

變更林口特定區(配合「改善庶民生活行動方案-機場捷運沿線站區周邊土地開發-A7站區開發案與辦事業計畫)」

### 計畫書



擬定機關：內政部

規劃單位：內政部營建署城鄉發展分署

中華民國九十九年四月

## 桃園縣變更都市計畫審核摘要表

| 項 目  | 說 明   |  |
|--|---|--|
| 都 市 計 畫 名 稱  | 變更林口特定區（配合「改善庶民生活行動方案－機場捷運沿線站區周邊土地開發－A7站區開發案與辦事業計畫」）計畫案 |  |
| 變 更 都 市 計 畫<br>法 令 依 據   | 都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款                                   |  |
| 變 更 都 市 計 畫 機 關  | 內政部   |  |
| 自 擬 細 部 計 畫 或<br>申 請 變 更 都 市 計 畫<br>之 機 關 名 稱 或 土 地<br>權 利 關 係 人 姓 名 | 內政部   |  |
| 本 案 公 開 展 覽<br>起 迄 日 期   | 公 開 展 覽   |  |
|  | 說 明 會   |  |
| 人 民 團 體 對 本 案 之<br>反 映 意 見   |   |  |
| 本 案 提 交 各 級<br>都 市 計 畫 委 員 會<br>審 核 結 果                              | 部 級   |  |

## 目錄

|  |    |
|--|----|
| 第一章、前言.....  | 1  |
| 一、計畫緣起.....  | 1  |
| 二、辦理依據及經過.....   | 2  |
| 第二章、上位及相關計畫.....   | 4  |
| 第三章、計畫概要及發展現況.....   | 15 |
| 一、林口特定區計畫概要.....   | 15 |
| 二、計畫範圍及發展現況.....   | 21 |
| 第四章、計畫目標與規劃構想.....   | 28 |
| 一、計畫目標.....  | 28 |
| 二、規劃構想.....  | 29 |
| 第五章、變更內容.....  | 31 |
| 第六章、變更後實質計畫.....   | 37 |
| 一、計畫範圍與面積.....   | 37 |
| 二、計畫年期與計畫人口.....   | 37 |
| 三、土地使用分區計畫.....  | 37 |
| 四、公共設施計畫.....  | 38 |
| 五、交通系統計畫.....  | 39 |
| 六、其他.....  | 40 |
| 第七章、實施進度及經費.....   | 42 |
| 一、開發方式.....  | 42 |
| 二、開發主體.....  | 42 |
| 三、開發時程.....  | 42 |
| 四、開發經費.....  | 44 |
| 附件 行政院 99 年 3 月 10 日院臺建字第 0990012031 號函核定「改善庶民生活行動方案－機場捷運沿線站區周邊土地開發－A7 站區開發案興辦事業計畫」..... | 47 |

## 圖目錄

|     |                            |    |
|-----|----------------------------|----|
| 圖一  | 國土空間結構：三軸、海環、離島概念圖 .....   | 5  |
| 圖二  | 北部區域計畫空間發展構想示意圖 .....      | 8  |
| 圖三  | 桃園縣空間發展定位圖 .....           | 10 |
| 圖四  | 捷運機能軸構想示意圖 .....           | 11 |
| 圖五  | 機場捷運系統建設計畫路線示意圖 .....      | 13 |
| 圖六  | 現行林口特定區行政區示意圖 .....        | 17 |
| 圖七  | 現行林口特定區計畫土地使用分區示意圖 .....   | 18 |
| 圖八  | 計畫範圍區位示意圖 .....            | 22 |
| 圖九  | 機場捷運 A7 站區周邊環境概況圖 .....    | 23 |
| 圖十  | 機場捷運 A7 站周邊土地使用現況示意圖 ..... | 25 |
| 圖十一 | 本計畫區土地使用現況照片圖 .....        | 26 |
| 圖十二 | 本計畫區土地權屬分佈示意圖 .....        | 27 |
| 圖十三 | 都市計畫變更示意圖 .....            | 35 |
| 圖十四 | 變更後都市計畫示意圖 .....           | 36 |

## 表目錄

|    |                        |    |
|----|------------------------|----|
| 表一 | 現行林口特定區計畫土地使用面積表 ..... | 19 |
| 表二 | 本計畫區土地使用現況表 .....      | 24 |
| 表三 | 變更內容明細表 .....          | 32 |
| 表四 | 變更前後土地使用面積對照表 .....    | 34 |
| 表五 | 道路編號明細表 .....          | 39 |
| 表六 | 公共設施用地編號明細表 .....      | 41 |
| 表七 | 本計畫預定工作進度表 .....       | 45 |
| 表八 | 區段徵收開發總費用分析表 .....     | 46 |

# 第一章、前言

## 一、計畫緣起

為配合林口地區都市發展，及機場捷運系統將於民國103年全線通車，結合大眾運輸導向發展模式(TOD)與生活機能，積極開發捷運系統沿線站區周邊土地，以整合站區周邊土地開發作業並兼顧捷運運量與營運成本。

近期行政院研究發展考核委員會運用網路辦理「十大民怨」民調，發現「都會地區房價過高」為民怨之榜首。為有效抑制房價高漲並政策性供給合理價格之房屋，爰規劃於機場、捷運周邊尚未開發完成之土地，透過都市計畫變更並採取區段徵收或土地重劃等方式取得建築用地，經民間業者競標或其他合理方式建屋，讓民眾可以便宜購屋。

為落實總統「愛臺12建設」之競選承諾；本計畫案不僅位於「桃園國際航空城」附近，並觸及「便捷交通網」與「振興老舊及發展落後地區」，型塑北臺灣科技走廊，有助「產業創新走廊」之實現。為型塑北臺灣「產業創新走廊」(愛臺12項建設之一)及引領臺商鮭魚返鄉投資建設，應提供產業專用區土地吸引臺商及科技廠商進駐。

正興建中之機場捷運A1至A9車站，除A7車站周邊土地為農業區外，其餘各站周邊土地均已為都市發展區，案經行政院邀集相關單位勘查捷運系統沿線站區周邊土地會商相關單位獲致共識—機場捷運A7站區周邊土地適合前開政策指示，應積極辦理開發。

故，配合「改善庶民生活行動方案—機場捷運沿線站區周邊土地開發—A7站區開發案興辦事業計畫」變更本計畫。

## 二、辦理依據及經過

### （一）辦理依據

1. 都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款
2. 土地徵收條例第 4 條
3. 平均地權條例第 53 條
4. 新市鎮開發條例第 31 條
5. 行政院 99 年 3 月 10 日院臺建字第 0990012031 號函核定「改善庶民生活行動方案－機場捷運沿線站區周邊土地開發－A7 站區開發案興辦事業計畫」。（詳附件）

### （二）辦理經過

1. 98 年 11 月 26 日內政部營建署邀集相關單位至機場捷運線林口 A7 站鄰近地區及 A9 至 A10 沿線勘選，初步評估，以 A7 站周圍農業區、保護區較為符合需求。
2. 98 年 12 月 22 日行政院林秘書長召開「研商機場捷運沿線站周邊土地開發相關事宜」會議，獲致結論略以：「為配合政府開發捷運場站周邊土地，規劃產業專用區及合宜價位住宅用地，以達提高捷運運量促進捷運場站周邊發展之目標，本機場捷運 A7 車站周圍地區開發案確有需要，請營建署彙整各單位所提意見納供規劃參考並儘速完成規劃」。
3. 98 年 12 月 29 日、99 年 1 月 6 日、99 年 2 月 3 日行政院吳院長聽取「機場捷運沿線站區周邊土地開發－A7 站區開

發案」，原則同意 A7 站區開發規劃案，並請各相關單位配合辦理後續事項，加速本計畫之推行。

4. 99 年 3 月 1 日，經濟建設委員會召開第 1382 次委員會議審查「『改善庶民生活行動方案』機場捷運沿線站區周邊土地開發—A7 站區開發案」，獲致結論如下：

(1) 為落實「改善庶民生活行動方案」並配合機場捷運系統開發建設，促進產業及就業機會並提高捷運之運量，提供北部都會地區平價住宅，原則同意內政部所提報「機場捷運林口 A7 站區周邊土地開發」案，請內政部確實掌握預定時程積極辦理，並請相關部會及桃園縣政府配合推動，確實於 99 年第 3 季辦理預標售產專用地，務期達成 102 年底前完成產業專用區之開發建設及興建平價住宅之目標。

(2) 本案之財務計畫經內政部分析具開發效益且能完全自償，惟仍應朝引進民間資金方式辦理，以減少政府之財務壓力，請內政部洽經濟部先行掌控日後產業專用區潛在進駐廠商之市場需求，預作資格標招標文件，並進行未來標售作業之規劃。另對本案未來水電供給等應預為籌劃。

(3) 本計畫採先行區段徵收與都市計畫變更併行方式辦理，都市計畫期程除應儘速完成外，相關定樁、測量及放樣等工作可預先辦理，以利後續區段徵收相關作業之進行。

5. 99 年 3 月 10 日行政院核定「改善庶民生活行動方案—機場捷運沿線站區周邊土地開發—A7 站區開發案興辦事業計畫」。



## 第二章、上位及相關計畫

### 一、國土空間發展策略計畫

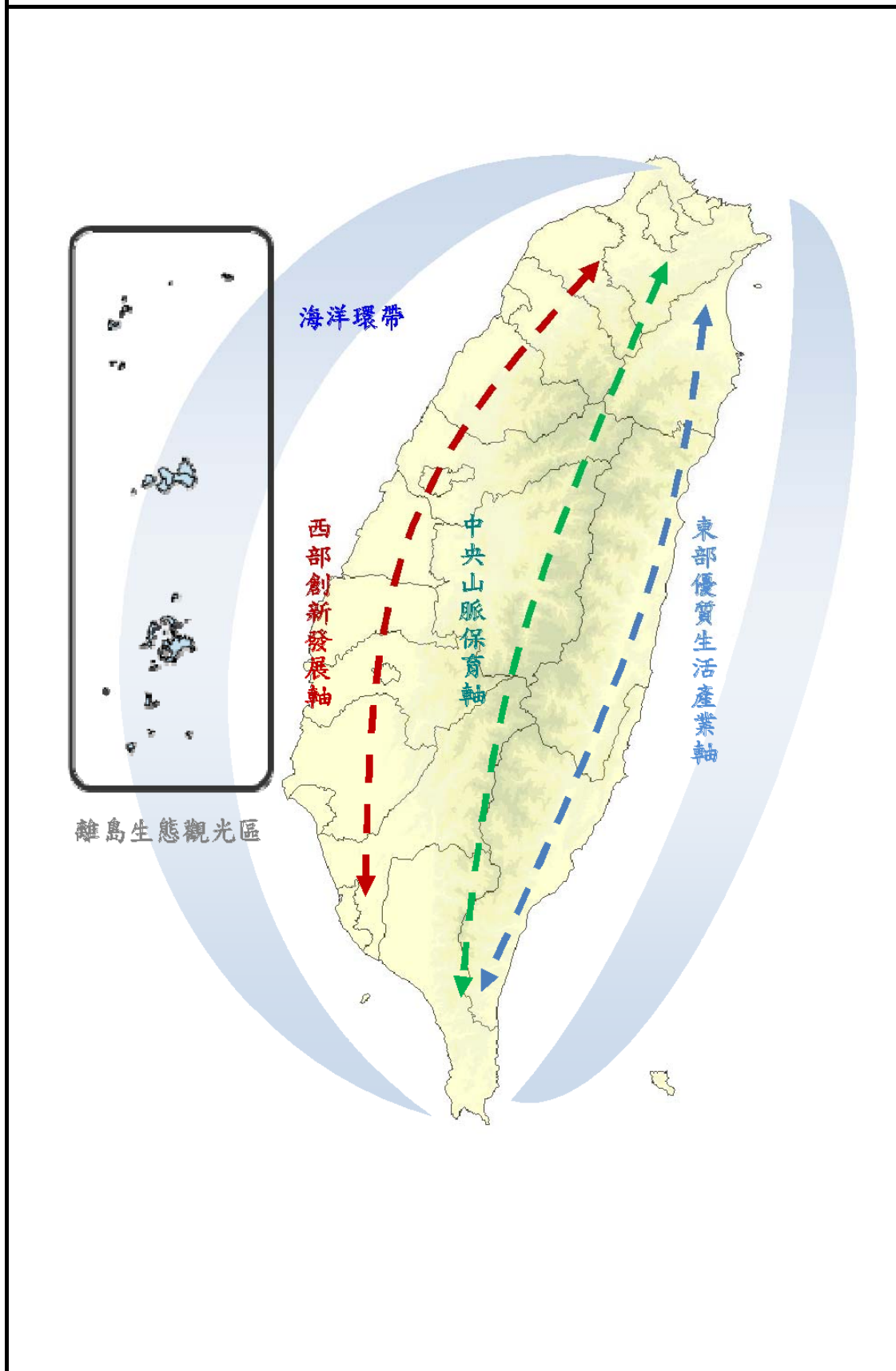
行政院以民國 99 年 2 月 22 日院臺建字第 0990002926 號函核定國土空間發展策略計畫，總目標為：「塑造創新環境，建構永續社會」，並創造臺灣成為「安全自然生態」、「優質生活健康」、「知識經濟運籌」、「節能減碳省水」的國土發展新願景。

該計畫將我國國土基本結構劃分為「三軸、海環、離島」，三軸分為「西部創新發展軸」、「東部優質生活產業軸」與「中央山脈保育軸」，其中林口特定區位處「西部創新發展軸」，強調都市與創新產業發展的國土管理，發展構想如下（詳圖一）：

- （一）強化區域成長極與區域產業發展走廊的競爭力，設定特定強項(leading sector)與發展主軸，加強投資區域成長極與區域產業發展走廊的公共基礎建設，並優化產業投資環境，使其發揮區域成長中樞的角色，帶動周邊區域發展。
- （二）以整合策略及作法，建立都市及工業區再造與創新轉型機制，有效活用土地資源，導向新綠能、新文創、新品味或生態城發展。



圖一 國土空間結構：三軸、海環、離島概念圖



## 二、北部區域計畫

### (一) 北部區域計畫第一次通盤檢討

北部區域計畫中，龜山鄉 位於桃園生活圈內，中心都市為桃園市，屬台北都會區範圍，在北部區域計畫都市位階屬一般市鎮。有關林口新市鎮計畫之開發精神及未來發展定位，分述如下：

#### 1. 新市鎮之開發精神

依經合會民國 59 年 11 月擬定林口特地區計畫目的，北部區域計畫在新市鎮、新社區建設之發展構想藍圖上，以國家經濟建設為導向趨勢，勾劃出儲備大台北都會區發展需求腹地及引領桃園地區建立國際門戶意象之開發精神。

#### 2. 新市鎮之未來發展定位

依空間規劃及地理位置現況，特定區為大台北地區後花園，應以人本精神，建構建高自足性之「優質住宅社區」型態為發展定位，提供合宜價位住宅用地及多元化工作空間。

### (二) 北部區域計畫第二次通盤檢討(草案)

未來北部區域空間發展架構，可概分為區域西部地區之「西部成長管理軸」、區域東部地區之「蘭陽產業觀光軸」、以中央山脈為主之「山脈保育軸」、離島地區之「離

島生態觀光區」與「海洋環帶」等五大空間發展軸帶與地區（詳圖二）。

林口特定區在北部區域計畫第二次通盤檢討(草案)中位於「西部成長管理軸」，屬於台北都會區產業發展策略地區，其主要發展策略為「發展連接科技發展地區及居住生活區間之大眾運輸系統」。

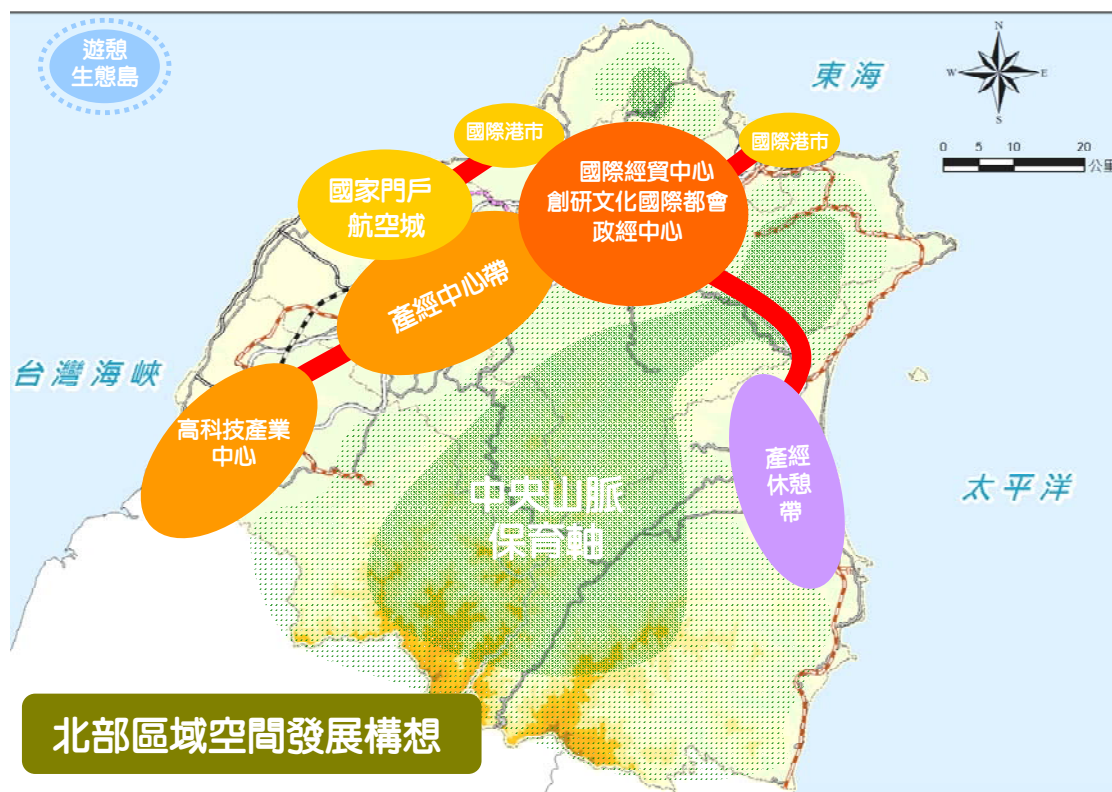
### （三）桃園縣區域計畫

龜山鄉由於高科技研發產業成熟，且人口規模達 10 萬人以上，為桃園縣區域計畫一般市鎮中具明顯產業發展特性之地區。在發展定位與土地發展策略中，機場捷運場站 A7 周圍以 TOD 模式發展，納入綠色運輸理念，並預計於此興建平價住宅供應市場需求。

配合行政院六大新興產業（生技、觀光、醫療、農業、文創與綠色能源），在產業發展策略目標方面，龜山鄉以朝向醫療生技相關產業發展方向定位，發展為醫療、照護與生技產業；連結區內醫院、生技與學校設施，整合產學研空間，提升技術、品質，並建立區域網路系統，提升資訊流通時效性。

另一方面，結合華亞科技園區、林口工業區、銘傳大學等資源，發展高科技產業，並透過產學合作，提升研發能力，進一步與臺北科技產業群聚串連，並透過機場捷運成為台北與桃園通勤廊帶之中繼點。

圖二 北部區域計畫空間發展構想示意圖



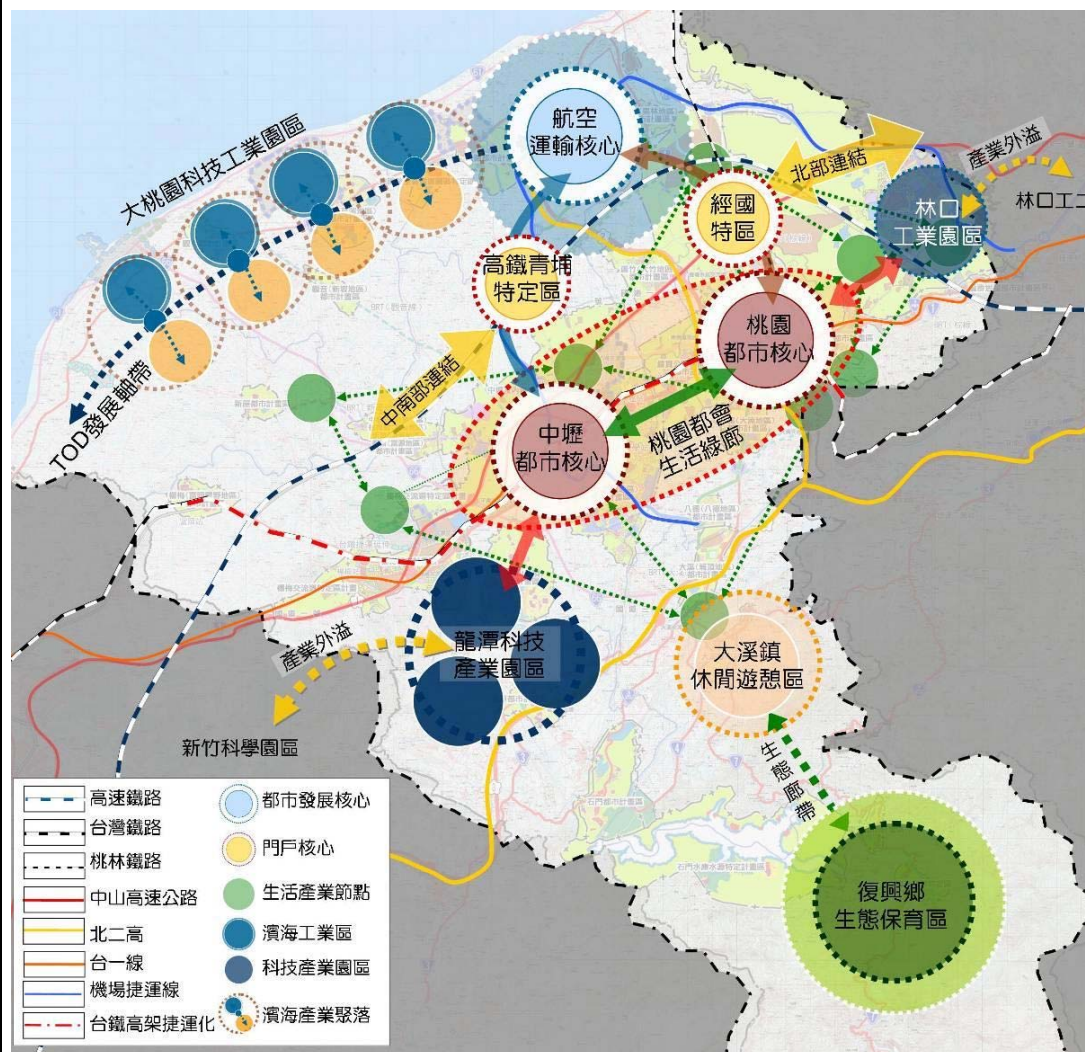
### 三、桃園縣都市發展綱要計畫

桃園縣政府有鑑於人口發展即將突破 200 萬人，擬對縣政推展及重大投資建設進行資源整合與計畫管控，委託中華民國地區發展學會進行桃園縣都市發展綱要計畫，其重點包括：（一）桃園縣都市整體發展課題與策略，（二）研擬重點發展地區及特色發展地區之策略與方案；（三）研擬機場捷運及台鐵高架捷運化周邊地區之發展構想（詳圖三）。

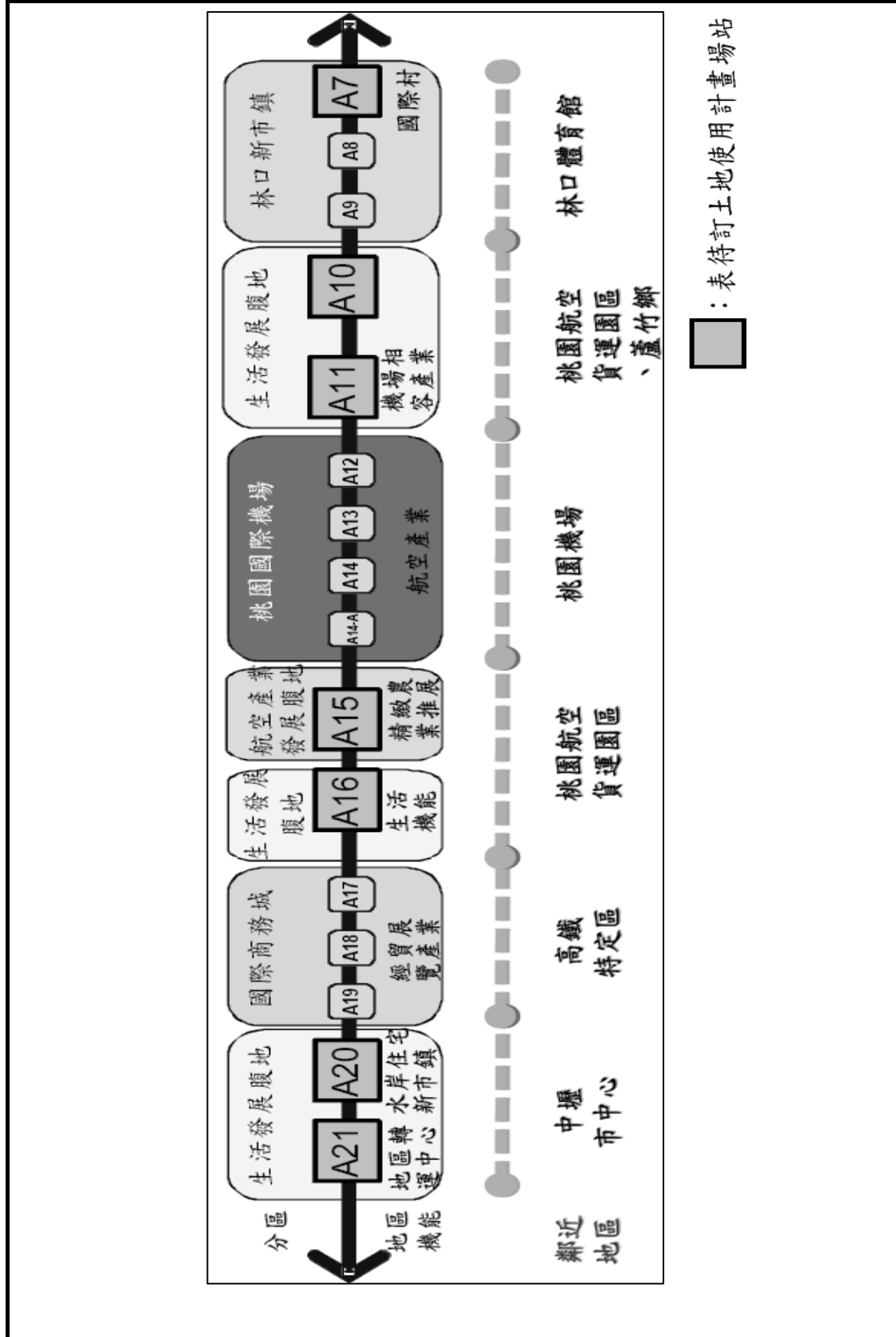
其中有關機場捷運之機能軸構想，係結合 TOD 理念引入捷運場站主題機能（詳圖四），並對於待訂定土地使用計畫之場站，提出初步建議之發展定位，其中 A7 車站初步定位為國際村社區。



圖三 桃園縣空間發展定位圖



圖四 捷運機能軸構想示意圖





## 四、臺灣桃園國際機場聯外捷運系統

### （一）計畫內容

臺灣桃園國際機場聯外捷運計畫路線以臺灣桃園國際機場二期航站大廈為分界點，往東至臺北車站，往南經高鐵桃園車站至中壢中豐路與環北路口，全長約 51.47 公里，共設 22 座車站及 2 處機廠。路線主要行經臺北市（大同區、中正區）、臺北縣（三重市、新莊市、泰山鄉、林口鄉）、桃園縣（龜山鄉、蘆竹鄉、大園鄉、中壢市）等地區（詳圖五）。計畫於民國 102 年局部通車至三重站，民國 103 年全線通車串連台北車站。

### （二）A7 站規劃概要

本計畫位處 A7 捷運車站，期提供捷運運輸服務落實 TOD 觀念，紓解臺北及桃園兩都會區之發展壓力。

#### 1. 基地位置

本案所在 A7（體育大學站）場站位於龜山鄉文化一路，南側距體育園區約 800 公尺。

#### 2. 規劃構想

配合路線縱坡，規劃為地下二層之車站，配置於文化一路地下，地面出入口配置於道路西側，通風口配置於道路東側。

#### 3. 規劃定位

A7 站定位屬都會通勤，直達車並不停靠，主要滿足居住、工作者在目的地之間的運輸功能，因此在接駁運具上是以大眾運輸和私人運輸工具（如小汽車、機車、自行車等）為主。

The map illustrates the proposed Taipei Metro extension from station A13 (T3) to station A21. The route is shown as a solid purple line, with transfer points marked by circles. The extension starts at A13 (T3) and proceeds through A14, A15, A16, A17, A18, A19, A20, and A21. The map also shows existing Metro lines and stations, including the Taipei Metro extension from A13 to A21. A legend in the bottom right corner defines the symbols for the extension route, transfer stations, and transfer facilities. A scale bar indicates 1 km.

**Legend:**

- 台北車站A1站至桃園國際機場A13站路段 (Solid purple line)
- 桃園國際機場A13站至中壢市A21站路段 (Dashed purple line)
- 捷運車站 (Circle with a dot)
- 捷運轉乘機廠 (Purple square)

**Stations and Transfer Points:**

- A13 (T3)
- A14
- A15
- A16
- A17
- A18
- A19
- A20
- A21

**Transfer Points:**

- A13 (T3)
- A14
- A15
- A16
- A17
- A18
- A19
- A20
- A21

**Transfer Facilities:**

- 台北車站A1站至桃園國際機場A13站路段
- 桃園國際機場A13站至中壢市A21站路段
- 捷運車站
- 捷運轉乘機廠

## 五、小結

本計畫位處機場捷運沿線，藉由捷運串連高鐵台北站、桃園站及桃園機場等三大交通節點，並帶動沿線發展，有效紓解台北盆地人口壓力，並由大眾運輸系統串連避免空間發展持續無序沿公路蔓延而蠶食農地，藉集約化發展(compact development)提高公共建設的投資及使用效率，並由產業專用區開發形塑成長極，引領人口移入本區發展。

故，本計畫將透過大眾運輸系統(機場捷運)周邊開發新社區紓解大台北地區房市需求，並藉由劃設產業專用區引入相關產業，帶動地方發展，落實前項發展策略。另 A7 車站周邊地區初步定位為國際村社區，宜朝引進跨國產業，外語文教設施進駐，型塑國際村社區，以配合上位計畫發展。



## 第三章、計畫概要及發展現況

### 一、林口特定區計畫概要

#### (一) 計畫範圍

林口特定區行政轄區在台北縣包括五股鄉、泰山鄉、新莊市、八里鄉及林口鄉等市鄉；在桃園縣包括桃園市、蘆竹鄉、龜山鄉等市鄉。共涵蓋 8 個市鄉，計畫面積 18,750 公頃，詳見圖一。林口特定區之都市化地區跨越中山高速公路，範圍包括林口鄉及龜山鄉所屬之公西、坪頂等聚落及其附近平整之台地，面積約 1,620 公頃。

#### (二) 計畫年期

主要計畫以民國 110 年為計畫目標年。

#### (三) 計畫人口

1. 至計畫目標年（民國 110 年）人口總量為 20 萬人。
2. X 年總量人口為 35 萬人，含現有都市化地區發展總量人口 20 萬人，並依其土地使用分區容積率管制規定辦理；及林口台地上農業區及部分保護區發展總量人口 15 萬人。

#### (四) 土地使用計畫

以既有集居地區發展現況為基礎，並配合未來社會、經濟成長預測及相關計畫、上位計畫之指導，劃設住宅區、商業區、工業區、文教區、產業專用區等土地使用分

區，其中住宅區計畫面積合計 585.68 公頃；商業區計畫面積合計 84.72 公頃。

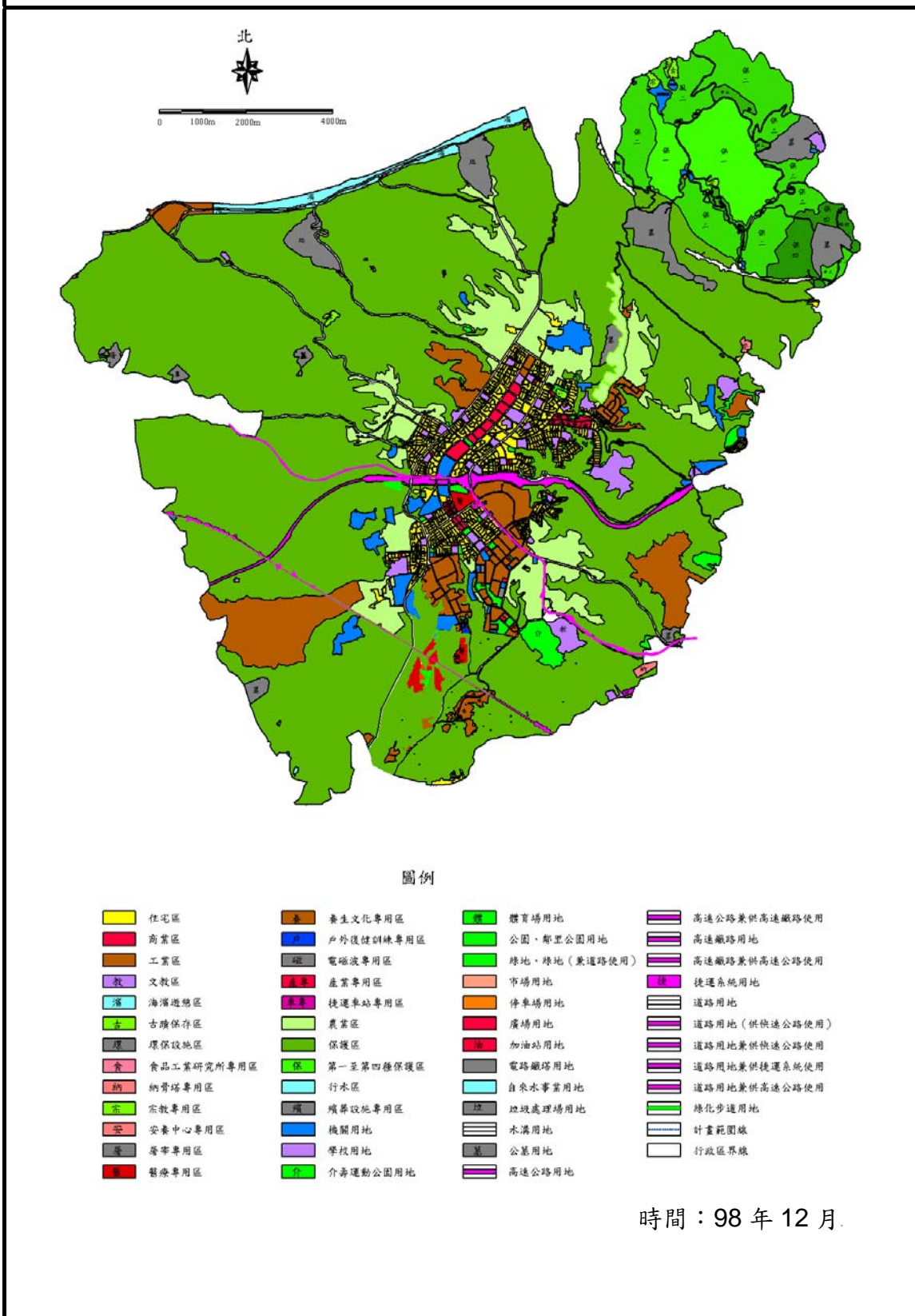
#### (五) 公共設施計畫

共計有機關用地、學校用地、公園與鄰里公園用地、綠地、市場用地、停車場用地、廣場用地、電路鐵塔用地、自來水事業用地、垃圾處理場用地、水溝用地、公墓用地、綠化步道用地、史蹟紀念公園用地等各用地。

**圖例**

- 林口特定區計畫範圍
- 林口特定區都市化地區範圍
- 縣界
- 村里界
- 鄉鎮界
- 高速公路與交流道
- 高速鐵路

圖七 現行林口特定區計畫土地使用分區示意圖





表一 現行林口特定區計畫土地使用面積表

| 項                          | 目                   | 計 畫 面 積<br>( 公 頃 ) | 佔都市發展用<br>地百分比(%) | 佔計畫總面積<br>百分比(%) | 備註 |
|----------------------------|---------------------|--------------------|-------------------|------------------|----|
| 土<br>地<br>使<br>用<br>分<br>區 | 住 宅 區               | 585.68             | 12.69             | 3.12             |    |
|                            | 商 業 區               | 84.72              | 1.84              | 0.45             |    |
|                            | 工 業 區               | 1203.70            | 26.07             | 6.42             |    |
|                            | 文 教 區               | 41.18              | 0.89              | 0.22             |    |
|                            | 海 濱 遊 憩 區           | 222.99             | 4.83              | 1.19             |    |
|                            | 古 蹟 保 存 區           | 12.80              | 0.28              | 0.07             |    |
|                            | 環 保 設 施 區           | 2.02               | 0.04              | 0.01             |    |
|                            | 食 品 工 業 研 究 所 專 用 區 | 2.16               | 0.05              | 0.01             |    |
|                            | 納 骨 塔 專 用 區         | 10.44              | 0.23              | 0.06             |    |
|                            | 宗 教 專 用 區           | 31.34              | 0.68              | 0.17             |    |
|                            | 安 養 中 心 專 用 區       | 6.25               | 0.14              | 0.03             |    |
|                            | 屠 宰 專 用 區           | 14.18              | 0.31              | 0.08             |    |
|                            | 醫 療 專 用 區           | 55.24              | 1.20              | 0.29             |    |
|                            | 養 生 文 化 專 用 區       | 29.27              | 0.63              | 0.16             |    |
|                            | 戶 外 復 健 訓 練 專 用 區   | 4.32               | 0.09              | 0.02             |    |
|                            | 電 磁 波 專 用 區         | 2.23               | 0.05              | 0.01             |    |
|                            | 產 業 專 用 區           | 6.18               | 0.13              | 0.03             |    |
|                            | 捷 運 車 站 專 用 區       | 1.19               | 0.03              | 0.01             |    |
|                            | 農 業 區               | 1418.14            | 0.00              | 7.56             |    |
|                            | 保 護 區               | 11013.04           | 0.00              | 58.74            |    |
|                            | 第 一 ～ 第 四 種 保 護 區   | 1701.68            | 0.00              | 9.08             |    |
|                            | 行 水 區               | 0.50               | 0.00              | 0.00             |    |
|                            | 殯 葬 設 施 專 用 區       | 5.04               | 0.11              | 0.03             |    |
|                            | 加 油 站 專 用 區         | 1.57               | 0.03              | 0.01             |    |
|                            | 小 計                 | 16455.86           | 50.31             | 87.76            |    |

續表一 現行林口特定區計畫土地使用面積表

| 項 目                     | 計 畫 面 積<br>(公 頃) | 佔都市發展用<br>地百分比(%) | 佔計畫總面積<br>百分比(%) | 備註 |
|-------------------------|------------------|-------------------|------------------|----|
| 機 關 用 地                 | 325.63           | 7.05              | 1.74             |    |
| 學 校 用 地                 | 213.07           | 4.62              | 1.14             |    |
| 介壽運動公園用地                | 71.04            | 1.54              | 0.38             |    |
| 體 育 場 用 地               | 5.66             | 0.12              | 0.03             |    |
| 公 園 用 地                 | 100.24           | 2.17              | 0.53             |    |
| 綠 地、綠 地<br>(兼道路使用)      | 34.14            | 0.74              | 0.18             |    |
| 市 場 用 地                 | 5.11             | 0.11              | 0.03             |    |
| 停 車 場 用 地               | 6.82             | 0.15              | 0.04             |    |
| 廣 場 用 地                 | 8.60             | 0.19              | 0.05             |    |
| 加 油 站 用 地               | 0                | 0.00              | 0.00             |    |
| 電 路 鐵 塔 用 地             | 5.48             | 0.12              | 0.03             |    |
| 公 自來水事業用地               | 4.44             | 0.10              | 0.02             |    |
| 公 垃圾處理場用地               | 160.55           | 3.48              | 0.86             |    |
| 設 水 溝 用 地               | 0.92             | 0.02              | 0.00             |    |
| 施 公 墓 用 地               | 348.42           | 7.55              | 1.86             |    |
| 用 地 高速公路用地              | 220.12           | 4.77              | 1.17             |    |
| 地 高速公路兼供高速鐵路用地          | 0.22             | 0.00              | 0.00             |    |
| 高 速 鐵 路 用 地             | 33.14            | 0.72              | 0.18             |    |
| 高 速 鐵 路 兼 供 高 速 公 路 使 用 | 0.27             | 0.01              | 0.00             |    |
| 捷 運 系 統 用 地             | 21.05            | 0.46              | 0.11             |    |
| 道 路 用 地                 | 650.20           | 14.08             | 3.47             |    |
| 道 路 用 地<br>(供快速公路使用)    | 41.12            | 0.89              | 0.22             |    |
| 道路用地兼供快速公路使用            | 0.60             | 0.01              | 0.00             |    |
| 道路用地兼供捷運系統使用            | 0.23             | 0.00              | 0.00             |    |
| 道路用地兼供高速公路使用            | 0.30             | 0.01              | 0.00             |    |
| 綠 化 步 道 用 地             | 36.47            | 0.79              | 0.19             |    |
| 史蹟紀念公園用地                | 0.30             | 0.01              | 0.00             |    |
| 小 計                     | 2294.14          | 49.69             | 12.24            |    |
| 都 市 發 展 用 地<br>面 積 (1)  | 4616.64          | 100.00            | —                |    |
| 計 畫 總 面 積 (2)           | 18750.00         | —                 | 100.00           |    |

## 二、計畫範圍及發展現況

### （一）計畫範圍

本計畫位於林口特定區機場捷運 A7 站區周邊地區，包括桃園縣龜山鄉長庚村、文化村及樂善村部分轄區，南側緊鄰臺灣體育大學、長庚大學，西側為華亞科技園區；計畫範圍面積 236.74 公頃，其相關位置及範圍示意圖詳圖八、圖九。

### （二）發展現況

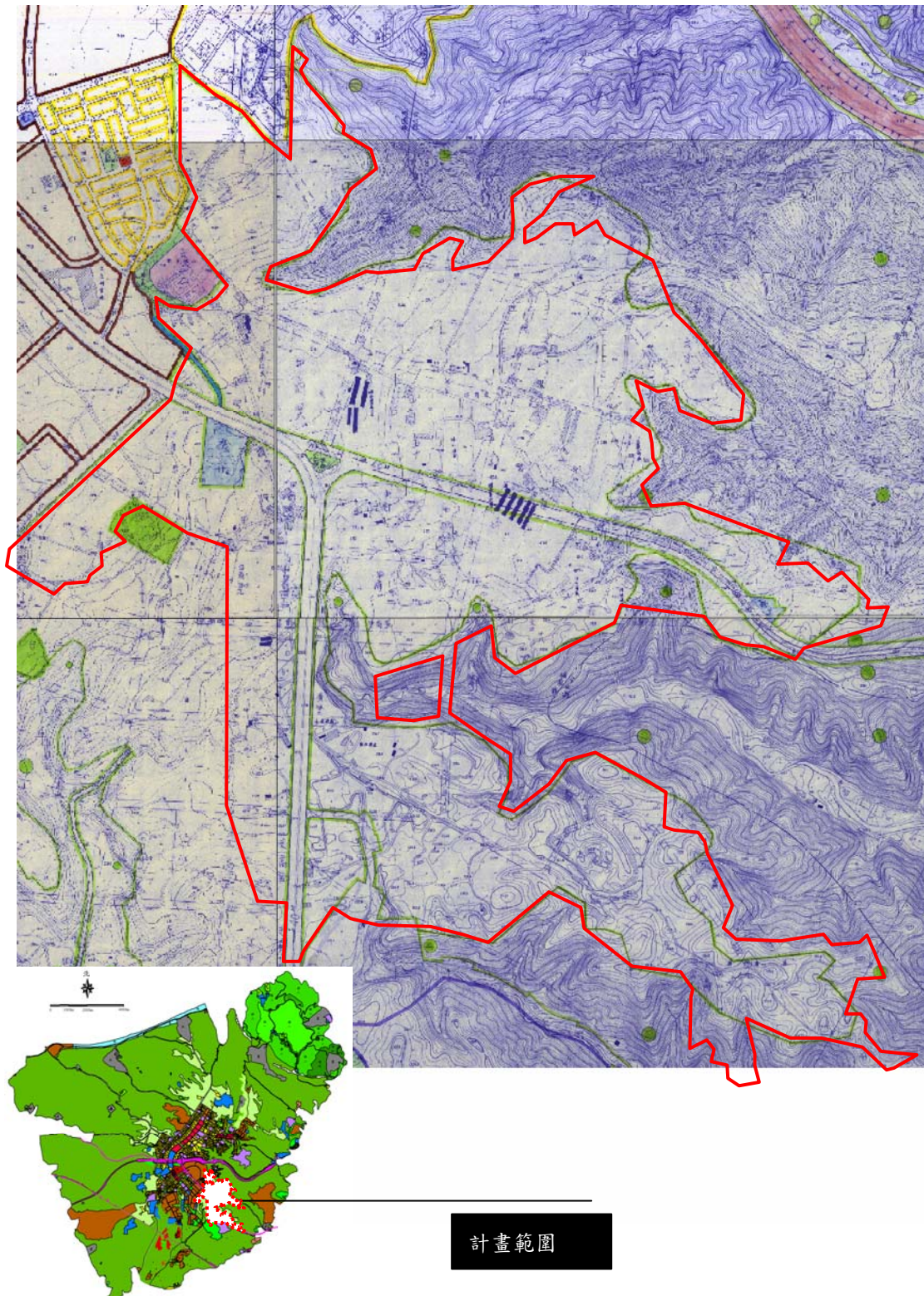
捷運 A7 站區周邊土地都市計畫使用分區主要為農業區、部分保護區及機關用地，土地使用現況主要為工業使用，部分為零星住宅使用，建築物多為二層樓鋼骨造鐵皮屋，主要作為工廠、倉儲等違章建築，如表二、圖十、圖十一所示。

### （三）土地權屬

本計畫範圍中，私有地約 197.64 公頃（83.48%），公有地約 35.12 公頃（14.84%），公私共有地 3.98 公頃（1.68%），其分布位置詳如圖十二所示。

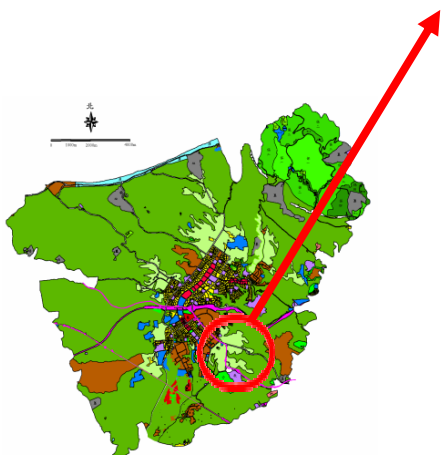
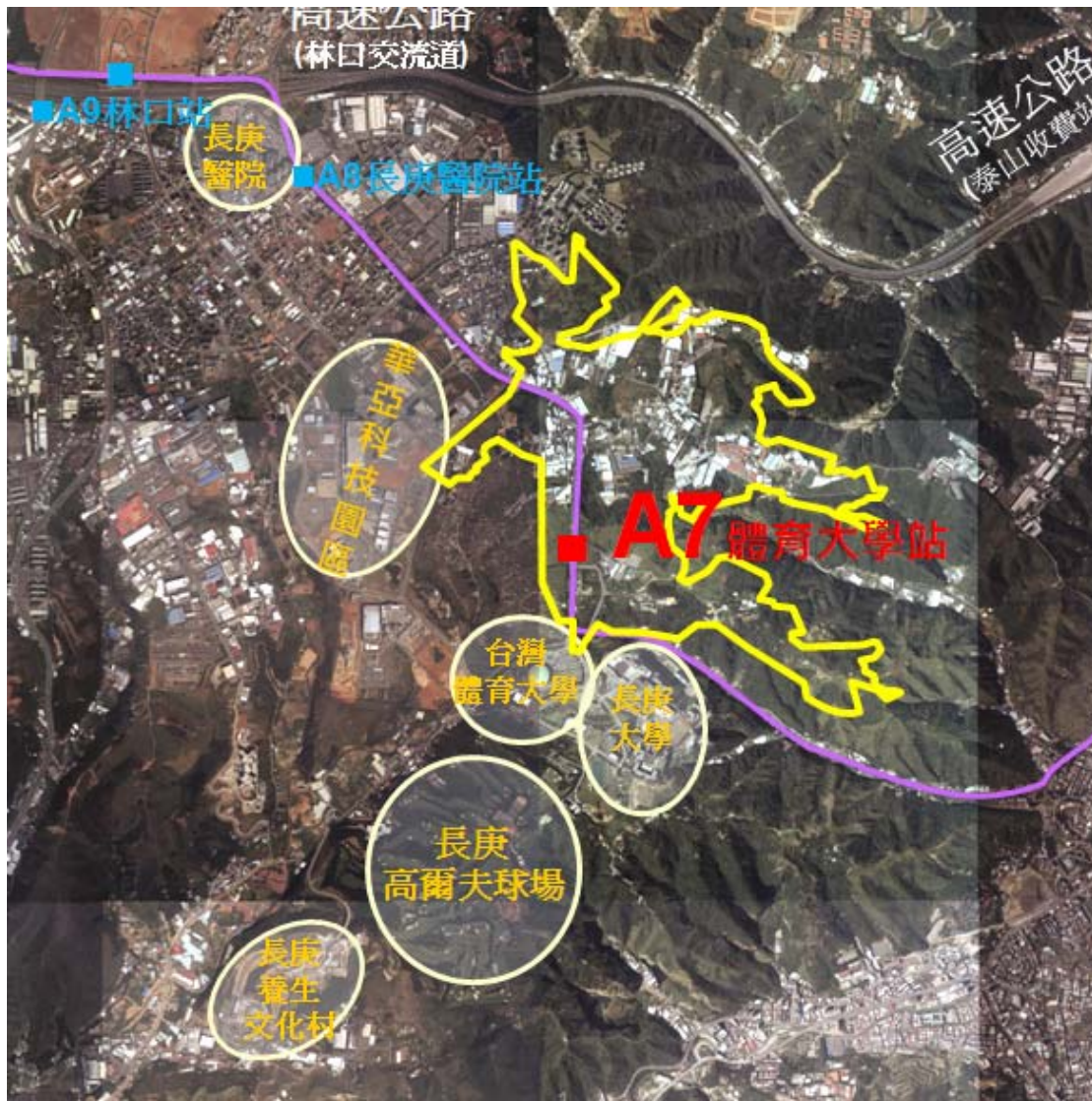


圖八 計畫範圍區位示意圖





圖九 機場捷運 A7 站區周邊環境概況圖



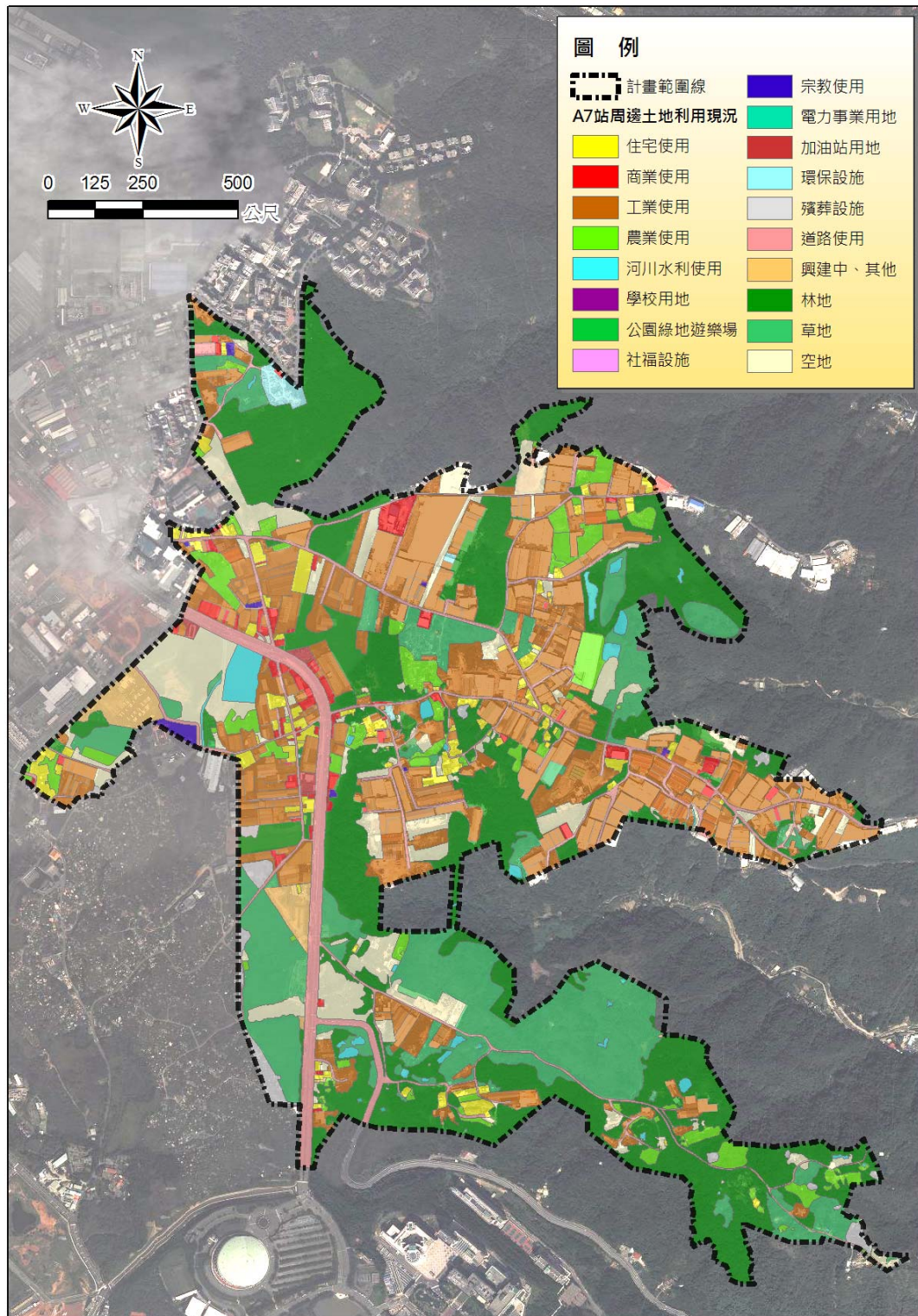
表二 本計畫區土地使用現況表

| 使 用 別         | 面 積 ( 公 頃 ) | 百 分 比 ( % ) |
|---------------|-------------|-------------|
| 住 宅 使 用       | 6.26        | 2.64        |
| 商 業 使 用       | 4.46        | 1.88        |
| 工 業 使 用       | 62.85       | 26.55       |
| 農 業 使 用       | 10.70       | 4.52        |
| 道 路 使 用       | 15.29       | 6.46        |
| 學 校 用 地       | 0.02        | 0.01        |
| 電 路 鐵 塔 用 地   | 0.07        | 0.03        |
| 加 油 站 用 地     | 0.54        | 0.23        |
| 公 園 綠 地 遊 樂 場 | 0.24        | 0.10        |
| 河 川 水 利 使 用   | 2.99        | 1.26        |
| 宗 教 使 用       | 0.57        | 0.24        |
| 殯 葬 設 施       | 2.75        | 1.16        |
| 社 福 設 施       | 0.01        | 0.004       |
| 環 保 設 施       | 1.04        | 0.44        |
| 林 地           | 68.27       | 28.84       |
| 草 地           | 37.08       | 15.66       |
| 空 地           | 20.22       | 8.58        |
| 興 建 中 、 其 他   | 3.27        | 1.38        |
| 總 計           | 236.74      | 100.00      |

資料來源：國土測繪中心，2007

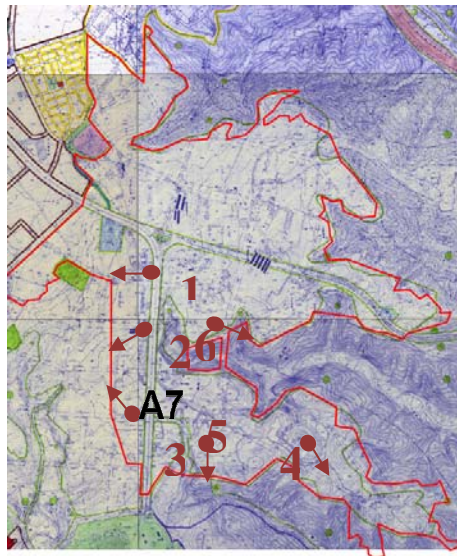


圖十 機場捷運 A7 站周邊土地使用現況示意圖

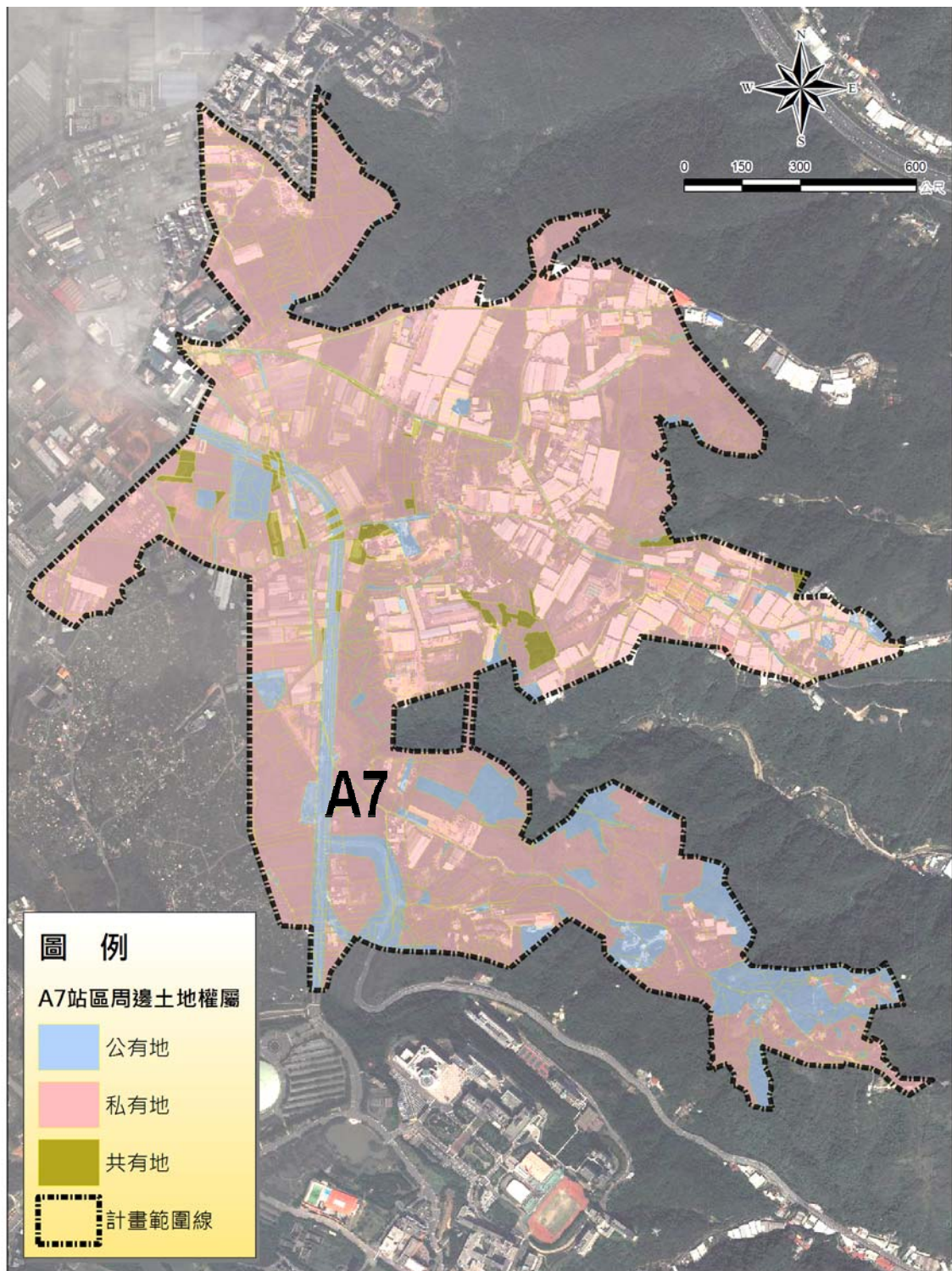




圖十一 本計畫區土地使用現況照片圖



圖十二 本計畫區土地權屬分佈示意圖





## 第四章、計畫目標與規劃構想

### 一、計畫目標

#### (一) 引導車站周邊土地發展壓力並兼顧捷運營運

重大之交通建設往往帶來車潮與人潮，相對亦會帶動交通樞紐地區如車站、交流道附近周邊土地之發展；若未適當規範引導，則土地易遭民眾誤用濫用，而影響地區整體發展，並有礙地區觀瞻，甚至形成未來發展阻礙或抗爭壓力。配合機場捷運 103 年全線通車，本計畫變更 A7 站周圍現有之農業區，並配合規劃該捷運站周邊地區未來土地使用，不僅能適當引導周邊土地發展，化解開發壓力，更可引進適量居住人口，提高機場捷運運作效率並兼顧營運。

#### (二) 紓緩北台灣都會地區過高之房屋價格

「都會地區房價過高」為民怨之首，尤以北台灣都會地區為最；為有效紓緩一般民眾購屋房貸壓力，並考量交通發展與土地價格現況後，以機場捷運系統 A7 站周邊土地為優選地區。故本計畫擬配合積極開發機場捷運 A7 站周邊土地，變更農業區為可發展分區，作為興建平價住宅之基地，期能「以量制價」，平抑北台都會區過高之房價。

### (三) 提供台商鮭魚返鄉及廠商創新投資新腹地

近年來由於國際投資環境改變，加以我國戮力改善本身投資環境體質，許多原本外出投資之本土廠商，選擇返國投資；惟在北部區域快速發展下，產業用地已不敷需求。本計畫藉此發展契機，規劃適量產業專用區土地，以增加北台灣產業發展用地，同時型塑北台灣「產業創新走廊」，引領台商鮭魚返鄉投資建設與本土廠商進駐，落實台灣產業紮根，並創造更多就業機會。

## 二、規劃構想

### (一) 以 TOD 發展模式規劃劃設適當分區

本計畫區應因應全球化與產業發展趨勢，透過 TOD 發展模式配合調整其使用分區，達到吸引投資與發之功效。

### (二) 配合政府改善庶民生活經濟政策興建平價住宅

本計畫區內預計可劃設適量住宅區約 75~80 公頃，除供原土地所有權人申領抵價地分配外，另預計留設約 15~16 公頃住宅區供作平價住宅興建使用，以抑制都會地區房價高漲並政策性供給合理價格之房屋，有效滿足民眾購屋需求，並適度調控住宅市場價格。

### (三) 落實台灣產業紮根，規劃適量產業專用區

為配合引領臺商鮭魚返鄉投資建設，提供產業進駐以增加工作機會，並引進人潮帶動地方發展，預計可劃設適

量產業專用區；其主要用途未來以供作廠辦大樓、企業總部、科技研發中心、員工宿舍及住宅、一般零售業或批發業等使用，並將採預標售方式，吸引相關產業進駐，主要以國內外大企業為招商對象。另考量產業專用區內之產業、生活、居住之適當調配，以及保留由開發者自行調配者（報經目的事業主管機關核可），原則上宜以 6:2:1:1 之比例規範使用。

## 第五章、變更內容

### （一）變更部分農業區為住宅區、中心商業區、產業專用區、學校用地、公園用地、公園用地（兼供滯洪池使用）、綠地、廣場用地、停車場用地、機關用地及道路用地

基地大部分為農業區，周邊現況大多為工廠、倉庫使用之違章建築，為促進當地發展吸引產業及人口進駐，暨考量林口機場捷運 A7 站周圍道路路網完整且具通暢性，故變更農業區為住宅區、中心商業區、產業專用區、學校用地、公園用地、公園用地（兼供滯洪池使用）、綠地、廣場用地、停車場用地、機關用地及道路用地，未來並配合細部計畫之規劃使用。

### （二）變更部分保護區為住宅區、中心商業區、產業專用區、公園用地、綠地、學校用地及道路用地

基地現況為原林口特定區計畫之部分保護區，為促進日後計畫區街廓之完整性，將部分保護區變更為住宅區、中心商業區、產業專用區、公園用地、綠地、學校用地及道路用地。

### （三）變更機關用地為住宅區及公園用地

為促進計畫區整體發展之完整性及考量現況使用發展，將原都市計畫機關用地（廿）與（廿一）變更為公園用地（兼供滯洪池使用）與住宅區。

**(四) 變更部分水溝用地為住宅區及道路用地**

考量計畫區內街廓與交通動線之完整性，將水溝用地變更為住宅區及道路用地。相關變更內容詳表三、表四。

**(五) 變更部分電路鐵塔用地為住宅區**

考量計畫區內住宅區整體開發之完整性，將部分電路鐵塔用地變更為住宅區。

**(六) 變更部分道路用地為中心商業區**

考量中心商業區街廓之完整性，將部分道路用地變更為中心商業區。



表三 變更內容明細表

| 變更編號 | 變更內容            |   | 變更理由   | 備註  |
|------|-----------------|---|--|---|
|      | 原計畫<br>(公頃)     | 新計畫<br>(公頃)   |  |   |
| 1    | 農業區<br>(206.44) | 住宅區(71.79)<br>中心商業區(24.16)<br>第二種產業專用區(57.95)<br>學校用地<br>(文中3.27、文小1.72)<br>公園用地(3.29)<br>公園用地(滯)(3.27)<br>綠地(9.93)<br>停車場用地(1.02)<br>道路用地(28.21)<br>機關用地(0.47)<br>廣場用地(1.36) | 1. 配合改善庶民生活行動方案－機場捷運沿線站區周邊土地開發－A7 站區開發案興辦事業計畫。<br>2. 配合積極開發機場捷運 A7 站周邊土地，變更農業區為可發展分區，作為興建平價住宅之基地，期能「以量制價」，平抑北台都會區過高之房價。<br>3. 配合機場捷運 103 年全線通車，本計畫變更 A7 站周圍現有之農業區，並配合規劃該捷運站周邊地區未來土地使用，不僅能適當引導周邊土地發展，化解開發壓力，更可引進適量居住人口，提高機場捷運運作效率並兼顧營運。<br>4. 規劃適量產業專用區土地，以增加北台灣產業發展用地，同時型塑北台灣「產業創新走廊」，引領台商鮭魚返鄉投資建設與本土廠商進駐，落實台灣產業紮根，並創造更多就業機會。<br>5. 以 TOD 之規劃構想，劃設適當分區，促進當地發展。 | 林口特定區計畫之現行產業專用區擬於下次通盤檢討時建議指定為第一種產業專用區。本計畫之產業專用區指定為第二種產業專用區。 |
| 2    | 保護區<br>(19.37)  | 住宅區(5.39)<br>中心商業區(1.05)<br>第二種產業專用區(2.22)<br>公園用地(0.47)<br>公園用地(滯)(3.63)<br>綠地(2.60)<br>道路用地(3.67)<br>學校用地(文小0.34)   |  |   |
| 3    | 機關用地(1.81)      | 住宅區(0.23)<br>公園用地(滯)(1.58)  |  |   |
| 4    | 水溝用地(0.14)      | 住宅區(0.12)<br>道路用地(0.02)   |  |   |
| 5    | 電路鐵塔用(0.03)     | 住宅區(0.03)   |  |   |
| 6    | 道路用地(0.02)      | 中心商業區(0.02)   |  |   |

註：

1. 本計畫未指明變更部分，均應以原有計畫為準。
2. 本表內面積僅供參考，實施時應依照計畫圖以實地釘樁測量分割為準。
3. 道路截角部分依桃園縣建築管理規則相關規定採圓弧標準截角設置。

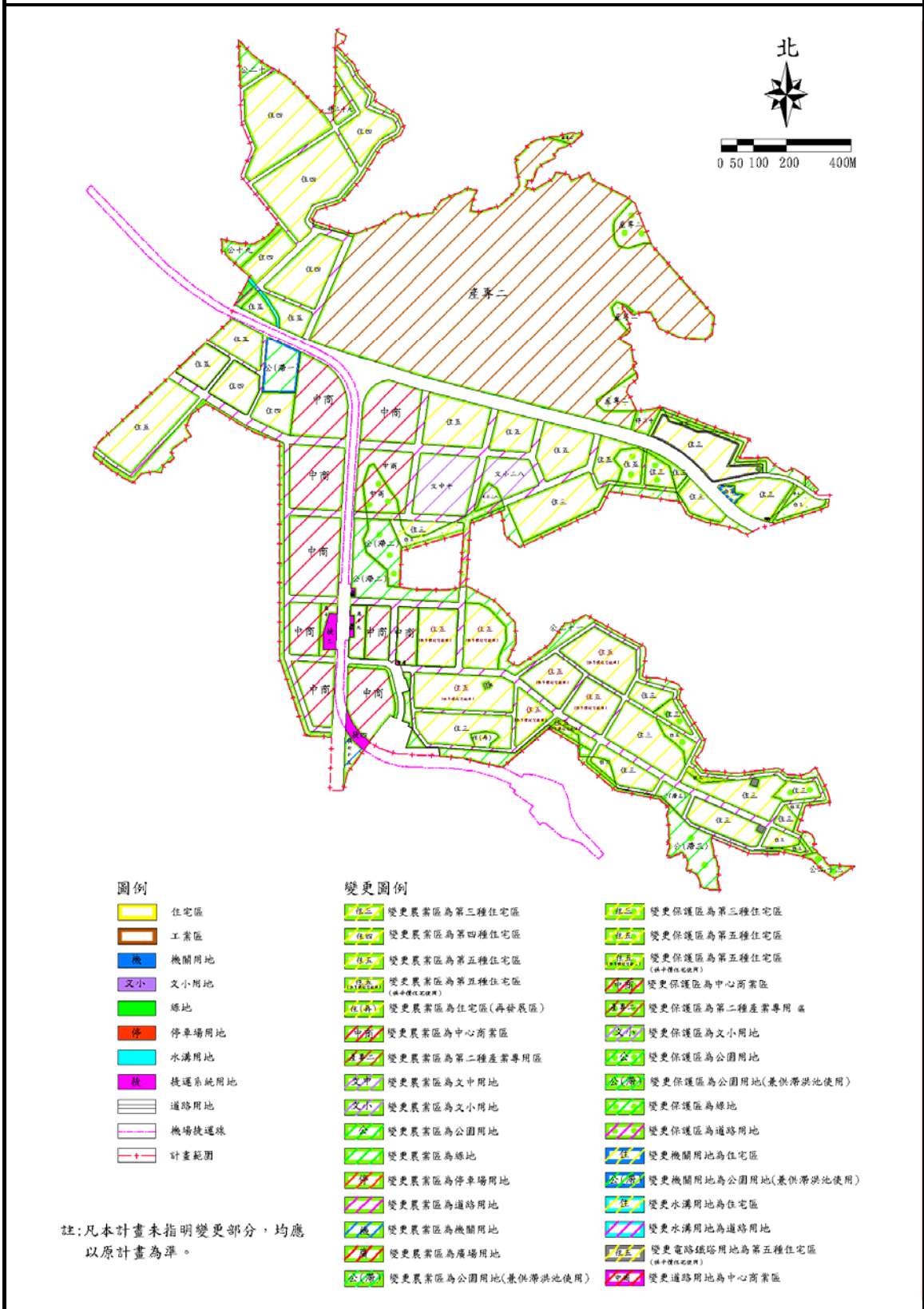
表四 變更前後土地使用面積對照表

| 項 目         |               | 檢 討 前<br>計 畫 面 積<br>( 公 頃 ) | 增 減 面 積<br>( 公 頃 ) |        | 檢 討 後 面 積<br>( 公 頃 ) |                | 備 註         |
|-------------|---------------|-----------------------------|--------------------|--------|----------------------|----------------|-------------|
|             |               |                             | 增 加                | 減 少    | 計 畫 面 積<br>( 公 頃 )   | 百 分 比<br>( % ) |             |
| 土 地 使 用 分 區 | 住 宅 區         | —                           | 77.56              | —      | 77.56                | 32.76          |             |
|             | 商 業 區         | —                           | 25.23              | —      | 25.23                | 10.66          |             |
|             | 第二種產業專用區      | —                           | 60.17              | —      | 60.17                | 25.42          |             |
|             | 農 業 區         | 206.44                      | —                  | 206.44 | 0.00                 | 0.00           |             |
|             | 保 護 區         | 19.37                       | —                  | 19.37  | 0.00                 | 0.00           |             |
|             | 小 計           | 225.81                      | 162.96             | 225.81 | 162.96               | 68.84          |             |
| 公 共 設 施 用 地 | 機 關 用 地       | 1.79                        | 0.36               | 1.68   | 0.47                 | 0.20           |             |
|             | 學 校 用 地       | —                           | 5.33               | —      | 5.33                 | 2.25           |             |
|             | 公 園 用 地       | —                           | 3.70               | —      | 3.70                 | 1.56           |             |
|             | 公園用地（兼供滯洪池使用） | —                           | 8.53               | —      | 8.53                 | 3.60           |             |
|             | 綠 地           | —                           | 12.53              | —      | 12.53                | 5.29           |             |
|             | 廣 場 用 地       | —                           | 1.36               | —      | 1.36                 | 0.57           |             |
|             | 停 車 場 用 地     | —                           | 1.02               | —      | 1.02                 | 0.43           |             |
|             | 電路鐵塔用地        | 0.14                        | —                  | 0.03   | 0.11                 | 0.05           |             |
|             | 水 溝 用 地       | 0.17                        | —                  | 0.14   | 0.03                 | 0.01           |             |
|             | 捷運系統用地        | 0.78                        | —                  | —      | 0.78                 | 0.33           |             |
|             | 道 路 用 地       | 8.05                        | 31.91              | 0.04   | 39.92                | 16.86          |             |
|             | 小 計           | 10.93                       | 64.74              | 1.87   | 73.78                | 31.16          |             |
| 合 計 （ 1 ）   |               | 10.93                       | 227.70             | 1.87   | 236.74               | 100.00         | 都 市 發 展 地 用 |
| 合 計 （ 2 ）   |               | 236.74                      | —                  | —      | 236.74               | 100.00         | 計 畫 總 面 積   |

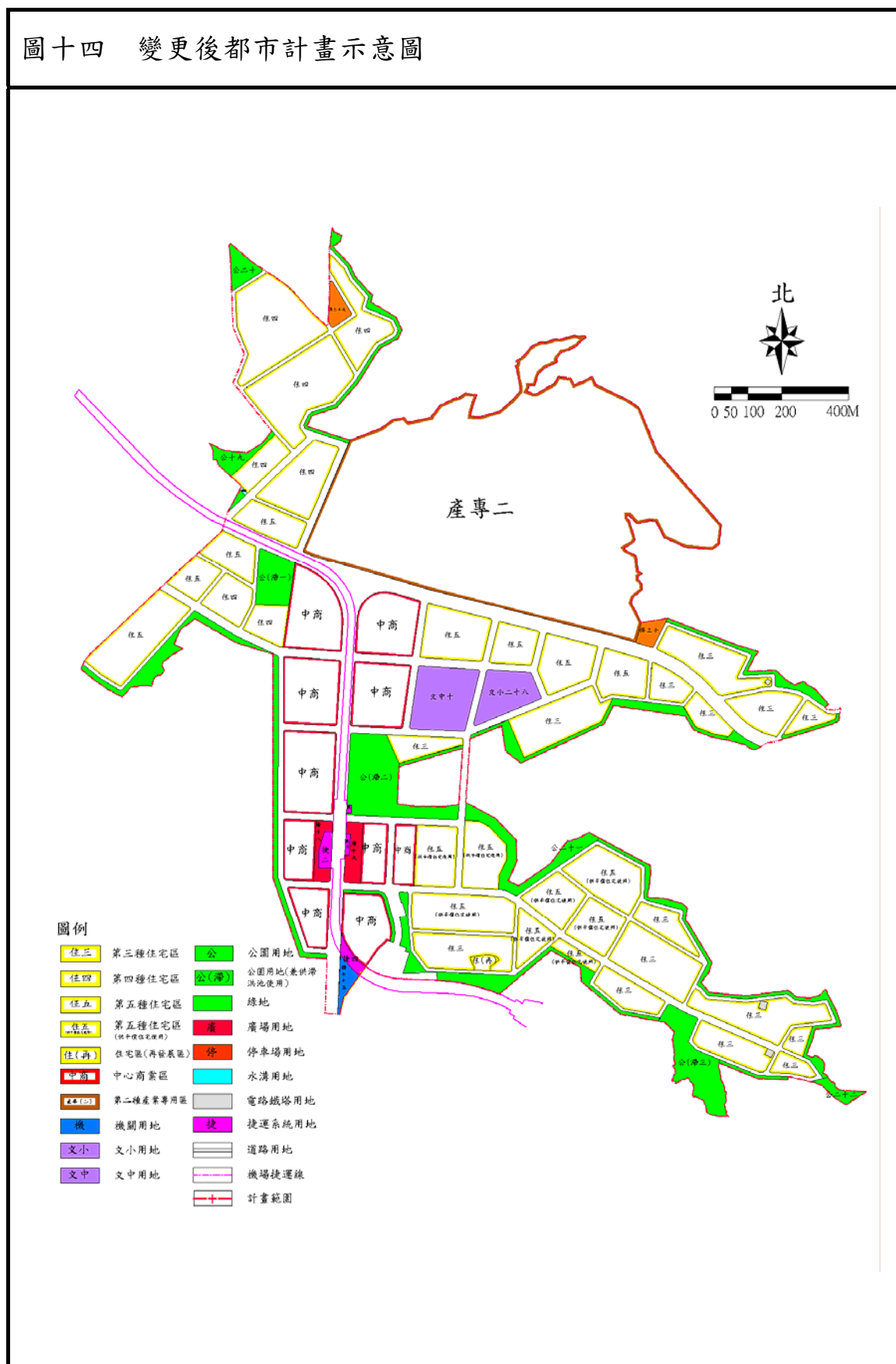
註：1. 表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

2. 都市發展用地不含保護區。

圖十三 都市計畫變更示意圖



圖十四 變更後都市計畫示意圖





## 第六章、變更後實質計畫

### 一、計畫範圍與面積

本案計畫範圍位於林口特定區之機場捷運 A7 站區周邊之桃園縣龜山鄉縣轄地區，包括長庚村、文化村及樂善村之部分轄區，南側緊鄰臺灣體育大學、長庚大學，西側為華亞科技園區；計畫範圍內現行之土地使用分區以農業區、機關用地及保護區為主，面積為 236.74 公頃。

### 二、計畫年期與計畫人口

計畫年期為民國 120 年，計畫人口為 43,000 人。

### 三、土地使用分區計畫

#### （一）住宅區

分別劃設第三種住宅區（26.16 公頃）、第四種住宅區（18.86 公頃）、第五種住宅區（16.35 公頃）、第五種住宅區（供平價住宅使用，15.90 公頃）及住宅區（再發展區，0.29 公頃），合計劃設住宅區面積 77.56 公頃。

#### （二）中心商業區

主要沿捷運站與文化一路兩側劃設中心商業區供商業使用，計畫面積 25.23 公頃。

#### （三）第二種產業專用區

為供廠商進駐提供就業增加計畫可行性及促進捷運站周邊發展，劃設第二種產業專用區，計畫面積共 60.17 公頃。

## 四、公共設施計畫

### （一）機關用地

劃設機關用地 1 處供機關使用，計畫面積 0.47 公頃。

### （二）學校用地

1. 文小用地：劃設文小用地 1 處，計畫面積 2.06 公頃。
2. 文中用地：劃設文中用地 1 處，計畫面積 3.27 公頃。

### （三）公園用地

劃設公園用地 4 處，計畫面積 3.70 公頃。

### （四）公園用地（兼供滯洪池使用）

劃設劃設公園用地（兼供滯洪池使用）3 處，計畫面積 8.53 公頃。

### （五）綠地

劃設綠地面積 12.53 公頃，主要係供做隔離綠帶使用。

### （六）廣場用地

劃設廣場用地 2 處，計畫面積 1.36 公頃。

### （七）停車場用地

劃設停車場 2 處，計畫面積 1.02 公頃。

#### (八) 電路鐵塔用地

保留部分原計畫所劃設之電路鐵塔用地，計畫面積 0.11 公頃。

#### (九) 水溝用地

保留部分林口特定區計畫所劃設之水溝用地，計畫面積 0.03 公頃，係配合排水需要而劃設。

### 五、交通系統計畫

#### (一) 道路用地

保留原有文化一路與壽山路之 40 公尺聯外道路系統，並配合劃設本計畫區之鄰里道路系統，計畫面積 39.92 公頃。相關道路編號詳表五。

#### (二) 捷運系統用地

保留原有之捷運系統用地，計畫面積 0.78 公頃，供桃園機場機場捷運線場站使用。

表五 道路編號明細表

| 編號   | 起訖點               | 寬度(公尺) | 長度(公尺) | 備註 |
|------|-------------------|--------|--------|----|
| 外—5  | 自②—7 號道路至外—13 號道路 | 40     | 2500   |    |
| 外—8  | 自外—5 號道路至外—15 號道路 | 40     | 1200   |    |
| 外—14 | 自外—5 號道路至南側邊界     | 20     | 390    |    |

## 六、其他

- (一) 本計畫非山坡地範圍者為優先發展區，逕依都市計畫法、土地徵收條例等辦理區段徵收工程。  
本計畫位屬山坡地範圍者，如依規定應辦理環境影響評估者，其區段徵收工程應俟環境影響評估完成後再行施工。
- (二) 有關都市防災計畫及土地使用管制要點規定，詳細部計畫書。
- (三) 本計畫之計畫圖上標示桃園縣及台北縣之行政轄區範圍與實際行政轄區範圍不一部分，實際之行政轄區以細部計畫圖示為準。
- (四) 電路鐵塔用地協調台灣電力公司移除，原有電力設施採地下化施作，位處電力線路下方與相鄰住宅區形成一完整街廓之綠地，於原有電力設施地下化施作完成後，於下次通盤檢討配合變更為住宅區。



表六 公共設施用地編號明細表

| 編號              |       | 面積(公頃) | 位置      | 備註             |
|-----------------|-------|--------|---------|----------------|
| 機關用地            |       | 0.47   |         |                |
| 學校用地            | 文小二十八 | 2.06   | 產專二南側   |                |
|                 | 文中十   | 3.27   | 產專二南側   |                |
|                 | 小計    | 5.33   |         |                |
| 公園用地            | 公十九   | 0.69   | 文小十九南側  |                |
|                 | 公二十   | 0.68   | 計畫區西北面  |                |
|                 | 公二十一  | 1.91   | 公(滯二)東側 |                |
|                 | 公二十二  | 0.42   | 計畫區東南面  |                |
|                 | 小計    | 3.70   |         |                |
| 公園用地<br>(兼滯池使用) | 公(滯一) | 1.58   | 文化一路南側  |                |
|                 | 公(滯二) | 4.13   | 文化一路東側  |                |
|                 | 公(滯三) | 2.82   | 公二十一西側  |                |
|                 | 小計    | 8.53   |         |                |
| 綠地              |       | 12.53  |         |                |
| 廣場用地            |       | 1.36   |         |                |
| 停車場用地           | 停二十九  | 0.54   | 計畫區北側   |                |
|                 | 停三十   | 0.48   | 壽山路北側   |                |
|                 | 小計    | 1.02   |         |                |
| 電路鐵塔用地          |       | 0.11   |         |                |
| 水溝用地            |       | 0.03   |         | 配合排水需要劃設       |
| 捷運系統用地          |       | 0.78   |         | 供桃園機場機場捷運線場站使用 |
| 道路用地            |       | 39.92  |         |                |
| 總計              |       | 73.78  |         |                |

## 第七章、實施進度及經費

### 一、開發方式

本計畫以區段徵收方式開發。

本計畫經審定後，須待區段徵收抵價地核定及區段徵收計畫報核後始得發布實施。

本計畫第五種住宅區（供平價住宅使用）指定集中分配給內政部興建平價住宅使用，於辦理區段徵收作業時不作為抵價地及優先買回土地之分配使用。

### 二、開發主體

由內政部擔任開發主體。

### 三、開發時程

因應機場捷運線預定於民國 102 年通車到三重，103 年通車到臺北車站，平價住宅之需求可謂迫在眉睫，故本計畫之計畫時程顯有急需、不容耽宕；因此本計畫各階段之時程均以最快速最濃縮之辦理時間規劃。有關 A7 站區周邊土地開發案各工作項目之規劃時程，均概分以下四個階段敘明：

#### （一）都市計畫擬定

在都市計畫擬定階段中之各主要工作項目，包含研擬都市計畫草案（含變更主計及擬定細計）、辦理公開展覽

及說明會、提送內政部都市計畫委員會審議、計畫核定後之定樁測量等工作；此間各個主要工作項，除法令規定必要之程序外，其餘工作均以最濃縮之時程同步進行。推計整個都市計畫擬定作業程序，應於 14 個月內完成。

## （二）山坡地範圍檢討

為配合加速本計畫之推動時程，本計畫之山坡地範圍檢討相關作業應與都市計畫擬定作業同時推動，預估作業內容包括山坡地範圍檢討計畫擬定、送審及公告實施等相關項目。預計於民國 99 年 9 月底前，由行政院農委會、桃園縣政府聯席審查完成山坡地劃出相關程序。

## （三）區段徵收作業

有別於一般區段徵收作業，本計畫因產業專用區土地之預標售關乎成敗關鍵，故採「先行區段徵收」方式辦理；因此在時程規劃上，區段徵收作業時程與都市計畫擬定同步展開，預估「先行區段徵收準備作業」應於 4~5 個月內完成，在完成準備作業後，隨即辦理產業專用區預標售作業，並同步進行區段徵收作業相關協議、說明會、計畫報核及工程規劃設計工作，此階段預估應於 5~6 個月內完成。在產業專用區標脫後，即可進行區段徵收公告及正式作業，直到計畫完成為止。另在補償費發放完成後，亦開始進行區段徵收工程作業，預定於民國 102 年 12 月前完成。

## （四）平價住宅興建

本案擬採與民間合作方式辦理，由政府提供土地，民間提供資金技術辦理平價住宅興建，本部將依據土地徵收條例辦理平價住宅用地預標售，並明定住宅產品規格、住宅基本品質、住宅售價及出售對象等事項，由投標金額最高之廠商投資興建銷售，售屋價金由投資廠商取得。在時程規劃方面，全案主要分為招商（即住宅用地預標售）、規劃設計（包含申請建造執照）、施工（包含申請使用執照）與銷售（預售）四階段，招商作業預計由本部於產專區預標售完成後 3 月內辦理完成，廠商應於接受招商後 2 年 6 個月完成規劃設計（包含申請建造執照）、施工與銷售（預售），全案預定於 102 年底完成。

根據本計畫特性有關本計畫預定工作進度，詳如表七所示。

#### 四、開發經費

各項開發成本包括公共工程費、區段徵收費、公共設施費用、土地整理費(含建築物拆遷費、地上物補償費、自動拆遷獎勵金、地籍整理費及其他必要業務費)及貸款利息，總計所需經費約為 2,446,650 萬元，詳如表八所示。



表七 本計畫預定工作進度表

| 項目                     | 99年 |     |     |     | 100年 |     |     |     | 101年 |     |     |     | 102年 |     |     |     |
|------------------------|-----|-----|-----|-----|------|-----|-----|-----|------|-----|-----|-----|------|-----|-----|-----|
|                        | 第一季 | 第二季 | 第三季 | 第四季 | 第一季  | 第二季 | 第三季 | 第四季 | 第一季  | 第二季 | 第三季 | 第四季 | 第一季  | 第二季 | 第三季 | 第四季 |
| ● 相關單位協調               | ■   |     |     |     |      |     |     |     |      |     |     |     |      |     |     |     |
| ● 興辦事業計畫               | ■   | ■   |     |     |      |     |     |     |      |     |     |     |      |     |     |     |
| ● 都市計畫變更擬定細部計畫         | ■   | ■   | ■   |     |      |     |     |     |      |     |     |     |      |     |     |     |
| ● 山坡地範圍檢討              | ■   | ■   | ■   | ■   |      |     |     |     |      |     |     |     |      |     |     |     |
| ● 站區開發總顧問              | ■   | ■   | ■   | ■   | ■    | ■   | ■   | ■   | ■    | ■   | ■   | ■   | ■    | ■   | ■   | ■   |
| ● 區段徵收先期作業（含區段徵收可行性評估） | ■   | ■   | ■   |     |      |     |     |     |      |     |     |     |      |     |     |     |
| ● 區段徵收計畫報核             |     | ■   | ■   |     |      |     |     |     |      |     |     |     |      |     |     |     |
| ● 可建築用地預標售             |     |     | ■   | ■   | ■    | ■   | ■   | ■   |      |     |     |     |      |     |     |     |
| ● 區段徵收正式作業             |     |     |     |     | ■    | ■   | ■   | ■   | ■    | ■   | ■   | ■   | ■    | ■   | ■   | ■   |
| ● 區段徵收工程（含規劃設計、施工、驗收）  |     |     |     | ■   | ■    | ■   | ■   | ■   | ■    | ■   | ■   | ■   | ■    | ■   | ■   | ■   |
| ● 財源籌措                 | ■   | ■   | ■   |     |      |     |     |     |      |     |     |     |      |     |     |     |
| ● 公共設施(含用地)移交接管        |     |     |     |     |      | ■   | ■   | ■   | ■    | ■   | ■   | ■   | ■    | ■   | ■   | ■   |
| ● 可建築用地接管              |     |     |     |     |      | ■   | ■   | ■   | ■    | ■   | ■   | ■   | ■    | ■   | ■   | ■   |
| ● 平價住宅招商（用地預標售）        |     |     |     | ■   | ■    | ■   | ■   | ■   |      |     |     |     |      |     |     |     |
| ● 投資廠商辦理平價住宅規劃設計（含請照）  |     |     |     |     |      | ■   | ■   | ■   | ■    | ■   | ■   | ■   |      |     |     |     |
| ● 投資廠商辦理平價住宅工程施工       |     |     |     |     |      |     |     |     |      | ■   | ■   | ■   | ■    | ■   | ■   | ■   |
| ● 投資廠商辦理平價住宅銷售(預售)     |     |     |     |     |      |     |     |     |      | ■   | ■   | ■   | ■    | ■   | ■   | ■   |

表八 區段徵收開發總費用分析表

| 費 用 項 目             | 金 額<br>【 萬 元 】 | 備 註                                |
|---------------------|----------------|------------------------------------|
| 現 金 補 償 地 價         | 247,262        | 假設公有土地全數作價，私有土地 10%領現，公私共有土地視為私有土地 |
| 地 上 物 補 償 費 及 遷 移 費 | 1,360,680      | 以每公頃 6,000 萬元估算                    |
| 公 共 設 施 費 用         | 680,340        | 以每公頃 3,000 萬元估算                    |
| 土 地 整 理 費 用         | 113,390        | 以每公頃 500 萬元估算                      |
| 公 共 設 施 管 理 維 護 費   | 3,402          | 以每公頃 5 萬元估算，共計三年                   |
| 貸 款 利 息             | 41,576         | 依現金流量分析，以年利率 2.56%複利計算             |
| 合 計                 | 2,446,650      |                                    |

註：本表係以假設狀況估算費用，估算結果僅供參考，實際區段徵收開發總費用依辦理時之法令規定及實際發生之費用為準。

附件 行政院 99 年 3 月 10 日院臺建字第 0990012031 號核定函

正本

營建署 新市鎮  
行政院 函

機關地址：10058 臺北市忠孝東路1段1號  
傳 真：02-33566920

10017

台北市中正區徐州路5號7樓

受文者：內政部

發文日期：中華民國99年3月10日

發文字號：院臺建字第0990012031號

速別：最速件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如文

主旨：所報「改善庶民生活行動方案－機場捷運沿線站區周邊土地開發－A7站區開發案興辦事業計畫」草案一案，照本院經濟建設委員會審議結論辦理。

說明：

- 一、復99年2月5日台內營字第0990801057號函。
- 二、影附本院經濟建設委員會99年3月2日總字第0990000919號致本院秘書長函及檢附旨揭計畫(核定本)各1份(本)

正本：內政部

副本：交通部、本院主計處、本院農業委員會、桃園縣政府(均含附件)、本院經濟建設委員會(檢附旨揭計畫核定本1份)

院長 吳敦義

99. 3. 11



行政院經建會 99 年 3 月 2 日總字第 0990000919 號函

營建署 新市鎮

檔 號：  
保存期限：

行政院經濟建設委員會 函

機關地址：10020 台北市實業路3號

電話：02-2316-5494

承辦人：黃淑婷

電子郵件：olivia@cepd.gov.tw

受文者：內政部

發文日期：中華民國99年3月2日

發文字號：總字第0990000919號

速別：最速件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如文

主旨：奉 交議，內政部陳報「改善庶民生活行動方案—機場捷運沿線站區周邊土地開發—A7站區開發案與辦事業計畫」草案一案，業經本會委員會議審議獲致結論，復請查照轉陳。

說明：

- 一、復 貴秘書長99年2月22日院臺建字第0990007974號函。
- 二、本案經本會於99年2月25日邀請 鈞院秘書處、主計處、公共工程委員會、交通部、財政部、內政部、桃園縣政府等相關機關會商，嗣經內政部依該會議結論修正計畫以99年2月26日內授營鎮字第0990801555號函函送至本會後，提99年3月1日本會第1382次委員會議討論，獲致結論如次：

(一)為落實「改善庶民生活行動方案」並配合機場捷運系統開發建設，促進產業及就業機會並提高捷運之運量，提供北部都會地區平價住宅，原則同意內政部所提報「機場捷運林口A7站區周邊土地開發」案，請內政部確實掌握預定時程積極辦理，並請相關部會及桃園縣政府配合推動，確實於99年第3季辦理預標售產專用區，務期達成102年底前完成產業專用區之開發建設及興建平價住宅之目標。

(二)本案之財務計畫經內政部分析具開發效益且能完全自償，惟仍應朝引進民間資金方式辦理，以減少政府之財務壓力，請內政部洽經濟部先行掌控日後產業專用區。

電子公文

第 1 頁 共 2 頁



總收文

0990044497



二科



行政院經建會 99 年 3 月 2 日總字第 0990000919 號核定函

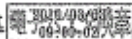
區潛在進駐廠商之市場需求，預作資格標招標文件，並進行未來標售作業之規劃。另對本案未來水電供給等應預為籌劃。

(三)本計畫採先行區段徵收與都市計畫變更併行方式辦理，都市計畫期程除應儘速完成外，相關定樁、測量及放樣等工作可預先辦理，以利後續區段徵收相關作業之進行。

三、檢送修正後之「改善庶民生活行動方案—機場捷運沿線站區周邊土地開發—A7站區開發案興辦事業計畫」1份。

正本：行政院秘書長

副本：內政部、本會都市及住宅發展處



變更林口特定區（配合「改善庶民生  
活行動方案－機場捷運沿線站區周  
邊土地開發－A7 站區開發案興辦事  
業計畫書」）計畫書

擬定機關：內政部

規劃單位：內政部營建署城鄉發展分署

編訂時間：中華民國九十九年四月

變更林口特定區（配合「改善庶民生  
活行動方案－機場捷運沿線站區周  
邊土地開發－A7 站區開發案興辦事  
業 計 畫 」） 計 畫 書

|       |  |
|-------|--|
| 承 辦 人 |  |
| 複 校   |  |
| 隊 長   |  |

擬定機關：內政部

規劃單位：內政部營建署城鄉發展分署

編訂時間：中華民國九十九年四月

**A7 Station TOD Development Project**  
Taiwan Taoyuan International Airport Access MRT System

---

規劃單位：內政部營建署城鄉發展分署