或團體陳情意見 30 天，公告期間及期滿後陸續有陳情案件之提出，經彙整共計 13 件(詳附件一)，建議內容整理如下：

- (一)陳情農業區變更為其他使用分區者，共計 3 件。
- (二)陳情取消公共設施用地者，共計 1 件。
- (三)陳情調整公共設施用地者，共計 5 件。
- (四)陳情調整後期發展區公共設施比例者，共計 1 件。
- (五)陳情解除後期發展區限制者，共計 1 件。
- (六)陳情調整計畫道路者，共計 1 件。
- (七)陳情住宅區及道路用地變更為其他使用分區者，共計 1 件。

人民或團體陳情意見經整理後皆已納入通盤檢討參考，其中同意採納者包括：陳情調整後期發展區公共設施比例者 1 件(規劃期間人陳意見綜理表第 8 案)、陳情調整計畫道路者 1 件(規劃期間人陳意見綜理表第 11 案)。另外，人民或團體陳情意見酌予採納者包括：陳情調整公共設施用地者 1 件(規劃期間人陳意見綜理表第 3 案)、陳情解除後期發展區限制者 1 件(規劃期間人陳意見綜理表第 10 案)、陳情住宅區及道路用地變更為其他使用分區者 1 件(規劃期間人陳意見綜理表第 12 案)。

第四章 檢討後之計畫

第一節 計畫範圍及面積

本計畫區位於平鎮市公所南側，其範圍東至北勢川及其附近之灌溉渠道，南至平鎮市與龍潭鄉之行政區界，西至大坑川及沿中興路之西約二十公尺為界，北至北勢川及大坑川為界，包括湧豐、金星、平南、湧光、莊敬等 6 里全部及湧安、平安、平鎮、鎮興、南勢、福林、山峰等 6 里部分地區，計畫面積 1,060 公頃，本次通盤檢討除配合平鎮市升格為縣轄市及行政里界調整，修訂本計畫區所轄里名外，計畫範圍及面積皆維持現行計畫。

第二節 計畫年期

現行計畫目標年已於民國 95 年屆滿，本次通盤檢討配合台灣北部區域計畫(第二次通盤檢討)(草案)，延長計畫目標年至民國 110 年(詳見表三十七；變更內容明細表第 1 案)。

第三節 計畫人口與密度

計畫人口 63,000 人，居住密度為每公頃約 302 人，維持現行計畫。

第四節 土地使用計畫

一、住宅區

現行計畫住宅區面積為 192.92 公頃，本次檢討除下列變更案外，其餘皆維持現行計畫，本次檢討住宅區計畫面積合計增加 15.22 公頃，檢討後住宅區面積 208.14 公頃。

- (一)為降低北山子頂重劃區之公共設施負擔，提高市地重劃之可行性，變更部分零售市場用地(市(三))為住宅區，計畫面積增加 0.25 公頃(變更內容明細表第 2 案)。
- (二)配合民眾陳情意見，並考量原計畫之規劃原意與合理性，變更部分乙種工業區及道路(人行步道)用地為住宅區，計畫面積增加 0.04 公頃(變更內容明細表第 3 案)。
- (三)為使計畫管制與使用現況相符，變更現況已供湧光里活動中心使用之部分住宅區為機關用地，計畫面積減少 0.08 公頃(變更內容明細表第 4 案)。

(四)為提高市地重劃之可行性，將現有後期發展區內房屋密集部分剔除於市地重劃範圍外，並變更部分住宅區為住宅區(再發展地區)，計畫面積減少 3.72 公頃(變更內容明細表第 9 案)。

(五)為提高北山子頂重劃區之可行性，變更部分農業區為住宅區，計畫面積增加 18.97 公頃(變更內容明細表第 10 案)。

(六)為配合民眾陳情意見，並考量道路截彎取直有助於提高車輛行車安全，變更部分道路用地為住宅區，計畫面積增加 0.01 公頃(變更內容明細表第 14 案)。

(七)為配合民眾陳情意見，並考量土地係湧光彈寺所有且毗鄰其宗教專用區，變更部分住宅區為宗教專用區，計畫面積減少 0.25 公頃(變更內容明細表第 15 案)。

二、住宅區(再發展地區)

現行計畫無住宅區(再發展地區)，本次檢討為提高市地重劃之可行性，將現有後期發展區內房屋密集土地依完整地籍範圍，變更部分住宅區為住宅區(再發展地區)，並剔除於市地重劃範圍外，計畫面積增加 3.72 公頃(變更內容明細表第 9 案)。

三、商業區

現行計畫商業區劃設社區中心商業區 2 處、鄰里中心商業區 1 處，合計面積為 15.24 公頃，本次檢討尚無應予變更事項，故維持現行計畫。

四、乙種工業區

現行計畫乙種工業區面積 129.29 公頃，本次檢討除配合民眾陳情意見，並考量原計畫之規劃原意與合理性，變更部分工業區為住宅區及道路(人行步道)用地(變更內容明細表第 3 案)，計畫面積減少 0.03 公頃，以及配合需地機關用地需求，變更部分工業區為變電所專用區及自來水事業用地(變更內容明細表第 16、17 案)，計畫面積減少 0.50 公頃外，其餘皆維持現行計畫，本次檢討後乙種工業區面積 128.76 公頃。

五、農業區

現行計畫農業區 541.63 公頃，本次檢討除為提高後期發展區市地重劃可行性及加速其開發，變更部分農業區為住宅區及公共設施用地(變更內容明細表第 10 案)，計畫面積減少 26.77 公頃外，其餘皆維持現行計畫，本次檢討後農業區面積 514.86 公頃。

六、農會專用區

現行計畫農會專用區 1 處，計畫面積 0.33 公頃，本次檢討尚無應予變更事項，故維持現行計畫。

七、醫療專用區

現行計畫醫療專用區 1 處，計畫面積 0.96 公頃，本次檢討尚無應予變更事項，故維持現行計畫。

八、行政區

現行計畫行政區 1 處，計畫面積 0.11 公頃，本次檢討尚無應予變更事項，故維持現行計畫。

九、宗教專用區

現行計畫宗教專用區 3 處，計畫面積合計 1.09 公頃，本次檢討除配合民眾陳情意見，變更部分住宅區為宗教專用區(變更內容明細表第 15 案)，計畫面積增加 0.25 公頃外，其餘皆維持現行計畫，本次檢討後宗教專用區面積 1.34 公頃。

十、變電所專用區

現行計畫無變電所專用區，本次檢討配合需地機關用地需求，變更部分乙種工業區為變電所專用區(變更內容明細表第 16 案)，計畫面積增加 0.40 公頃，本次檢討後變電所專用區面積 0.40 公頃。

十一、自來水事業專用區

現行計畫無自來水事業專用區，本次檢討考量臺灣自來水股份有限公司未來將朝民營化發展，故不宜再劃設為自來水事業用地，以及為促進毗鄰閒置國有土地之有效利用，一併變更自來水事業用地及部分乙種工業區為自來水事業專用區(變更內容明細表第 17 案)，計畫面積增加 8.36 公頃，本次檢討後自來水事業專用區面積 8.36 公頃。

表三十七 變更平鎮(山子頂地區)都市計畫(第二次通盤檢討)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)		
1	計畫年期	民國 95 年	民國 110 年	現行計畫年期已屆滿，配合北部區域計畫(二通草案)之指導，延長計畫目標年。	

註 1：實際變更範圍及面積，除「備註」乙欄另有規定者，依其規定外，其餘應以都市計畫核定圖實地釘樁後之地籍分割為準。

註 2：「※」表面積過小，不予列計。

第五節 公共設施計畫

一、機關用地

現行計畫機關用地 7 處，計畫面積合計 39.74 公頃，本次檢討除為使計畫管制與使用現況相符，變更機(三)指定使用項目(變更內容明細表第 5 案)，以及為使計畫區內之機關用地管制內容一致，變更機(四)、機(五)、機(六)、機(八)指定使用項目(變更內容明細表第 12 案)，其餘皆維持現行計畫，檢討後劃設機關用地 7 處，計畫面積合計 39.74 公頃，分述如下：

- (一)機(一)：位於計畫區中央，計畫面積 22.80 公頃，維持現行計畫。
- (二)機(二)：位於計畫區南側，計畫面積 16.00 公頃，維持現行計畫。
- (三)機(三)：位於計畫區中央偏北，計畫面積 0.18 公頃，現況為平鎮消防分隊，除變更指定使用項目供警政、消防及其他公共建築使用外，維持現行計畫。
- (四)機(四)：位於計畫區北側住宅區內，計畫面積 0.09 公頃，除變更指定使用項目供警政、消防及其他公共建築使用外，維持現行計畫。
- (五)機(五)：位於機(一)南側，計畫面積 0.18 公頃，除變更指定使用項目供警政、消防及其他公共建築使用外，維持現行計畫。
- (六)機(六)：位於機(二)南側，計畫面積 0.14 公頃，除變更指定使用項目供警政、消防及其他公共建築使用外，維持現行計畫。
- (七)機(八)：位於公一北側，計畫面積 0.35 公頃，現況為平鎮分局及平鎮派出所，除變更指定使用項目供警政、消防及其他公共建築使用外，維持現行計畫。

二、國民小學用地

現行計畫國民小學用地 4 處，面積合計 11.39 公頃，本次檢討尚無應予變更事項，故維持現行計畫，分述如下：

- (一)國小(一)：位於計畫區中央，計畫面積 2.72 公頃，現況為南勢國小。
- (二)國小(二)：位於計畫區東南側，計畫面積 3.07 公頃，現況為山豐國小。
- (三)國小(三)：位於計畫區西南側，計畫面積 2.28 公頃，現況為祥安

國小。

(四)國小(四)：位於計畫區西北側，計畫面積 3.32 公頃，現況尚未開闢。

三、國民中學用地

現行計畫國民中學用地 3 處，面積合計 10.70 公頃，本次檢討尚無應予變更事項，故維持現行計畫，分述如下：

(一)國中(一)：位於計畫區中央，計畫面積 3.11 公頃，現況為平南國中。

(二)國中(二)：位於計畫區東南側，計畫面積 2.60 公頃，現況尚未開闢。

(三)國中(三)：位於計畫區南側，計畫面積 4.99 公頃，現況尚未開闢。

四、私立職校用地

現行計畫私立職校用地 1 處，計畫面積 1.49 公頃，現況為私立新生醫校使用，本次檢討尚無應予變更事項，故維持現行計畫。

五、零售市場用地

現行計畫零售市場用地 6 處，計畫面積合計 1.24 公頃，本次檢討於下列變更案後，劃設零售市場用地 2 處(市(二)、市(四))，計畫面積 0.36 公頃。

(一)為降低北山子頂重劃區之公共設施負擔，提高市地重劃之可行性，變更部分零售市場用地(市(三))為住宅區，計畫面積減少 0.25 公頃(變更內容明細表第 2 案)。

(二)為補充計畫區內兒童遊樂場用地之不足，變更部分零售市場用地(市(一)、市(五)及市(六))為兒童遊樂場用地，計畫面積減少 0.63 公頃(變更內容明細表第 6 案)。

六、公園用地

現行計畫公園用地 4 處，計畫面積合計 11.25 公頃，本次檢討除於後期發展區內新增劃設公園用地 2 處，計畫面積增加 1.66 公頃外(變更內容明細表第 10 案)，其餘階維持現行計畫，檢討後劃設公園用地 6 處，計畫面積合計 12.91 公頃，分述如下：

(一)公(一)：位於計畫區中央偏北，計畫面積 2.51 公頃，現況部分已開闢為民俗文化公園。

- (二)公(二)：位於計畫區中央，計畫面積 7.13 公頃，現況未開闢。
- (三)公(三)：位於計畫區南側，計畫面積 1.11 公頃，現況開闢中。
- (四)公(四)：位於計畫區東南側，計畫面積 0.50 公頃，現況未開闢。
- (五)公(五)：位於計畫區西側偏北，計畫面積 0.86 公頃，本次通盤檢討新增劃設。
- (六)公(六)：位於計畫區西側，計畫面積 0.80 公頃，本次通盤檢討新增劃設。

七、兒童遊樂場用地

現行計畫兒童遊樂場用地 20 處，計畫面積合計 3.74 公頃，本次檢討為補充計畫區內兒童遊樂場用地之不足，變更部分零售市場用地(市(一)、市(五)及市(六))為兒童遊樂場用地，計畫面積增加 0.63 公頃(變更內容明細表第 6 案)，檢討後劃設兒童遊樂場用地 23 處，計畫面積合計 4.37 公頃。

八、綠地

現行計畫劃設綠地 1 處，計畫面積 0.48 公頃，本次檢討尚無應予變更事項，故維持現行計畫。

九、社教用地

現行計畫無劃設社教用地，本次檢討將機(二)西側之湧光里活動中心劃設為社教用地，計畫面積增加 0.08 公頃(變更內容明細表第 4 案)，檢討後劃設社教用地 1 處，計畫面積合計 0.08 公頃。

十、車站用地

現行計畫車站用地 2 處，計畫面積合計 0.38 公頃，本次檢討為補充計畫區內停車場用地之不足，並符合現況使用，變更車站用地為停車場用地，計畫面積減少 0.38 公頃(變更內容明細表第 7 案)，檢討後計畫區內已無劃設車站用地。

十一、廣場兼停車場用地

現行計畫無劃設廣場兼停車場用地，本次檢討於後期發展區內新增劃設廣場兼停車場用地(變更內容明細表第 10 案)，檢討後劃設廣場兼停車場用地 11 處，計畫面積合計 2.17 公頃。

十二、墓地

現行計畫劃設墓地 1 處，計畫面積 1.78 公頃，本次檢討尚無應予變更事項，故維持現行計畫。

十三、停車場用地

現行計畫停車場用地 14 處，計畫面積合計 2.06 公頃，本次檢討為補充計畫區內停車場用地之不足，並符合現況使用，變更車站用地為停車場用地，計畫面積增加 0.38 公頃(變更內容明細表第 7 案)，檢討後劃設停車場用地 16 處，計畫面積合計 2.44 公頃。

十四、自來水事業用地

現行計畫劃設自來水事業用地 1 處，計畫面積 8.24 公頃，本次檢討考量臺灣自來水股份有限公司未來將朝民營化發展，不宜再指定為自來水事業用地，變更自來水事業用地為自來水事業專用區，計畫面積減少 8.24 公頃(變更內容明細表第 17 案)，檢討後計畫區內已無劃設自來水事業用地。

表四十 變更平鎮(山子頂地區)都市計畫(第二次通盤檢討)公共設施用地明細表

項目	編號	面積(公頃)	位置	備註
機關用地	機(一)	22.80	位計畫區中央	兵工學校
	機(二)	16.00	位計畫區南側	通信學校
	機(三)	0.18	位計畫區中央偏北	1.供治安、消防、郵局、村里辦公室及其他公共建築使用。
	機(四)	0.09	位計畫區北側住宅區內	
	機(五)	0.18	位機(一)南側	
	機(六)	0.14	位機(二)西側	
	機(八)	0.35	公(一)北側	2.本次檢討變更機(三)使用項目。
	小計	39.74		
國民小學用地	國小(一)	2.72	位計畫區中央偏北	南勢國小
	國小(二)	3.07	位計畫區東南側	山豐國小
	國小(三)	2.28	位計畫區西南側	祥安國小
	國小(四)	3.32	位計畫區西北側	
	小計	11.39		
國民中學用地	國中(一)	3.11	位計畫區中央	平南國中
	國中(二)	2.60	位計畫區東南側	
	國中(三)	4.99	位計畫區東南側	供完全中學使用
	小計	10.70		
私立職校用地		1.49	位計畫區東南側	私立新生醫校
零售市場用地	市(二)	0.21	位計畫區西側	
	市(四)	0.15	位計畫區東南側	
	小計	0.36		
公園用地	公(一)	2.51	位計畫區中央偏北	
	公(二)	7.13	位計畫區中央	

註：表內面積應依據核定計畫圖實地分割測量面積為準。

第六節 交通系統計畫

現行計畫道路用地(含人行步道)面積 84.88 公頃、快速道路用地 1.06 公頃。本次檢討除配合民眾陳情意見，並考量原計畫之規劃原意與合理性，變更部分乙種工業區為道路(人行步道)用地(0.03 公頃)、變更部分道路(人行步道)用地為住宅區(0.04 公頃)，計畫面積減少 0.01 公頃(變更內容明細表第 3 案)；後期發展區內配置必要之道路系統，計畫面積增加 3.97 公頃(變更內容明細表第 10 案)；配合民眾陳情意見將道路截彎取直，變更部分住宅區為道路用地(0.03 公頃)、變更部分道路用地為住宅區(0.04 公頃)，計畫面積減少 0.01 公頃(變更內容明細表第 15 案)；計畫面積合計增加 3.95 公頃，其餘皆維持現行計畫。本次檢討後道路用地(含人行步道)面積 88.83 公頃、快速道路用地 1.06 公頃。

本計畫區內道路系統依其性質分為聯外道路及區內道路，分述如下，道路編號表詳如表四十二所示。

一、聯外道路

- (一)①-1 號道路(113 號縣道)：為本計畫區之主要聯外幹道，南往龍潭，北通中壢，計畫寬度 30 公尺。
- (二)②-1 號道路：為本計畫區東西向之幹道，為東接東勢，向西通往埔心之聯外道路，計畫寬度 20 公尺。
- (三)②-4 號道路：為本計畫區向南通往龍潭之聯外道路，計畫寬度 20 公尺。
- (四)③-1 號道路：為計畫區北側之聯外道路，北往宋屋，南接②-4 號道，計畫寬度 15 公尺。

二、區內道路

配設區內主要、次要及出入道路等，其計畫寬度分別為 20、15、12、10 及 8 公尺等；為方便行人出入，酌設 4 公尺寬之人行步道。另平鎮工業區內配設區內次要道路，其計畫寬度分別為 26、18 及 17 公尺等。

第七節 都市防災計畫

依據行政院二三九一次院會「災害防救方案」決議暨部頒定期通盤檢討實施辦法第七條規定，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。因此，本次檢討之防災系統著重於防(救)災據點，包括避難場所與避難設施，以及防(救)災路線等兩方面。

一、防(救)災據點

本計畫區之防災避難地區(據點)係以鄰里單元內劃設之防災區配合劃設，除利用安全性高之公、私有建築物外，尚可利用學校、兒童遊樂場及停車場等屬開放性空間之公共設施，以兼作防災場所及緊急疏散地區使用。

(一)防(救)災避難場所

1. 臨時避難場所

臨時避難場所之劃設，乃考量突發性之緊急事故，提供人員暫時之避難空間使用。指定用地為本計畫區之兒童遊樂場、戶外平面停車場及學校運動場等外部開放空間為臨時避難場所。

2. 臨時收容場所

臨時收容所之劃設，係考量因空間阻隔或緊急事故，提供暫時收容空間使用。指定用地為計畫區內之國小、國中用地及私立新生醫校及各社區之社區活動中心為臨時收容場所。

(二)防(救)災避難設施

有關防(救)災避難設施，詳下列之防(救)災據點計畫準則及建議表。

表四十三 防(救)災據點計畫準則及建議表

種類	設置據點	設置指標	防(救)災避難設施及設備
臨時避難場所	公園、兒童遊樂場、廣場、戶外平面停車場	步行 100 至 200 公尺距離範圍內	避難民眾間情報聯絡及對外聯絡之設備
臨時收容場所	南勢國小、山豐國小、祥安國小、平南國中及新生醫校、社區活動中心及未開闢之國小(四)、國中(二)及國中(三)用地等	步行 200 至 500 公尺距離範圍內	避難民眾間情報聯絡及對外聯絡之設備、避難民眾進行災害因應活動所需對空間及器材

二、消防救災路線

本計畫區之消防救災路線系統，主要依據火災及震災設計，並考量於救災進行中，因建築倒塌、落下物之阻隔致使消防及救災車輛無法通行等因素，將計畫區內之道路系統依服務功能及寬度，區分為緊急輸送道路及避難輔助道路。

(一)緊急輸送道路

指定本計畫區①-1、②-1、②-2、③-1及⑥-2號道路為緊急輸送道路，作為消防及車輛運送區外救援物資至計畫區內之機能。

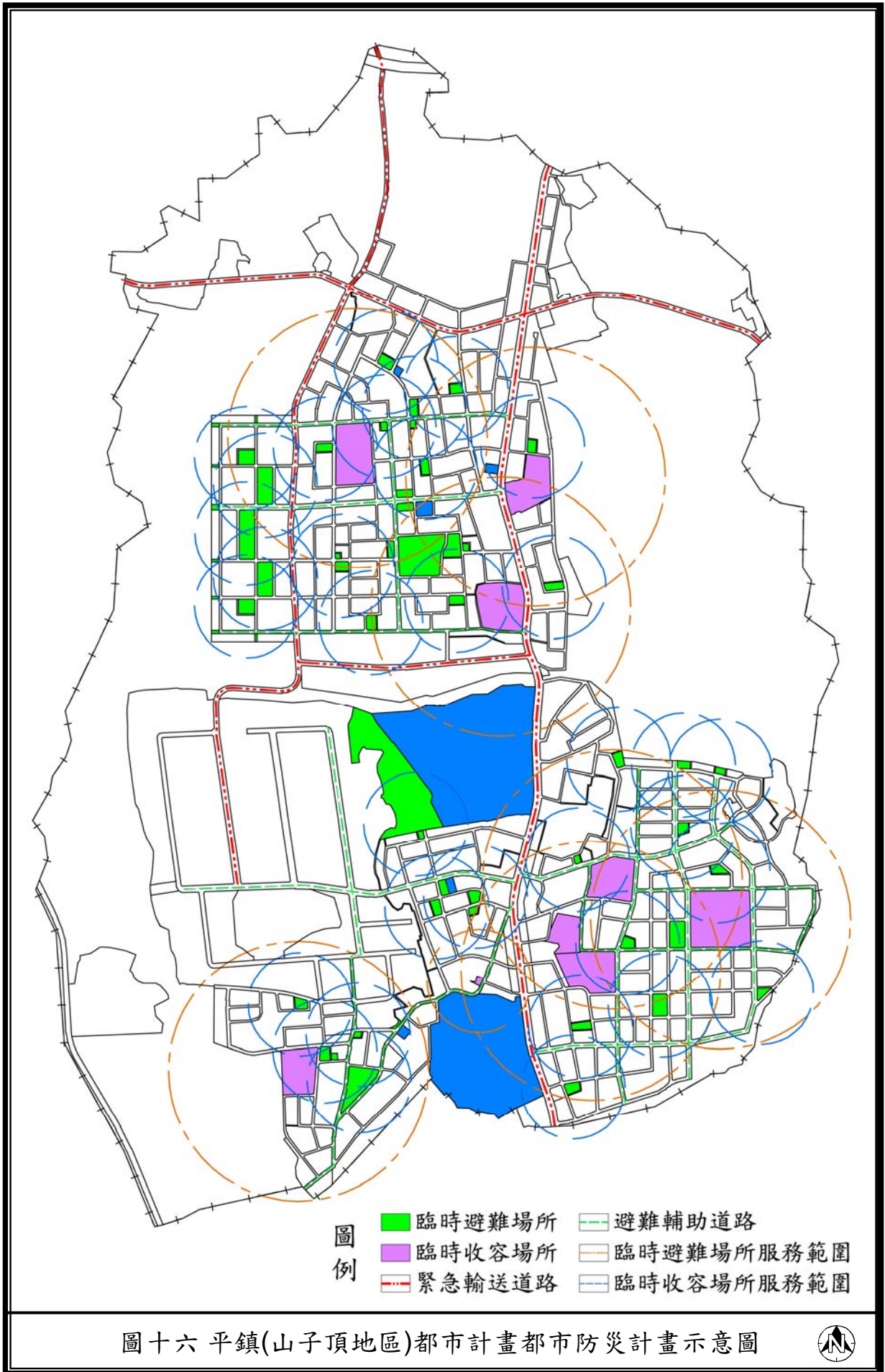
(二)避難輔助道路

指定本計畫區②-3、②-5、②-6、②-7、②-8、③-2、③-3、③-4、④-7、④-10、④-13、④-18、⑤-33、⑥-1、⑥-4號道路為避難輔助道路，主要供作連接各避難場所或連通緊急輸送道路之重要功能。

三、火災延燒防止帶

本計畫區火災延燒防止地帶之劃設，可利用區內之計畫道路兩旁植栽綠化，建立都市防災綠軸系統，並結合道路於緊急危難時，提供防災避難疏散之通道及兼具火災延燒防止地帶，以維護里鄰防災生活圈避難安全。

本計畫區之都市防災計畫示意圖，詳見圖十六所示。



第八節 土地使用分區管制計畫

本次通盤檢討為促進都市計畫區內土地之合理利用及維護都市計畫區內之生活環境品質，爰參據相關法令規定，修(增)訂現行土地使用分區管制要點，修(增)訂條文與原條文之比較如附件三所示，修(增)訂之重要內容如下所述：

- 一、配合本縣之都市發展重大政策，調整原土地使用分區管制要點第 2 條所規定之住宅區建蔽率為不得大於百分之五十。
- 二、配合本次檢討劃設住宅區(再發展地區)，除規定其容許使用項目依據都市計畫法台灣省施行細則有關住宅區之相關規定辦理，及其建蔽率為百分之五十、容積率為百分之一百一十外，另增訂住宅區(再發展地區)相關管制規定。
- 三、配合本次通盤檢討劃設變電所專用區，規定其建蔽率不得大於百分之五十、容積率不得大於百分之二百五十。
- 四、配合本次通盤檢討劃設自來水事業專用區，規定其建蔽率不得大於百分之五十、容積率不得大於百分之二百五十。
- 五、配合「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」於民國 92 年 3 月 20 日公告廢止，回歸「建築技術規則」之規定辦理，故刪除原土地使用分區管制要點第 13 條所載開放空間獎勵規定之文字內容。
- 六、配合內政部頒「都市計畫各種土地使用分區及公共設施用地退縮及停車空間設置基準」及桃園縣都市計畫區建築退縮標準通則，增列停車空間設置及建築退縮之規定。

本次檢討後，本計畫區內各使用分區及公共設施用地之土地及建築物使用，應依「變更平鎮(山子頂地區)都市計畫(第二次通盤檢討)土地使用分區管制要點」規定辦理，詳見附件四。

第九節 指定附帶條件開發地區

茲整理本次通盤檢討後指定附帶條件開發地區內容如表四十四所示：

表四十四 指定附帶條件開發地區內容綜理表

位置	計畫內容(公頃)	附帶條件	附註
勝飛醫院 (平鎮市南勢段 102-3、14、15、35 等地號)	醫療專用區(0.96)	<ol style="list-style-type: none"> 應自道路境界線退縮二十公尺指定牆面線(退縮部分可作為法定空地，並應加以綠化。 本案增設之公共停車位以下列計算式設置： $P=2 \times (A+B) \times (D \div 400\%) \div C$ P：所應設置之供公共停車之車位數(不含法定停車數)，上述停車數得以機械停車方式為之。 A：退縮 20 公尺之基地面積。 B：建築面積。 C：參據建築技術規第六十條第一項第四款規定，每輛停車空間換算容積之樓地板面積，以四十平方公尺計算。 D：容積率。 增設之公共停車位，不得設置於法定空地之地面上。 地下開挖率不得大於基地之百分之七十五，且開挖及回填時充分考慮其透水性。 為回饋地方，開發者應提供醫療專用區內建築物一定面積之室內公益性空間，供桃園縣政府或平鎮市公所作為地方公共衛生或教育、文化活動使用；至前開室內公益性空間之建築物所有權乃屬開發者所有，其使用面積、性質、範圍，由開發者另行與桃園縣政府或平鎮市公所議定之，並納入計畫書規定，以為執行之依據。 	一通變更內容明細表新編號第 6 案
平鎮市南勢段 162-16、161-185 等地號	第一期發展區	納入第一期發展區之街廓，其申請建築開發之土地所有權人，應依其街廓內土地所有比例，負擔闢建該街廓北側毗鄰原第一期發展區之十二公尺道路，且無償捐贈予桃園縣政府後，始准發照建築。	本次通盤檢討變更內容明細表編號第 14 案

表四十二 指定附帶條件開發地區內容綜理表(續)

位置	計畫內容(公頃)	附帶條件	附註
再發展地區 (市地重劃 區內房屋密 集地區)	住宅區(再發展地 區)(3.72)	住宅區(再發展地區)應依土地使用分 區管制要點內有關再發展地區相關規 定辦理。	本次通盤 檢討變更 內容明細 表編號第 9案
後期發展區	住宅區(64.64) 商業區(2.41) 國小用地(3.32) 國中用地(7.59) 公園用地(4.50) 兒童遊樂場(1.29) 停車場(0.62) 廣場兼停車場用地 (2.17) 道路用地(24.49) 合計(111.04)	1. 本次通盤檢討後，尚未辦理重劃之 土地應以獎勵民間自辦方式，跨區一 次辦理完成為原則，惟必要時得經桃 園縣政府同意，分北山子頂重劃區及 南山子頂重劃區分區分別辦理完成。 2. 前述二重劃區必要時得由桃園縣政 府一次跨區或分區分別辦理市地重 劃。	本次通盤 檢討變更 內容明細 表編號第 11案
平鎮工業區 內西南側	自來水事業專用區 (8.36)	本次變更乙種工業區為自來水事業專 用區土地，應於下次辦理通盤檢討前， 由臺灣自來水股份有限公司價購完 成，否則於下次通盤檢討時，恢復為乙 種工業區。	本次通盤 檢討變更 內容明細 表編號第 17案

第五章 分期分區發展計畫與事業及財務計畫

第一節 分期分區發展計畫

為使本計畫區能循序發展，本計畫配合實際發展需要及地方財政負擔，訂定分期分區發展計畫，分區劃設原則如下(詳請參見圖十七所示)：

一、第一期發展區(已發展區)：

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百分之八十以上之地區劃定之。

二、後期發展區：

後期發展區包括北山子頂重劃區及南山子頂重劃區等 2 處應以市地重劃方式開發地區，其中本次通盤檢討後尚未辦理市地重劃之土地以獎勵民間自辦方式，跨區一次辦理完成為原則，惟必要時得經本府同意，分北山子頂重劃區及南山子頂重劃區，分區分別辦理完成，必要時並得由本府一次跨區或分區分別辦理市地重劃。

三、再發展地區：

就原屬後期發展區之現有房屋密集地區劃設為住宅區(再發展地區)，其開發建築管理應依土地使用分區要點中之住宅區(再發展地區)相關管制規定辦理。

第二節 事業及財務計畫

一、公共設施用地取得方式

本計畫區內非後期發展區之公共設施用地取得方式包括下列五種：

- (一)一般徵收。
- (二)公共設施用地容積移轉。
- (三)公地撥用。
- (四)土地所有權人捐贈。
- (五)與公有非公用土地交換。
- (六)市地重劃。

二、公共設施優先發展次序

為期將來都市之健全發展，宜擬訂公共設施優先發展次序，供

今後分期建設之依據，本計畫區優先發展原則如下：

- (一)對於整體發展具有關鍵者，宜優先發展。
- (二)地方較急切需要者，宜優先發展。
- (三)發展阻力較小者，宜優先發展。
- (四)建設經費較易籌措、經費較小，且配合設施較少而易完成者。

三、開發及管理維護主體

本計畫區內非後期發展區之公共設施用地應由需地或管理機關自行開發及自行負責管理維護。

四、開發經費概估

本計畫區內非後期發展區之公共設施建設所需之費用，概估如表四十三所示。