

公告實施

中華民國 113 年 4 月 17 日 發文

府都綜字第 1130094145 號

變更南崁地區都市計畫(配合桃園國際機場聯
外捷運系統 A10 車站周邊土地開發計畫)細部
計畫(部分第二種住宅區為第二之一種住宅區)
案計畫書



變更機關：桃園市政府

中華民國 113 年 4 月

桃園市變更都市計畫審核摘要表

項 目	說 明	
都 市 計 畫 名 稱	變更南崁地區都市計畫(配合桃園國際機場聯外捷運系統 A10 車站周邊土地開發計畫)細部計畫(部分第二種住宅區為第二之一種住宅區)案	
變 更 都 市 計 畫 法 令 依 據	都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款 都市計畫法桃園市施行細則第 38 條	
變更都市計畫機關	桃園市政府	
本 案 公 開 展 覽 起 訖 日 期	公 開 展 覽	自 112 年 12 月 14 日起公告 30 日，刊登 112 年 12 月 14 日、12 月 15 日、12 月 16 日聯合報。
	說 明 會	112 年 12 月 26 日於蘆竹區彎頭仔市民活動中心 3 樓舉辦。
人民團體對本案之反映意見	無	
本案提交各級都市計畫委員會審核結果	市 級	113 年 2 月 23 日桃園市都市計畫委員會第 86 次會議審議通過。

目錄

壹、緒論.....	1
一、計畫緣起.....	1
二、法令依據.....	1
三、變更位置及範圍.....	1
貳、現行計畫概要內容	4
一、發布實施經過.....	4
二、現行計畫內容概要.....	5
參、發展現況概述.....	8
一、土地使用發展現況.....	8
二、周邊公共設施發展現況	10
三、環境敏感地區及災害潛勢	11
肆、社會住宅評估及開發構想	13
一、桃園社會住宅需求說明	13
二、桃園經濟及弱勢戶居住需求說明	14
二、開發定位及構想.....	18
伍、變更理由與內容	20
一、變更理由.....	20
二、變更內容.....	20
陸、變更後計畫內容	24
柒、變更後土地使用分區管制要點	26
捌、事業及財務計畫	36
一、開發方式.....	36
二、財務計畫.....	36
玖、其他.....	37
附件	
附件一 准予辦理個案變更都市計畫認定函	
附件二 土地權屬登記謄本	
附件三 桃園市都市計畫委員會第 86 次會議紀錄	

圖目錄

圖 1 計畫位置示意圖.....	2
圖 2 本案變更位置示意圖	3
圖 3 現行細部計畫示意圖	7
圖 4 土地使用現況圖.....	8
圖 5 土地權屬示意圖.....	9
圖 6 公共設施分布示意圖	10
圖 7 淹水災害潛勢示意圖	11
圖 8 機場禁限建範圍圖	12
圖 9 桃園市社會住宅基地示意圖	13
圖 10 桃園市身心障礙人口數統計圖	16
圖 11 桃園市高齡人口成長統計圖.....	16
圖 12 桃園市原住民族人口成長統計圖	17
圖 13 變更內容示意圖	21
圖 14 變更後細部計畫示意圖	25
圖 15 建築基地最小開發規模管制示意圖	33
圖 16 建築退縮管制示意圖	34
圖 17 增額容積實施範圍示意圖	35

表目錄

表 1 都市計畫變更歷程一覽表	4
表 2 現行細部計畫土地使用面積表	6
表 3 土地權屬綜理表.....	8
表 4 各直轄市、縣(市)政府社會住宅興辦目標彙整表.....	14
表 5 桃園市中/低收入戶 112 年審核標準表	15
表 6 桃園市及蘆竹區經濟弱勢人口統計表	15
表 7 桃園市及蘆竹區身心障礙人口數統計表	15
表 8 桃園市及蘆竹區高齡人口成長統計表	16
表 9 桃園市及蘆竹區原住民族人口成長統計表	17
表 10 桃園市社會住宅分級租金標準表	19
表 11 變更內容明細表.....	20
表 12 變更土地使用管制要點對照表	22
表 13 變更前後土地使用面積對照表	24
表 14 事業及財務計畫表	36

壹、緒論

一、計畫緣起

在整體人口結構及不動產市場發展變化影響下，社會住宅需求日益增加，故近年各縣市政府等相關單位積極推動社會住宅興辦相關作業，以滿足其居住需求，而桃園市政府近年配合國家住宅政策，現完工及規劃中之社會住宅計有 47 處，可提供 11,862 戶社宅單元，希冀透過社會住宅之規劃及興辦，創造具福利性質之優良生活社區，具體落實市民居住協助、減輕居住負擔及協助生活需求之照顧。

本案位處蘆竹區新鼻段 169 地號土地，屬桃園市政府規劃興辦社會住宅之其中一處基地，基地周邊土地為住宅區及公園用地，基地北側面臨公園用地，整體交通環境屬完善，步行 500 公尺可到達機場捷運 A10 站，故該基地興辦社會住宅實具未來發展潛力及便利性。

因考量地區居住需求及本府財務規劃，須提高基地使用強度，以增加社會住宅開發樓地板及營運效益，故依都市計畫法桃園市施行細則第 38 條變更提高基地之容積率，辦理本次都市計畫變更。

二、法令依據

依據都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款及都市計畫法桃園市施行細則第 38 條辦理。

三、變更位置及範圍

本計畫區位於南崁地區都市計畫區東北隅，行政區域屬蘆竹區，西側緊鄰桃林鐵路，東側與北側邊界至南崁地區都市計畫範圍線，南側則以農業區與保護區及工業區間區界線為界，扣除徵收完成之捷運系統相關用地及現行計畫道路(南山路)，計畫範圍為四個獨立區塊所組成之區域，總面積共計約 39.03 公頃(詳圖 1)。

計畫位置

圖例

商業區	第一種住宅區	行政區	文教區	工業區	零星工業區	貨櫃貨物轉運中心區	工商綜合專用區	畜產專用區	電信專用區	宗教專用區	保存區	農業區	保護區	河川區	河川區(兼供道路使用)	基地用地
商業區	第一種住宅區	行政區	文教區	工業區	零星工業區	貨櫃貨物轉運中心區	工商綜合專用區	畜產專用區	電信專用區	宗教專用區	保存區	農業區	保護區	河川區	河川區(兼供道路使用)	基地用地

殯儀館用地	藝文展演用地	鐵路用地(供高速鐵路使用)	道路用地(兼供高速鐵路使用)
公園用地	省立育幼院用地	鐵路用地(供高速鐵路兼道路使用)	道路用地(兼供河川使用)
綠地	學校用地	電路鐵路用地	高速公路用地
加油站用地	少年輔育院用地	捷運設施用地	高速公路用地(兼供河川使用)
市場用地	雙電所用地	捷運車站用地	捷運系統用地
機關用地	污水處理場用地	捷運車站用地(兼供道路使用)	捷運系統用地(兼供道路使用)
鐵路用地	鐵路用地	道路用地	都市計畫範圍線

圖 1 計畫位置示意圖

2



貳、現行計畫概要內容

一、發布實施經過

「變更南崁地區都市計畫(配合桃園國際機場聯外捷運系統 A10 車站周邊土地開發)細部計畫」案於 107 年 5 月 18 日發布實施後，共辦理 2 次增修訂增額容積規定之個案變更及 2 次配合區段徵收工程需求之個案變更，辦理歷程詳表 1。

表 1 都市計畫變更歷程一覽表

編號	都市計畫案名	發布日期及文號
1	變更南崁地區都市計畫(配合桃園國際機場聯外捷運系統 A10 車站周邊土地開發)細部計畫案	民國 107 年 5 月 18 日 府都綜字第 1070098105 號
2	變更桃園市捷運場站周邊地區細部計畫土地使用分區管制要點(增修訂增額容積規定)案	民國 109 年 12 月 29 日 府都行字第 1090336015 號
3	變更南崁地區都市計畫(配合桃園國際機場聯外捷運系統 A10 車站周邊土地開發計畫)細部計畫(配合區段徵收工程及人民陳情意見)(第一階段)案	民國 109 年 12 月 31 日 府都綜字第 1090311069 號
4	變更南崁地區都市計畫(配合桃園國際機場聯外捷運系統 A10 車站周邊土地開發計畫)細部計畫(配合區段徵收工程及人民陳情意見)(第二階段)案	民國 110 年 12 月 22 日 府都綜字第 1100307511 號
5	變更桃園市捷運及鐵路場站周邊地區細部計畫土地使用分區管制要點增額容積規定(修訂公益性設施設置部分)案	民國 110 年 12 月 27 日 府都行字第 1100306695 號

資料來源：桃園市政府都市發展局。

二、現行計畫內容概要

本案現行細部計畫為 110 年 12 月 22 日公告實施之「變更南崁地區都市計畫(配合桃園國際機場聯外捷運系統 A10 車站周邊土地開發計畫)細部計畫(配合區段徵收工程及人民陳情意見)(第二階段)」案，其說明如下：

(一)計畫年期及人口

1.計畫年期：民國 110 年。

2.計畫人口：5,000 人。

(二)土地使用計畫

現行計畫共劃設第一種住宅區、第一之一種住宅區、第二種住宅區、第三種住宅區、商業區、車站專用區、保存區、河川區等土地使用分區，劃設面積約為 25.15 公頃，占計畫面積比例 64.36%，詳見表 2。

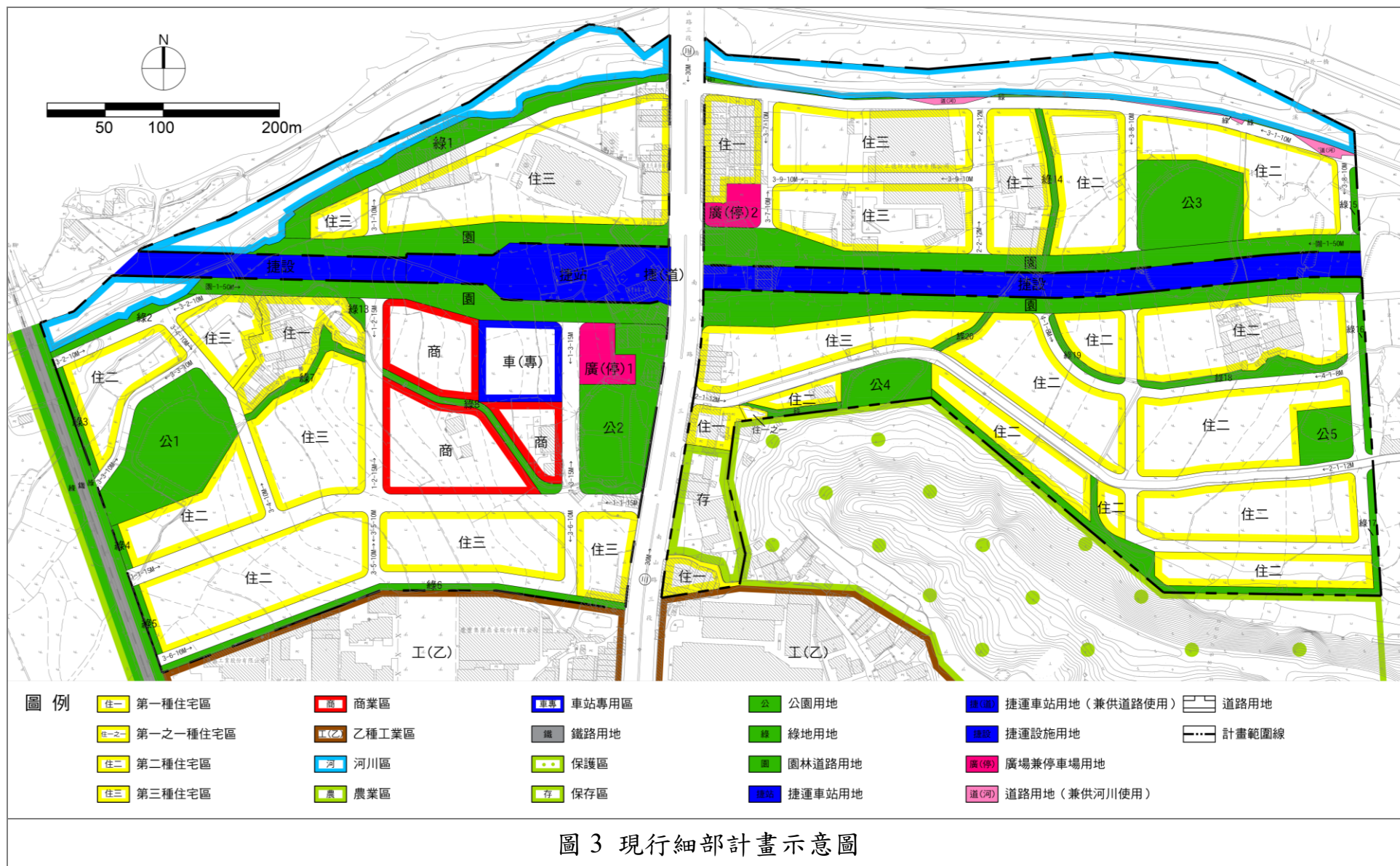
(三)公共設施計畫

現行計畫共劃設公園用地、綠地用地、廣場兼停車場用地、園林道路用地、道路用地、道路用地(兼供河川使用)等公共設施用地等公共設施用地，劃設面積約為 13.88 公頃，占計畫面積比例 35.64%，詳見表 2。

表 2 現行細部計畫土地使用面積表

項目			計畫面積 (公頃)	占計畫總面積 比例(%)
土地 使用 分區	住宅區	第一種住宅區	1.31	3.36
		第一之一種住宅區	0.02	0.05
		第二種住宅區	10.22	26.18
		第三種住宅區	7.4	18.96
		小計	18.95	48.55
	商業區		1.78	4.56
	車站專用區		0.5	1.28
	保存區		0.52	1.33
	河川區		3.37	8.63
	小計		25.12	64.36
公共 設施 用地	公園用地		2.83	7.25
	綠地用地		2.11	5.41
	廣場兼停車場用地		0.35	0.90
	園林道路用地		3.38	8.66
	道路用地		5.17	13.25
	道路用地(兼供河川使用)		0.07	0.18
	小計		13.91	35.64
計畫總面積			39.03	100.00

註：表內各項面積應以核定計畫圖實地分割測量為準。



參、發展現況概述

一、土地使用發展現況

(一) 土地使用現況

A10 車站周邊土地已完成區段徵收工程，本案基地現況空地為一完整街廓，四面臨路，北側臨公 5 用地(山鼻之望公園)，周邊開發建案林立。



圖 4 土地使用現況圖

(二) 土地權屬

經查變更位置位於桃園市蘆竹區新鼻段 169 地號土地，屬公有土地，面積約為 0.94 公頃；詳表 3 及圖 5。

表 3 土地權屬綜理表

編號	地段	地號	使用面積(m ²)	土地使用分區	所有權人/管理者
1	新鼻段	169	9,436.78	第二種住宅區	桃園市政府住宅發展處

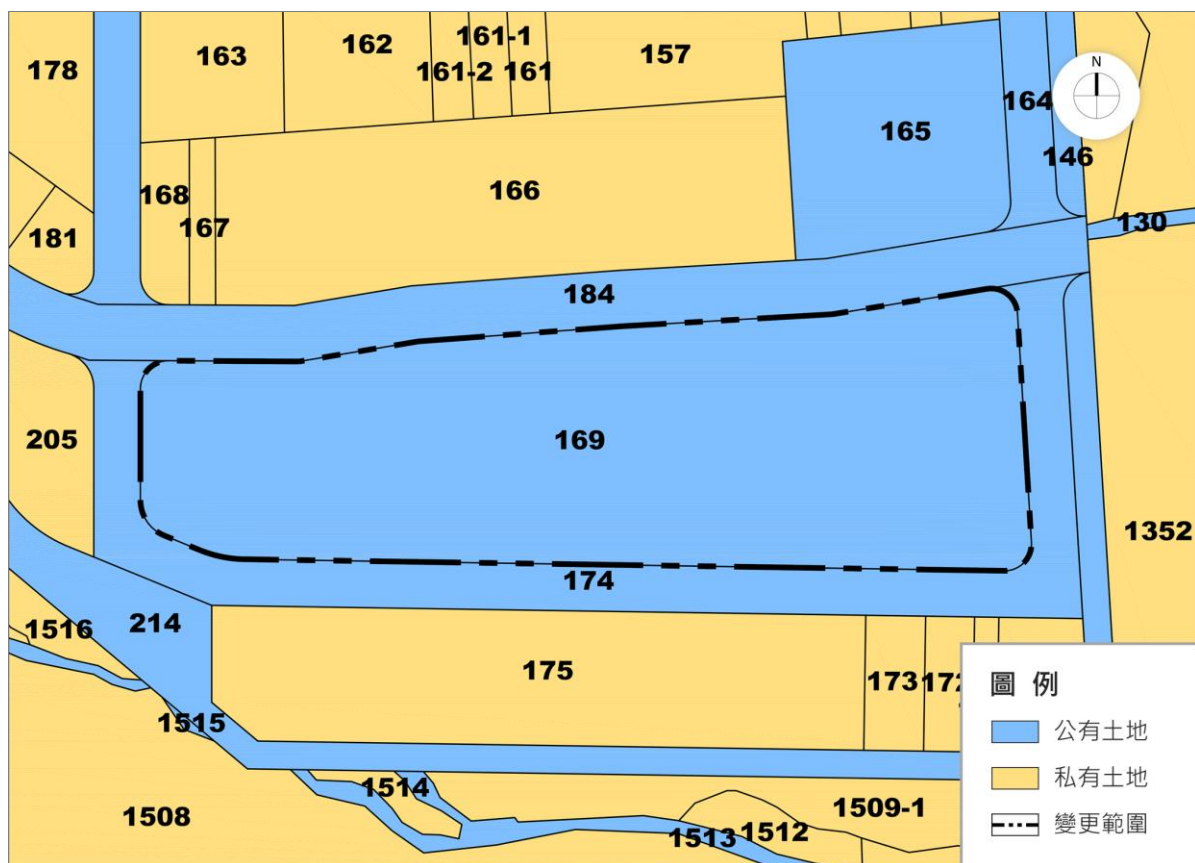


圖 5 土地權屬示意圖

二、周邊公共設施發展現況

查本案變更範圍周邊公共設施用地(詳圖 6)，周邊 250 公尺步行範圍公 3(山鼻之戀公園)、公 5(山鼻之望公園)皆已開闢完成，並有綠地串連之綠帶空間可供鄰里性質之休閒遊憩步行空間；另就西側約 500 公尺處則設有機場捷運 A10 站及兩處廣場用地，並可藉捷運轉乘至台北及中壢等地。



資料來源：本計畫整理。

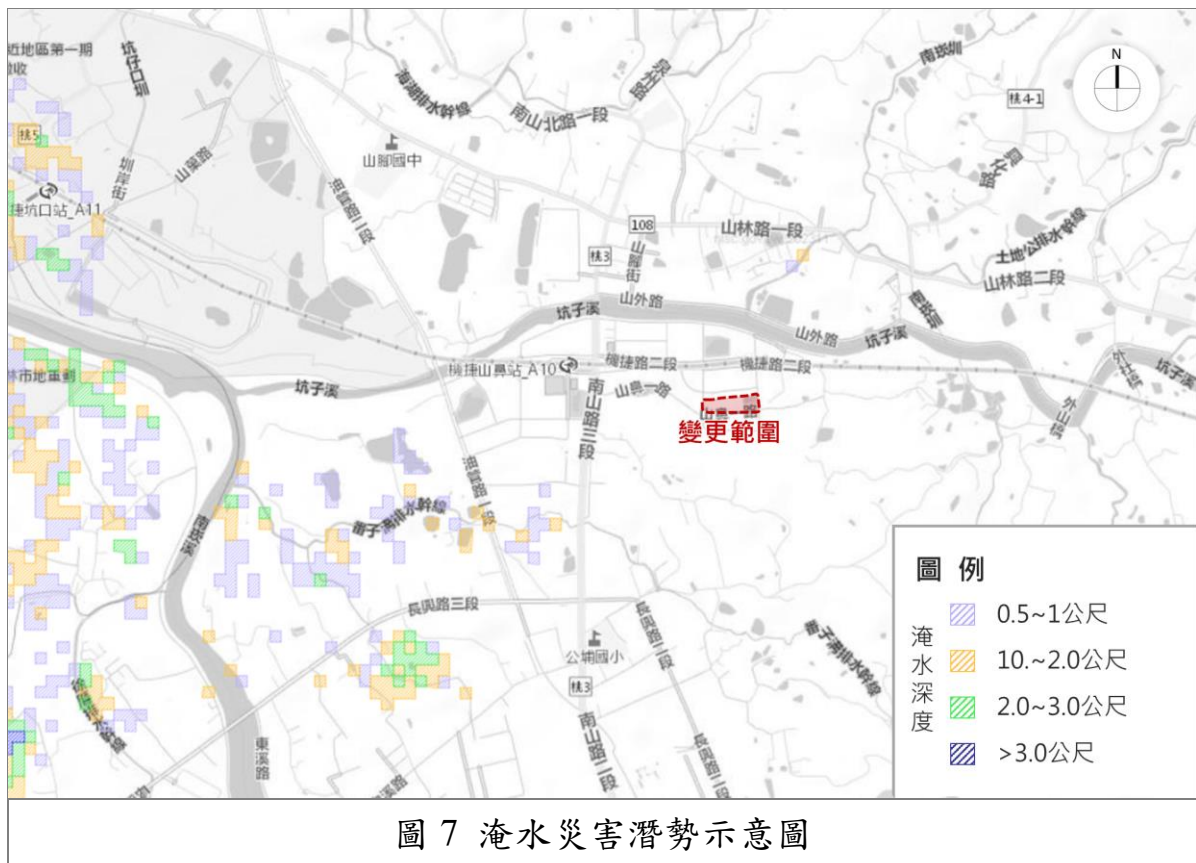
三、環境敏感地區及限制開發條件

(一)環境敏感地區

本計畫範圍非位於活動斷層、飲用水水質保育區等第一級環境敏感地區範圍；亦未位於高鐵限建範圍等第二級環境敏感地區範圍內。

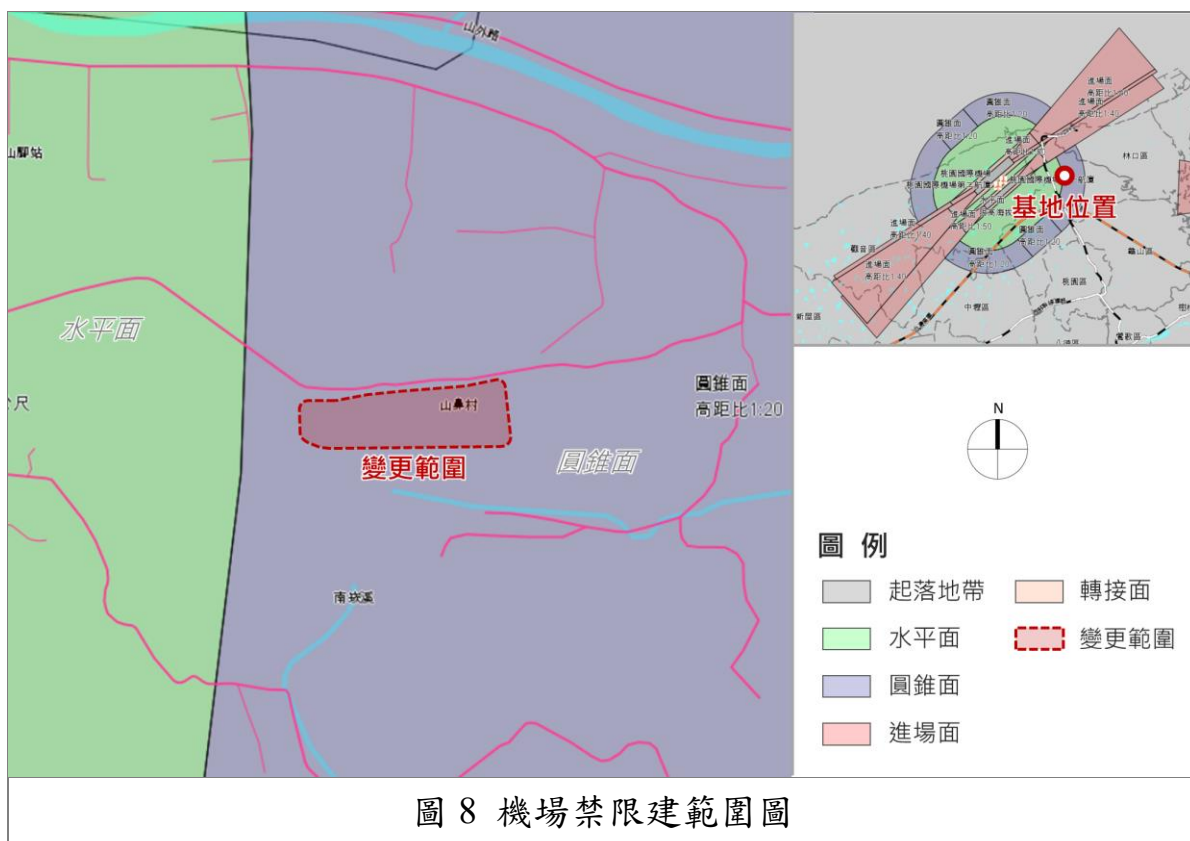
(二)淹水災害潛勢

依 24 小時降雨量 650mm 淹水潛勢分析，本計畫未位於淹水潛勢範圍內。



(三)機場禁限建範圍

經查本案變更範圍位於機場禁限建管制範圍之圓錐面，高距比為 1：20，限建高度為海拔 86.34m，故後續社宅規劃設計建築物總高度(含避雷針)設計上需考量航高限制，建築物若位於航道下，避雷針及航空警示燈採用型式及範圍需依民航局相關法令檢討。



肆、社會住宅評估及開發構想

一、桃園社會住宅需求說明

桃園市目前有「地方興建」、「中央興建」、「都市更新興建分回」、「農田水利署合作興建」及「社會住宅包租代管」等多種管道興辦社會住宅；其中最早推動之「中路二號社會住宅」業已於 108 年 7 月完工，後續陸續推動興辦社會住宅。而目前中央及地方共計提供 11,862 戶住宅單元，其中 3,995 戶已完工、1,073 戶興建中、6,794 戶屬規劃階段，相關桃園市社會住宅建設區位如圖 9。



圖 9 桃園市社會住宅基地示意圖

資料來源：桃園市政府住宅發展處網站「社會住宅分布及進度」(112.11)。

另依行政院「社會住宅興辦計畫(第二次修正)(核定本)」訂定各直轄市、縣(市)政府社會住宅興辦目標，桃園市總需求戶數約 24,200 戶。相較桃園市目前提供之已完工、興建中及規劃中的社會住宅戶數，其供給戶數與行政院推估之需求戶數仍相差約 12,338 戶。

表 4 各直轄市、縣(市)政府社會住宅興辦目標彙整表

縣市	戶數(戶)	縣市		戶數(戶)
臺北市	37,500	基隆市	嘉義縣	38,000
新北市	44,300	新竹市	屏東縣	
桃園市	24,200	新竹縣	宜蘭縣	
		苗栗縣	花蓮縣	
		彰化縣	臺東縣	
臺中市	23,360	南投縣	澎湖縣	
臺南市	13,680	雲林縣	金門縣	
高雄市	18,960	嘉義市	連江縣	
合計				200,000

資料來源：「社會住宅興辦計畫(第二次修正)(核定本)」(111.03)。

二、桃園經濟及弱勢戶居住需求說明

依「住宅法」第 4 條明訂，應提供 40%以上比率予經濟或社會弱勢戶，另提供一定比率予未設籍於當地且在該地區就學就業有居住需求者；其中「經濟或社會弱勢者」身分係指家庭總收入平均分配全家人口之金額及家庭財產，未超過主管機關公告之一定標準，且符合低／中低收入戶、身心障礙者、65 歲以上老人及原住民等族群。

(一)低收入戶人口

依桃園市政府函報 112 年度低收入戶「最低生活費」為每人每月新臺幣 15,977 元，另依衛生福利部統資資料，桃園市及蘆竹區區域內低收入及中低收入人口統計如下表。蘆竹區之低收入及中低收入人口數合計有 1,428 人、613 戶(111 年統計值)，近 5 年隨全市人口成長，低收入及中低收入人口、

家戶亦逐年增加，蘆竹區近 5 年低收入及中低收入人口增加 12.44%、家戶增加 20.19%，經濟弱勢族群明顯增加，如表 6。

表 5 桃園市中/低收入戶 112 年審核標準表

收入	平均所得 (最低生活費)	動產限額 (存款加投資等)	不動產限額 (每戶)
低收入戶	15,977 元	每人每年 8 萬元	387 萬元
中低收入戶	23,965 元	每人每年 12 萬元	580 萬元

資料來源：本計畫彙整自「桃園市公務統計資訊網—統計年報查詢」(112.09)。

表 6 桃園市及蘆竹區經濟弱勢人口統計表

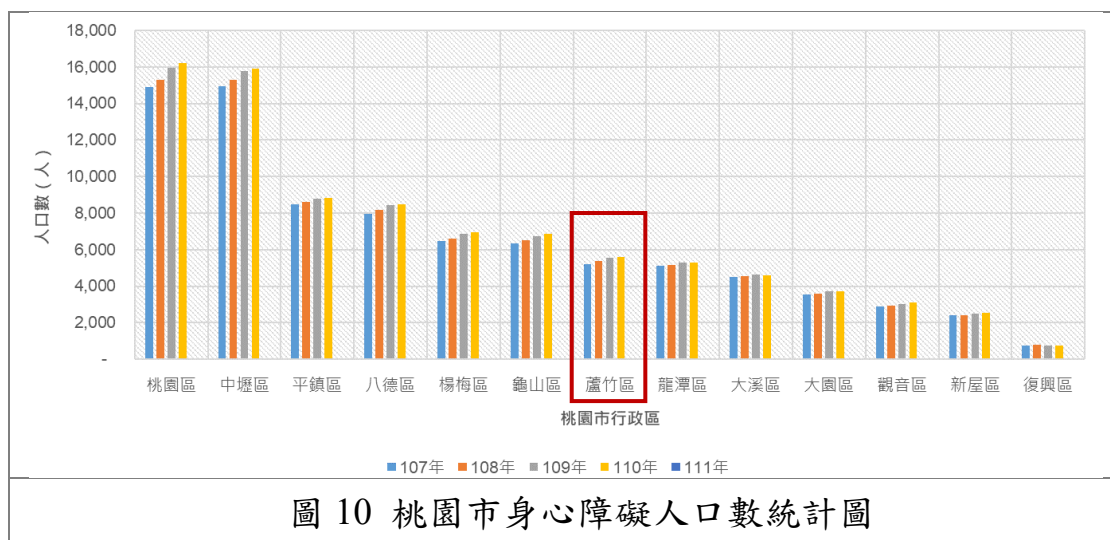
年度	桃園市		蘆竹區	
	戶數(戶)	人數(人)	戶數(戶)	人數(人)
111	12,091	28,305	613	1,428
110	11,802	28,359	602	1,453
109	11,078	27,119	599	1,482
108	9,738	23,822	561	1,360
107	8,754	21,676	510	1,270

(二)身心障礙人口

蘆竹區身心障礙人口約占全市比例 6.36%，另桃園市及如竹區近 5 年皆呈現逐年增加趨勢，如表 7 及圖 10。

表 7 桃園市及蘆竹區身心障礙人口數統計表

年份 行政區	107 年 人口數(人)	108 年 人口數(人)	109 年 人口數(人)	110 年 人口數(人)	111 年 人口數(人)
桃園市	83,585	85,291	88,011	88,868	89,206
蘆竹區	5,210	5,364	5,555	5,616	5,681



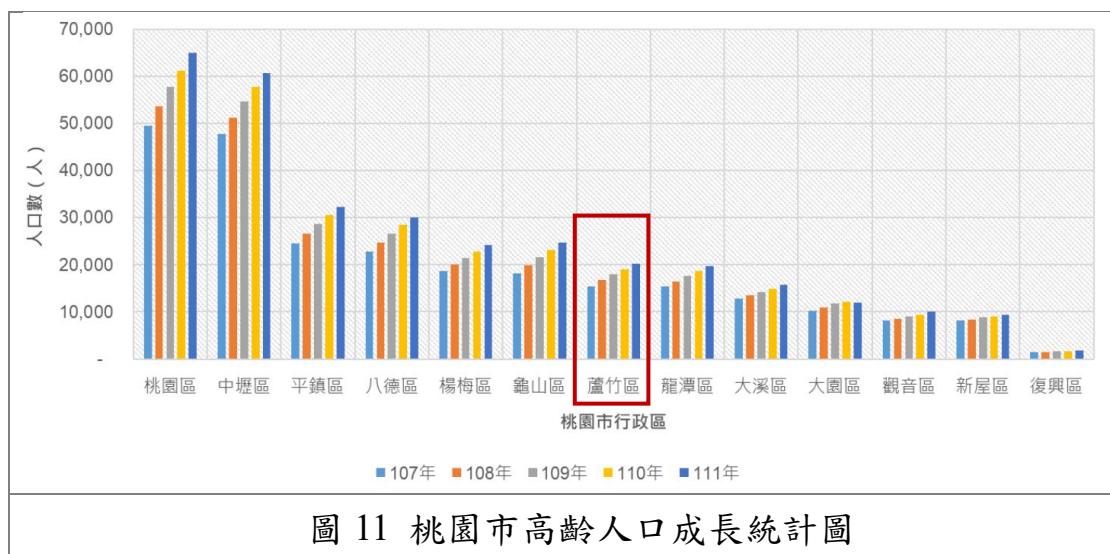
資料來源：本計畫彙整自「桃園市公務統計資訊網—統計年報查詢」(112.09)。

(三)65 歲以上高齡人口

桃園市整體 65 歲以上高齡人口計有 325,745 人(111 年統計值)，其中蘆竹區合計有 20,180 人，約占全市 6.19%，且近 5 年高齡人口、扶老比及老化指數逐年增加。

表 8 桃園市及蘆竹區高齡人口成長統計表

年份 行政區	107 年 人口數(人)	108 年 人口數(人)	109 年 人口數(人)	110 年 人口數(人)	111 年 人口數(人)
桃園市	253,213	272,348	292,059	309,040	325,745
蘆竹區	15,420	16,759	18,040	18,996	20,180



資料來源：本計畫彙整自桃園市政府主計處「PX-Web 統計資料庫」(112.09)。

(四)原住民人口

桃園市整體呈現逐年成長趨勢，其中至 111 年之蘆竹區原住民族人口數為 5,085 人，亦呈現逐年微幅成長趨勢，亦呈現逐年成長趨勢，如表 9 及圖 12。

表 9 桃園市及蘆竹區原住民族人口成長統計表

年份 行政區	107 年 人口數(人)	108 年 人口數(人)	109 年 人口數(人)	110 年 人口數(人)	111 年 人口數(人)
桃園市	73,874	75,872	77,662	79,195	80,203
蘆竹區	4,762	4,881	4,979	5,040	5,085

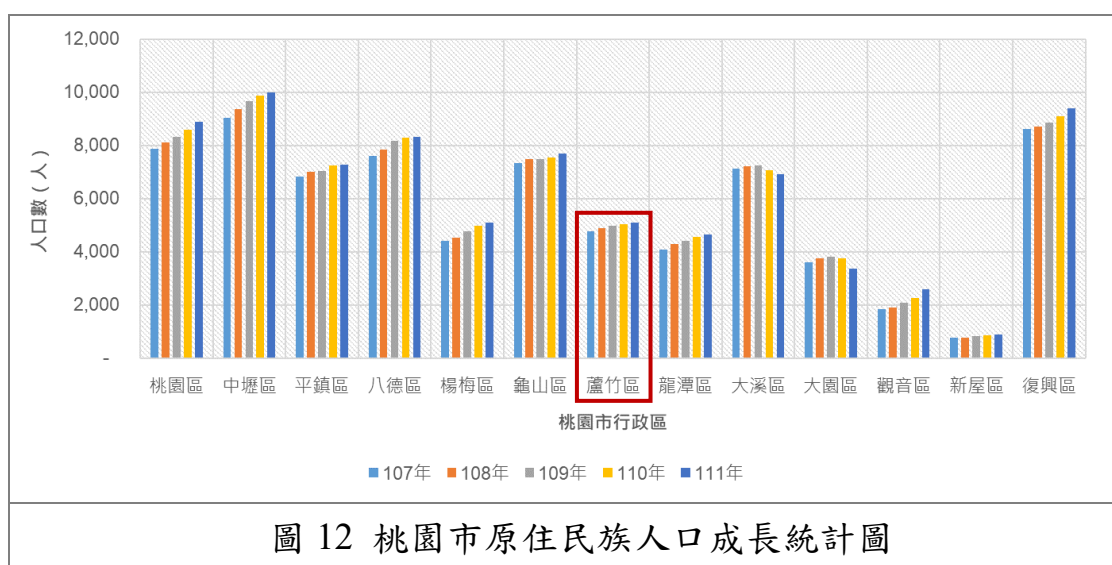


圖 12 桃園市原住民族人口成長統計圖

資料來源：本計畫彙整自桃園市政府主計處「PX-Web 統計資料庫」(112.09)。

(五)小結

綜上所述，現況含規劃中的社會住宅存量尚未滿足行政院推估之需求戶數；另現今蘆竹區經濟或社會弱勢戶亦逐年攀升，故仍應積極勘選適宜公有土地，興辦社會住宅以保障居住及弱勢權益。

二、開發定位及構想

(一)空間規劃構想

本案計畫範圍屬機場捷運 A10(山鼻)站周邊整體開發之土地，係依區段徵收分回之市有土地，可作為合適興建社會住宅之基地。依「桃園市蘆竹區 A10 站社會住宅興辦計畫」之規劃內容，本案以 300%容積率計算，始符合營建效益，預計可滿足 A10 社會住宅基地建築量體(約 350 戶)之需求。相關配置及規劃原則如下：

1.室內規劃設計原則

應依本市市民承租居民特性，考量評估適宜之公共空間及商業空間，如：頂蓋型廣場、會客區、閱覽室等，以鼓勵、協助青年人口成家生育及高齡者之居住照護。

另因該基地由桃園市政府與社會局及體育局合作興建，故低樓層規劃為身心障礙者社區日間作業設施及微型運動中心；高樓層規劃則為社會住宅及實驗住宅使用。

2.戶外空間設計原則

建築物沿基地四周依土地使用分區管制要點退縮留設人行開放空間及綠化、車道妥善設置及公園綠地之提供，減緩對周邊之影響，亦提供居民休憩活動場域。

地面層採開放式設計，不設圍牆構造物，但仍需維持住戶進出之門廳管制動線安全，可以綠籬或其他不影響景觀及視覺開放性方式界定基地邊緣，規劃時應避免產生社區空間死角，照明計畫納入社區安全考量提供優質之戶外活動空間、人行步道空間等，且各區主要出入口應設置雨遮以提供遮陽及避雨功能。

(二)營運構想

社會住宅政策目的係推動只租不賣、租金合理之居住空間予中低收入、社會弱勢及受薪階級，令其能獲得安穩居住之具體行動。依內政部訂定「住宅法」、本府訂定「桃園市社會住宅出租辦法」及「桃園市社會住宅服務中心住宅租賃管理作業辦法」規定訂定租賃條件，並依據家庭成員每月平均所得級距調降租金(如表 10)，以降低弱勢家庭經濟負擔。

另桃園市政府成立專責單位，負責辦理社宅招租、租金收取及營運管理等事務，強化專業服務及營運效能，以優化社宅永續經營及資產管理。

表 10 桃園市社會住宅分級租金標準表

分級級別	說明
第一級	家庭成員每人每月平均所得低於本市最低生活費 0.5 倍。
第二級	家庭成員每人每月平均所得本市最低生活費 0.5 倍以上至低於 1 倍。
第三級	家庭成員每人每月平均所得本市最低生活費 1 倍以上至低於 1.5 倍。
第四級	家庭成員每人每月平均所得本市最低生活費 1.5 倍以上至低於 2 倍。
第五級	家庭成員每人每月平均所得本市最低生活費 2 倍以上至低於 2.5 倍。
第六級	家庭成員每人每月平均所得本市最低生活費 2.5 倍以上至不超過 3.5 倍。

伍、變更理由與內容

一、變更理由

配合桃園市社會住宅政策，考量地區居住需求及本府財務規劃，依都市計畫法桃園市施行細則第 38 條，變更土地使用分區及使用強度，以提高 A10 社會住宅所需樓地板面積，增加供給量及營運使用效益。

二、變更內容

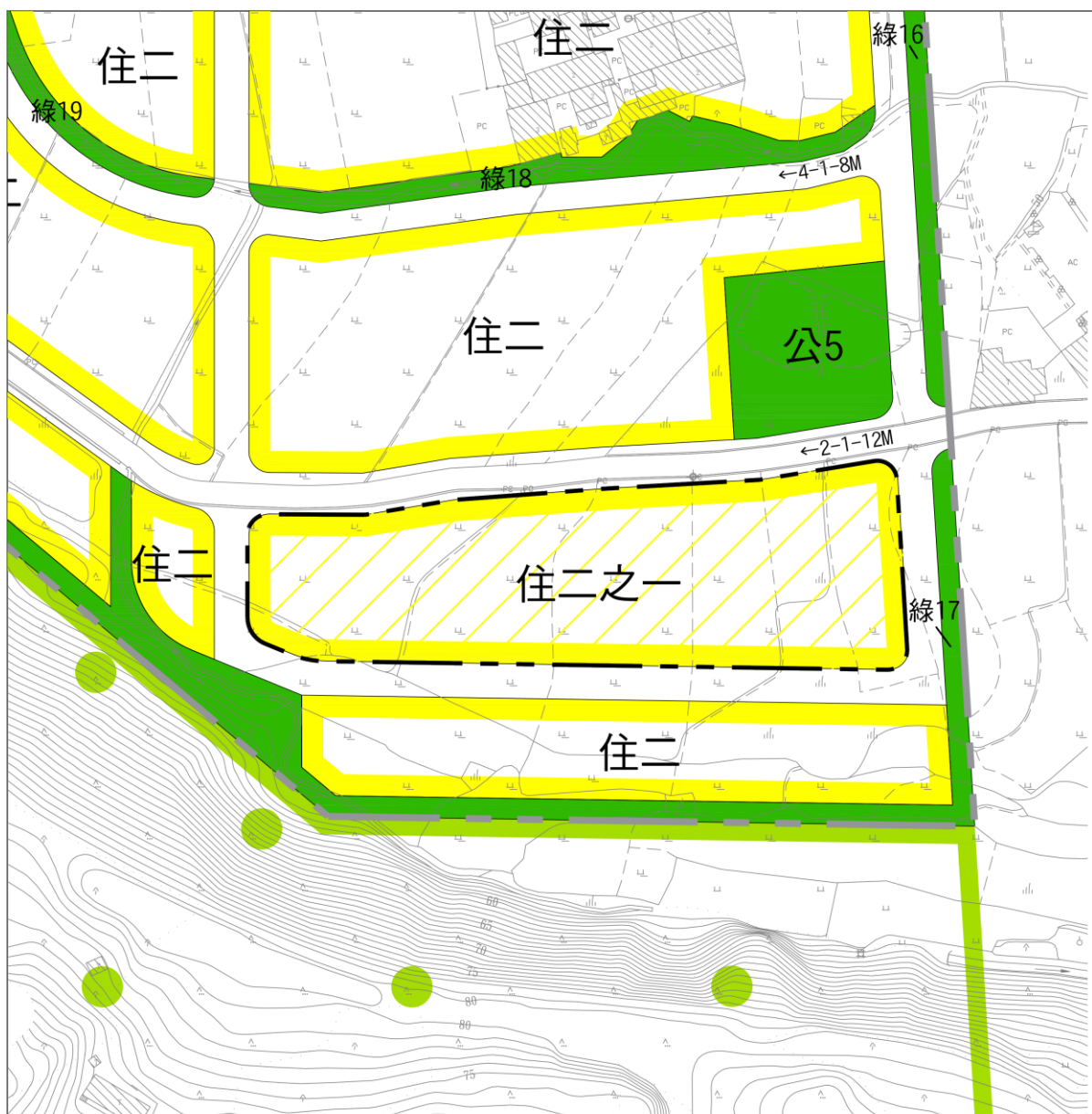
本計畫變更第二種住宅區為第二之一種住宅區，變更面積為 0.94 公頃，變更內容詳表 11，變更內容示意圖詳圖 13；另配合本次新增使用分區，修訂土地使用分區管制要點。

表 11 變更內容明細表

編號	變更位置	變更內容		變更理由
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)	
變 1	新 鼻 段 169 地號	第二種 住宅區 0.94	第二之一種 住宅區 0.94	配合桃園市社會住宅政策，考量地區居住需求及本府財務規劃，依都市計畫法桃園市施行細則第 38 條，變更土地使用分區及使用強度，以提高 A10 社會住宅所需樓地板面積，增加供給量及營運使用效益。
變 2	土地使用 分區管制 要點	修訂土地使用管制要點第三點 (詳表 12)		1.配合本案新增第二之一種住宅區相關之土地使用分區管制要點。 2.建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 300%；不得適用相關容積獎勵、增額容積及容積移轉之規定。

註：1.本計畫未指明變更部分，均應以原計畫為主。

2.表內面積僅供參考，應以依據核定計畫圖實地分割測量面積為準。



圖例：

- 住二 第二種住宅區
- 保護區
- 綠 綠地用地
- 公 公園用地

- 道路用地
- 計畫範圍線
- 變更範圍線

變更圖例：

- // 變更第二種住宅區為第二之一種住宅區

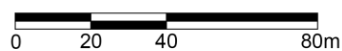


圖 13 變更內容示意圖

表 12 變更土地使用管制要點對照表

原要點內容					增(修)訂要點內容					變更理由
三、本計畫區內各土地使用分區及公共設施用地之建蔽率及容積率不得大於下列之規定：					三、本計畫區內各土地使用分區及公共設施用地之建蔽率及容積率不得大於下列之規定：					配合本案新增第二種住宅區相關土地使用分區管制要點。
項目	種類	建蔽率	容積率	備註	項目	種類	建蔽率	容積率	備註	
土地使用分區	第一種住宅區	50%	120%	再發展區	土地使用分區	第一種住宅區	50%	120%	再發展區	
	第一之一種住宅區	--	--	建蔽率及容積率依本點第三項規定		第一之一種住宅區	--	--	建蔽率及容積率依本點第三項規定	
	第二種住宅區	50%	160%	捷運車站半徑 300-700 公尺範圍內街廓		第二種住宅區	50%	160%	捷運車站半徑 300-700 公尺範圍內街廓	
	第三種住宅區	50%	180%	捷運車站半徑 300 公尺範圍內街廓		第二之一種住宅區	50%	300%	不得適用相關容積獎勵、增額容積及容積移轉之規定	
	商業區	80%	280%	-		第三種住宅區	50%	180%	捷運車站半徑 300 公尺範圍內街廓	
	車站專用區	80%	280%	比照商業區容積率，供桃園市政府開發使用		商業區	80%	280%	-	
	保存區	60%	160%	--		車站專用區	80%	280%	比照商業區容積率，供桃園市政府開發使用	
	河川區	--	--	--		保存區	60%	160%	--	
	公園用地	15%	30%	--		河川區	--	--	--	
公共設施用地	綠地用地	--	--	--	公共設施用地	公園用地	15%	30%	--	
	廣場兼停車場用地	--	--	若兼供平面停車場使用，則建蔽率為 10%、容積率為 20%；若兼供立體停車場使用，則建蔽率為 70%、容積率為 480%		綠地用地	--	--	--	
	園林道路用地	70%	200%	--		廣場兼停車場用地	--	--	若兼供平面停車場使用，則建蔽率為 10%、容積率為 20%；若兼供立體停車場使用，則建蔽率為 70%、容	
	道路用地	--	--	--						
	道路用地(兼供河川	--	--	--						

原要點內容					增(修)訂要點內容					變更理由
	使用)							積 率 為 480%		
第一種住宅區及第一之一種住宅區土地建築時，得向市府申購增加容積，惟增加後容積率以所座落街廓內住宅區之最高容積率為限。所座落街廓均為第一種住宅區或第一之一種住宅區時，以毗鄰街廓住宅區容積率最高者為限。申購容積程序及容積價金計算方式依「桃園市政府都市計畫增額容積及容積移轉代金申請案件審查許可要點」辦理。 第一之一種住宅區土地原建蔽率及容積率均為 0%，依前項規定申購容積者，於第一次申購時，須至少申購達容積率 120%，申購後建蔽率為 50%，並以容積率 120%為基準容積。					園林道路 用地	70%	200%	--		
					道路用地	--	--	--		
					道路用地 (兼供河川 使用)	--	--	--		
					第一種住宅區及第一之一種住宅區土地建築時，得向市府申購增加容積，惟增加後容積率以所座落街廓內住宅區之最高容積率為限。所座落街廓均為第一種住宅區或第一之一種住宅區時，以毗鄰街廓住宅區容積率最高者為限。申購容積程序及容積價金計算方式依「桃園市政府都市計畫增額容積及容積移轉代金申請案件審查許可要點」辦理。 第一之一種住宅區土地原建蔽率及容積率均為 0%，依前項規定申購容積者，於第一次申購時，須至少申購達容積率 120%，申購後建蔽率為 50%，並以容積率 120%為基準容積。					

陸、變更後計畫內容

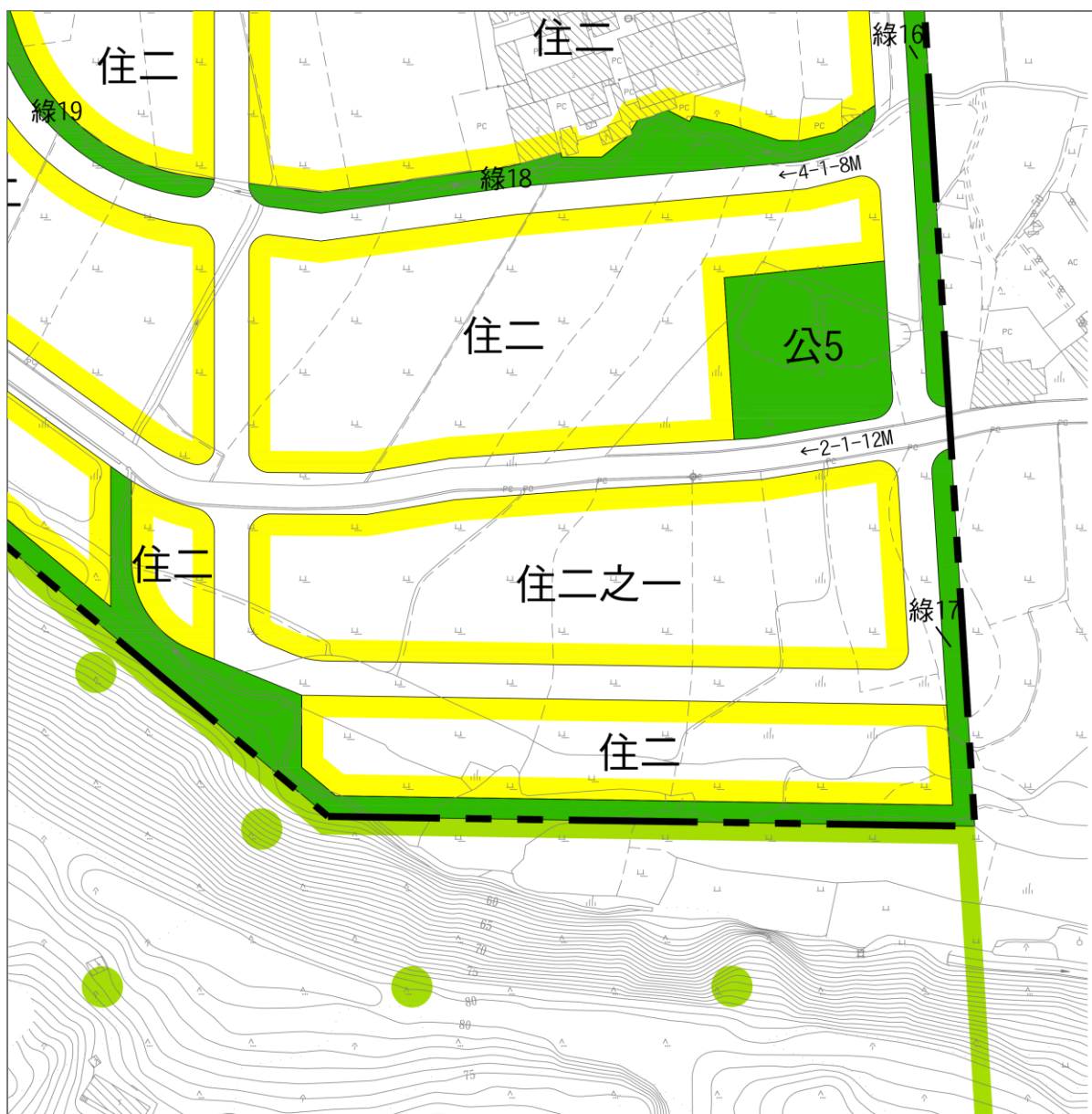
本計畫變更前後土地使用計畫面積對照表如表 13，變更後示意圖如圖 14：

表 13 變更前後土地使用面積對照表

項目			原計畫 面積 (公頃)	增減 面積 (公頃)	本次變更後面積	
					計畫 面積 (公頃)	占計畫總 面積比例 (%)
土地 使用 分區	住宅區	第一種住宅區	1.31	-	1.31	3.36
		第一之一種住宅區	0.02	-	0.02	0.05
		第二種住宅區	10.22	-0.94	9.28	23.78
		第二之一種住宅區	-	0.94	0.94	2.41
		第三種住宅區	7.4	-	7.4	18.96
		小計	18.95	0.00	18.95	48.55
	商業區		1.78	-	1.78	4.56
	車站專用區		0.5	-	0.5	1.28
	保存區		0.52	-	0.52	1.33
	河川區		3.37	-	3.37	8.63
	小計		25.12	0.00	25.12	64.36
公共 設施 用地	公園用地		2.83	-	2.83	7.25
	綠地用地		2.11	-	2.11	5.41
	廣場兼停車場用地		0.35	-	0.35	0.90
	園林道路用地		3.38	-	3.38	8.66
	道路用地		5.17	-	5.17	13.25
	道路用地 (兼供河川使用)		0.07	-	0.07	0.18
	小計		13.91	-	13.91	35.64
計畫總面積			39.03	0.00	39.03	100.00

註：1.表內原計畫面積係依據 111 年 12 月 22 日公告實施之「變更南崁地區都市計畫(配合桃園國際機場聯外捷運系統 A10 車站周邊土地開發計畫)細部計畫(配合區段徵收工程及人民陳情意見)(第二階段)」案變更後面積為準。

2.表內面積僅供參考，應以依據核定計畫圖實地分割測量面積為準。



圖例：

- 住二 第二種住宅區
- 住二之一 第二之一種住宅區
- ● 保護區

- 綠 綠地用地
- 公 公園用地
- ▬ ▬ 道路用地

計畫範圍線

0 20 40 80m



圖 14 變更後細部計畫示意圖

柒、變更後土地使用分區管制要點

- 一、本要點依都市計畫法第二十二條、第三十二條及同法桃園市施行細則第三十九條規定訂定之。
- 二、為促進土地合理利用及維護都市計畫區內居住之生活環境品質，依都市計畫法之規定，訂定本要點。
- 三、本計畫區內各土地使用分區及公共設施用地之建蔽率及容積率不得大於下列之規定：

項目	種類	建蔽率	容積率	備註
土地使用分區	第一種住宅區	50%	120%	再發展區
	第一之一種住宅區	--	--	建蔽率及容積率依本點第三項規定
	第二種住宅區	50%	160%	捷運車站半徑 300-700 公尺範圍內街廓
	第二之一種住宅區	50%	300%	不得適用相關容積獎勵、增額容積及容積移轉之規定
	第三種住宅區	50%	180%	捷運車站半徑 300 公尺範圍內街廓
	商業區	80%	280%	--
	車站專用區	80%	280%	比照商業區容積率，供桃園市政府開發使用
	保存區	--	--	依南崁地區都市計畫土地使用分區管制要點規定
	河川區	--	--	--
公共設施用地	公園用地	15%	30%	--
	綠地用地	-	-	--
	廣場兼停車場用地	--	--	若兼供平面停車場使用，則建蔽率為 10%、容積率為 20%；若兼供立體停車場使

				用，則建蔽率為 70%、容積率為 480%
	園林道路用地	--	--	--
	道路用地	--	--	--
	道路用地 (兼供河川使用)	--	--	--

第一種住宅區及第一之一種住宅區土地建築時，得向市府申購增加容積，惟增加後容積率以所座落街廓內住宅區之最高容積率為限。所座落街廓均為第一種住宅區或第一之一種住宅區時，以毗鄰街廓住宅區容積率最高者為限。申購容積程序及容積價金計算方式依「桃園市政府都市計畫增額容積及容積移轉代金申請案件審查許可要點」辦理。

第一之一種住宅區土地原建蔽率及容積率均為 0%，依前項規定申購容積者，於第一次申購時，須至少申購達容積率 120%，申購後建蔽率為 50%，並以容積率 120%為基準容積。

四、車站專用區得作捷運相關設施及依都市計畫法桃園市施行細則有關商業區相關規定使用；並得適用「建築技術規則」建築設計施工篇第十五章實施都市計畫地區建築基地綜合設計依商業區之相關規定。

五、為確保古蹟（德馨堂）及歷史建築（室善居）周圍之環境品質，保存區內經指定之古蹟（德馨堂）及具歷史價值建築（室善居），應依「文化資產保存法」維護保存。其餘區內未經指定之既存建築物，僅能維持原有之使用，並得作維護或修建之建築行為，且得依相關規定辦理容積移轉。

六、為塑造本計畫區之都市意象，避免過於細分之建築基地規模造成都市意象混亂，並促進整體開發，訂定建築基地最小開發規定如下表。建築基地申請開發，如造成鄰地因未達前述規定無法開發之情形，應加以合併共同開發。（詳圖 15）

街廓編號		建築基地最小開發規模
1	街廓編號C1、C3之建築基地	建築基地最小開發規模應不得小於1,000平方公尺，且建築基地臨計畫道路之最小面寬應不得小於20公尺。
2	街廓編號R1~R8之建築基地	建築基地最小開發規模應不得小於500平方公尺，且建築基地臨計畫道路之最小面寬應不得小於10公尺。
3	街廓編號R9~R24之建築基地	建築基地臨計畫道路之最小面寬應不得小於5公尺。
4	R25~R28（再發展區）	得採個別開發或整體開發，採整體開發者依都市更新相關規定辦理。
5	T1（車站專用區）	採整體開發方式辦理。
6	除第1至5之規定外，面臨兩條計畫道路以上之轉角建築基地	建築基地最小開發規模應不得小於300平方公尺。

七、為鼓勵本計畫區內土地大規模開發建設，建築基地面積大於1,500平方公尺以上者，得增加該基地基準容積之5%，建築基地面積3,000平方公尺以上者，得增加該基地基準容積之8%，建築基地面積5,000平方公尺以上者，得增加該基地基準容積之15%。

八、計畫區內各使用分區及部分公共設施於建築申請時，應依下列規定退縮建築，並指定為公共開放空間，退縮部分得計入法定空地，不得設置汽車停車空間及圍牆，且該退縮部分應自道路境界線至少留設1.5公尺寬之植栽綠化，並優先種植喬木，其餘設置人行步道。（詳圖16）

（一）臨接未達15公尺計畫道路者，應自道路境界線至少退縮3.5公尺建築；臨接15公尺以上計畫道路者，應自道路境界線至少退縮4公尺建築；臨接50公尺計畫道路者，應自道路境界線至少退縮6公尺建築。

- (二) 臨接公園用地、綠地用地、廣（停）用地者，應自建築基地與前述公共設施用地臨接處至少退縮 5 公尺建築。
- (三) 廣（停）用地應自周界至少退縮 5 公尺建築，臨園道側應自周界至少退縮 6 公尺。
- (四) 公 4 用地東側應留設 3.5 公尺通路，供南側耕地耕作機具通行及水圳灌溉所需。
- (五) 上述建築基地依規定退縮之公共開放空間，其建築物之建築垂直投影，不得突出於該退縮空間。
- (六) 基地情形特殊者，得依桃園市都市計畫地區基地情形特殊者退縮建築處理原則辦理。

九、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，其植栽種類以原生植物為原則。

十、第一、二、三種住宅區建築基地面積超過 1,500 平方公尺以上者，地下室開挖率不得超過 70%；未達 1,500 平方公尺者，地下開挖率不得超過 80%；但車專區及商業區地下開挖率不得超過 80%。

基地情況特殊，並經本市都市設計審議通過者，得不受前項規定限制。

十一、建築基地附屬停車空間之設置，應依下列規定辦理：

- (一) 建築總樓地板面積在 250 平方公尺(含)以下者，應留設 1 部汽車停車空間及 1 部機車停車空間。
- (二) 建築總樓地板面積超過 250 平方公尺者，其超過部分，每增加 150 平方公尺，應增設 1 部汽車停車空間及 1 部機車停車空間。
- (三) 每部機車停車空間長度至少 2 公尺，寬度至少 1 公尺。

十二、為鼓勵第一種住宅區內既有建物依現行建築法令規定重建，以提升建物安全及環境品質，第一種住宅區內既有建物坐落且面積達 200 平方公尺以上之建築基地，重建時得增加興建容積樓地板面積占基準容積 5%。已依危老條例申請獎勵規定者，不適用本點之規定。

十三、為維護既有生態濕地及農水路之紋理，本計畫劃設於公園內之埤塘、劃設於綠地內之水圳應予完整保留。

十四、為塑造本計畫區整體意象及風格，訂定都市設計準則，本計畫建築基地於申請建築時，應依前述準則進行設計。

十五、本計畫區之建築基地有下列情形者，應於核發建造執照前經都市設計審議通過。「桃園市都市設計審議委員會」必要時得依本管制事項精神修訂更詳確之都市設計管制事項，以為審議時之依據。

（一）私有建築基地面積達 1,500 平方公尺。。

（二）公有建築物符合「桃園市都市設計審議作業要點」

十六、本計畫區依下列規定實施增額容積：

（一）實施範圍內建築基地使用分區為住宅區、商業區、工業區、產業專用區者，得申請增額容積，且最高以基準容積率之 20%為限，實施範圍如圖 17。

（二）申請增額容積之建築基地符合下列二項情形者，得設置公益性設施並捐建予市府。

1. 住宅區建築基地達 3,000 平方公尺以上，商業區建築基地達 2,000 平方公尺以上。但捐建公益性設施空間完整經本府同意，且減少面積未逾最小基地面積之 10%，不在此限。

2. 臨接 10 公尺以上計畫道路且臨接道路最小單一面寬達 10 公尺以上。

前項公益性設施應與增額容積同時申請，且增額容積應全數申請。

(三) 前款公益性設施之設置，應依下列規定辦理，並得免計容積樓地板面積：

1. 公益性設施應為經本府同意完整、合理區劃之空間，捐建之容積樓地板面積不得超過建築基地面積乘以基準容積率之 10%。
2. 公益性設施捐建內容應包含相對應土地持分、必要之公共設施持分(不得低於捐建公益性設施容積樓地板面積之 10%)、汽車及機車停車空間(公益性設施容積樓地板面積每 150 平方公尺應設置 1 輛，未滿 1 輛者以 1 輛計算)，並繳納 25 年管理維護費用。
3. 公益性設施應設置於建築物之第一層、第二層及第三層。設置於第一層者，應設有專用出入口及 2 公尺以上連接至建築線之戶外通道；設置於第二層及第三層者，應設有專用出入口、樓梯、昇降設備及 2 公尺以上連接至建築線之戶外通道。

(四) 建築基地除依第一點申請增額容積外，捐建公益性設施另給予容積(公益性增額容積)，計算方式如下：

公益性增額容積=捐建公益性設施總價值／(公益性設施以上樓層平均單價－直接成本單價－間接成本單價)
前項單價及總價值以估價方式計算，且應計入公益性增額容積免計容積部分之價值。

(五) 本市各機關公益性設施設置之需求項目及其管理維護費用單價，由市府另行公告之。

(六) 公益性增額容積核發前應與本府簽訂協議書及繳納保證金，並應於核發使用執照前，一次繳納 25 年管理維護費用，於核發使用執照後三個月內完成捐贈公益性

設施事宜。

- (七) 增額容積及公益性增額容積申請方式、送審書件、容積價金及容積數額估算方式等相關規定，由本府另訂之。
- (八) 計畫範圍內規定之增額容積適用範圍，應優先申請增額容積，增額容積全數申請後，始得依「都市計畫容積移轉實施辦法」相關規定辦理。但屬於本計畫案公告之生效日前，已依規定申請在案者，得適用原申請時之增額容積及容積移轉法令規定。
- (九) 已申請或領得建造執照之建築基地，且不增加基地面積者，其依規定申請增額容積，得適用原建造執照申請時之法令規定。

十七、本要點未規定事項，依其他法令規定辦理。

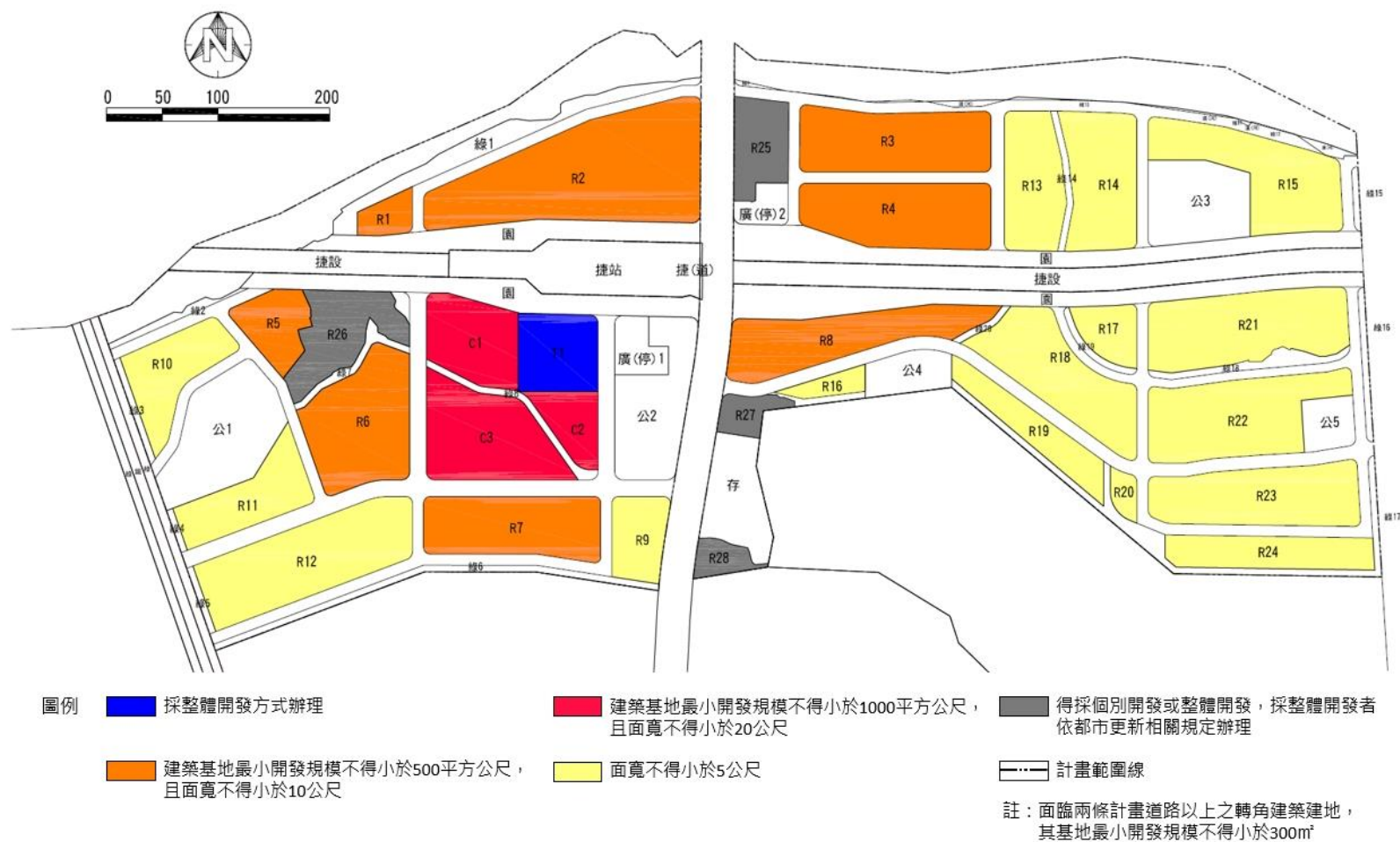


圖 15 建築基地最小開發規模管制示意圖

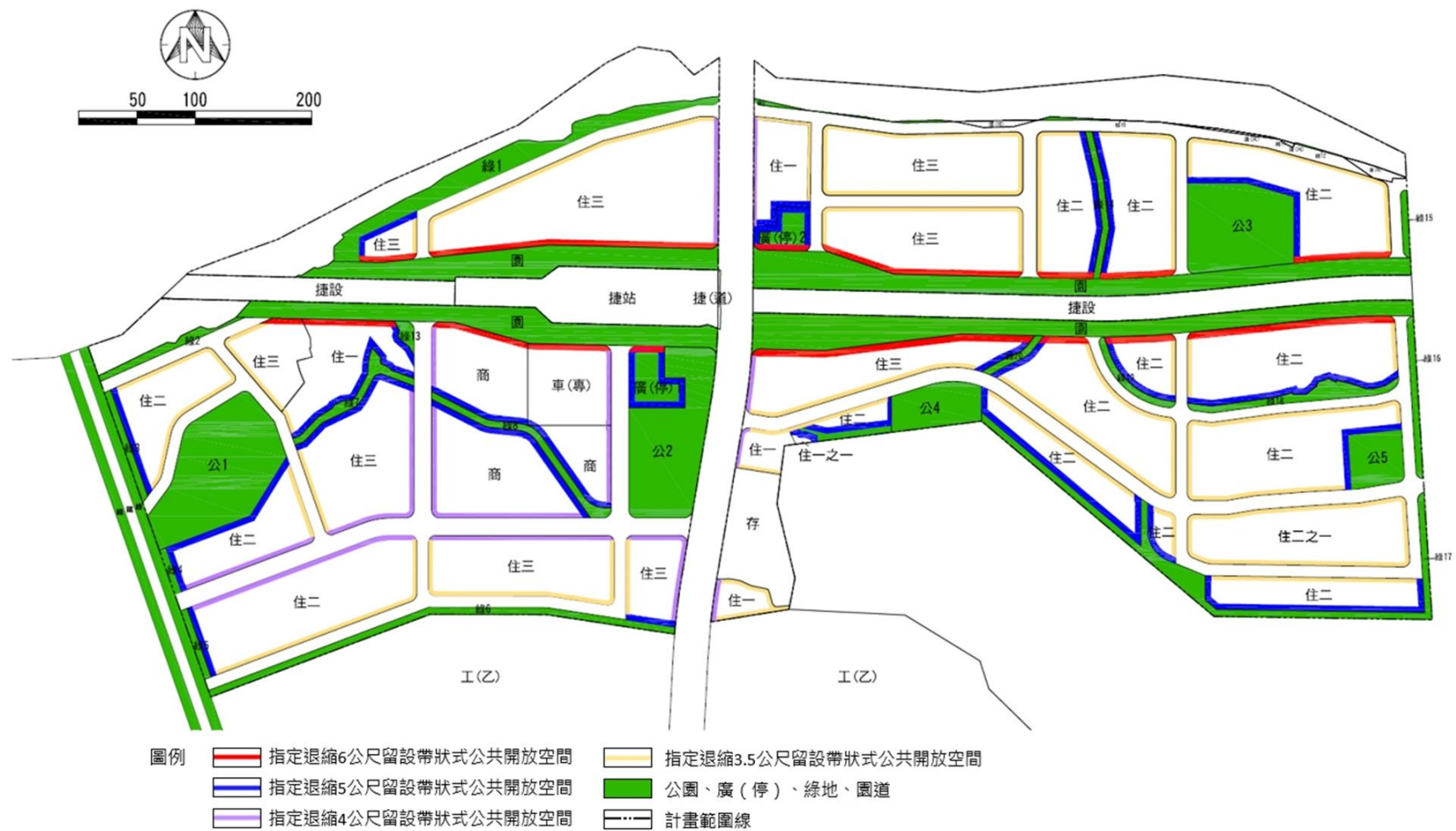


圖 16 建築退縮管制示意圖



捌、事業及財務計畫

依前述變更內容及開發構想，研擬事業及財務計畫如下：

一、開發方式

本案變更範圍土地為桃園市政府所有，管理機關為桃園市政府地政局，後續將以專案讓售予桃園市政府住宅發展處，並依住宅法等相關規定開發興建。

二、財務計畫

本計畫將依住宅法相關規定興建社會住宅，並由桃園市政府編列費用、規劃、興建及營運管理，社會住宅開發費用預估約 33 億元，預計 116 年完工，詳表 14。

表 14 事業及財務計畫表

項目	面積 (公頃)	土地取得方式					開發經費(萬元)			主辦 單位	預定 完工 期限	經費 來源
		徵 購	區 段 徵 收	市 地 重 劃	公 地 撥 用	其 他	專 案 讓 售 費 用	興 建 工 程 費 用	合 計			
第二 之一 種住 宅區	0.94	-	-	-	-	V	31,401	298,781	330,182	桃園市 政府	民國 116 年	桃園市 政府自 行籌措

註 1：表內面積應已核定實際測量分割為準。

2：本表預計開發經費及完成期限視主辦單位實際執行狀況酌予調整之。

玖、其他

凡本次變更內容未指明變更部分，均以原計畫為準。

附件一 准予辦理個案變更都市計畫認定函

檔 號：
保存年限：

桃園市政府 函

地址：33001桃園市桃園區縣府路1號
承辦人：副工程司 賴源聰
電話：03-3324700-2301
電子信箱：10027703@mail.tycg.gov.tw

受文者：桃園市政府都市發展局

發文日期：中華民國112年11月1日
發文字號：府都住規字第1120275205號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：



主旨：有關本府辦理「變更南崁地區都市計畫（配合桃園國際機場聯外捷運系統A10車站周邊土地開發計畫）細部計畫（A10社會住宅）案」暨「變更高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫（配合桃園國際機場聯外捷運系統A20車站周邊土地開發計畫）細部計畫（A20社會住宅）案」認定符合都市計畫法第27條第1項第4款一案，詳如說明，請查照。



說明：

一、依內政部93年1月7日內授營都字第0920091111號函規定（略以）：都市計畫法第27條第1項第4款「為配合直轄市或縣（市）興建之重大設施」係指配合直轄市或縣（市）之重大設施，有迅行變更之必要，經直轄市、縣（市）政府參酌下列四項原則逕予認定者。

（一）已列入地方政府施政方針、施政計畫之重大設施建設計畫者。

（二）已編列預算達政府採購法規定之查核金額以上之地方重大建設者。

綜合規劃科 112/11/01 11:20



191120036594 無附件

(三)報經中央各目的事業主管機關專案核准補助二分之一以上經費興建之重大設施者。

(四)其他符合都市計畫相關法令或審議規範規定，得依都市計畫法第27條規定辦理都市計畫變更者。

二、查本市社會住宅A10站及A20站二基地屬本市興建社會住宅之重要建設，業由專案管理廠商設計規劃中，須以容積率300%之量體規劃設計，始符合營建效益，本府同意得依都市計畫法第27條第1項第4款規定辦理都市計畫個案變更。

正本：桃園市政府都市發展局

副本：電 2023/11/14 16:11
交 換 文 章

附件二 土地權屬登記謄本

土地登記第二類謄本（所有權個人全部）
蘆竹區新鼻段 0169-0000地號



列印時間：民國112年10月20日10時16分

頁次：1

本謄本係網路申領之電子謄本，由台灣西堤工程顧問有限公司自行列印
謄本種類碼：FWL!SB9UDJE，可至<https://ep.land.nat.gov.tw>查驗本謄本之正確性
蘆竹地政事務所 主 任 林鼎鈞
蘆竹電謄字第205425號
資料管轄機關：桃園市蘆竹地政事務所 謄本核發機關：桃園市蘆竹地政事務所

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國108年01月16日 登記原因：區段徵收
面 積：****9,436.78平方公尺
使用分區：（空白） 使用地類別：（空白）
民國112年01月 公告土地現值：***73,000元／平方公尺
地上建物建號：共0棟
其他登記事項：（空白）

本謄本未申請列印地上建物建號，詳細地上建物建號以登記機關登記為主

***** 土地所有權部 *****

（0001）登記次序：0001
登記日期：民國108年01月16日 登記原因：區段徵收
原因發生日期：民國107年10月25日
所有權人：桃園市
統一編號：0006800000
住 址：桃園市桃園區縣府路1號
管 理 者：桃園市政府住宅發展處
統一編號：41455193
住 址：桃園市桃園區力行路300號
權利範圍：全部 *****1分之1*****
權狀字號：---（空白）字第-----號
當期申報地價：111年01月***14,100.0元／平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
107年10月 ***63,300.0元／平方公尺
歷次取得權利範圍：全部*****1分之1*****
其他登記事項：申請免繕發權利書狀：辦理公有土地權利登記

本謄本僅係 所有權個人全部 節本，詳細權利狀態請參閱全部謄本
〈 本謄本列印完畢 〉

- ※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。
- 二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效力，應上網至 <https://ep.land.nat.gov.tw> 網站查驗，以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本種類碼，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。
- 三、本謄本之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。
- 四、前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核算者為依據。

附件三 桃園市都市計畫委員會第 86 次會議紀錄

抄 本

發文方式：紙本遞送

檔 號：

保存年限：

桃園市政府 函

地址：33001桃園市桃園區縣府路1號10樓
承辦人：副工程司 魏谷靜
電話：03-3322101分機5225
電子信箱：10033662@mail.tycg.gov.tw

受文者：桃園市政府都市發展局

發文日期：中華民國113年3月27日

發文字號：府都計字第1130066787號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如說明二

主旨：檢送本市都市計畫委員會113年2月23日第86次會議紀錄1份，請查照。

說明：

- 一、依本府113年2月16日府都計字第1130034051號開會通知單續辦。
- 二、隨文檢附本會議書面會議紀錄1份予本市都市計畫委員會委員，並請委員以書面方式確認，如委員對本次會議紀錄有修正意見，請於文到7日內以書面方式提出，以利本府綜整；至其餘相關單位及人員則請至本府都市發展局(<http://urdb.tycg.gov.tw/>)「業務資訊－都市計畫科－桃園市都市計畫委員會－委員會會議紀錄」網站下載會議紀錄。

正本：王主任委員明鉅、詹副主任委員榮鋒、江委員南志、蔡委員金鐘、汪委員在宙、張委員新福、何委員芳子、葉委員呂華、許委員阿雪、董委員娟鳴、洪委員禾秣、張委員梅英、賀委員士庶、劉委員振誠、高委員志揚、劉委員守禮、蔡委員豐全、白委員仁德、陳委員雅雯、邵委員琇珮、陳委員姿伶

副本：桃園市議會、中壢區籍市議員（討論第1、6案）、陳議員睿生（討論第1案）、楊梅區籍市議員（討論第1案）、觀音區籍市議員（討論第1案）、平地原住民籍市議員（討論第2案）、山地原住民籍市議員（討論第2案）、大溪復興區籍市議員（討論第2、3案）、八德區籍市議員（討論第3、4案）、蘆竹區籍市議員（討論第5案）、桃園市政府經濟發展局（討論第1案）、桃園市政府工務局（討論第1案）、桃園市政府水務局（討論第1案）、桃園市政府原住民族行政局（討論第2案）、桃園市政府住宅發展處（討論第5、6案）、桃園市中壢區公所（討論第1、6案）、桃園市楊梅區公所（討論第1案）、桃園市新屋區公所（討論第1案）、桃

園市觀音區公所（討論第1案）、桃園市復興區公所（討論第2案）、桃園市大溪區公所（討論第3案）、桃園市八德區公所（討論第3、4案）、桃園市蘆竹區公所（討論第5案）、桃園市政府都市發展局（歐副局長政一）、桃園市政府都市發展局（游總工程司立偉）、桃園市政府都市發展局（劉主任秘書怡吟）、桃園市政府都市發展局（周專門委員健杰）、桃園市政府都市發展局（黃專門委員浩珽）、桃園市政府都市發展局綜合規劃科（討論第5、6案）、桃園市政府都市發展局國土計畫科（討論第3、4案）

桃園市都市計畫委員會第 86 次會議紀錄

壹、時間：113 年 2 月 23 日(星期五)上午 9 時 30 分

貳、地點：本府 10 樓 1001 會議室

參、主持人：王主任委員明鉅

紀錄彙整：魏谷靜

肆、出席委員：（詳會議簽到簿）

伍、列席單位及人員：（詳會議簽到簿）

陸、本會第 85 次會議紀錄確認情形：

本會 112 年 12 月 25 日第 85 次會議紀錄已於 113 年 1 月 15 日函送各委員，並請委員以書面方式確認，各委員均未對該會議紀錄提出書面意見，爰確認該會議紀錄。

柒、討論事項(會議決議如後)

第 1 案：再審議「變更中壢、楊梅、新屋、觀音(四行政轄區交界處)細部計畫(第一次通盤檢討)案」

第 2 案：再審議「變更復興細部計畫(第一次通盤檢討)案」

第 3 案：再審議「變更大溪鎮(埔頂地區)細部計畫(都市計畫圖重製專案通盤檢討)案」

第 4 案：再審議「變更八德(八德地區)細部計畫(都市計畫圖重製專案通盤檢討)案」

第 5 案：審議「變更南坎地區都市計畫(配合桃園國際機場聯外捷運系統 A10 車站周邊土地開發計畫)細部計畫(部分第二種住宅區為第二之一種住宅區)案」

第 6 案：審議「變更高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫(配合桃園國際機場聯外捷運系統 A20 車站周邊土地開發計畫)細部計畫(部分第三種住宅區為第三之一種住宅區)案」

捌、臨時動議(無)

玖、散會時間：上午 11 時 10 分

第 5 案：審議「變更南坎地區都市計畫(配合桃園國際機場聯外捷運系統 A10 車站周邊土地開發計畫)細部計畫(部分第二種住宅區為第二之一種住宅區)案」

說明：

一、辦理緣起：

在整體人口結構及不動產市場發展變化影響下，社會住宅需求日益增加，故近年各縣市政府等相關單位積極推動社會住宅興辦相關作業，以滿足其居住需求，而桃園市政府近年配合國家住宅政策，現完工及規劃中之社會住宅計有 47 處，可提供 11,862 戶社宅單元，希冀透過社會住宅之規劃及興辦，創造具福利性質之優良生活社區，具體落實市民居住協助、減輕居住負擔及協助生活需求之照顧。

本案位處蘆竹區新鼻段 169 地號土地，屬桃園市政府規劃興辦社會住宅之其中一處基地，基地周邊土地為住宅區及公園用地，基地北側面臨公園用地，整體交通環境屬完善，步行 500 公尺可到達機場捷運 A10 站，故該基地興辦社會住宅實具未來發展潛力及便利性。

因考量地區居住需求及本府財務規劃，須提高基地使用強度，以增加社會住宅開發樓地板及營運效益，故依都市計畫法桃園市施行細則第 38 條變更提高基地之容積率，辦理本次都市計畫變更。

二、變更機關：桃園市政府。

三、計畫性質：變更細部計畫。

四、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款及都市計畫法桃園市施行細則第 38 條辦理。

五、計畫位置：詳附件。

六、計畫內容：詳計畫書、圖及附件。

七、辦理歷程：

112 年 12 月 14 日起辦理公開展覽 30 日，並於 112 年 12 月 26 日（星期二）上午 10 時假蘆竹區彎頭仔市民活動中心

3樓辦理公開展覽說明會。

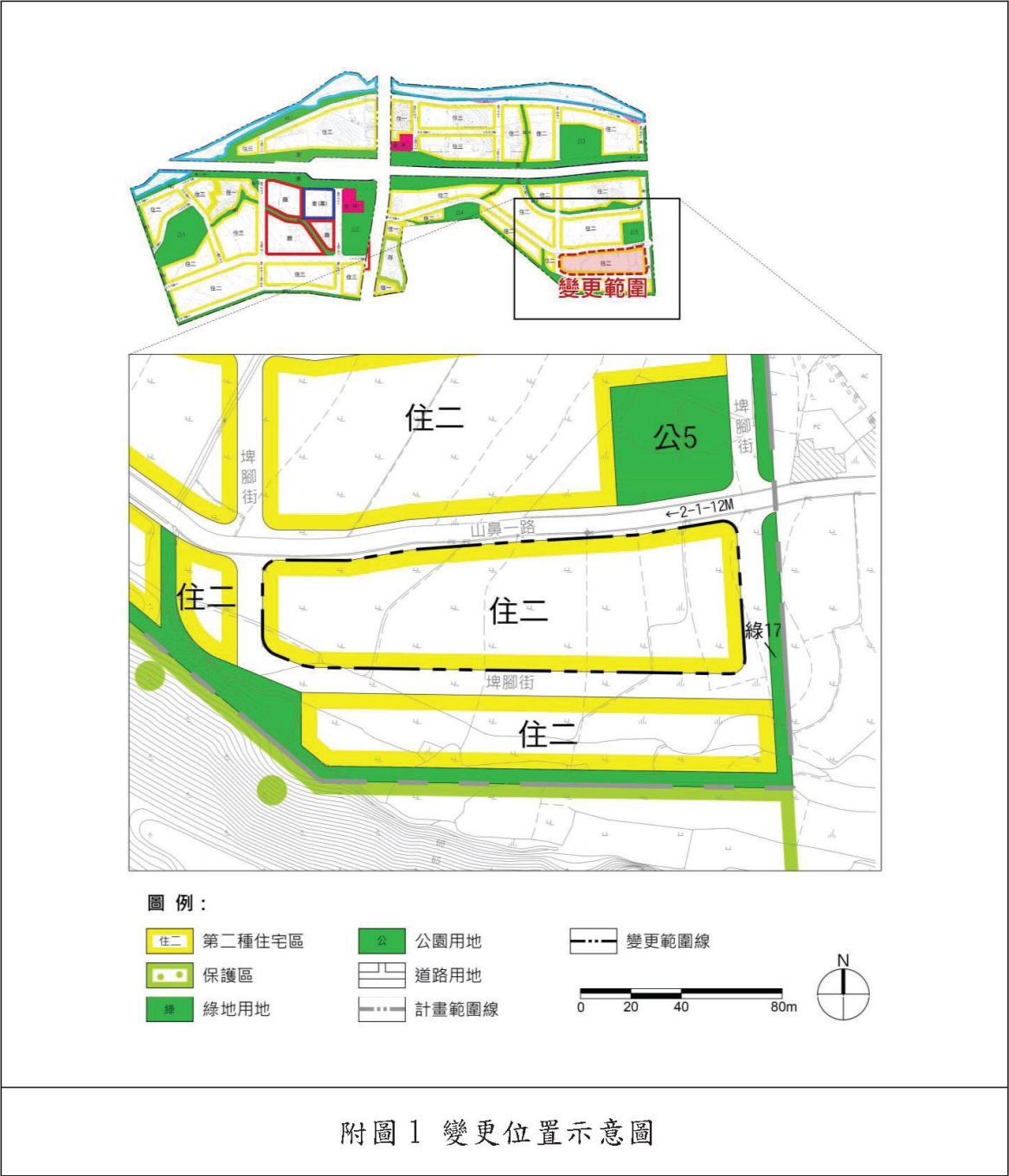
八、公民或團體陳情意見：無。

決 議：照案通過，請住宅處將下列意見納入社宅規劃參考

- 一、請住宅處調查各目的事業主管機關公共服務設施設置需求，並提報「本府財務收支及公有建物供需整合小組」確認。
- 二、本案依「都市計畫法桃園市施行細則」申請調整容積率，請住宅處妥善規劃進出交通動線，以免影響地區道路服務水準。

附件 計畫內容摘要

一、計畫範圍及位置



二、變更計畫內容

(一)變更理由

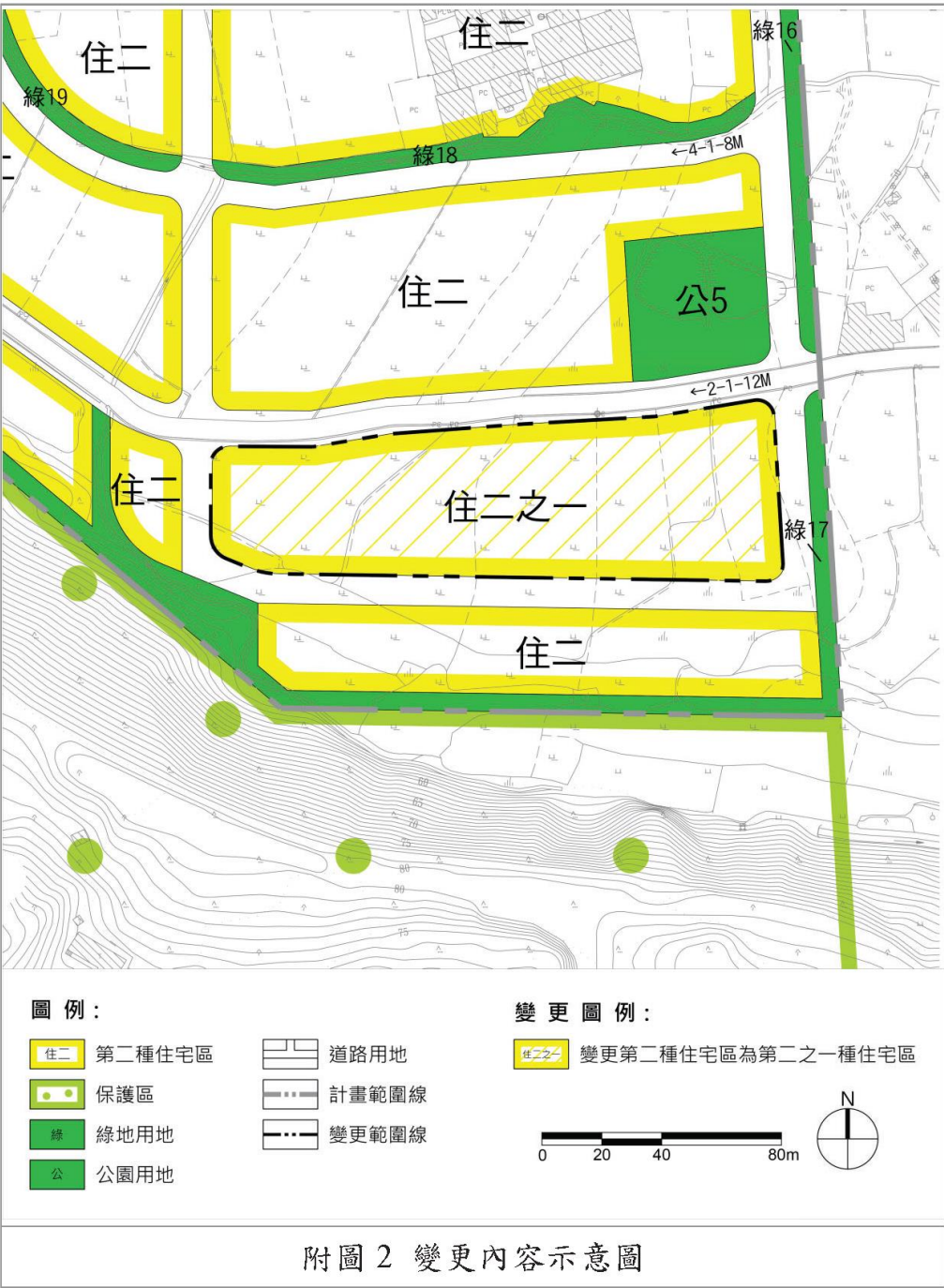
配合桃園市社會住宅政策，考量地區居住需求及本府財務規劃，依都市計畫法桃園市施行細則第 38 條，變更土地使用分區及使用強度，以提高 A10 社會住宅所需樓地板面積，增加供給量及營運使用效益。

(二)變更內容

本計畫變更第二種住宅區為第二之一種住宅區，變更面積為 0.94 公頃，變更內容詳附表 1，變更內容示意圖詳圖 2；另配合本次新增使用分區，修訂土地使用分區管制要點詳附表 2。

附表 1 變更內容綜理表

編號	變更位置	變更內容		變更理由	市都委會決議
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
變 1	新 鼻 段 169 地號	第二種 住宅區 0.94	第二之一種 住宅區 0.94	配合桃園市社會住宅政策，考量地區居住需求及本府財務規劃，依都市計畫法桃園市施行細則第 38 條，變更土地使用分區及使用強度，以提高 A10 社會住宅所需樓地板面積，增加供給量及營運使用效益。	照 案 通 過。
變 2	土地使用 分區管制 要點	修訂土地使用管制要點第三點		1.配合本案新增第二之一種住宅區相關之土地使用分區管制要點。 2.建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 300%；不得適用相關容積獎勵、增額容積及容積移轉之規定。	照 案 通 過。



附表 2 土地使用分區管制要點修正對照表

原條文					公展條文					修訂理由	市都委會決議
三、本計畫區內各土地使用分區及公共設施用地之建蔽率及容積率不得大於下列之規定：					三、本計畫區內各土地使用分區及公共設施用地之建蔽率及容積率不得大於下列之規定：					配合本 案新增 第一種 住宅區 使用分 區管制 要點。	照案通 過。
項目	種類	建蔽率	容積率	備註	項目	種類	建蔽率	容積率	備註		
土地使用分區	第一種住宅區	50%	120%	再發展	土地使用分區	第一種住宅區	50%	120%	再發展		
	第一之一種住宅區	-	-	建蔽率依第三項規定		第一之一種住宅區	-	-	建蔽率依第三項規定		
	第二種住宅區	50%	160%	捷運車站半徑300-700公尺範圍內		第二種住宅區	50%	160%	捷運車站半徑300-700公尺範圍內		
	第三種住宅區	50%	180%	捷運車站半徑300公尺範圍內		第二之一種住宅區	50%	300%	不得適用相關獎勵、增額容積及容積轉移規定		
	商業區	80%	280%	-		第三種住宅區	50%	180%	捷運車站半徑300公尺範圍內		
	車站專用區	80%	280%	比照商業區，供市府開發使用		商業區	80%	280%	-		
	保存區	60%	160%	--		車站專用區	80%	280%	比照商業區，供市府開發使用		
	河川區	--	--	--		保存區	60%	160%	--		
	公園用地	15%	30%	--		河川區	--	--	--		
	綠地用地	--	--	--		公園用地	15%	30%	--		
公共設施用地	廣場兼停車場用地	--	--	若兼供停車場使用，則建蔽率為10%、容積率為20%；若供停車場使用，則建蔽率為70%、容積率為480%	公共設施用地	廣場兼停車場用地	--	--	若兼供停車場使用，則建蔽率為10%、容積率為20%；若供停車場使用，則建蔽率為70%、容積率為480%		

原條文					公展條文					修訂理由	市都委會決議
	園林道路用地	70%	200%	--					體停車場使用，則建蔽率為70%、容積率為480%		
	道路用地	--	--	--							
	道路用地(兼供河川使用)	--	--	--							
第一種住宅區及第一之一種住宅區土地建築時，得向市府申購增加容積，惟增加後容積率以所座落街廓內住宅區之最高容積率為限。所座落街廓均為第一種住宅區或第一之一種住宅區時，以毗鄰街廓住宅區容積率最高者為限。申購容積程序及容積價金計算方式依「桃園市政府都市計畫增額容積及容積移轉代金申請案件審查許可要點」辦理。 第一之一種住宅區土地原建蔽率及容積率均為 0%，依前項規定申購容積者，於第一次申購時，須至少申購達容積率 120%，申購後建蔽率為 50%，並以容積率 120%為基準容積。					園林道路用地	70%	200%	--			
	道路用地	--	--	--							
	道路用地(兼供河川使用)	--	--	--							
					第一種住宅區及第一之一種住宅區土地建築時，得向市府申購增加容積，惟增加後容積率以所座落街廓內住宅區之最高容積率為限。所座落街廓均為第一種住宅區或第一之一種住宅區時，以毗鄰街廓住宅區容積率最高者為限。申購容積程序及容積價金計算方式依「桃園市政府都市計畫增額容積及容積移轉代金申請案件審查許可要點」辦理。 第一之一種住宅區土地原建蔽率及容積率均為 0%，依前項規定申購容積者，於第一次申購時，須至少申購達容積率 120%，申購後建蔽率為 50%，並以容積率 120%為基準容積。						

三、開發方式與財務計畫

(一)開發方式

本案變更範圍土地為桃園市政府所有，管理機關為桃園市政府地政局，後續將以專案讓售予桃園市政府住宅發展處，並依住宅法等相關規定開發興建。

(二)財務計畫

本計畫將依住宅法相關規定興建社會住宅，並由桃園市政府編列費用、規劃、興建及營運管理，社會住宅開發費用預估約 33 億元，預計 116 年完工，詳附表 3。

附表 3 事業及財務計畫表

項目	面積 (公頃)	土地取得方式					開發經費(萬元)			主辦 單位	預定 完工 期限	經費 來源
		徵購	區段 徵收	市地 重劃	公地 撥用	其他	專案 讓售 費用	興建 工程 費用	合計			
第二 之一 種住 宅區	0.94	-	-	-	-	V	31,401	298,781	330,182	桃園市 政府	民國 116年	桃園市 政府自 行籌措

註 1：表內面積應以核定實際測量分割為準。

註 2：本表預計開發經費及完成期限視主辦單位實際執行狀況酌予調整之。

變更南崁地區都市計畫(配合桃園國際機場
聯外捷運系統 A10 車站周邊土地開發計畫)
細部計畫(部分第二種住宅區為第二之一種
住宅區))案計畫書

製 作	承 辦 人 員
校 對	主 管 人 員

變更機關：桃園市政府

中華民國 113 年 4 月