

擬定南崁地區都市計畫
(配合行政區調整為商業區及公園用地)
細部計畫案計畫書

桃 園 市 政 府

中 華 民 國 104 年 10 月

桃園市擬定都市計畫審核摘要表

項 目	說 明	
都市計畫名稱	擬定南崁地區都市計畫(配合行政區調整為商業區及公園用地)細部計畫案	
擬定都市計畫法令依據	都市計畫法第 24 條	
擬定都市計畫機關	桃園市政府	
擬定都市計畫之機關名稱或土地權利關係人姓名	臺灣桃園農田水利會	
本案公開展覽起訖日期	公 開 展 覽	
	公 開 說 明 會	
人民及團體對本案之反映意見		
本案提交各級都市計畫委員會審核結果	市 級	

目 錄

壹、計畫緣起	1
貳、法令依據	1
參、細部計畫範圍及面積	2
肆、細部計畫與主要計畫關係	4
伍、地區發展現況分析	7
陸、發展定位與願景	17
柒、計畫原則與構想	20
捌、整體開發計畫構想	21
玖、實質發展計畫	25
一、土地使用計畫	25
二、公共設施計畫	25
三、道路系統計畫	26
四、都市防災計畫	29
五、土地使用分區管制要點	32
拾、事業及財務計畫	34

圖目錄

圖 1	細部計畫範圍圖	3
圖 2	主要計畫內容示意圖	6
圖 3	計畫區及周邊地區土地使用現況圖	12
圖 4	計畫區周邊道路系統圖	13
圖 5	計畫區土地權屬示意圖	16
圖 6	商業區基地平面配置示意圖	23
圖 7	商業區基地樓層配置示意圖	24
圖 8	商業區量體模擬示意圖	24
圖 9	土地使用計畫示意圖	27
圖 10	道路系統計畫示意圖	28
圖 11	都市防災計畫示意圖	31

表目錄

表 1	主要計畫範圍土地使用計畫面積表	4
表 2	桃園市與桃園區人口成長一覽表	7
表 3	桃園市各區產業人口比例表	8
表 4	現行都市計畫區人口發展率	9
表 5	現行都市計畫商業區使用率	9
表 6	計畫區土地權屬分析表	14
表 7	商業區建築配置規模概要表	22
表 8	土地使用計畫面積表	26
表 9	計畫區鄰近防災避難場所容納避難人數統計表	30
表 10	事業及財務計畫表	34

壹、計畫緣起

民國 89 年間因桃園地方法院、桃園地方法院檢察署興建辦公廳舍之使用需求，將本會所有分跨「縱貫公路桃園內壢間都市計畫」及「南崁新市鎮都市計畫」之『桃園大圳一支線十二號池』土地，變更為機關用地、行政區、公園用地、道路用地及溝渠用地，並於民國 90 年 11 月發布實施。其中劃設 1 處約 2 公頃之行政區，供農田水利會專案研究、業務管制、基層組織及員工訓練等辦公廳舍使用。

惟本會業於民國 83 年 6 月將原有座落桃園市桃園區復興路舊辦公廳基地，改建為地下 4 層、地上 23 層之綜合大樓，並於民國 86 年 10 月竣工落成啟用，迄今仍無興建辦公廳舍之需求，實有必要重新檢討前述行政區劃設之合理性。

隨著農業社會轉變為工商業社會，農田面積亦因都市發展擴張日趨減少，水利會原本以農田水利事業為主之經營型態，配合政府推動之多角化經營政策，未來將廣闢自有財源，落實財務健全獨立，以減輕政府補助之財務負擔。

本計畫區鄰近南桃園交流道，為桃園市主要進出門戶之一，具交通優勢及便利性，適合發展區域型商業服務中心。為減少土地閒置情形，促進土地合理有效利用，並配合「中路地區整體開發計畫」之落實，本計畫區之開發使用已刻不容緩。

有鑑於此，本案亦承蒙桃園市政府認定為本市之重大設施建設計畫，故依都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款辦理都市計畫個案變更，並擬定細部計畫書圖與相關管制內容，以作為主要計畫執行開發及管制之依據。

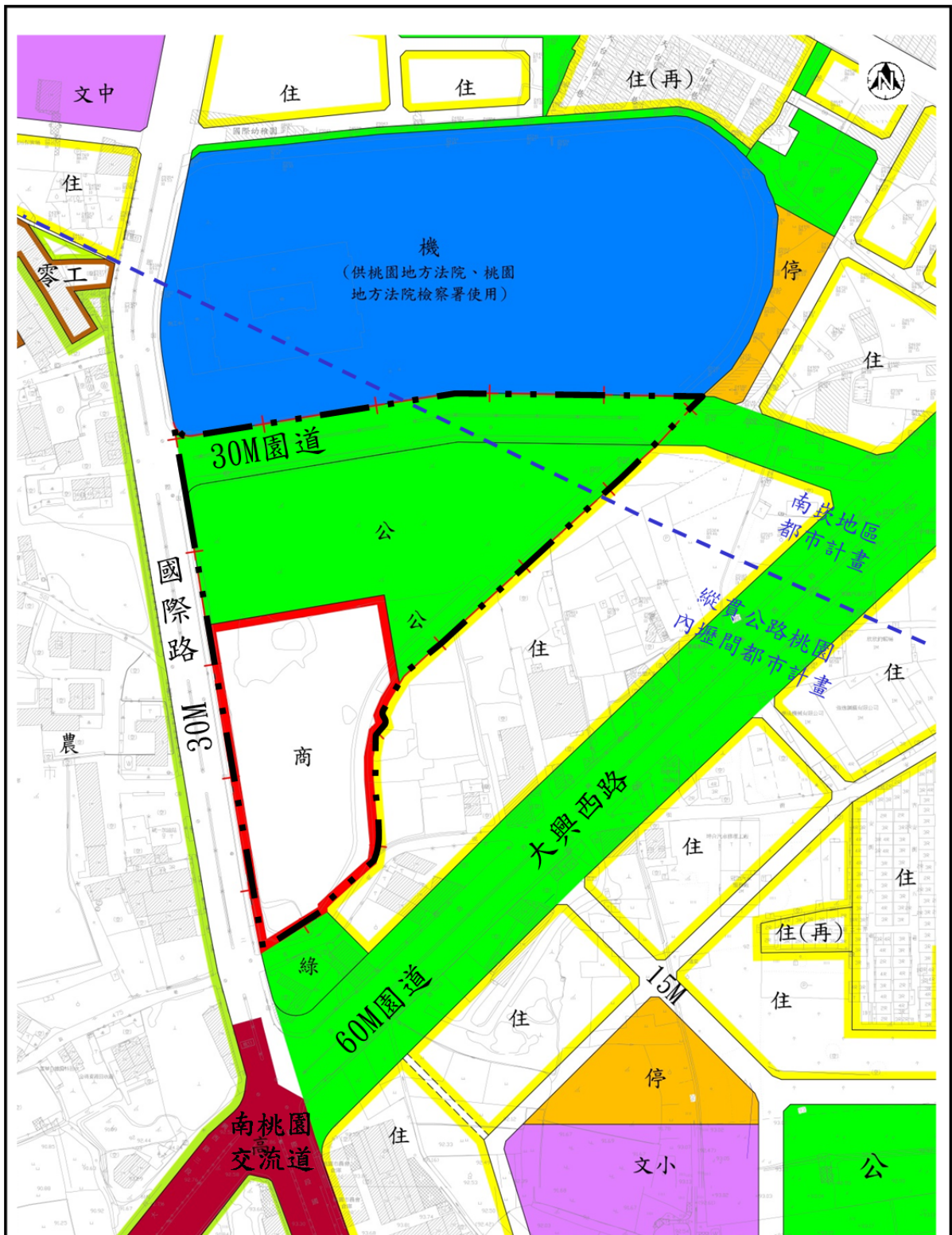
貳、法令依據

都市計畫法第 24 條。

參、細部計畫範圍及面積

本計畫範圍為國際路以東、大興西路以北地區之行政區、公園用地及園道用地等，計畫範圍依實際地籍分割面積合計為 4.84 公頃。

其中位於南崁地區都市計畫區部分，概為前開計畫範圍之東北側，計畫面積約 0.63 公頃。(如圖 1)



圖例

- 商業區
- 公園用地

- 園道用地
- 機關用地

- 主要計畫範圍
- 細部計畫範圍
- 都市計畫界線

圖1 細部計畫範圍圖

肆、細部計畫與主要計畫關係

本細部計畫係依據「變更南崁地區都市計畫(配合行政區調整為商業區及公園用地)案、變更縱貫公路桃園內壢間都市計畫(配合行政區調整為商業區及公園用地)」等主要計畫內容據以實施。

一、主要計畫內容

(一)主要計畫範圍與面積

本計畫範圍分跨縱貫公路桃園內壢間都市計畫及南崁地區都市計畫，為國際路以東、大興西路以北地區之行政區、公園用地及園道用地等，計畫範圍依實際地籍分割面積合計為 4.84 公頃。

其中位於位於南崁地區都市計畫區部分，則為前開計畫範圍之東北側，計畫面積約 0.63 公頃。縱貫公路桃園內壢間都市計畫區部分，概為前開計畫範圍之西南側，計畫面積約 4.21 公頃。(如圖 2)

(二)土地使用計畫

本計畫劃設之土地使用分區僅商業區一種，合計面積為 1.74 公頃，占全區面積比例為 35.95%。

(三)公共設施計畫

本計畫劃設之公共設施用地包括公園用地及園道用地，合計面積為 3.10 公頃，占全區面積比例為 64.05%。(如表 1 所示)。

表 1 主要計畫範圍土地使用計畫面積表

項 目		計畫面積(公頃)	占計畫面積百分比
土地使用分區	商業區	1.74	35.95%
	小 計	1.74	35.95%
公共設施用地	公園用地	2.17	44.83%
	園道用地	0.93	19.21%
	小 計	3.10	64.05%
合 計		4.84	100.00%

註：表內所載面積應以核定計畫圖實地分割面積為準。

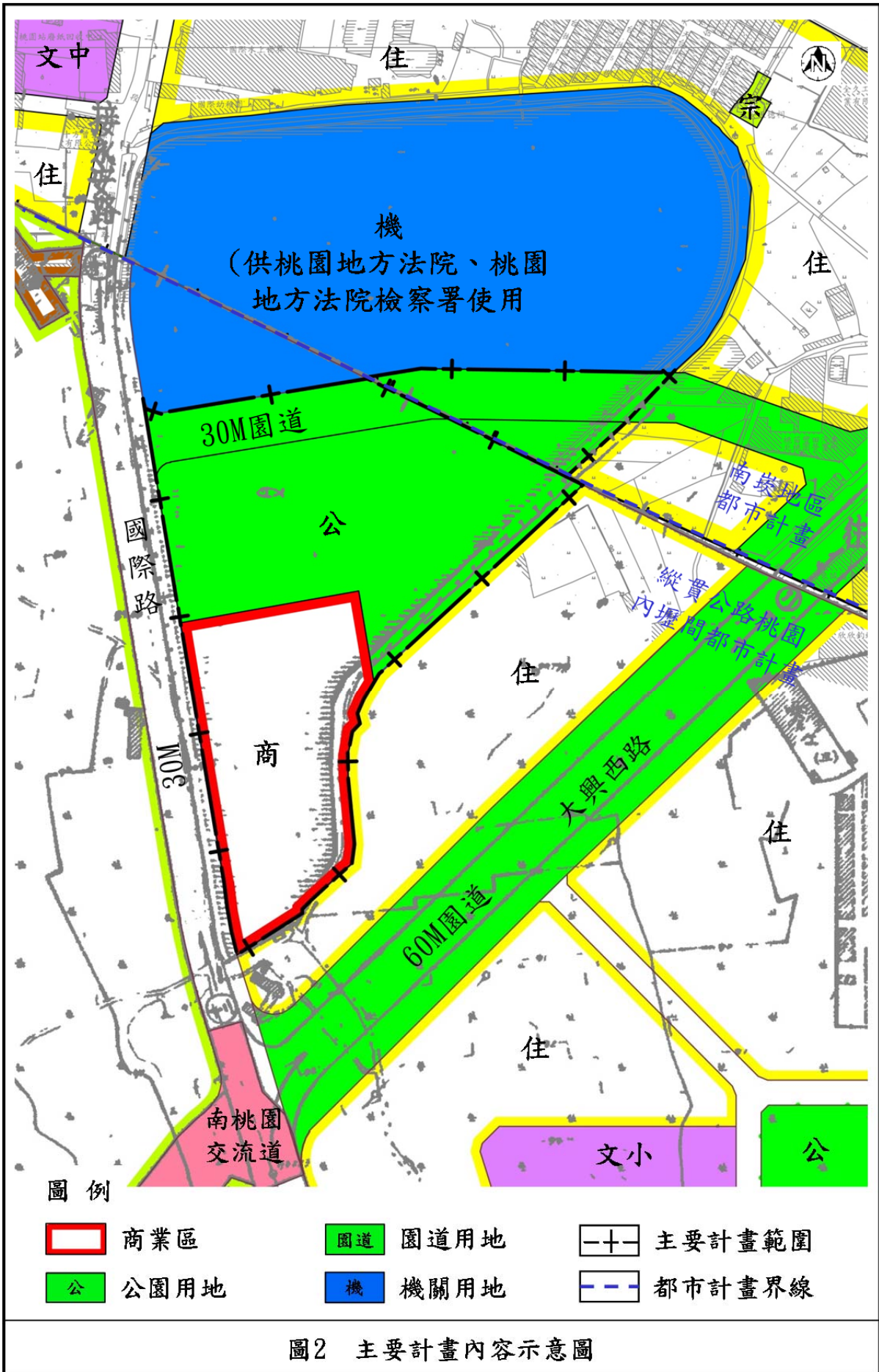
(四)其他

「變更南崁地區都市計畫(配合行政區調整為商業區及公園用地)案」及「變更縱貫公路桃園內壢間都市計畫(配合行政區調

整為商業區及公園用地)案」，應併同擬定細部計畫。

二、細部計畫範圍與主要計畫關係

本細部計畫範圍為主要計畫計畫範圍，計畫範圍面積同為 4.84 公頃。



伍、地區發展現況分析

一、人口概況

桃園區民國 103 年底人口數為 417,366 人(佔全市人口數 20.28%)，年平均成長率 2.33%，高於全市年平均成長率 1.72%。

表 2 桃園市與桃園區人口成長一覽表

年度 (民國)	桃園市		桃園區	
	人口數(人)	成長率(%)	人口數(人)	成長率(%)
82	1,448,186	2.31%	256,612	2.02%
83	1,483,955	2.47%	260,680	1.59%
84	1,524,127	2.71%	271,536	4.16%
85	1,570,456	3.04%	283,861	4.54%
86	1,614,471	2.80%	294,974	3.91%
87	1,650,984	2.26%	304,857	3.35%
88	1,691,292	2.44%	316,438	3.80%
89	1,732,617	2.44%	328,754	3.89%
90	1,762,963	1.75%	338,361	2.92%
91	1,792,603	1.68%	347,160	2.60%
92	1,822,075	1.64%	357,647	3.02%
93	1,853,029	1.70%	368,765	3.11%
94	1,880,316	1.47%	377,345	2.33%
95	1,911,161	1.64%	384,803	1.98%
96	1,934,968	1.25%	391,822	1.82%
97	1,958,686	1.22%	397,056	1.33%
98	1,978,782	1.02%	401,096	1.01%
99	2,002,060	1.17%	406,851	1.42%
100	2,013,305	0.56%	410,113	0.80%
101	2,030,161	0.83%	413,488	0.82%
102	2,044,023	0.68%	415,414	0.47%
103	2,058,328	0.70%	417,366	0.47%
平均	-	1.72%	-	2.33%

資料來源：桃園市統計要覽、桃園區戶政事務所。

二、產業活動

桃園區主要產業為二級與三級產業，在二級產業方面，工廠製造業等占有比例較高，與中壢區、龜山區同為桃園市製造工業發展重鎮；在三級產業方面，桃園與中壢區同為市內雙商業發展中心，其中最具商業城之特色即為桃園區；由表 3 可知，桃園區自 90 年至 95 年一級與二級產業人口與所占比例皆維持在九成以上，惟一級產業人口占整體比例仍少，但三級產業人口則呈現倍數成長之趨勢。

桃園區之工廠登記數量為桃園市第 4 位，其中以機械設備製造配修業 293 家居首，金屬製品製造業 127 家次之，電子零組件製造業 120 家則位居第三。

表 3 桃園市各區產業人口比例表

地區	90 年						95 年					
	一級產業		二級產業		三級產業		一級產業		二級產業		三級產業	
	人數 (人)	比例 (%)	人數 (人)	比例 (%)	人數 (人)	比例 (%)	人數 (人)	比例 (%)	人數 (人)	比例 (%)	人數 (人)	比例 (%)
合計	15,599	100.0	568,811	100.0	156,100	100.0	43,244	100.0	459,942	100.0	292,165	100.0
中壢區	1,884	12.1	103,334	18.2	33,335	21.4	4,208	9.7	63,418	13.8	58,966	20.2
桃園區	1,642	10.5	85,247	15.0	49,970	32.0	2,268	5.2	48,317	10.5	83,677	28.6
大溪區	1,291	8.3	23,572	4.1	5,428	3.5	3,699	8.6	14,318	3.1	7,308	2.5
楊梅區	1,240	7.9	43,365	7.6	8,798	5.6	4,243	9.8	39,918	8.7	14,872	5.1
蘆竹區	1,395	8.9	34,744	6.1	15,481	9.9	3,656	8.5	70,378	15.3	25,514	8.7
大園區	1,203	7.7	29,587	5.2	15,486	9.9	5,022	11.6	26,074	5.7	18,952	6.5
龜山區	536	3.4	68,995	12.1	5,533	3.5	1,690	3.9	67,850	14.8	27,935	9.6
八德區	1,137	7.3	48,307	8.5	5,987	3.8	1,780	4.1	26,378	5.7	15,530	5.3
龍潭區	710	4.6	13,821	2.4	5,010	3.2	2,627	6.1	27,797	6.0	10,566	3.6
平鎮區	968	6.2	47,234	8.3	7,337	4.7	2,597	6.0	37,151	8.1	21,533	7.4
新屋區	1,651	10.6	20,128	3.5	1,715	1.1	5,150	11.9	11,656	2.5	2,962	1.0
觀音區	1,609	10.3	50,408	8.9	1,501	1.0	4,821	11.1	26,622	5.8	3,751	1.3
復興區	333	2.1	69	0.0	519	0.3	1,483	3.4	65	0.0	599	0.2

資料來源：1. 二、三級產業及業人口係整理自工商普查資料電腦檔，行政院主計處。

2. 一級產業及業人口係整理自「桃園市政府統計要覽」，桃園市政府主計室。

三、都市發展概況

(一)都市計畫人口發展狀況

依據桃園市 102 年統計年報資料顯示，桃園市都市計畫區現況人口數為 182,203 人，人口發展率約 91.10%；縱貫公路桃園內壢間都市計畫區現況人口數為 125,107 人，人口發展率約 104.26%；南崁地區都市計畫區現況人口數為 164,592 人，人口發展率約 109.73%。

表 4 現行都市計畫區人口發展率

都市計畫名稱	計畫人口 (人)	現況人口 (人)	人口 發展率
桃園市都市計畫區	200,000	182,203	91.10%
縱貫公路桃園內壢間都市 計畫區	120,000	125,107	104.26%
南崁地區都市計畫區	150,000	164,592	109.73%

資料來源：桃園市統計年報(102年)。

(二)都市計畫商業區使用率

依各都市計畫書所載資料顯示，桃園市都市計畫商業區計畫面積 67.56 公頃，已發展使用面積為 61.79 公頃，使用率約 88.50%；縱貫公路桃園內壢間都市計畫商業區計畫面積 13.09 公頃，已發展使用面積為 3.26 公頃，使用率約 24.90%；南崁地區都市計畫商業區計畫面積 26.50 公頃，已發展使用面積為 12.89 公頃，使用率約 48.64%。

表 5 現行都市計畫商業區使用率

都市計畫名稱	商業區計畫面 積(公頃)	已發展使用面 積(公頃)	使用率
桃園市都市計畫區	67.56	61.79	88.50%
縱貫公路桃園內壢間都市 計畫區	13.09	3.26	24.90%
南崁地區都市計畫區	39.08	12.89	32.98%

資料來源：變更桃園市都市計畫(第二次通盤檢討)書(93.9)、變更縱貫公路桃園內壢間都市計畫(第三次通盤檢討)書(95.1)、變更南崁地區都市計畫(第二次通盤檢討)書(102.11)。

四、土地使用現況

計畫區北側、東側及南側為「中路地區整體開發計畫」之範圍，目前刻正進行區段徵收開發作業。計畫區西側則仍以農業使用為主，部分為工業使用。

計畫區內土地使用分區包括行政區、公園用地及園道用地，目前行政區因桃園農田水利會之使用目的已消失，故呈閒置狀態。基地內部之 30 公尺園林道路已先行開闢完成，其餘大多為尚未開闢利用之土地。

五、交通運輸現況

計畫區西側面臨 30 公尺寬國際路，往北可銜接永安路，往南可通往八德，為計畫區主要聯外道路。另計畫區中央 30 公尺園林道路(吉祥路)係供北側司法園區聯外進出使用，已開闢配合中路計畫通車。計畫區周邊大興西路三段為雙向四車道、國際路二段及路寬 30 公尺園林道路(吉祥路)皆為雙向二車道，且設置路邊停車位及機車專用道；其上述道路現況如下：

(一)道路現況分析

1. 國際路(桃 53)

位於計畫區西側，南起於縣道 114 八德區路段，北止於桃園區，全長約 2.2 公里，桃園區中山國小以北路段為雙向 4 車道，其餘為雙向 2 車道，路寬約 20 公尺；桃園區國際路部分路段設有中央分隔島，為八德至南桃園區及蘆竹重要道路，並可連接縣道 114、台 1 線、文中路、大興西路、縣道 110 與南桃園交流道，其北側部分路段路寬為 30 公尺。

2. 大興西路

位於計畫區南側，往西可接國際路與文中路，向東可接台 4 線(春日路段)，其路寬 60 公尺，中央設置分隔島，為各雙向四車道，並設有快慢車道分隔島。

3. 吉祥路

位於計畫區北側，往西可接國際路，向東南可接大興西路、文中路，並串接文中北路及正光街可達桃園區中山路(台 1 線)，

其路寬 30 公尺，中央設置分隔島，部分路段中央設計水圳及人行步道，為雙向二車道。

(二)大眾運輸系統現況分析

大眾運輸部分，鄰近基地東南側之大興西路三段與吉安街口設有桃園客運 702、L111 埔子藍線公車停靠站，可藉此前往桃園市區、大溪區及林口與南崁地區。

六、土地權屬分析

計畫範圍內之土地為座落於桃園市桃園區埔子段埔子小段 1349-14 地號等 48 筆土地，面積合計 48,448 m²，除東側局部狹長土地為中華民國所有外，其餘皆為桃園農田水利會所有。



圖3 計畫區及周邊地區土地使用現況圖



表 6 計畫區土地權屬分析表

序號	地號	使用分區 及用地別	謄本面積 (m ²)	土地所有權人
1	1419	行政區	9,987	臺灣桃園農田水利會
2	1414-6	行政區	1,079	臺灣桃園農田水利會
3	1414-7	行政區	534	臺灣桃園農田水利會
4	1414-9	行政區	347	臺灣桃園農田水利會
5	1417-13	行政區	5,777	臺灣桃園農田水利會
6	1417-20	行政區	167	臺灣桃園農田水利會
7	1417-7	行政區	72	臺灣桃園農田水利會
8	1419-13	行政區	134	臺灣桃園農田水利會
9	1419-14	行政區	62	臺灣桃園農田水利會
10	1419-15	行政區	143	臺灣桃園農田水利會
11	1419-5	行政區	214	臺灣桃園農田水利會
12	1419-6	行政區	15	臺灣桃園農田水利會
13	1419-7	行政區	51	臺灣桃園農田水利會
14	1420-1	行政區	92	臺灣桃園農田水利會
15	1420-2	行政區	662	臺灣桃園農田水利會
16	1349-14	公園用地	20	臺灣桃園農田水利會
17	1349-16	公園用地	889	臺灣桃園農田水利會
18	1350-7	公園用地	91	臺灣桃園農田水利會
19	1409-1	公園用地	1,216	臺灣桃園農田水利會
20	1409-2	公園用地	382	臺灣桃園農田水利會
21	1409-7	公園用地	166	臺灣桃園農田水利會
22	1409-8	公園用地	112	臺灣桃園農田水利會
23	1414-1	公園用地	1,722	臺灣桃園農田水利會
24	1414-4	公園用地	969	臺灣桃園農田水利會
25	1414-5	公園用地	61	臺灣桃園農田水利會
26	1414-8	公園用地	21	臺灣桃園農田水利會
27	1417-10	公園用地	300	臺灣桃園農田水利會
28	1417-12	公園用地	11,710	臺灣桃園農田水利會
29	1417-39	公園用地	96	臺灣桃園農田水利會
30	1417-19	公園用地	271	中華民國
31	1417-6	公園用地	1,783	臺灣桃園農田水利會
32	1417-8	公園用地	27	臺灣桃園農田水利會
33	1417-37	園道用地	167	中華民國
34	1349-15	園道用地	8	臺灣桃園農田水利會
35	1349-26	園道用地	138	臺灣桃園農田水利會
36	1350-15	園道用地	295	臺灣桃園農田水利會
37	1350-16	園道用地	282	臺灣桃園農田水利會
38	1376-10	園道用地	25	臺灣桃園農田水利會
39	1376-11	園道用地	60	臺灣桃園農田水利會

序號	地號	使用分區 及用地別	騰本面積 (m ²)	土地所有權人
40	1376-7	園道用地	207	臺灣桃園農田水利會
41	1376-8	園道用地	836	臺灣桃園農田水利會
42	1409-5	園道用地	1,120	臺灣桃園農田水利會
43	1409-6	園道用地	228	臺灣桃園農田水利會
44	1409-9	園道用地	68	臺灣桃園農田水利會
45	1417-33	園道用地	878	臺灣桃園農田水利會
46	1417-34	園道用地	905	臺灣桃園農田水利會
47	1417-35	園道用地	1,534	臺灣桃園農田水利會
48	1417-36	園道用地	2,525	臺灣桃園農田水利會
合 計			48,448	

資料來源：桃園地政事務所，103.9.，本計畫整理。

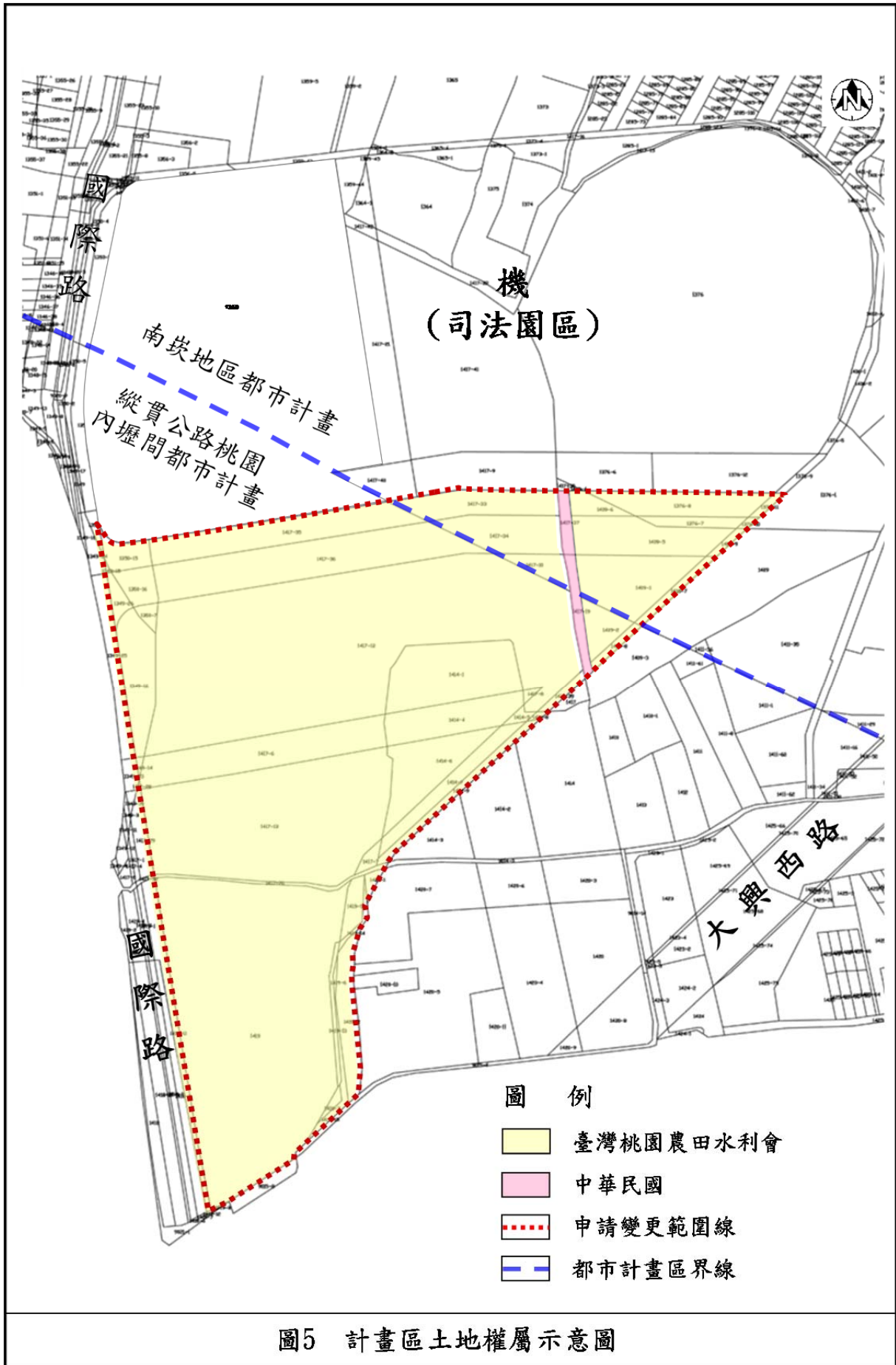


圖5 計畫區土地權屬示意圖

陸、發展定位與願景

一、計畫區發展潛力與限制分析

基地之發展潛力與限制條件為決定其發展定位之主要因素，在釐清發展定位之前，針對本計畫區之發展優勢、劣勢、機會與威脅等項目，審視未來發展潛力。本計畫區之 SWOT 分析如下：

(一)優勢(Strength)：位於國道 2 號與 30 公尺園林道路旁，具有交通便利性。

本案基地鄰近南桃園交流道，為桃園市主要進出門戶之一，具交通優勢及便利性，加上基地周邊出入口所鄰近之連接道路(如大興西路、國際路二段及 30 米園林道路)之路幅寬度皆為 30 公尺以上，適合發展商業辦公、大型量販店等商業活動，為桃園市桃園區少見具備有高度交通便利性的可發展用地。

(二)劣勢(Weakness)：周邊地區為桃園市桃園區之後期發展區，缺乏完善的生活機能以吸引人口進駐。

基地鄰近南桃園交流道，目前本計畫區周邊受到中路整體開發區之冗長開發時程影響，以及位於南崁地區、桃園市及縱貫公路桃園內壢間等都市計畫區交會處之邊陲區位劣勢，造成本計畫區周邊地區發展遲緩，使得本案周邊地區皆維持低度使用或閒置狀態。本地區也並未隨著桃園市桃園區的快速都市化而成長，人口進駐狀況目前仍持續低迷，也缺乏完善的公共設施等生活機能，是為本計畫區發展之不利因素。

(三)機會(Opportunity)：桃園區為桃園市近年來人口成長與土地開發最快速地區之一，成為土地開發之動能。

近年來桃園區的人口數已突破 41 萬人，為桃園市人口最為聚集之地區，再加上近十年來各項大型公共建設的陸續投入(例如：桃園展演中心、桃園捷運、台鐵高架化、中正藝文園區、經國特區開發案等)及較雙北市低廉的房地產價格，目前仍持續吸引大量外來移民進駐，形成桃園區周邊地區重要的開發動能。

(四)威脅(Threat)：本計畫區周邊的發展動能受到同質性業種的既有發展影響，將威脅到計畫區之未來發展方向，導致本案發展定位

較難以明確。

本計畫區雖具有交通便利性、發展腹地大等發展優勢，但因位於桃園區高品質住宅區的經國特區旁，周邊又有愛買桃園店、家樂福經國店、春日店及內壢店、宜家家居(IKEA)、全聯福利中心等各種大型購物中心，此外在因素將對計畫區造成發展方向的變動，進而影響本計畫區發展定位擬定的困難度。

根據上述之發展潛力 SWOT 分析，建議本計畫區可配合未來桃園區中路整體開發區的發展需求及自身的發展潛力，將其塑造有別於周邊住宅區與商業型態的土地使用機能，提供多元化、高品質的商業服務，故建議計畫區未來應朝向具有複合式商業服務中心的發展定位為主。

二、發展願景

(一) 塑造地區型購物中心及商辦大樓之土地開發目標

未來本計畫區土地變更型態建議除供大型商業賣場開發之外，另配合司法園區需求，規劃商業辦公大樓，以服務司法園區一般民眾之法務活動使用需求，以形塑本計畫區成為區域型商業購物與辦公中心。

(二) 融合周邊公共設施與園林道路等綠地空間整合的土地開發典範

本計畫區之變更，擬透過基地內外開放空間與人行徒步空間之整合規劃設計，將本計畫之建築量體與周邊藍綠帶、人行步道系統作一整體開發，塑造私部門土地開發與周邊環境結合的發展典範。

(三) 建構新穎商業購物空間及帶動周邊生活環境品質提升之新觸媒

結合上述與周邊開放空間的整體營造手法，提供未來周邊地區購物、休閒、娛樂、生活、經濟生產及與環境生態共生的優質環境，提升當地生活環境品質與建立新購物空間的環境意象。

三、功能定位

本計畫區之發展機能定位以提供區域型商業服務中心及扮演在地土地開發的火車頭，其發展角色定位如下：

(一)區域型商業服務中心

計畫區變更使用後，將以大型量販店及商業辦公大樓為定位，適度規劃設計本計畫區土地，結合周邊公共設施、國際路、國道2號及未來捷運橘線等交通系統，形塑高優質服務機能的區域型商業服務中心。

(二)中路地區土地開發的火車頭

未來在本計畫區轉型發展下，將可加速吸引桃園區及內壢地區周邊擁擠的商業與住宅人口進駐，並帶動當地中路地區住宅及商業的發展機會。

柒、計畫原則與構想

一、規劃原則

因應原司法園區所劃設之行政區變更為商業區及公園後，商業區將衍生停車需求，為減輕商業區之外部性影響，商業區本身仍應規劃其所需之必要性服務設施，使商業區營運之外部成本內部化。

二、計畫構想

- (一)商業區主要供作倉儲物流、工商服務及展覽、批發量販、購物中心及商業辦公空間等多元化使用。至於其所需之必要性服務設施種類與面積比例，則於建築階段視引進商業服務性質種類而定，以達使本分區之外部成本內部化之目標。
- (二)公共設施用地取得方式則依本案事業及財務計畫說明，由桃園農田水利會無償捐贈其所屬之園道用地及公園用地予桃園市政府，並負責公園用地之開闢費用。

捌、整體開發計畫構想

根據本案之發展定位與願景，本案擬將商業區北側配置商辦大樓，南側配置量販店。其初步規劃構想如下(實際建築配置內容以申請建築執照為準)：

一、建築基地配置構想

配合商業區之使用機能與基地形狀考量，建築物以東西座向為主，臨西側 30 公尺國際路建築退縮約 6 公尺，以串連基地北側公園用地與南側綠地間之開放空間，以作為本基地帶狀綠廊、景觀綠化、人行徒步空間使用，以串聯周邊人行動線及中路地區生態廊道；後續考量本基地人行動線之舒適性，將以建築物西側開口作為主要人行通道。

基地內商辦大樓與量販店間留設 12 公尺寬間距，作為車輛進出基地單一通道，避免各棟建物車道開口對國際路之交通車流影響；量販店南側空間作為商店貨物裝卸使用，使基地之外部成本內部化，減低對周邊交通系統之影響。

基地周邊以列狀種植之行道樹形成綠廊界面，並於國際路隔離綠帶面向，種植具開花之叢植喬木及密植灌木，以強化地區之景觀視覺；為降低本基地開發造成地表逕流影響，人行道系統以透水混凝土為主要材質，商辦大樓與量販店間通道則以花崗石及抵石子調整空間材質之軟硬度。

二、建築基地樓層使用配置構想

考量司法園區及中路整體開發地區需求，本案計畫商業區北側規劃商業辦公大樓，平面層提供小型零售、影印店等生活機能服務業別使用，二樓則規劃作為餐廳，以服務司法園區辦公人員及洽公民眾日間活動所需；三~八層則作為司法園區周邊衍生之法務諮詢等相關行業辦公使用，以就近服務司法園區一般民眾之法務活動使用需求。

為服務中路地區居民生活採買需要，並避免夜間洽公人潮散去造成司法園區過於沉寂，本案商業區南側計畫引進複合式量販店，一方面使司法園區於夜間有持續吸引人群聚集之活動機能，另一方

面鄰近之中路整體開發區大量住宅區居民亦有生活採買之需求，藉由複合式量販店設立，可以減少居民生活採買往返桃園市區之不便與往返市區之交通旅次，並可提升中路地區之生活機能，加速中路地區之開發。

表 7 商業區建築配置規模概要表

建物類別	基地面積 (m ²)	容積樓地板 面積(m ²)	容積樓地板 面積(坪)	停車場樓地 板面積(m ²)	總樓地板 面積(m ²)	地上 樓層數	地下 樓層數
辦公大樓	5,500	44,000	13,310	17,185	61,185	8	3
量販店	6,500	19,500	5,899	7,560	27,060	3	2
合計	12,000	63,500	19,209	24,745	88,245		

註：實際以建築執照及使用執照申請內容為準。

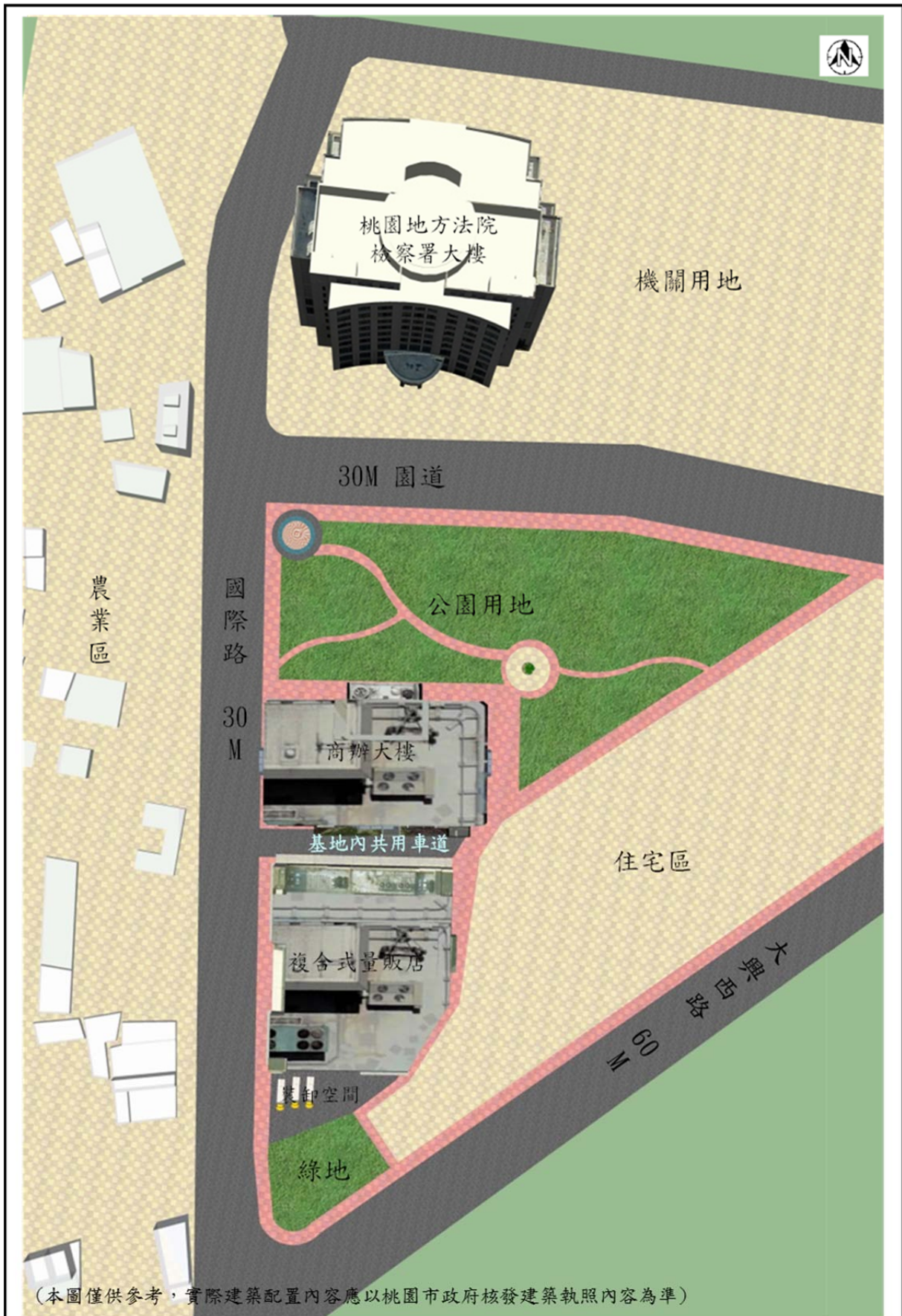


圖6 商業區基地平面配置示意圖

辦公大樓樓層配置		商場樓層配置	
8F	事務辦公室		
7F	事務辦公室		
6F	事務辦公室		
5F	事務辦公室		
4F	事務辦公室		
3F	事務辦公室	量販店賣場	營運辦公室
2F	餐廳	12M	量販店賣場
1F	一般零售店	車行通道	商店街
			賣場入口
B1F	汽、機車停車場		汽、機車停車場
B2F	汽車停車場		
B3F	汽車停車場		

(本圖僅供參考，實際建築配置內容應以桃園市政府核發建築執照內容為準)

圖7 商業區基地樓層配置示意圖



(本圖僅供參考，實際建築配置內容應以桃園市政府核發建築執照內容為準)

圖8 商業區量體模擬示意圖

玖、實質發展計畫

一、土地使用計畫

劃設之土地使用分區為商業區，面積共計 1.74 公頃，占細部計畫面積比例 35.95%，主要供作倉儲物流、工商服務及展覽、批發量販、購物中心及商業辦公空間等多元化使用，並以其相關必要性之服務設施使用為輔。各都市計畫區面積如下：

1. 南崁地區都市計畫區：劃設面積 0 公頃。
2. 縱貫公路桃園內壢間都市計畫區：劃設面積 1.74 公頃。

二、公共設施計畫

依據主要計畫而劃設公共設施用地，包括公園用地及園道用地，面積共計 3.10 公頃，占細部計畫面積比例 64.05%，說明如下：

(一)公園用地

位於商業區北側及東側，面積共計 2.17 公頃。各都市計畫區面積如下：

1. 南崁地區都市計畫區：劃設面積 0.18 公頃。
2. 縱貫公路桃園內壢間都市計畫區：劃設面積 1.99 公頃。

(二)園道用地

位於計畫區北界、公園用地北側，面積共計 0.93 公頃。各都市計畫區面積如下：

1. 南崁地區都市計畫區：劃設面積 0.45 公頃。
2. 縱貫公路桃園內壢間都市計畫區：劃設面積 0.48 公頃。

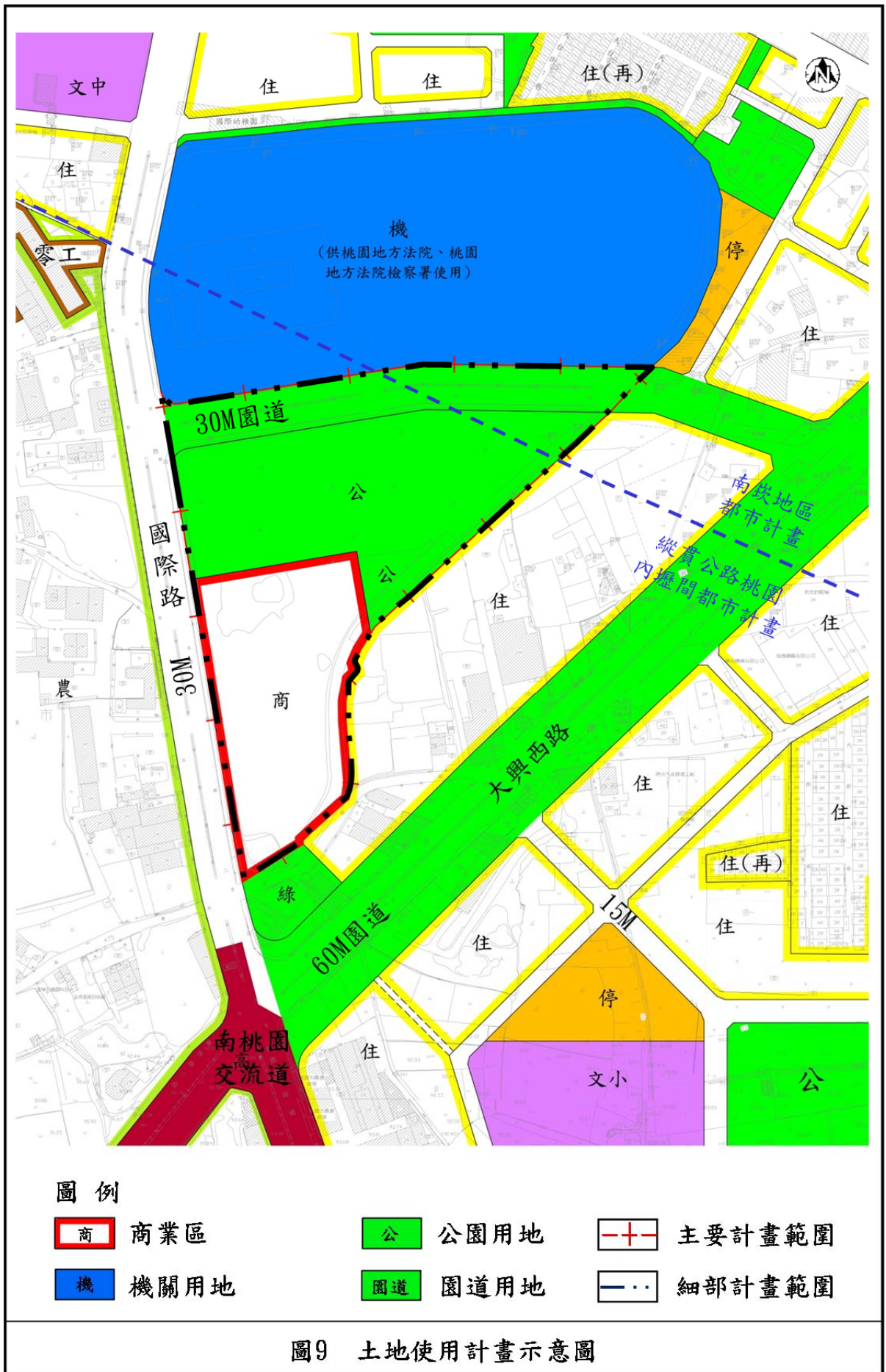
表 8 土地使用計畫面積表

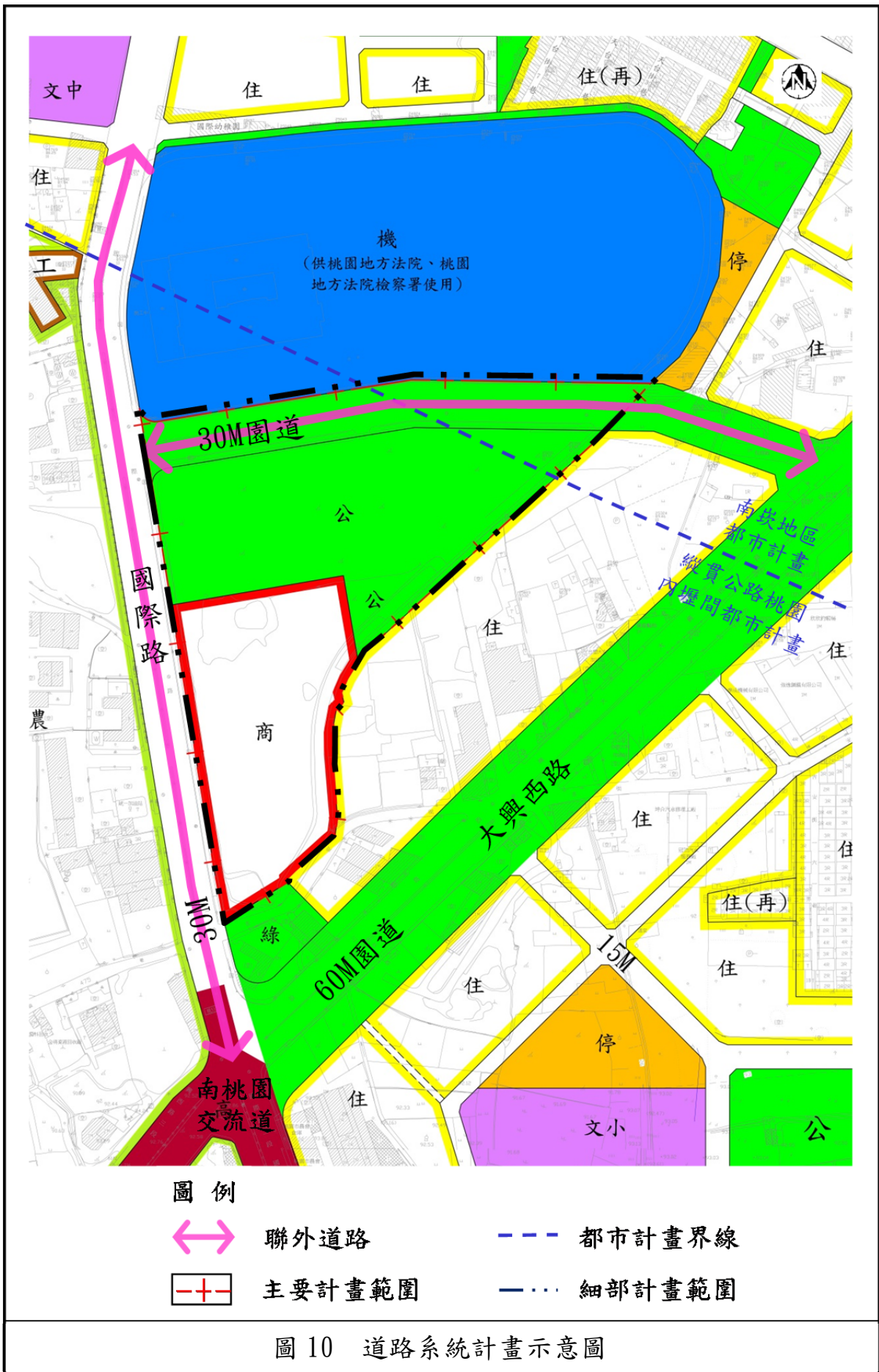
項 目		南崁地區 都市計畫區		縱貫公路桃園 內壢間都市計畫		合 計	
		面積 (公頃)	百分比	面積 (公頃)	百分比	面積 (公頃)	百分比
使用 分區	商業區	0.00	0.00%	1.74	41.33%	1.74	35.95%
	小 計	0.00	0.00%	1.74	41.33%	1.74	35.95%
公共 設施 用地	公園用地	0.18	28.57%	1.99	47.27%	2.17	44.83%
	園道用地	0.45	71.43%	0.48	11.40%	0.93	19.21%
	小 計	0.63	100.00%	2.64	58.67%	3.10	64.05%
合 計		0.63	100.00%	4.21	100.00%	4.84	100.00%

註：實際面積應以核定後地籍實地分割面積為準。

三、道路系統計畫

本計畫區鄰近國道 2 號、國際路二段、大興西路二段及永安路等主要幹道，計畫區主要服務道路為西側 30 公尺寬之國際路，將連接本計畫區內商業區之建築配置動線出入口之交通動線，以有效紓解交通車流。





四、都市防災計畫

依據行政院 2391 次院會「災害防救方案」決議，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。本計畫區因無法自成一完整防(救)災系統，故與周邊地區防(救)災資源一併檢視之。

(一)防(救)災路線

防(救)災路線係結合連接周邊防災避難場域，並供給人員緊急疏散和防災避難之用，以維公共安全。

以本計畫區西側 30 公尺國際路二段及北側 30 公尺園林道路為緊急疏散道路動線，可快速銜接大興西路二段、國道 2 號及永安路等桃園市境內聯外道路系統，以通達全市主要防救災指揮中心、醫療救護中心及外部大型集散中心，同時亦為避難人員通往避難場域路徑之用。

另外將於計畫區內各建物出入口規劃避難動線，結合防災避難場域，供人員緊急疏散使用。

(二)防災避難場域

本計畫區之防災避難據點係利用周邊公園及中路整體開發地區內之文小用地等開放空間之公共設施用地，兼作避難防災場所及緊急疏散地區使用。

1. 緊急疏散地區

緊急疏散地區之劃設，係考量因空間阻隔或緊急事故，供作暫時避難空間使用；以本計畫區鄰近南側之文小用地(中路整體開發計畫之文小 2 用地)與北側公園用地(本計畫區內公園用地)為緊急疏散地區，合計可容納避難人數為 33,420 人。

2. 災民安置場所

災民安置場所之劃設，除因應前項空間阻隔或緊急事故，供作暫時避難空間使用外，主要為提供災後都市復建完成前避難生活所需設施，並且為當地避難人員獲得各種資訊的場所，須提供較完善的設施及可供庇護的場所。

本計畫區內之公園用地(約 2.17 公頃)可作為災民安置場所，另計畫區鄰近之文小 2 用地(約 2.04 公頃)，亦可作為未來災民安置場所，合計可容納避難人數為 13,455 人。

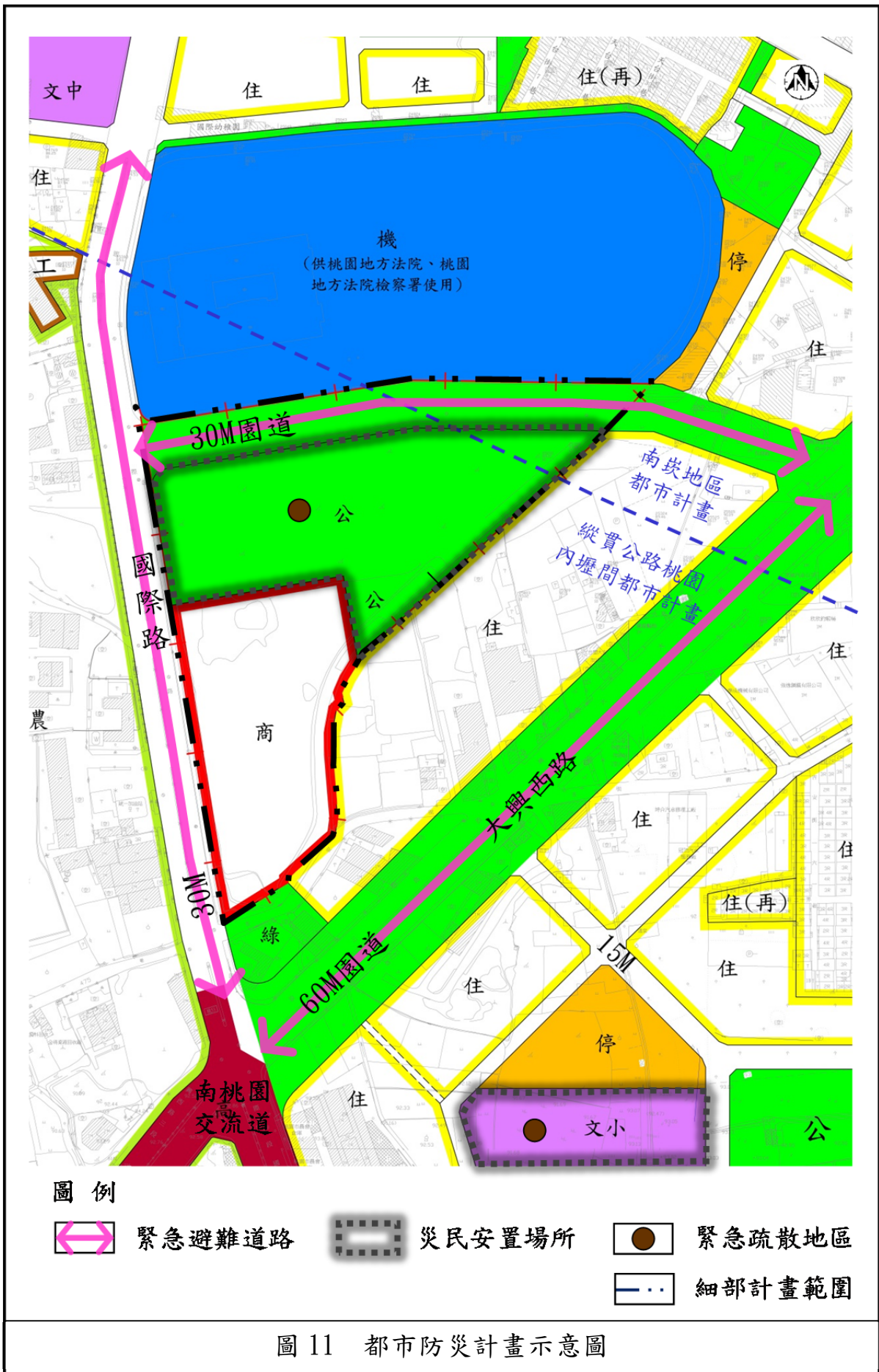
表 9 計畫區鄰近防災避難場所容納避難人數統計表

項目	現況/原則	規劃內容	可容納避難人數計算			
			避難場所	面積 (公頃)	避難空間 (公頃)	避難人數 (人)
緊急疏散地區	依鄰里單元規劃地區防災避難場所結合公共設施、法定空地等	文小 2 用地及公園用地	公園用地	2.17	1.30	13,020
			文小用地	2.04	2.04	20,400
			小計	4.21	3.34	33,420
災民安置場所	開放空間，作為未來都市避難及緊急疏散之場所。	文小 2 用地及公園用地	公園用地	2.17	1.30	3,255
			文小用地	2.04	2.04	10,200
			小計	4.21	3.34	13,455

註：1. 公園用地之避難空間以面積 60%計算。

2. 緊急疏散地區：以 1 m²/人為計算基準。

3. 災民安置場所：學校以 2 m²/人、開放性空間以 4 m²/人為計算基準。



五、土地使用分區管制要點

- (一)為促進土地之合理利用及維護計畫區內之商業環境品質，依都市計畫法之規定，特訂定本要點。
- (二)本要點依都市計畫法第 22 條及都市計畫法台灣省施行細則第 35 條之規定訂定之。
- (三)發展強度規定如下：
 1. 商業區之建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 380%。
 2. 公園用地之建蔽率不得大於 10%，容積率不得大於 20%，得作地下停車場使用。
- (四)商業區土地使用管制依都市計畫法臺灣省施行細則第 17 條規定辦理。商業區供住宅使用之總樓地板面積不得超過商業區總樓地板面積之二分之一，且三樓以下限作商業使用。
- (五)為避免過於細分之建築規模，難以塑造整體環境意象，並促進整體開發，建築基地最小開發規模不得小於 5,000 平方公尺。
- (六)建築築物附屬停車空間之設置應依照下列規定辦理：
 1. 商業區之停車位數量，以建築技術規則所規定之停車位數量乘以 1.5 倍計算，機車停車位數則依汽車需求數等量設置。
 2. 建築基地停車空間之車道出入口設置以不超過 2 個為原則，但基地面積超過 3,000 m² 以上者，或基地內建築物依法應設置之停車面積總和達 3,000 m² 或停車數量總和達 100 部以上者，不在此限。
- (七)本計畫區之開發建築應於發照前經「桃園市都市設計審議委員會」審議通過。委員會應依本要點所訂之都市設計準則進行審議，必要時得另訂更詳確之都市設計補充規定，以為審議時之依據。
- (八)都市設計準則
 1. 建築退縮深度與開放空間留設應依下列規定：
 - (1)為形塑良好都市風貌，創造舒適之人行環境，規定建築基地退縮建築臨接計畫道路部分應退縮至少 6 公尺以上建築，並自計畫道路境界線起至少留設 3 公尺寬人行步道，其餘部分不得設置圍牆或其他屏障物，且並應植栽綠化，並得

計入法定空地；但基地情形特殊經提「桃園市都市設計審議委員會」審查同意者，從其規定。

(2)依本要點留設之人行步道應配合面臨計畫道路人行道之鋪面型式、色彩、材質及紋理，以創造開放空間整體延續性。

(3)建築基地臨接住宅區、綠地及公園用地部分，應退縮至少 3 公尺建築。

2. 退縮建築留設帶狀開放空間之設置，應依下列規定辦理：

(1)開放空間應儘量鄰接計畫道路留設。

(2)開放空間應集中留設，並予綠化。

(3)開放空間之留設應充分與現有公園、綠地連接，並應與鄰地留設之空地充分配合。

3. 商業區建築物所附設之水塔、空調、視訊、機械等設施物，應加以隱藏或包覆，不得外露(係指任何角度之情況，包含鳥瞰)，避免造成不良之視覺景觀。

4. 圍牆：本計畫區建築基地如設置圍牆者，其圍牆透空率不得小於 70%，牆基高度不得大於 45cm，且圍牆總高度不得大於 1.5m；圍牆以綠籬代替則不受透空率之限制，然高度亦不得大於 1.5m。

5. 臨接 30 公尺計畫道路之人行步道設置街道傢俱時，應於臨接車道部分之 1/2 以內範圍設置為原則，並應考量都市景觀與行人安全，整體設置於街道傢俱設施帶範圍。街道傢俱主要設置原則如下：

(1)街道傢俱設置應配合整體環境景觀，且不得妨礙人行動線之連續性及緊急救護之通行。

(2)除為維護公共安全之公用設備(如交通號誌、消防栓等)外，其餘傢俱設置應與鄰近街廓、開放空間系統之設計相互協調。

(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，其栽植種類以原生植物為原則。

(十)本要點未規定事項，適用其他法令之規定。

拾、事業及財務計畫

一、用地取得

園道用地及公園用地之取得方式如下：

(一)公有土地

採公地撥用方式取得。

(二)私有土地

為桃園農田水利會所屬土地，應於本案商業區申請建築執照前，桃園農田水利會應無償捐贈其所屬之園道用地及公園用地予桃園市政府。

二、開發經費及來源

(一)園道用地：興闢費用由需地單位自行編列預算予以開闢。

(二)公園用地：由桃園農田水利會自行編列預算負責開闢。

至於建築基地所需建築工程費用，將由桃園農田水利會或承租廠商自行募集自有資金及融資貸款支應。

表 10 事業及財務計畫表

項目	面積 (公頃)	取得方式		開發經費(萬元)			主辦 單位	預定完 成期限	經費 來源
		捐贈	公地 撥用	徵收費	工程費	合計			
公園 用地	2.17	√	√	-	2,604	2,604	桃園農田 水利會	民國 106年	逐年編 列年度 預算
園道 用地	0.93	√	√	-	1,116	1,116	桃園市 政府		
合計	3.10			-	3,720	3,720			

註：1. 本表面積與開發經費係以司法園區全區範圍合併計算。

2. 本表開發經費及預定完成期限得視主辦單位財務狀況酌予調整。

3. 表內面積應以核定圖實地分割測量面積為準。

三、計畫實施進度

本計畫完成都市計畫變更法定程序後，於3年內完成招商程序，並由承租廠商依其開發需求逕行完成雜項執照併建築執照申請、雜項工程及建築工程施工、開幕及營運等作業。

擬定南崁地區都市計畫
(配合行政區調整為商業區及公園用地)
細部計畫案計畫書

承辦	
主管	

桃園市政府

中華民國 104 年 10 月編訂