

公開展覽草案

變更蘆竹(大竹地區)細部計畫  
(第一次通盤檢討)案  
計畫書

桃 園 市 政 府

中 華 民 國 1 0 9 年 8 月

# 公開展覽草案

# 公開展覽草案

桃園市變更都市計畫審核摘要表		
項 目	說 明	
都市計畫名稱	變更蘆竹(大竹地區)細部計畫(第一次通盤檢討)案	
變更都市計畫法令依據	都市計畫法第 26 條	
變更都市計畫機關	桃園市政府	
本案公開展覽之起訖日期	公告徵求意見	自民國 106 年 7 月 4 日起計 30 天,刊登民國 106 年 7 月 4 日中國時報
	公開展覽	
	公開說明會	
人民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	

# 公開展覽草案

# 公開展覽草案

## 目 錄

壹、緒論	
一、緣起與法令依據 .....	1
二、檢討範圍 .....	1
貳、主要計畫內容概述	
一、計畫範圍與面積 .....	3
二、計畫年期與人口 .....	3
三、土地使用計畫 .....	3
四、公共設施計畫 .....	3
五、交通系統計畫 .....	4
參、現行細部計畫內容	
一、計畫性質與年期 .....	6
二、計畫人口與密度 .....	6
三、土地使用計畫 .....	6
四、公共設施計畫 .....	6
五、交通系統計畫 .....	7
六、土地使用分區管制要點 .....	7
肆、環境背景及現況分析	
一、上位及相關計畫 .....	11
二、自然及社經環境分析 .....	24
三、計畫區實質環境現況 .....	34
四、附帶條件執行情形 .....	41
伍、發展願景與功能定位	
一、發展願景與定位 .....	44
二、計畫目標與發展策略 .....	44
三、計畫區整體空間發展構想 .....	44
陸、發展課題與對策 .....	46
柒、變更內容 .....	49

# 公開展覽草案

## 捌、檢討後之計畫

一、計畫範圍及面積 .....	52
二、計畫目標年 .....	52
三、計畫人口與密度 .....	52
四、土地使用計畫 .....	52
五、公共設施計畫 .....	53
六、交通系統計畫 .....	60
七、都市防災計畫 .....	62
八、土地使用分區管制要點 .....	67
九、都市設計構想 .....	71
玖、實施進度及經費 .....	73

# 公開展覽草案

## 圖 目 錄

圖 1	計畫區關係位置圖.....	2
圖 2	變更蘆竹(大竹地區)主要計畫(第四次通盤檢討)檢討後示意圖..	5
圖 3	現行細部計畫示意圖.....	10
圖 4	桃園市四大都心發展定位示意圖.....	23
圖 5	計畫區地形及斷層位置示意圖.....	25
圖 6	計畫區環境敏感地區說明圖.....	26
圖 7	蘆竹區近十年人口金字塔變化示意圖.....	29
圖 8	計畫區現況人口分布圖.....	30
圖 9	計畫範圍內各里人口密度分布圖.....	31
圖 10	土地使用現況示意圖.....	40
圖 11	附帶條件地區範圍示意圖.....	43
圖 12	變更位置示意圖.....	51
圖 13	檢討後都市計畫示意圖.....	56
圖 14	都市防災計畫示意圖.....	64
圖 15	計畫區淹水災害潛勢圖.....	66
圖 16	第三次通盤檢討變六案附帶條件範圍示意圖.....	70
圖 17	都市設計構想示意圖.....	72

# 公開展覽草案

## 表 目 錄

表 1	變更蘆竹(大竹地區)主要計畫(第四次通盤檢討)檢討後土地使用面積表	4
表 2	現行細部計畫土地使用面積表 .....	9
表 3	計畫區人口成長統計表.....	27
表 4	蘆竹區歷年人口結構一覽表 .....	28
表 5	桃園市各區住宅自有比例一覽表 .....	31
表 6	桃園市各區近年房屋稅籍住宅類數量一覽表 .....	32
表 7	蘆竹區耕地面積統計表 .....	33
表 8	桃園市前 5 大工業及服務業場所單位概況表 .....	33
表 9	土地使用現況面積表 .....	37
表 10	計畫區公共設施開闢取得情形綜理表 .....	38
表 11	現行計畫公共設施用地檢討表 .....	39
表 12	變更內容綜理表 .....	49
表 13	變更內容面積增減表 .....	50
表 14	檢討前後土地使用面積對照表 .....	55
表 15	檢討後公共設施用地面積分析表 .....	57
表 16	檢討後公共設施用地明細表 .....	58
表 17	檢討後道路編號明細表 .....	61
表 18	防(救)災據點計畫準則及建議表 .....	63
表 19	土地使用分區管制要點修(增)訂對照表 .....	67
表 20	實施進度及經費表.....	73

# 公開展覽草案

## 壹、緒論

### 一、緣起與法令依據

#### (一)計畫緣起

「變更蘆竹(大竹地區)細部計畫(第一次通盤檢討)案」係於「變更蘆竹(大竹地區)主要計畫(第四次通盤檢討)案」為符都市計畫之主要計畫與細部計畫拆離之政策目標及落實地方自治之精神，將現行蘆竹(大竹地區)都市計畫劃分後之細部計畫，並與主要計畫同時辦理通盤檢討，本案係以劃分後之細部計畫內容及主要計畫檢討後之內容作為檢討依據。

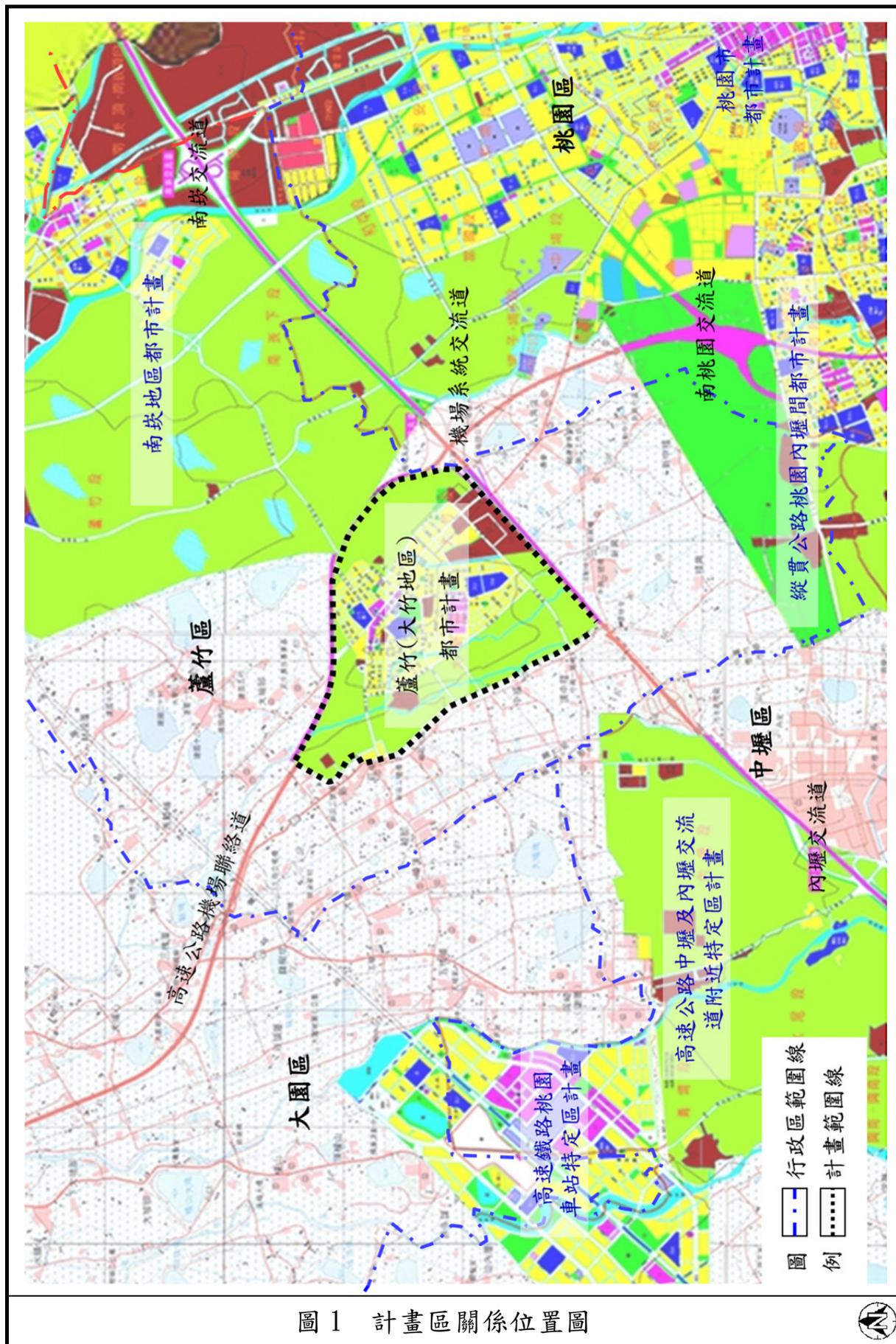
#### (二)法令依據

1. 都市計畫法第二十六條。
2. 都市計畫定期通盤檢討實施辦法。

### 二、檢討範圍

本計畫區位於桃園市蘆竹區，計畫範圍東、南、北三面由國道 1 號及國道 2 號所圍，西接桃 49 道路，行政轄區包括上竹里、新興里、中福里、大竹里與新莊里部分地區計畫面積 382.39 公頃。計畫區關係位置如圖 1 所示。

# 公開展覽草案



# 公開展覽草案

## 貳、主要計畫內容概述

「變更蘆竹(大竹地區)主要計畫(第四次通盤檢討)案」檢討後之內容摘要如下：

### 一、計畫範圍與面積

本計畫區位於蘆竹區西南隅，範圍東、南、北三面由國道 1 號及國道 2 號所圍，西接桃 49 道路，計畫面積 382.39 公頃。

### 二、計畫年期與人口

計畫年期以民國 125 年為目標年，計畫人口為 32,000 人，居住密度約每公頃 360 人。

### 三、土地使用計畫

包括住宅區、商業區、工業區、水利會專用區、農業區及河川區，面積合計為 317.43 公頃(占計畫總面積 83.01%，占都市發展面積 66.29%)。

- (一)住宅區：面積合計為 92.95 公頃。
- (二)商業區：面積合計為 7.21 公頃。
- (三)工業區：面積合計為 27.35 公頃。
- (四)水利會專用區：面積合計為 0.05 公頃。
- (五)加油站專用區：面積合計為 0.18 公頃。
- (六)農業區：面積合計為 186.85 公頃。
- (七)河川區：面積合計為 2.84 公頃。

### 四、公共設施計畫

包括機關、學校、公園、綠地、體育場、變電所及社教用地等公共設施用地，面積合計為 64.96 公頃(占計畫總面積 16.99%，占都市發展面積 33.71%)。

- (一)機關用地：劃設 3 處機關用地，面積合計為 0.45 公頃。
- (二)學校用地

1. 文中用地：劃設 2 處文中用地，面積合計為 5.30 公頃。

# 公開展覽草案

2. 文小用地：劃設 3 處文小用地，面積合計為 5.03 公頃。

(三) 公園用地：劃設 2 處公園用地，面積合計為 4.90 公頃。

(四) 綠地：劃設 1 處綠地，面積合計為 0.92 公頃。

(五) 體育場用地：劃設 1 處體育場用地，面積為 0.26 公頃。

(六) 變電所用地：劃設 1 處變電所用地，面積為 0.35 公頃。

(七) 社教用地：劃設 1 處社教用地，面積合計為 0.17 公頃。

## 五、交通系統計畫

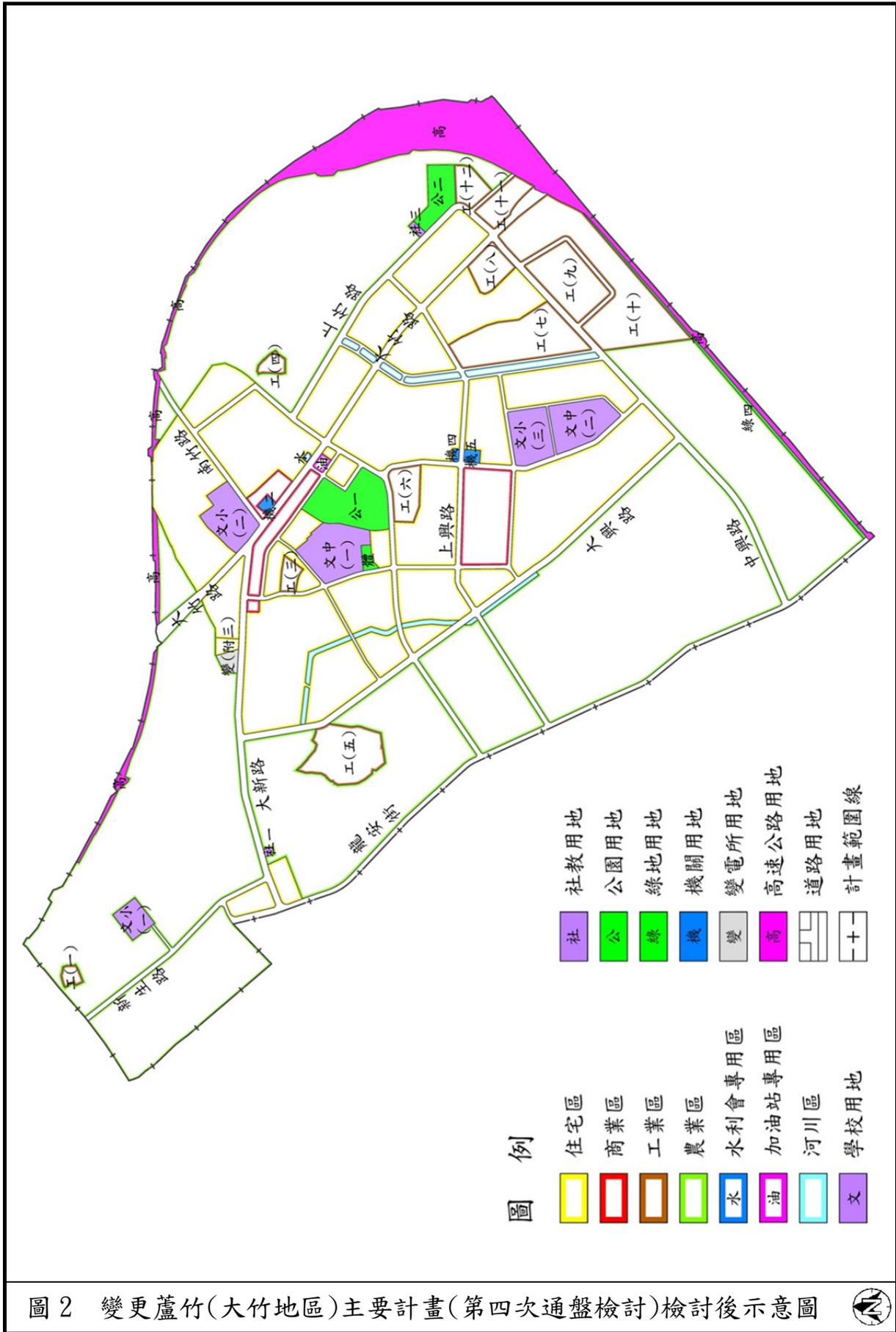
包括高速公路用地及道路用地。

表 1 變更蘆竹(大竹地區)主要計畫(第四次通盤檢討)檢討後土地使用面積表

項目		計畫面積 (公頃)	占計畫區 百分比(1)	占都市發展用地 百分比(2)
土地 使用 分區	住宅區	92.95	24.31%	48.23%
	商業區	7.21	1.88%	3.74%
	工業區	27.35	7.15%	14.19%
	水利會專用區	0.05	0.01%	0.03%
	加油站專用區	0.18	0.05%	0.09%
	農業區	186.85	48.86%	--
	河川區	2.84	0.74%	--
	小計	317.43	83.01%	66.29%
公共 設施 用地	機關用地	0.45	0.12%	0.23%
	學校用地	10.33	2.70%	5.36%
	公園用地	4.90	1.28%	2.54%
	綠地用地	0.92	0.24%	0.48%
	體育場用地	0.26	0.07%	1.13%
	變電所用地	0.35	0.09%	0.18%
	社教用地	0.17	0.05%	0.09%
	高速公路用地	16.08	4.21%	8.34%
	道路用地	31.48	8.23%	16.34%
小計	64.96	16.99%	33.71%	
合計(1)		382.39	100.00%	--
合計(2)		192.70	--	100.00%

資料來源：變更蘆竹(大竹地區)主要計畫(第四次通盤檢討)案計畫書(草案)，109年3月。

# 公開展覽草案



# 公開展覽草案

## 參、現行細部計畫內容

### 一、計畫性質與年期

原計畫性質屬主要及細部計畫合併之都市計畫，經辦理「蘆竹(大竹地區)主要計畫(第四次通盤檢討)案」分拆主要計畫及細部計畫後，本案為其細部計畫，計畫目標年與主要計畫相同，訂為民國 125 年。

### 二、計畫人口與密度

計畫人口為 32,000 人，居住密度約每公頃 360 人。

### 三、土地使用計畫

包括住宅區、商業區、工業區、水利會專用區、加油站專用區、農業區及河川區，面積合計為 299.18 公頃(占計畫總面積 78.24%，占都市發展面積 56.82%)。

(一)住宅區：面積合計為 75.37 公頃。

(二)商業區：面積合計為 6.23 公頃。

(三)工業區：面積合計為 27.66 公頃。

(四)水利會專用區：面積合計為 0.05 公頃。

(五)加油站專用區：面積合計為 0.18 公頃。

(六)農業區：面積合計為 186.85 公頃。

(七)河川區：面積合計為 2.84 公頃。

### 四、公共設施計畫

包括機關、學校、公園、綠地、兒童遊樂場、體育場、停車場、市場、變電所及社教用地等公共設施用地，面積合計為 83.21 公頃(占計畫總面積 21.76%，占都市發展面積 43.18%)。

(一)機關用地：劃設 2 處機關用地，面積合計為 0.25 公頃。

(二)學校用地

1. 文中用地：劃設 2 處文中用地，面積合計為 5.30 公頃。

2. 文小用地：劃設 3 處文小用地，面積合計為 5.03 公頃。

## 公開展覽草案

- (三)公園用地：劃設 2 處公園用地，面積合計為 4.90 公頃。
- (四)綠地：劃設 4 處綠地，面積合計為 1.51 公頃。
- (五)兒童遊樂場用地：劃設 9 處，面積合計為 2.07 公頃。
- (六)市場用地：劃設 3 處市場用地，面積合計為 0.60 公頃。
- (七)停車場用地：劃設 5 處停車場用地，面積合計為 0.78 公頃。
- (八)體育場用地：劃設 1 處體育場用地，面積為 0.26 公頃。
- (九)變電所用地：劃設 1 處變電所用地，面積為 0.35 公頃。
- (十)社教用地：劃設 3 處社教用地，面積合計為 0.26 公頃。

### 五、交通系統計畫

包括高速公路用地及道路用地。

### 六、土地使用分區管制要點

民國 80 年 6 月 6 日發布實施之「變更蘆竹鄉(大竹地區)都市計畫(第一次通盤檢討)案」訂定各種使用分區及公共設施用地之使用強度(建蔽率及容積率)、法定空間與相關獎勵規定等，並分別於 90 年 10 月 17 日發布實施之「變更蘆竹鄉(大竹地區)都市計畫(第二次通盤檢討)案」及 101 年 9 月 25 日發布實施之「變更蘆竹鄉(大竹地區)都市計畫(第三次通盤檢討)案」中修訂部分條文。

- (一)本要點依都市計畫法第二十二條及同法台灣省施行細則第三十五條規定訂定之。
- (二)本計畫區內各項土地使用分區之建蔽率與容積率不得超過下列規定：

土地使用分區	建蔽率	容積率
住宅區	60%	200%
商業區	80%	320%
工業區	60%	210%
水利會專用區	50%	250%

水利會專用區以供農田水利會相關設施使用。

本次檢討變六案新計畫附帶條件地區內之住宅區、商業區及

## 公開展覽草案

工業區之建蔽率與容積率悉依該變更內容規定辦理。

- (三)本計畫區內各項公共設施用地之建蔽率與容積率不得超過下列規定：

項 目	建蔽率	容積率
市場用地	60%	240%
機關用地	50%	250%
社教用地	50%	250%
學校用地	50%	150%

- (四)計畫區內之住宅區、商業區、工業區、及水利會專用區臨接計畫道路未達 15 公尺者，至少退縮 3.5 公尺建築，臨接 15 公尺以上者，至少退縮 4 公尺建築，公共設施用地，均應退縮 4 公尺以上建築，退縮部分得計入法定空地；該退縮部分應自計畫道路境界線留設 2 公尺寬之人行步道，其餘部分應植栽綠化。但基地情形特殊經提桃園縣都市設計審議委員會審查同意者，從其規定。
- (五)本計畫區內住宅區及商業區之建築基地於申請建築時，其建築總樓地板面積在 250 平方公尺(含)以下者，應留設一部停車空間，超過部分每 150 平方公尺應增設一部停車空間。
- (六)建築基地內之法定空地應留設二分之一以上綠美化。
- (七)本要點未規定事項，依其他相關法令規定辦理。

# 公開展覽草案

表 2 現行細部計畫土地使用面積表

項目		計畫面積 (公頃)	占計畫區 百分比(1)	占都市發展用地 百分比(2)
土地 使用 分區	住宅區	75.37	19.71%	39.11%
	商業區	6.23	1.63%	3.23%
	工業區	27.66	7.23%	14.35%
	水利會專用區	0.05	0.01%	0.03%
	加油站專用區	0.18	0.05%	0.09%
	農業區	186.85	48.86%	--
	河川區	2.84	0.74%	--
	小計	299.18	78.24%	56.82%
公共 設施 用地	機關用地	0.25	0.07%	0.13%
	學校用地	10.33	2.70%	5.36%
	公園用地	4.90	1.28%	2.54%
	綠地	1.51	0.39%	0.78%
	兒童遊樂場用地	2.07	0.54%	1.07%
	市場用地	0.60	0.16%	0.31%
	停車場用地	0.78	0.20%	0.40%
	體育場用地	0.26	0.07%	0.13%
	變電所用地	0.35	0.09%	0.18%
	社教用地	0.26	0.07%	0.13%
	高速公路用地	16.08	4.21%	8.34%
	道路用地	45.82	11.98%	23.78%
	小計	83.21	21.76%	43.18%
合計(1)		382.39	100.00%	--
合計(2)		192.70	--	100.00%

註：表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。

# 公開展覽草案

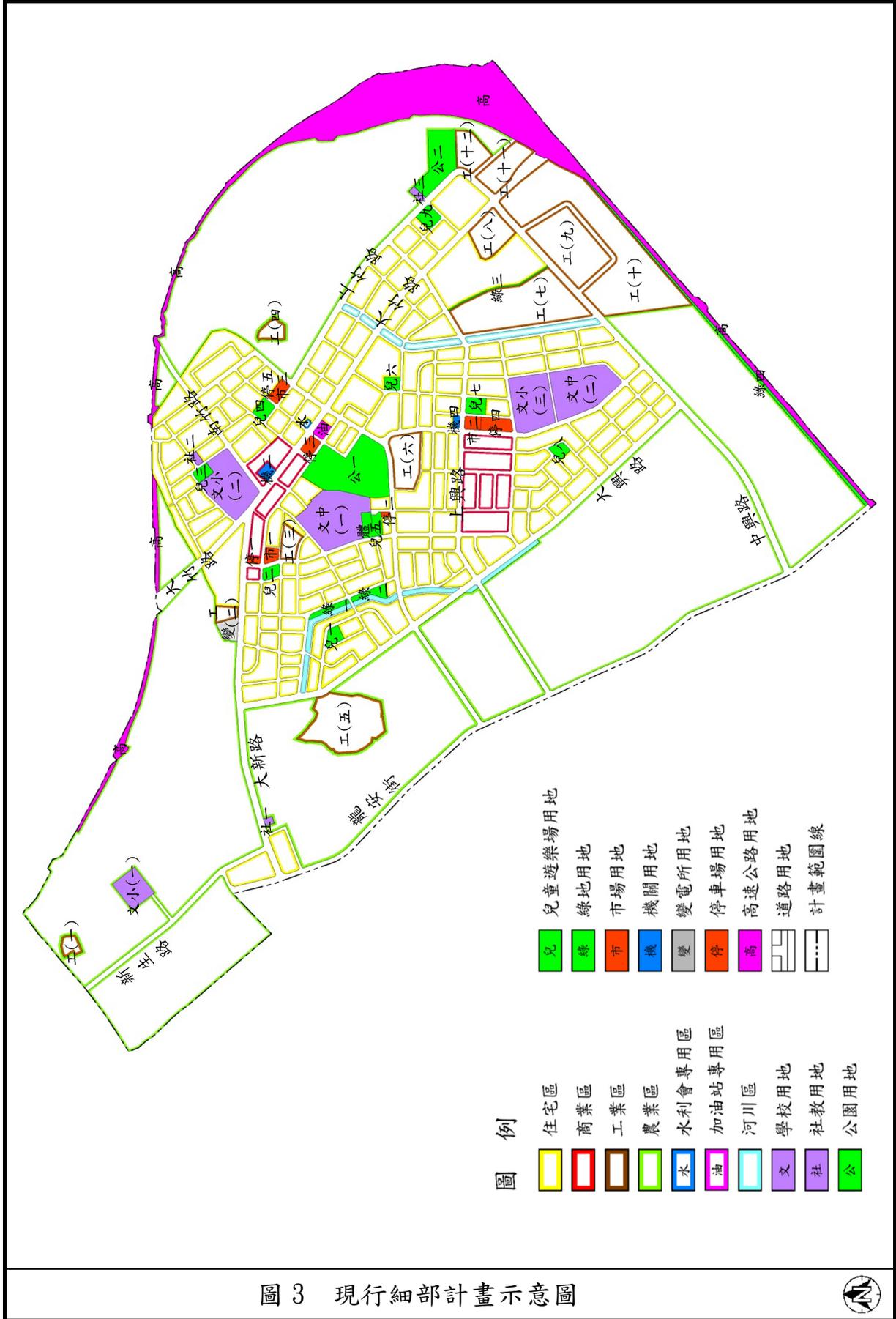


圖 3 現行細部計畫示意圖



# 公開展覽草案

## 肆、環境背景及現況分析

### 一、上位及相關計畫

#### (一)上位計畫

##### 1. 全國國土計畫(內政部，107年4月)

- (1)計畫年期：以民國125年為計畫目標年。
- (2)國土計畫是針對我國管轄之陸域及海域所訂定引導國土資源保育及利用的空間發展計畫，並且也是現有國家公園計畫及都市計畫的上位計畫。有別於直轄市、縣(市)國土計畫係以地方實質空間發展及使用管制為內容，本計畫屬全國性位階，其內容係以追求國家永續發展願景下，就全國尺度所研訂具有目標性、政策性及整體性之空間發展及土地使用指導原則。
- (3)國土永續發展目標：本計畫以「安全—環境保護，永續國土資源」、「有序—經濟發展，引導城鄉發展」、「和諧—社會公義，落實公平正義」為全國國土空間發展之總目標。
- (4)國土空間發展與成長管理策略：為因應氣候變遷衝擊及當前國家社會面臨空間發展議題，在國土永續發展目標下，提出國土空間發展策略及成長管理策略，以解決國土空間的課題與資源分配，提升空間治理能力、加強國家整體競爭力，並邁向永續發展。
- (5)都市計畫擬定機關應於直轄市、縣(市)國土計畫公告實施後配合辦理各該都市計畫農業區、保護或保育相關分區或用地之通盤檢討或個案變更。

##### 2. 修正全國區域計畫(內政部，民國106年5月)

- (1)近年來國土面臨氣候變遷、國土保育、糧食安全、人口結構、產業發展等方面之重大變革，國土空間規劃及土地使用有配合檢討之必要性；再者，依據國土計畫法草案架構，未來空間計畫體系將調整為「全國國土計畫」及「直轄市、縣(市)國土計畫」等二層級計畫，為因應該調整方向，內

## 公開展覽草案

政部除推動直轄市、縣(市)政府擬定區域計畫作業，俾未來轉換為直轄市、縣(市)國土計畫外，並整合現行臺灣北、中、南、東部區域計畫，辦理全國區域計畫，除將前開原計畫、一通及變更一通等區域計畫內容仍將繼續執行部分，延續納入本計畫內，以據為後續執行管制依據外，並因應當前空間發展重要議題，研擬因應策略及措施，以符合未來保育及發展需求。

(2)按都市機能、人口規模等原則，將都市劃分為主要核心、次要核心、地方核心及一般市鎮等4個層級，新北市屬與台北市、桃園市、台中市、台南市等為主要核心，為北部區域主要核心，以帶動國內發展動能與競爭力為主要目的，其對外能與國際直接接軌，對內可引導周邊都市發展。並為區域範疇重點發展中心，帶動區域整體發展，其具有多樣性的都市產業與服務功能，足以作為周邊區域之生活及就業活動核心。

(3)都市發展指導原則

a. 為因應自然或社會環境之變遷，都市計畫擬定機關應於通盤檢討時，對計畫內容作適度修正或調整，以因應發展需要；對於已無取得計畫或使用需求之公共設施保留地，應予檢討變更，以適應都市發展實際需要。

b. 為避免都市計畫工業區變更案件不斷增加，及避免個案變更案對都市發展造成衝擊，直轄市、縣(市)區域計畫應就全市(縣)產業政策、工業區變更之定位、目標、方向、轉型策略等研擬整體產業構想，以為工業區指導原則。

c. 都市計畫人口數，應優先考量環境容受力，就各該縣(市)範圍之資源條件評估可承載之人口數，並與人口移動與土地使用之關聯性等因素納入綜合分析後予以推估。

(4)新訂或擴大都市計畫之指導原則

符合下列條件之一者，得新訂或擴大都市計畫：

## 公開展覽草案

- a. 係屬依據都市計畫法第 10 條至第 12 條規定，應擬定市(鎮)、鄉街或特定區計畫者，得新訂都市計畫。
  - b. 申請範圍所在之鄉(鎮、市、區)既有都市計畫住宅區(含整體開發地區)發展率或計畫人口應達 80%以上，且各該都市計畫已無可釋出農業區(非屬優良農地者)者，為符合集約城市發展原則，得擴大都市計畫。
  - c. 大眾運輸系統場站或路廊應儘量使用既有都市發展用地及都市計畫農業區，儘量避免變更使用非都市土地，以免土地蛙躍開發，造成空間發展失序及都市建設投資浪費情況發生；惟經行政院核定之大眾運輸系統場站(包括捷運系統、鐵路或高鐵等)所在地，得新訂都市計畫。
  - d. 申請範圍所在之鄉(鎮、市、區)既有都市計畫工業區或相關產業專用區可利用土地規模不足、或既有產業群聚達一定規模，發展率超過 80%，致既有工業或相關產業專用區可利用土地規模不足，且各該都市計畫已無可釋出農業區(非屬優良農地者)，得經中央工業或產業主管機關認定確有因應發展工業或產業發展需要，並經行政院核定者，得新訂或擴大都市計畫。
  - e. 經中央觀光或保育相關目的事業主管機關認定，申請範圍確有保持優美風景或管制發展需要，並經行政院核定者，得新訂或擴大都市計畫。
  - f. 其他：為配合國家重大建設需要者，得新訂或擴大都市計畫。
3. 臺灣北、中、南、東部區域計畫(第二次通盤檢討)(草案)(內政部營建署，民國 102 年)

為因應全球區域競爭造成產業結構轉型並兼顧國土永續經營理念，辦理臺灣北、中、南、東部區域計畫(第二次通盤檢討)作業，北部區域是國內政治金融聚集之都會核心，擁有最重要海運雙港(台北港+基隆港)及國際空

# 公開展覽草案

運門戶(桃園國際機場)、完備的都會捷運網絡及生態觀光資源，故定位為「國際都會經貿樞紐」、「國際科技交流中心」、「國際生態保育示範」區域。

空間發展策略為指導都會區空間發展架構，並提供都會發展基盤設施。並將北部區域分為三個發展軸帶，桃園市屬於都會成長軸，其重點發展策略之一為建構台北-基隆及桃園航空自由貿易港區等自由經貿門戶。

## 4. 桃園縣城鄉發展政策綱領(原桃園縣政府，97年)

### (1) 制訂目的

桃園市政府近年來積極推動各項重大建設計畫，致使都市規模逐漸擴大，且因都市土地與非都市土地管控不一致，造成都市周邊土地未能整體發展、產業發展土地開發效益降低以及重大建設未能發揮預期效益等問題。爰此，市府考量結合都市成長管理策略，有效管控及整合城鄉土地資源，以解決上開城鄉發展相關問題，故訂定本綱領。

### (2) 政策綱領

- a. 打造桃園航空城，啟動新一波機場經濟發展。
- b. 建構綠色運輸系統，營造健康便捷之都會生活圈。
- c. 整合都市計畫，促進城鄉永續發展。
- d. 結合埤圳濕地水路紋理，打造空間美學風貌。

### (3) 城鄉成長管理策略

規劃桃園航空城(約 6,150 公頃)，以及高鐵、臺鐵及捷運等軌道運輸系統主要影響範圍之 12 處都市計畫區為重點發展地區；其餘地區則依地區發展特色，規劃為特色發展地區，並透過城鄉成長管理策略，妥適管制城鄉發展。

## 5. 桃園市國土計畫(草案)(桃園市政府，108年5月)

- (1) 計畫範圍：桃園市管轄之陸域及海域。
- (2) 計畫年期：民國 125 年。
- (3) 計畫目標：宜居、宜業、魅力桃花源。

## 公開展覽草案

- a. 宜居：發展集約緊湊高效智慧的捷運城市、建立多元均衡健康生活城市、建立樂活休閒之精緻農村社區。
- b. 宜業：建立產業創新典範城市，發展多元創新創業環境、提供完善且智慧化產業用地，打造舒適工作環境、打造智慧應用的研發中心與試驗場域、發展集約科技精緻的智慧農業。
- c. 魅力：打造都會商貿魅力據點、建立多元鄉村魅力據點。

### (4)桃園市空間發展構想

#### a. 都市空間發展

依循六大生活圈發展架構，推動都市計畫整併作業，以促進各都市計畫區之合理發展，提昇都市計畫檢討變更之效率。另桃園、中壢及航空城三核心區域的中介地帶為避免都市發展蔓延失控，應主動規劃及成長管理，並以處理既有違章、提供周邊產業、科技農業及都市發展擴張需求逐步檢討規劃與釋出。

#### b. 鄉村空間發展

依據桃園市的藍綠資源，建構「串連山、原、海的藍帶系統」的概念，以大漢溪、南崁溪、老街溪、新街溪與桃園大圳等藍帶空間，以及桃園鐵路地下化、桃林鐵路騰空路廊及沿岸綠色廊道，建構完整十字藍帶系統，優化鄉村生活發展空間，以打造與自然融合的韌性鄉村。

#### c. TOD 城市生活圈空間發展

依據「TOD 發展網絡、大眾運輸聯繫服務系統、輻射狀快速公車系統」等三種類型，彈性組合不同大眾運輸系統並綜合檢討周邊生活圈發展內容與公共設施提供，架構六大交通轉運樞紐，提供完善的大眾運輸路網，發展低碳便捷的 TOD 城市。

#### d. 產城共融空間發展

# 公開展覽草案

本市提出五大創新創業發展區，包含航空物流產業、知識密集產業、智慧加值產業、智慧研發展業、經濟循環產業等，有序規劃產業發展儲備用地，維持桃園產業發展引擎，建構產城共融的產發空間。

## e. 科技農業空間發展

規劃新創農業區推動導入農業科技及精緻化生產，而都市農業區因緊鄰三大都市核心區域，除配合整體規劃及成長管理外，以科技驅動農業升級，成立智慧農業示範專區，進而創造與都市共融之科技農業發展空間。

## 6. 桃園縣綜合發展計畫(原桃園縣政府，民國 94 年)

(1)計畫年期：中短程-民國 100 年，長程-民國 110 年。

(2)計畫內容

桃園市自然與實質環境特徵-海、田、城、山，擬將桃園市由西至東分為濱海發展帶、產業發展帶、城市發展帶與觀光發展帶四個空間發展帶，勾勒出桃園市整體發展之空間格局，期以落實發展核心、發展軸帶與發展面向的空間結構發展構想，並作為後續提擬實質發展計畫之基礎規劃藍本：

a. 北運籌：發展國際航空城、國際會議與物流轉運中心。

b. 中政經：桃園市之政經金融中心及都市更新特區。

c. 東遊憩：定位於觀光遊憩軸帶及民俗文化據點。

d. 南研發：定位在發展科技研發中心。

e. 西港產：利用其產業及濱海區位特性，定位在發展國際工商港化園區及濱海親水藍帶。

功能分區	涵蓋行政區	發展面向
北運籌	蘆竹、大園、龜山	發展國際航空城、國際會議中心與物流轉運中心。
中政經	桃園、中壢、平鎮、八德	桃園市之政經金融中心及都市更新特區。
東遊憩	大溪、復興	觀光遊憩軸帶及民俗文化據點。
南研發	龍潭、楊梅	發展科技研發中心。

# 公開展覽草案

功能分區	涵蓋行政區	發展面向
西港產	觀音、新屋	利用其產業及濱海區位特性，發展國際工商港化園區及濱海親水藍帶。

資料來源：桃園縣綜合發展計畫，民國 94 年。

## (二)相關建設計畫

### 1. 桃園航空城區域計畫(原桃園縣政府，99 年)

因應「國際機場園區發展條例」已完成立法，桃園市政府刻正積極以國際機場用地為核心，結合周邊土地整體規劃「桃園航空城區域計畫」，於 98 年 5 月 25 日完成桃園縣區域計畫委員會審議，並於 98 年 12 月 17 日經內政部區域計畫委員會第 267 次會議審議通過、99 年 4 月 27 日內授營綜字第 0990803264 號函核定。

#### (1)發展願景

桃園航空城以機場與都會共生的永續航空城為總目標，期以桃園國際機場所擁有的亞太樞紐戰略基礎上，整合區域自然、人文、產業、重大建設等優勢，形塑為空間發展緊密結合、創新區域核心價值的國際門戶，實現六大發展願景，說明如下：

- a. 網絡的航空城：建構全球航空城策略網絡。
- b. 效率的航空城：打造航空城成為效率化之航運中心。
- c. 鏈結的航空城：串連航空城相關產業服務鏈。
- d. 流動的航空城：發展人流、物流、金流、資訊流、科技流自由匯流之場域。
- e. 永續的航空城：結合創意生活、綠色生產、地方生態之永續航空城。
- f. U 化的航空城：佈建全面 U 化之科技航空城。

#### (2)計畫目標

- a. 健全國家門戶的國際接軌功能。
- b. 集結產業群聚強化區域成長極的競爭力。
- c. 運用運輸系統連結空間網絡架構。

# 公開展覽草案

- d. 建構分工互補的公共基礎建設架構。
- e. 善用自然與人文資產強化區域獨特性。
- f. 落實永續發展的城鄉空間。

## 2. 桃園航空城計畫(原桃園縣政府，101 年)

### (1) 計畫面積

「桃園航空城計畫」面積，將由原「桃園航空城區域計畫」6,150 公頃(含機場用地、大園都計、菓林都計、高鐵桃園站特定區及大園工業區等已開發地區)，加上「新訂桃園國際機場園區及附近地區特定區計畫」擴大620公頃，面積共 6,770 公頃。

### (2) 計畫目標

- a. 建設桃園國際機場：新增第三跑道及擴大自由貿易港區，發展桃園國際機場為「東亞樞紐機場」。
- b. 發展機場捷運線：機場捷運線已於 106 年 3 月 2 日正式通車，未來需解決區內 A11、A15 及 A16 站無都市計畫問題，並支撐捷運運量。
- c. 促進產業群聚發展：於機場周邊劃設產業發展區，吸引相關產業群聚，發展為國家級產業區。
- d. 紓解大臺北發展壓力：大臺北發展已飽和，需提供大臺北發展腹地，擴大發展效益。
- e. 促進雙港整合發展：促進桃園國際機場(空港)及臺北港(海港)整合發展，提升國家整體競爭力。

### (3) 預期效益

- a. 機場園區(投資金額 3,750 億)：政府投資機場園區建設金額約 3,366 億元，其中包括民航作業基金 660 億元、國道(增建機場東側高速公路)基金 211 億元及機場公司 2,495 億元；另初步估計亦可帶動民間參與開發部份約 384 億元。
- b. 園區附近地區(投資金額 1,200 億)：園區附近地區區段徵收作業預計超過 1,200 億元，未來可取得超過 500 公

# 公開展覽草案

頃之產業區土地，引進相關產業進行開發。

- c. 整體效益：機場園區特定區計畫，預期將可帶動 2.3 兆之經濟效益、840 億稅收、創造 26 萬個工作機會。

## 3. 桃園都會區捷運路網計畫

桃園近年來工商發展迅速，人口、產業及都市空間發展變化極大，高鐵特定區及航空城深具發展潛力，未來將與桃園、中壢形成都會三核心，已具備發展成為都會區的優渥條件與契機，而整體交通運輸問題之解決愈顯重要，必須及早因應未來運輸需求成長，俾提升大眾運輸效能與使用率。

透過捷運系統運輸路網之規劃建設，搭配城鄉產業發展策略，規劃都市及非都市土地作合理有效之利用，以及無線寬頻環境之建構，使桃園逐步發展成為便捷、舒適、永續、繁榮，且具科技、人文、運動休閒、觀光遊憩等多元化國際競爭力的大都會。捷運系統係大眾運輸路網建設之一環，發展以桃園都會區為本之大眾捷運系統，並可結合地方發展特色與實際需求，進行沿線地區之都市更新與活化再造，加速場站周邊土地整體開發，有效提昇土地利用價值，實踐 TOD 大眾運輸導向之整體都市發展與市政願景，也正是推動桃園都會區捷運建設之積極目標。

目前桃園都會區之大眾捷運整體路網由藍線、紅線、綠線及棕線等構成，其中藍線已併入機場捷運線；另為提供觀音及新屋等地區便捷之大眾運輸服務，路線概略說明如下：

- (1) 藍線：機場聯外捷運系統(捷運藍線)延伸至中壢車站，由 A21 站(環北站)起，沿中壢區中豐路南行，經中正路銜接臺鐵中壢車站，沿線設置 A22 站(老街溪站)及 A23 站(與臺鐵中壢站共構)等 2 座地下車站，總長度 2.06 公里，建設經費為 138 億元，將連結桃園國際機場、高鐵桃園站及臺鐵中壢站，加速航空城、高鐵桃園車站特定區及中壢都會區之都市發展。

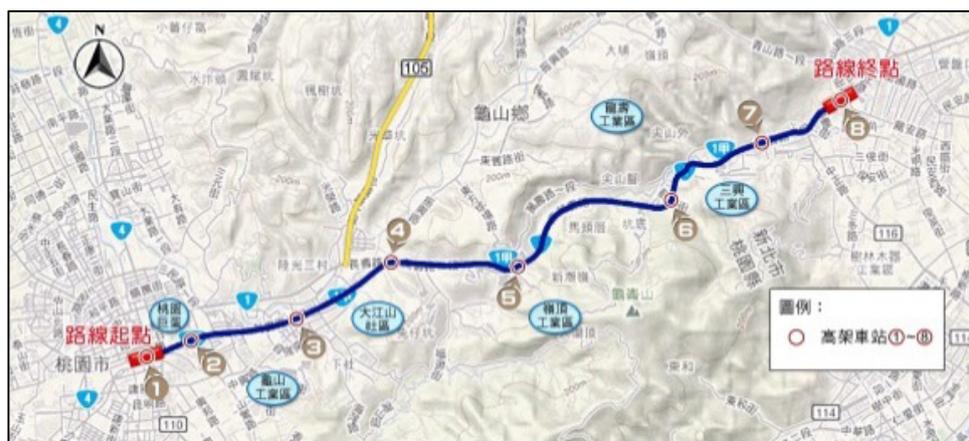
- (2) 紅線：東由市境外之鳳鳴站起經桃園站西至中壢站止，沿

## 公開展覽草案

線設有鳳鳴站、桃園站、中路站、永豐站、內壢站、中原站及中壢站等，重新擬定都市計畫與土地使用，串聯桃園與中壢兩核心發展區間東西向之主要廊道並構成都市主軸線空間，提供都市再發展之契機，可與藍線及綠線銜接提供便捷路網之轉乘功能。

(3)綠線(桃園航空城捷運線)：航空城捷運(綠)線由八德擴大都市計畫建德路起，經八德區介壽路、桃園區建國路、延平路，再經桃園火車站，續沿桃園區中正路、蘆竹區中正北路、省道台4線，轉坑菓路，與機場聯外捷運A11站銜接。另自G14站後路線分岔往西，與機場聯外捷運A16站銜接，共設21座車站，全長27.8公里。

(4)棕線：計畫由桃園火車站續向東行沿萬壽路走廊至臺北捷運新莊線迴龍站，以軌道運輸系統提供服務，可銜接桃園捷運與臺北捷運路網，同時提供龜山沿線地區民眾往來桃園及臺北都會區之大眾運輸服務。路線起於桃園火車站東側桃園捷運綠線G07站並與之相交轉乘，沿萬壽路三段東行，續行萬壽路二段，轉至東萬壽路銜接萬壽路一段，並續行新莊中正路至捷運新莊迴龍機廠後與捷運新莊線銜接相交轉乘，全長約11.5公里。



#### 4. 桃園市都市計畫整併規劃及實施計畫

桃園市已於民國103年12月25日升格為直轄市，整體

## 公開展覽草案

空間願景應從全市性角度，綜觀交通、產業、樂居生活、文化教育、生態遊憩等不同面向，整合發展資源，重新思維發展策略。近十年來，伴隨桃園人口持續穩定成長並進駐都市，以及捷運系統、水域整治、福利住宅、都市更新、山坡地解編等重大計畫陸續完成，以目前桃園市劃分為 33 處都市計畫區之都市發展態樣，在時代的推進下，須重新架構新的空間布局。

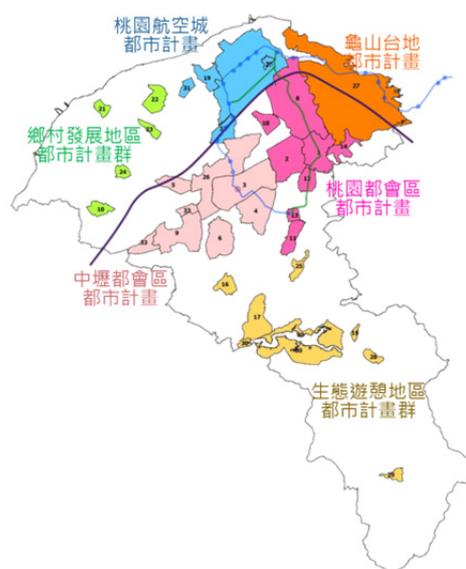
### (1) 計畫目的

- a. 依循上位計畫指導，配合桃園市發展定位與實質需要，提出桃園整體空間發展架構初步建議，作為各地區未來發展之指導。
- b. 研擬桃園市都市計畫整併原則、建議、方法及流程，建構非都市土地縫合建議及相關配套措施與策略。
- c. 重新賦予整併後都市計畫區妥適定位，提出其位階檢討與內容調整建議方向。
- d. 提出都市計畫整併作業整體辦理步驟及程序，以因應現況發展與作業時效。

### (2) 計畫內容

未來將整併為桃園都會區都市計畫區、中壢都會區都市計畫區、桃園航空城都市計畫區、龜山台地都市計畫區等4處都市計畫區，以及鄉村發展地區都市計畫群、生態遊憩地區都市計畫群等2處都市計畫群，並分三階段

逐步推動；第一階段作業就計畫位階、範圍、書圖合併及擬定機關等項目進行檢討，未涉及實質計畫內容的檢討調整，後續將持續推動第二階段的主要計畫與細部計畫拆離作業，以及第三階段的主要與細部計畫內容實質檢討，包



## 公開展覽草案

含土地使用分區管制、公共設施用地及道路系統配置、土地使用強度及容積移轉規定等內容，以逐步達成全市都市計畫整併目標。

目前已優先推動「桃園都會區都市計畫(整併8處都市計畫)」及「中壢都會區都市計畫(整併7處都市計畫)」之第一階段作業。

都市計畫群組	整併範圍	面積(公頃)
桃園都會區	桃園市都市計畫、縱貫公路桃園內壢間都市計畫、南崁地區都市計畫、大溪鎮(埔頂地區)都市計畫、八德(八德地區)都市計畫、八德(大湳地區)都市計畫、龜山都市計畫、蘆竹鄉(大竹地區)都市計畫	7,682
中壢都會區	中壢平鎮都市擴大修訂計畫、中壢(龍岡地區)都市計畫、中壢市(過嶺地區)楊梅鎮(高榮地區)新屋鄉(頭洲地區)觀音鄉(富源地區)都市計畫、平鎮(山子頂地區)都市計畫、楊梅都市計畫、高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫、高速公路楊梅交流道附近特定區計畫	9,013
龜山台地	林口特定區都市計畫(桃園)、龍壽、迴龍地區都市計畫	7,454
桃園航空城	大園都市計畫、大園(菓林地區)都市計畫、高速鐵路桃園車站特定區計畫、桃園航空貨運區暨客運園區(大園南港地區)特定區計畫及尚未發布實施之桃園國際機場園區及附近地區特定區計畫	6,201
鄉村發展地區	觀音都市計畫、觀音(新坡地區)都市計畫、觀音(草漯地區)都市計畫、新屋都市計畫及楊梅鎮(富岡、豐野地區)都市計畫	1,366
生態遊憩地區	龍潭都市計畫、大溪都市計畫、石門都市計畫、石門水庫水源特定區計畫、復興都市計畫、小烏來風景特定區計畫及巴陵達觀山風景特定計畫區	5,220

資料來源：桃園市都市計畫整併規劃及實施計畫。

### (3)桃園都會區都市計畫內容概述

包括既有南崁、桃園、及八德區，為桃園區南北都會軸帶的延伸，並由航空城捷運線串聯。共整併8處都市計畫地區，面積共7,682公頃，整併後計畫人口為826,000人。

以桃園區商業核心為中點，輻射式發展居住、教育、行政等服務機能，為桃園都會政經中心。雖配合西側南崁工業區開發，透過國道一號延伸部分都市機能，自成一生活圈，但本區整體發展仍舊以桃園區為核心。



圖 4 桃園市四大都心發展定位示意圖



# 公開展覽草案

## 二、自然及社經環境分析

### (一)自然環境

#### 1. 地形地勢

桃園市地形高度由東南側向西北方向降低，主要以台地為主，由北而南有桃園台地、中壢台地、平鎮台地、伯公崗台地及湖口台地等。蘆竹區位處桃園市北側，其東北方為峰谷相間的丘陵地，約占全區三分之一面積，西南方則為平坦廣闊的田野，部分地區則濱臨台灣海峽。

#### 2. 氣候

蘆竹區年雨量在1,500~2,500公厘之間，夏季雨水多，冬季較乾旱。最冷月平均溫度在攝氏15度以下，夏暑而冬寒，秋暖而春和，氣候適宜。

#### 3. 地質土壤

蘆竹區屬西部山麓地質區，本區岩層可劃分三個地層單位，陸相桃園層、林口層及海相大海灣層。桃園層多為堆積者，後二者則彼此間交互錯雜，林口層下部和大南灣層屬於同時異相沈積，上部則超覆在大南灣層之上。

#### 4. 水文及水系

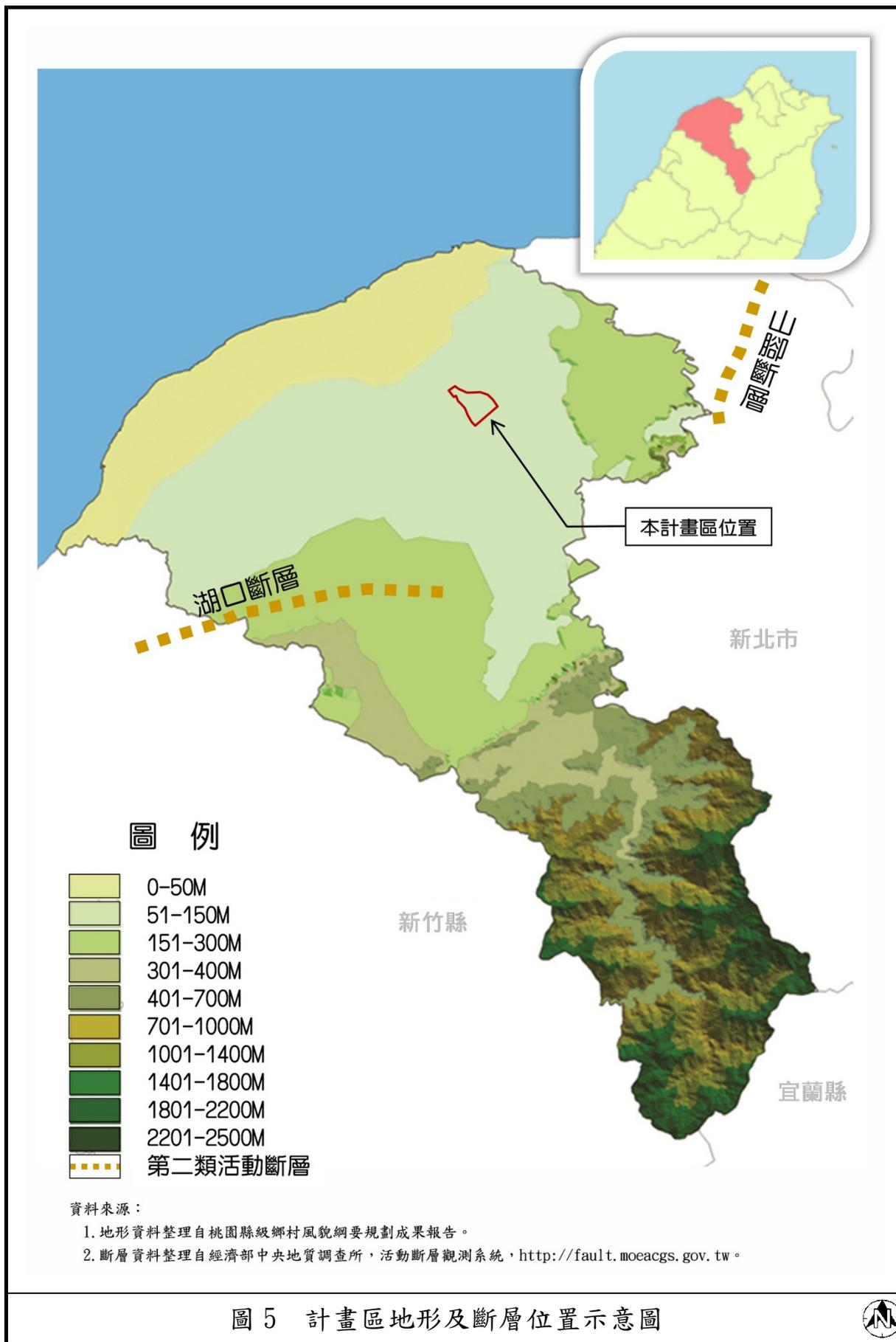
##### (1)河川水系及大圳

桃園市境內主要河川有四條：大漢溪、南崁溪、老街溪及社子溪。計畫區內埔心溪主幹源為桃園大圳內壢桃圳橋，主流長約23公里，流域面積約52平方公里，流經桃園空軍基地及桃園機場等地區，於大園區後厝港注入臺灣海峽，目前隸屬於桃園市區域排水系統。

##### (2)埤塘

桃園市內埤塘共計2,836口，總面積2,670.39公頃。其中，屬於桃園水利會管轄之埤塘共238口，屬於石門水利會管轄之埤塘共357口，兩者合計共595口，其餘2,751口多為私人之埤塘、蓄水池或魚池。

# 公開展覽草案



# 公開展覽草案

## (二)環境敏感地分析

### 1. 活動斷層

經查經濟部中央地質調查所活動斷層觀測系統，計畫區並無活動斷層經過。

### 2. 山坡地

依山坡地保育利用條例及水土保持法所劃設之山坡地，計畫區非屬山坡地範圍。

### 3. 土石流潛勢溪流

依行政院農業委員會統計資料，桃園市共52條土石流潛勢溪流，分布於大溪區(10條)、桃園區(2條)、復興區(31條)及龜山區(10條)；計畫區並無土石流潛勢溪流分布。

### 4. 淹水潛勢地區

依經濟部水利署「易淹水地區水患治理計畫」，計畫區淹水潛勢地區主要位於埔心溪兩側，一日降雨量600毫米淹水深度約0.3~3公尺。



圖 6 計畫區環境敏感地區說明圖

# 公開展覽草案

## (三)社會經濟

### 1. 人口成長

桃園市人口數於民國99年為2,002,060人，至民國108年底增加至2,249,037人，10年間人口增加246,977人，年平均成長率為1.30%，人口呈現正成長現象。蘆竹區人口數於民國99年為142,120人，至民國108年底增加至166,406人，10年間人口增加24,286人，年平均成長率為1.77%，高於桃園市年平均價值，人口呈現正成長現象。

本計畫區人口數於民國99年為20,701人，至民國108年底增加至25,060人，10年間人口增加4,359人，年平均成長率為2.18%，高於桃園市及蘆竹區年平均價值，人口呈現正成長現象。

表 3 計畫區人口成長統計表

年度 (民國)	桃園市			蘆竹區			計畫區		
	人口數 (人)	增加數 (人)	成長率	人口數 (人)	增加數 (人)	成長率	人口數 (人)	增加數 (人)	成長率
99	2,002,060	-	-	142,120	-	-	20,701	-	-
100	2,013,305	11,245	0.56%	143,886	1,766	1.24%	21,204	503	2.43%
101	2,030,161	16,856	0.84%	146,779	2,893	2.01%	21,620	416	1.96%
102	2,044,023	13,862	0.68%	149,852	3,073	2.09%	22,768	1,148	5.31%
103	2,058,328	14,305	0.70%	151,354	1,502	1.00%	23,176	408	1.79%
104	2,105,780	47,452	2.31%	155,403	4,049	2.68%	23,290	114	0.49%
105	2,147,763	41,983	1.99%	158,802	3,399	2.19%	22,353	-937	-4.02%
106	2,188,017	40,254	1.87%	161,912	3,110	1.96%	23,237	884	3.95%
107	2,220,872	32,855	1.50%	164,384	2,472	1.53%	23,859	622	2.68%
108	2,249,037	28,165	1.27%	166,406	2,022	1.23%	25,060	820	3.38%
平均 成長率	-	246,977	1.30%	-	24,286	1.77%	-	4,359	2.18%

資料來源：內政部營建署統計年報、蘆竹區戶政事務所及本計畫整理。

# 公開展覽草案

## 2. 人口組成

蘆竹區民國99年幼年人口(0-14歲)數計30,575人，占總人口數之21.51%，至民國108年底幼年人口數計27,962人，占總人口數之16.80%，顯示全區幼年人口呈減少之趨勢。民國99年青壯年人口(15-64歲)計102,681人，占總人口數之72.25%，至民國108年底青壯年人口數計121,685人，占總人口數之73.13%。民國99年老年人口(65歲以上)數計8,864人，占總人口數之6.24%，至民國108年底老年人口數計16,759人，占總人口數之10.07%，顯示朝老年化人口結構之趨勢走向。

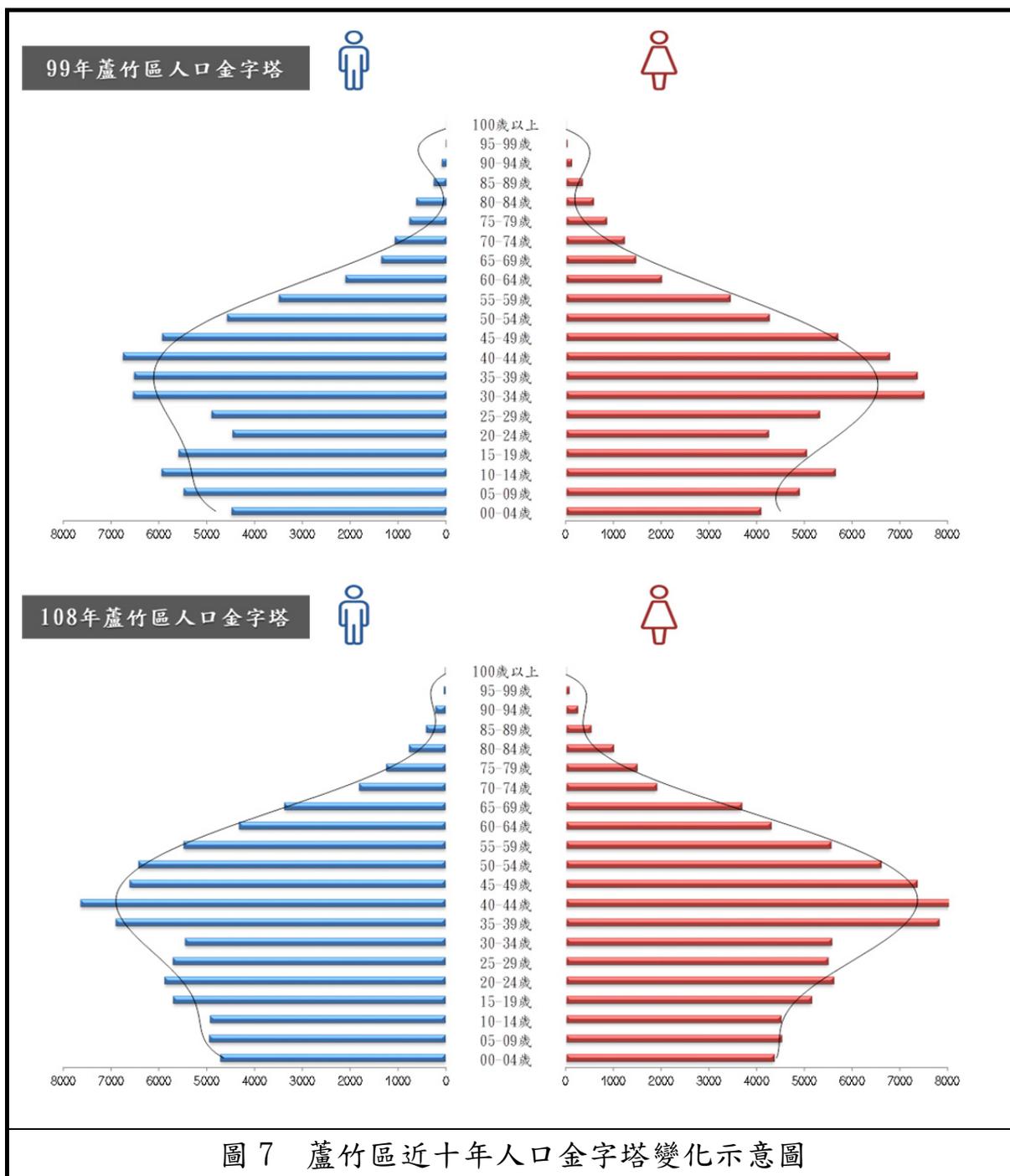
民國99~108年間蘆竹區之扶養比由38.41%下降至36.75%，老化指數由28.99%提升至59.93%，顯示蘆竹區老化情形越為明顯。

表 4 蘆竹區歷年人口結構一覽表

年度 (民國)	蘆竹區人口數(人)			幼年人口 (0-14歲)		青壯年 (15-64歲)		老年 (65歲以上)		扶養比	老化 指數
	男性	女性	合計	人口數 (人)	占全區 比例	人口數 (人)	占全區 比例	人口數 (人)	占全區 比例		
99	71,248	70,872	142,120	30,575	21.51%	102,681	72.25%	8,864	6.24%	38.41%	28.99%
100	72,040	71,846	143,886	29,769	20.69%	104,989	72.97%	9,128	6.34%	37.05%	30.66%
101	73,405	73,374	146,779	29,236	19.92%	107,938	73.54%	9,605	6.54%	35.98%	32.85%
102	74,888	74,964	149,852	29,144	19.45%	110,492	73.73%	10,216	6.82%	35.62%	35.05%
103	75,637	75,717	151,354	28,451	18.80%	111,975	73.98%	10,928	7.22%	35.17%	38.41%
104	77,458	77,945	155,403	28,368	18.25%	115,192	74.12%	11,843	7.62%	34.91%	41.75%
105	78,988	79,814	158,802	28,359	17.86%	117,377	73.91%	13,066	8.23%	35.29%	46.07%
106	80,416	81,496	161,912	28,268	17.46%	119,462	73.78%	14,182	8.76%	35.53%	50.17%
107	81,577	82,807	164,384	28,277	17.20%	120,687	73.42%	15,420	9.38%	36.21%	54.53%
108	82,465	83,941	166,406	27,962	16.80%	121,685	73.13%	16,759	10.07%	36.75%	59.93%

資料來源：蘆竹區戶政事務所及本計畫整理。

# 公開展覽草案



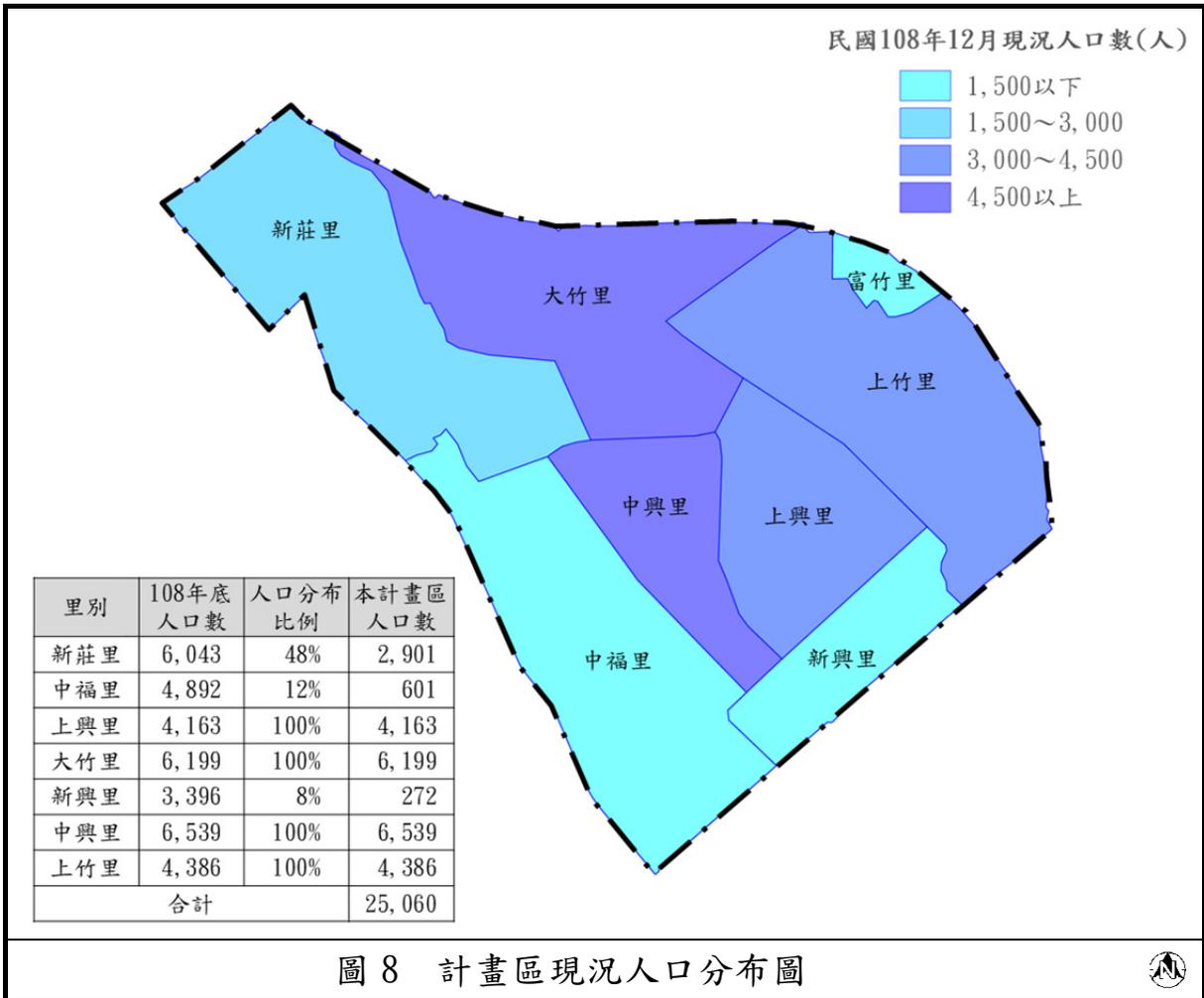
## 3. 計畫區現況人口

本計畫位屬桃園市蘆竹區上興里(100%)、大竹里(100%)、中興里(100%)、上竹里(100%)及部分新莊里(約48%)、中福里(約12%)、新興里(約8%)及富竹里，其中富竹里位於農業區中。

依計畫區占各里面積之比例及人口分布概況估算，民國

# 公開展覽草案

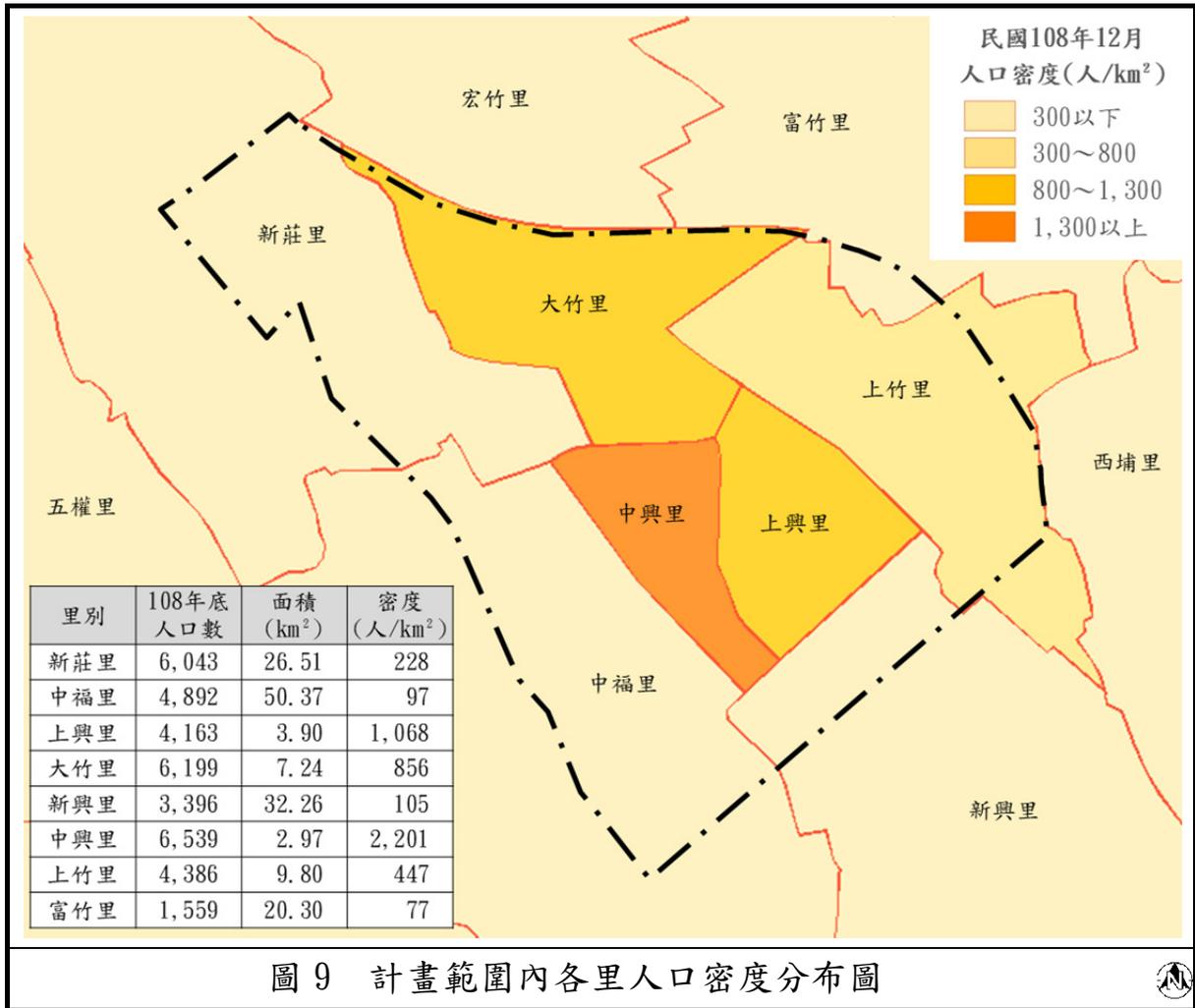
108年底計畫區現有人口數約為25,060人，其中以中興里及大竹里人口數最多，分別為6,539人及6,199人，新興里人口數最少，約為272人。人口主要集中於計畫區中央之大竹路附近地區。



## 4. 計畫區人口密度

本計畫區以中興里人口密度最高，約為2,201人/平方公里，上興里次之，約為1,068人/平方公里，人口密度最低為富竹里及中福里，分別為77人/平方公里及97人/平方公里。人口主要集中於計畫區中央之中興里及上興里範圍內。

# 公開展覽草案



## 5. 住宅比例及存量

### (1) 住宅所有權屬

依據行政院主計處民國 99 年人口及住宅普查資料，全國住宅自有比例為 82.86%，桃園市住宅自有比例為 82.26%，低於全國平均值，蘆竹區則為 80.82%。

表 5 桃園市各區住宅自有比例一覽表

地 區	自有住宅(戶)	自有住宅比例(%)
全 國	5,856,296	82.86
桃園市	530,613	82.26
桃園區	113,103	82.31
中壢區	105,312	86.59
平鎮區	54,289	84.55
八德區	45,394	79.84

## 公開展覽草案

地 區	自有住宅(戶)	自有住宅比例(%)
大溪區	23,980	84.38
楊梅區	43,077	85.28
蘆竹區	38,111	80.82
大園區	18,169	81.25
龜山區	34,566	70.64
龍潭區	28,348	79.73
新屋區	10,216	78.04
觀音區	14,226	85.79
復興區	1,822	79.08

資料來源：行政院主計總處，民國 99 年人口及住宅普查報告。

### (2)住宅存量

全國之房屋稅籍住宅類數量從民國 107 年第 1 季至民國 108 年第 3 季共計增加 204,295 宅，桃園市增加 28,475 宅，主要集中於桃園區、中壢區及楊梅區，蘆竹區則增加 876 宅，另除復興區的住宅存量穩定無大幅波動外，其餘區皆呈現上升趨勢。

表 6 桃園市各區近年房屋稅籍住宅類數量一覽表

區域	107 年 Q1 (宅)	107 年 Q2 (宅)	107 年 Q3 (宅)	107 年 Q4 (宅)	108 年 Q1 (宅)	108 年 Q2 (宅)	108 年 Q3 (宅)	增加 數量 (宅)
全國	8,540,639	8,629,874	8,630,078	8,679,490	8,706,384	8,721,835	8,744,934	204,295
桃園市	816,236	827,352	827,546	834,186	837,475	840,699	844,711	28,475
桃園區	171,119	173,495	173,518	175,558	176,021	176,455	177,502	6,383
中壢區	162,979	165,705	165,718	166,646	167,191	168,525	169,355	6,376
平鎮區	79,295	80,120	80,132	81,056	81,206	81,270	81,494	2,199
八德區	73,154	73,651	73,644	74,106	74,776	74,787	75,468	2,314
大溪區	33,483	33,867	33,886	34,460	34,495	34,511	34,623	1,140
楊梅區	62,633	63,628	63,634	63,869	64,719	65,437	65,698	3,065
蘆竹區	60,191	60,707	60,739	60,817	60,851	60,978	61,067	876
大園區	28,943	29,667	29,689	30,039	30,075	30,230	30,347	1,404
龜山區	63,983	64,458	64,487	64,674	64,892	64,918	65,137	1,154
龍潭區	44,264	45,235	45,239	45,583	45,682	45,713	45,777	1,513
新屋區	13,401	13,515	13,524	13,577	13,653	13,875	13,930	529
觀音區	20,169	20,638	20,666	21,123	21,228	21,301	21,609	1,440
復興區	2,622	2,666	2,670	2,678	2,686	2,699	2,704	82

資料來源：內政部不動產資訊平台，<http://pip.moi.gov.tw/Default.aspx>。

# 公開展覽草案

## 6. 產業經濟

蘆竹區居民經濟活動由早期農業漸趨於現今以工商業為主之環境，也因此農業人口及耕地面積逐年下降，但農業在此依然有其相當之重要性，在面對環境之改變時，逐步朝向「科技化與精緻化」發展，藉以提升農產品之品質與產量。

表 7 蘆竹區耕地面積統計表

項目	民國 102 年	民國 103 年	民國 104 年	民國 105 年	民國 106 年	民國 107 年
耕地面積(公頃)	2,749.74	2,752.95	1,624.41	1,616.36	1,615.56	1,580.38

資料來源：桃園市政府主計處。

桃園市前五大工業及服務業場所數量最多為批發及零售業，共計 42,208 間，數量排名依序為製造業、住宿及餐飲業、營建工程業及其他服務業等；各行政區以桃園區工業及服務業場所數量最多，中壢區次之，製造業則以蘆竹區場所數量最多。

表 8 桃園市前 5 大工業及服務業場所單位概況表

各區	批發及零售業 (家)	製造業 (家)	住宿及餐飲業 (家)	營建工程業 (家)	其他服務業 (家)
桃園區	10,554	2,011	2,239	2,151	1,897
中壢區	8,622	1,880	2,653	1,685	2,029
大溪區	1,648	608	471	562	328
楊梅區	2,453	1,295	805	757	577
蘆竹區	2,996	2,248	754	714	534
大園區	1,655	773	438	476	331
龜山區	3,384	2,292	1,161	770	668
八德區	3,224	1,680	565	1,066	608
龍潭區	1,986	884	684	546	501
平鎮區	3,915	1,221	865	1,219	891
新屋區	842	583	278	189	226
觀音區	811	679	263	343	149
復興區	118	2	113	11	15
總計	42,208	16,156	11,289	10,489	8,754

資料來源：工業及服務業普查，105 年。

# 公開展覽草案

## 三、計畫區實質環境現況

### (一)土地使用現況

本計畫區都市發展用地之主要土地使用現況以住宅及工業使用為主；住宅使用主要分布於大竹路、大新路、南竹路沿線之內側以及大竹國小、大竹國中附近，在工業使用方面原為配合舊有工廠而零星劃設之工業區目前皆仍為工業使用，商業使用則分佈於大竹路、南竹路及大新路兩側，多屬鄰里型態之商業活動，以餐飲、零售業為大宗。

#### 1. 住宅區

現行計畫面積 75.36 公頃，實際發展面積為 52.46 公頃，使用率為 69.61%，已開發使用土地大部分集中於商業區、學校周圍及已開闢道路沿線等。

#### 2. 商業區

現行計畫面積 6.23 公頃，使用面積約 3.50 公頃，使用率為 56.18%，現況使用多集中於大竹路、大新路與南竹路沿線。

#### 3. 乙種工業區

現行計畫面積 27.66 公頃，實際使用面積為 25.80 公頃，使用率為 93.28%，主要集中於中興路兩側，其他多為零星之工業使用。

### (二)公共設施開闢情形

1. 機關用地：劃設 2 處，分別供大竹派出所及大竹消防分隊使用，皆已開闢完成。
2. 學校用地：劃設 3 處文小用地，分別開闢為新莊國小及大竹國小，其中大竹國小有部分用地尚未開闢使用；劃設 2 處文中用地，1 處已開闢為大竹國中，學校用地共計 2 處用地尚未開闢使用。
3. 社教用地：劃設 3 處，分別開闢為新莊社區活動中心、大竹里辦公室(老人集會所)使用，其餘 1 處尚未開闢使用。

## 公開展覽草案

4. 停車場用地：劃設 5 處，3 處已開闢供停車場使用，1 處用地已取得未開闢，1 處則尚未開闢使用。
5. 市場用地：劃設 3 處，1 處已開闢為大竹公有零售市場使用，1 處已作多目標興建集合住宅大樓使用，1 處用地已取得，惟尚未開闢使用。
6. 加油站用地：劃設 1 處，已開闢供台灣中油公司使用。
7. 變電所用地：劃設 1 處，已開闢供台電公司變電所使用。
8. 公共開放空間：包括公園、兒童遊樂場、體育場、綠地等公共設施用地，分述如下：
  - (1) 公園用地：劃設 2 處，現況皆為埤塘，均尚未開闢使用。
  - (2) 兒童遊樂場用地：劃設 9 處，皆已開闢使用。
  - (3) 綠地用地：劃設 4 處，其中 2 處分別開闢為環保公園及 228 紀念公園使用；其餘 2 處屬工業區及高速公路用地之隔離綠帶，皆未開闢。
  - (4) 體育場用地：劃設 1 處，已開闢供大竹國中籃球場及游泳池使用。

### (三) 建築物形式分布

本計畫區之建築物型態以上興路及中興四街為主要分水嶺，兩側建築物型態依其建物結構、樓層、使用性質及住宅形式有所不同，分述如下：

1. 上興路及中興四街以北：以 2-4 層樓高之連棟透天為主，多為傳統之加強磚造及鋼筋混凝土結構；其中大竹路及南竹路兩側 1 樓使用多為從事商業行為之店舖型態。
2. 上興路及中興四街以南：以 5-10 層樓或 10 層樓以上之電梯大樓及集合式住宅為主，多為鋼筋混凝土結構；因其都市發展紋理，此區域之建物型式相形之下較為新穎。

### (四) 交通環境現況

#### 1. 高速公路

- (1) 國道二號：位於計畫區內係國際機場聯絡道，為中山高速

# 公開展覽草案

公路與國道三號高速公路間之聯絡道，西迄大園、台灣桃園國際機場，東至桃園、鶯歌。

- (2)國道一號：位於計畫區外東南側為中山高速公路，北往桃園、南崁，南至中壢、楊梅。

## 2. 聯外道路

計畫區內之聯外道路均已開闢完成。

- (1)大竹路：南北穿越計畫區，為連通桃園區中心及台灣桃園國際機場之主要聯外幹道，計畫寬度 20 公尺。
- (2)大新路：為計畫區通往大園及高鐵桃園站之聯外道路，亦可銜接大竹路通往台灣桃園國際機場及桃園區，計畫寬度 20 公尺。
- (3)新生路：由新庄里通往大園區之聯外道路，計畫寬度 20 公尺。
- (4)龍安街：由新莊里通往桃園區之聯外道路，亦可銜接大新路連同大園區及高鐵桃園站，計畫寬度 20 公尺(含計畫區外 5 公尺)。
- (5)南竹路：為大竹通往南崁之聯外道路，計畫寬度 15 公尺。

## 3. 區內道路

其餘區內主要、次要及出入道路之計畫寬度分別為 20 公尺、15 公尺、12 公尺、10 公尺、8 公尺及 6 公尺；另為方便行人，酌設 4 公尺寬之人行步道。除位於後期發展地區之部分道路尚未開闢完成外，其餘已發展地區、優先發展地區及已辦市地重劃區之區內道路，大部分均已開闢完成。

# 公開展覽草案

表 9 土地使用現況面積表

項目		現行計畫面積 (公頃)	使用面積 (公頃)	使用率 (%)
土地使用 分區	住宅區	75.36	52.46	69.61
	商業區	6.23	3.50	56.18
	乙種工業區	27.66	25.80	93.28
	水利會專用區	0.05	0.04	80.00
	農業區	186.85	—	—
	河川區	2.84	—	—
	小計	298.99	81.80	27.36
公共設施 用地	機關用地	0.25	0.25	100.00
	學校用地	10.33	5.85	56.63
	公園用地	4.90	—	—
	綠地	1.51	1.14	75.81
	兒童遊樂場用地	2.07	2.07	100.00
	市場用地	0.60	0.20	33.33
	停車場用地	0.78	0.17	21.79
	體育場用地	0.26	0.26	100.00
	變電所用地	0.35	0.35	100.00
	加油站用地	0.18	0.18	100.00
	社教用地	0.26	0.18	69.23
	高速公路用地	16.08	15.61	97.08
	道路用地	45.83	40.65	88.70
	小計	83.40	66.91	80.23
合計	382.39	148.71	38.89	

資料來源：本次通盤檢討調查(調查時間：108年5月)。

# 公開展覽草案

表 10 計畫區公共設施開闢取得情形綜理表

公共設施用地	編號	面積 (公頃)	取得 情形	面積 (公頃)	備註
機關用地	機二	0.17	已取得	0.168	已開闢供大竹派出所使用。
			未取得	0.002	
	機四	0.08	已取得	0.08	已開闢供大竹消防分隊使用。
變電所用地	變	0.35	已取得	0.35	已開闢供台電公司變電所使用。
學校用地	文小一	0.86	已取得	0.86	已開闢供新莊國小使用。
	文小二	2.15	已取得	1.50	已開闢 1.50 公頃供大竹國小使用。
			未取得	0.65	
	文小三	2.02	未取得	2.02	尚未開闢。
	文中一	2.86	已取得	2.74	已開闢供大竹國中使用。
未取得			0.12		
文中二	2.44	已取得	0.80	尚未開闢。	
		未取得	1.64		
社教用地	社一	0.06	已取得	0.03	已開闢供新莊社區活動中心使用。
			未取得	0.03	
	社二	0.09	已取得	0.09	已開闢供大竹里辦公室及老人集會所使用。
	社三	0.11	未取得	0.11	尚未開闢。
市場用地	市一	0.19	已取得	0.19	已開闢為大竹公有零售市場使用。
	市二	0.20	已取得	0.20	尚未開闢。
	市三	0.20	未取得	0.20	已作多目標興建集合住宅使用。
停車場用地	停一	0.08	已取得	0.08	已開闢停車場使用。
	停二	0.05	已取得	0.05	已開闢停車場使用。
	停三	0.22	未取得	0.22	尚未開闢，現況為埤塘使用。
	停四	0.38	已取得	0.38	尚未開闢。
	停五	0.05	已取得	0.05	已開闢大竹圍停車場使用。
加油站用地	油	0.18	已取得	0.16	已開闢供中油公司使用。
			未取得	0.02	
公園用地	公一	3.40	已取得	0.02	尚未開闢，現況為埤塘使用。
			未取得	3.38	
	公二	1.50	未取得	1.50	尚未開闢，現況為埤塘使用。
體育場用地	體	0.26	已取得	0.26	已開闢供大竹國中籃球場及大竹游泳池使用。
兒童遊樂場 用地	兒一	0.22	已取得	0.22	已開闢為大興環保公園使用。
	兒二	0.20	已取得	0.20	已開闢為兒二公園使用。
	兒三	0.20	已取得	0.20	已開闢為兒三公園使用。
	兒四	0.26	已取得	0.26	已開闢為兒四公園使用。
	兒五	0.18	已取得	0.18	已開闢為大竹游泳池使用。
	兒六	0.19	已取得	0.19	已開闢為中福公園使用。
	兒七	0.31	已取得	0.31	已開闢為上興公園及圖書館使用。
	兒八	0.20	已取得	0.20	已開闢為中興環保公園使用。
	兒九	0.31	已取得	0.31	已開闢為上竹公園使用。
綠地用地	綠一	0.19	已取得	0.19	已開闢為環保公園使用。
	綠二	0.26	已取得	0.26	已開闢為 228 紀念公園使用。
	綠三	0.14	已取得	0.04	尚未開闢，屬工業區與住宅區間之隔離綠帶。
			未取得	0.10	
綠四	0.92	已取得	0.14	尚未開闢，屬高速公路與工業區間之隔離綠帶。	
		未取得	0.78		
高速公路 用地	高	16.08	已取得	16.07	已開闢供國道 1、2 號高速公路使用。
			未取得	0.01	

資料來源：本計畫整理。

# 公開展覽草案

表 11 現行計畫公共設施用地檢討表

項目	檢討標準 (計畫人口：32,000 人) (計畫區涵蓋 5 個里)		單位：公頃		
			用地需求	劃設面積	超過 或不足
兒童遊樂場 用地	按閭鄰單位設置，每一計畫處所面積不得小於 0.1 公頃。		0.50	2.07	1.57
公園用地	1. 社區公園每一計畫處所最少設置一處，人口在 10 萬人以上，最小面積不少於 4 公頃。 2. 每處面積最小為 0.5 公頃。		2.50	4.90	2.40
文小用地	依據學齡人口數占總人口數之比例或出生率之人口發展趨勢，推計計畫目標年學童人數，參照國民教育法第八條之一授權訂定之規定檢討學校用地之需求。	依「國民中小學設備基準」每生不得小於 12 m <sup>2</sup> 。每校面積不小於 2 公頃。	3.55	5.03	1.48
文中用地	依據學齡人口數占總人口數之比例或出生率之人口發展趨勢，推計計畫目標年學童人數，參照國民教育法第八條之一授權訂定之規定檢討學校用地之需求。	依「國民中小學設備基準」每生不得小於 14.3 m <sup>2</sup> 。每校面積不小於 2.5 公頃。	3.25	5.30	2.05
停車場用地	不得低於計畫區內車輛預估數 20% 之停車需求。		4.80	0.78	-4.02
	計算標準： (1) 假設本計畫區平均每戶居住 4 人，每戶擁有 1 輛汽車。 (2) 作平面停車場使用時，每部停車所需面積以 30 m <sup>2</sup> 計算。				
公園、綠地、 廣場、體育場 與兒童遊樂場 等用地	不低於計畫區總面積 10%。		38.24	8.74	-29.50

資料來源：本計畫自行計算整理。

# 公開展覽草案

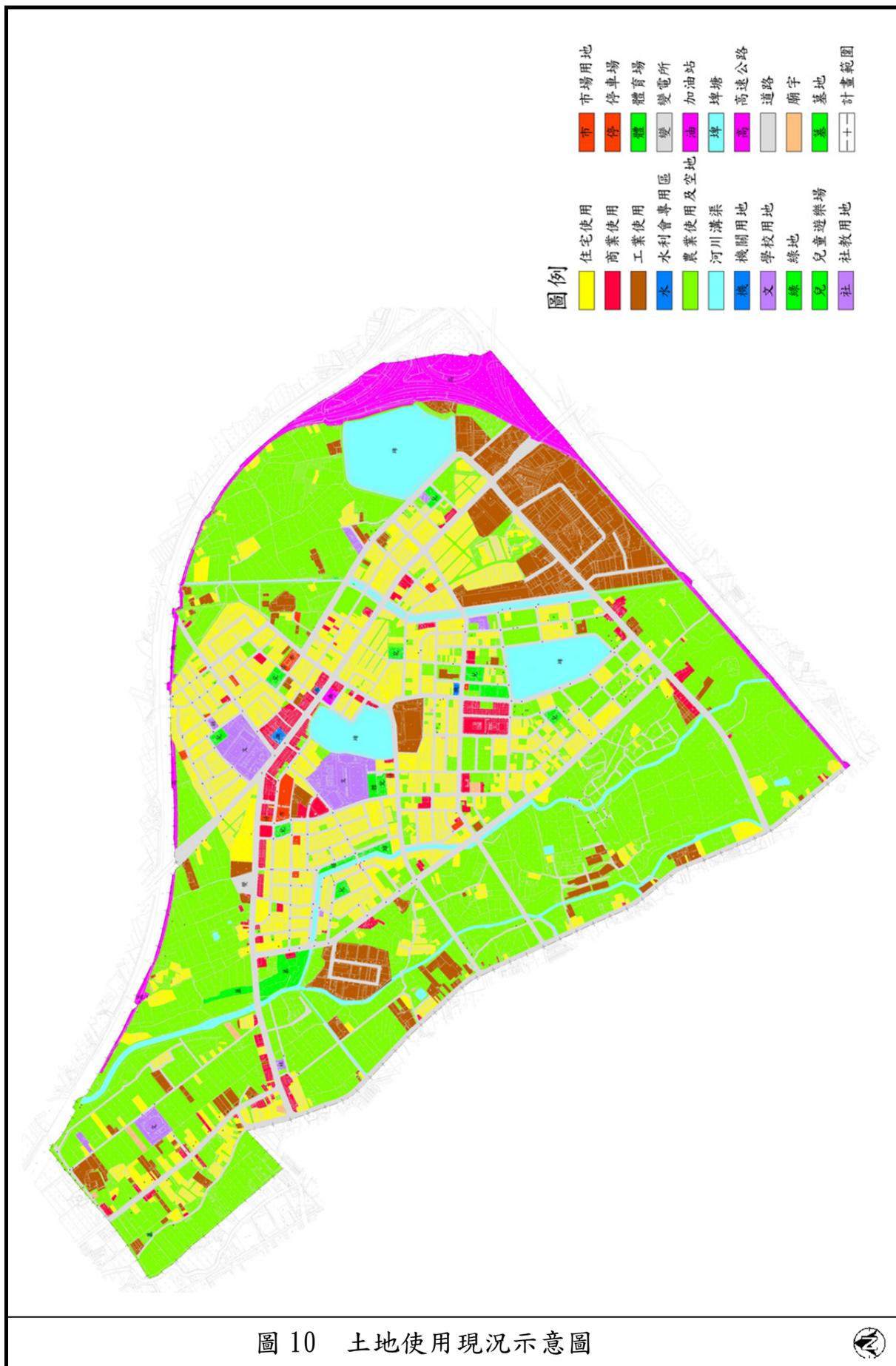


圖 10 土地使用現況示意圖



# 公開展覽草案

## 四、計畫區附帶條件執行情形

本計畫區於民國 101 年 9 月發布實施之「變更蘆竹鄉(大竹地區)都市計畫(第三次通盤檢討)案」訂有 3 處應依附帶條件執行之地區，分述如下：

### (一)變 5 案：共 2 處(附一、附二)

計畫區公二用地西南方之整個街廓及兒九用地西側之街廓與其周圍未開闢之全部計畫道路附帶條件規定說明如下：

#### 1. 附一內容

本住宅區(蘆竹區大竹圍段 635-16 地號)之原開發者應無償捐贈及興闢完成該住宅區面積 33.52%之區內道路用地或以申請建築基地當期公告現值總額加四成之 33.52%代金繳予地方政府，並於核定前與地方政府簽訂協議書。

(1)辦理面積：住宅區面積為 1.86 公頃，道路用地面積為 0.86 公頃，總面積共計 3.07 公頃。

(2)執行情形：已依原計畫附帶條件規定興建完成，並完成捐贈道路用地。

#### 2. 附二內容

本住宅區未來建築時應無償捐贈及興闢完成申請建築基地面積 35.73%之道路用地或以申請建築基地當期公告現值總額加四成之 35.73%代金繳予地方政府後，始得申請建築執照。上開之代金應專款專用於本區之道路用地取得及興闢。

(1)辦理面積：住宅區面積為 1.86 公頃，道路用地面積為 0.79 公頃，總面積共計 2.65 公頃。

(2)執行情形：尚未全數執行完成。

### (二)變 6 案-尚未辦理重劃地區(附)

依原計畫規劃原意，「宜」辦理市地重劃地區不包括「已發展地區」，故三通予以釐清並修正未辦理重劃地區之範圍，其相關開發附帶條件規定之內容如下：

#### 1. 可建築土地，應依下列規定辦理：

# 公開展覽草案

## (1)各分區之基準容積率規定

- a. 商業區之基準容積率為 200%，若捐贈本附帶條件地區內 39%以上之公共設施用地者，基準容積率調高為 320%。
- b. 住宅區之基準容積率為 140%，若捐贈本附帶條件地區內 31%以上之公共設施用地者，基準容積率調高為 200%。
- c. 工業區之基準容積率為 170%，若捐贈本附帶條件地區內 22%以上之公共設施用地者，基準容積率調高為 210%。

(2)上開應捐贈之公共設施用地無法捐贈或捐贈不足時，得以自願捐獻代金方式折算繳納，折算方式以該申請建築基地當期公告現值總額加四成乘以應捐贈比例計算。該代金應專款專用於本計畫區公共設施用地之取得與開闢。

(3)上開應捐贈之公共設施用地或代金應於核發建造執照前完成捐贈(獻)繳納。

2. 辦理面積：土地使用分區面積為 36.89 公頃，公共設施用地面積為 18.20 公頃，總面積共計 55.09 公頃。

項 目		面積(公頃)	百分比
土地使用分區	住宅區	11.02	20.00%
	商業區	0.89	1.62%
	工業區	24.98	45.34%
	小 計	36.89	66.96%
公共設施用地	停車場用地	0.22	0.40%
	道路用地	17.98	32.64%
	小 計	18.20	33.04%
合 計		55.09	100.00%

3. 執行情形：尚未全數執行完成。

# 公開展覽草案

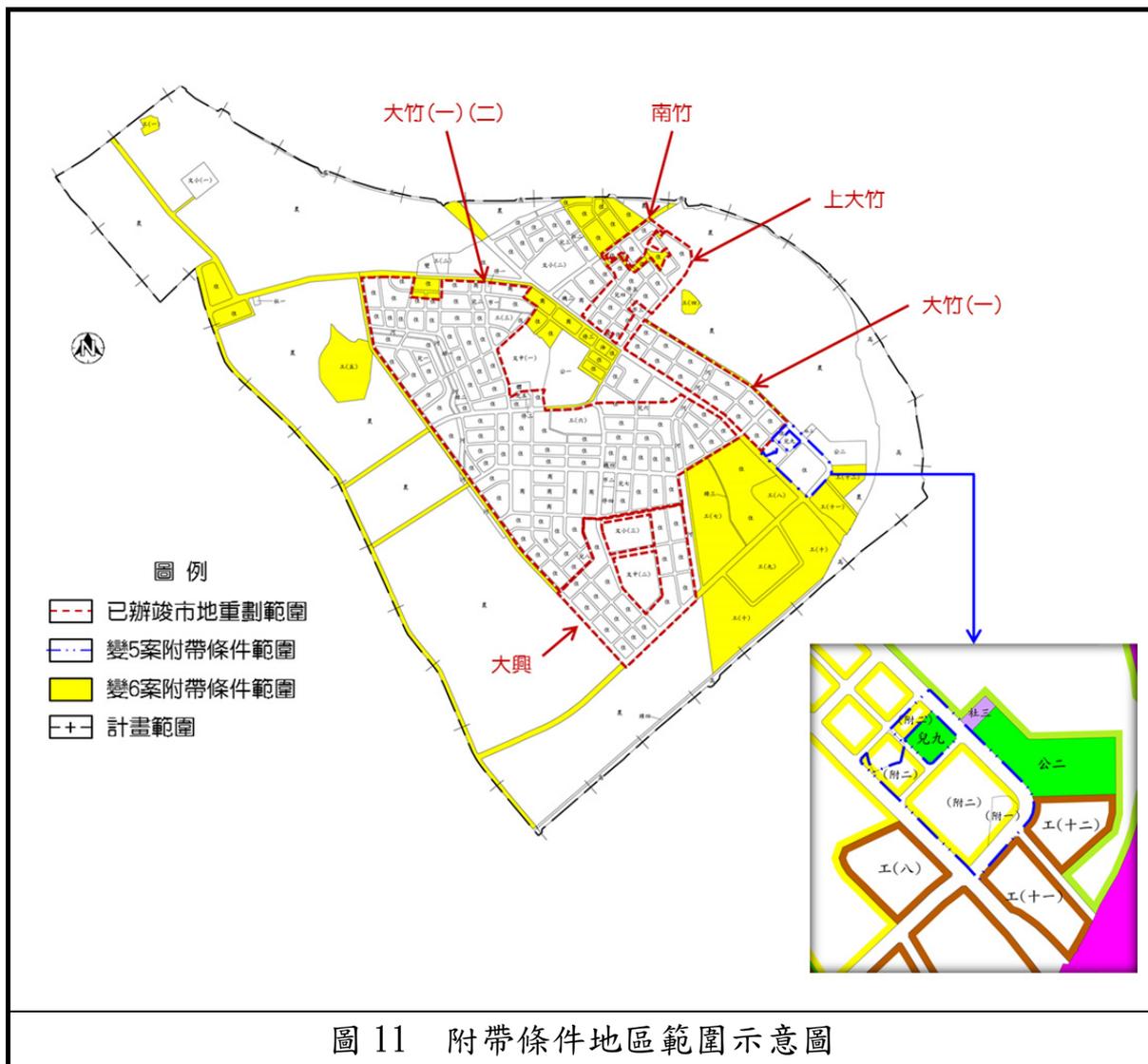


圖 11 附帶條件地區範圍示意圖

# 公開展覽草案

## 伍、發展願景與功能定位

### 一、發展願景與定位

本計畫區位處桃園都會區、中壢都會區、高鐵特定區及航空城特定區之間，前次通盤檢討即賦予發展願景定位為—「優質衛星居住市鎮，支援桃園地區居住及生活之服務機能」。

本次檢討期以策略空間規劃之思維，藉由跨領域合作形塑空間發展方向，並以公私協力計畫策略發展、持續協調與再修正來建構發展願景與藍圖，具體做法為透過土地使用計畫之調整、交通系統之改善連結、都市設計管制之引導等，進一步提升衛星市鎮之功能，並塑造計畫區之獨特性與自明性，成就本計畫區「水與綠生活區之優質衛星市鎮」之發展願景及定位。

### 二、發展策略

依本計畫「水與綠生活區之優質居住衛星市鎮」之發展定位及永續生態都市之發展理念，研擬計畫發展策略如下。

- (一)工業區土地使用之轉化。
- (二)合宜都市設計構想引導。
- (三)建構都市藍綠帶遊憩網絡。

### 三、計畫區整體空間發展構想

#### (一)導入合宜都市設計管制

針對計畫發展核心地區(農業區除外)研擬公共開放空間、人行及自行車行空間系統配置規劃原則，並建議建築物配置及景觀植栽原則，以順應都市紋理之設計原則，逐步釐整地區之都市景觀風貌。

# 公開展覽草案

## (二)工業區土地使用之轉化

計畫區核心地帶之工二工業區，周邊住宅聚集且公共設施完善，已具有轉型使用之成熟條件，本次檢討建議於主要計畫變更為住宅區，並附帶規定應依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」於細部計畫劃設應捐贈之公共設施用地及可建築土地，導引工業區轉型使用，提升都市生活服務及環境品質。

## (三)建構藍綠網絡發展水域休閒遊憩

透過綠化及自行車道系統予以串接現有埤塘、水圳、河川等水域資源，構成本計畫區都市藍綠遊憩網絡，並於水域空間引進水域觀光遊憩活動，創造及發展地區觀光遊憩產業。

# 公開展覽草案

## 陸、發展課題與對策

課題一：前次通盤檢討訂有三處應依附帶條件執行地區，包括：變 5 案—公二西南方之整個街廓及兒九西側之街廓與其周圍未開闢之全部計畫道路地區(附 1、附 2)與變 6 案—計畫區之開發附帶條件規定(附)，目前除附 1 已完成外，其餘尚未執行完畢。

對策：配合本市通案性規定，調整捐贈公共設施用地者應依照「都市計畫容積移轉實施辦法」規定辦理，及刪除捐贈代金之規定。並保留原計畫規定仍得以市地重劃方式辦理，以增加土地整合及開發之彈性，早日完成公共設施用地之取得及興闢。

課題二：計畫人口之檢討。

對策：本計畫區現行計畫人口為 32,000 人，107 年底現況人口約為 23,859 人，依本計畫區可提供建築用地面積約 1,606,640 平方公尺計算，約可容納 32,133 人，又依據「桃園市國土計畫(草案)」分派計畫區之人口數為 32,949 人，爰本次檢討計畫人口不予調整。

課題三：計畫區五項公共設施用地占總面積之 2.27%；占都市發展用地面積之 4.27%，低於計畫區總面積 10%。

對策：

一、本計畫區於民國 73 年發布實施時之五項公共設施用地僅劃設 11.7 公頃，占計畫總面積 2.93%，至本次檢討前之五項公設面積約 8.74 公頃，佔計畫面積之 2.29%，且計畫區外圍農業區面積達 186.85 公頃，占計畫總面積 48.86%，扣除農業區後計畫區 5 項公共設施用地占都市發展用地面積之 4.47%。

二、另依據內政部 105 年 11 月 30 日『研訂都市計畫定期通盤檢討第 17 條第 2 項規定但書「情形特殊」審議原則』會議記錄揭示，審議原則名列但書「情形特殊」得不受通盤檢討後 5 項面積不得低於檢討前之面積限制。審議原則如下：

## 公開展覽草案

- (一)依都市計畫法第 12 條，為發展工業、保持優美風景、水源保護及其他非以居住為目的而劃設之特定區計畫。
- (二)都市計畫風景區、河川區等闢建有登山景觀步道、河濱親水公園等設施，及都市計畫範圍內之國家公園地區闢建具有公共設施開放空間及設施，已兼具公園用地之休閒遊憩功能。
- (三)毗鄰都市計畫範圍之非都市土地闢建有公園、綠地、廣場、體育場所等公共設施開放空間及設施。
- (四)都市計畫已開闢學校用地，校園設施提供社區民眾活動使用，以及其他公共設施用地政府設立運動中心，兼具體育場所在地之運動遊憩功能。
- (五)計畫區內都市發展用地未達計畫總面積百分之五十，且計畫人口未達一萬人。
- (六)通盤檢討後公共設施用地實際取得面積較通盤檢討前增加。
- (七)其他經都市計畫委員會審議通過之情形特殊者。

計畫區已開闢學校用地業已提供民眾使用(符合原則四)，得不受通盤檢討後 5 項面積不得低於檢討前之面積限制。

三、本次檢討工二工業區於主要計畫變更為住宅區，並於細部計畫劃設應捐贈之公共設施用地，增加 5 項公共設施用地之面積共計 0.09 公頃(綠地 1 處)，符合都市計畫定期通盤檢討實施辦法之規定。

課題四：工業區土地之使用檢討及開發利用策略。

對策：依據「桃園市工業區策略規劃報告暨都市計畫工業區變更原則案」歸類屬轉型地區，且計畫區核心地帶之工二工業區，周邊住宅聚集且公共設施完善，已具有轉型使用之成熟條件，本次檢討於主要計畫變更為住宅區，並附帶規定應依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」規定劃設應捐贈之公共設施用地及可

## 公開展覽草案

建築土地，導引工業區轉型使用，提升都市生活服務及環境品質。

### 課題五：計畫區之都市設計管制構想

對 策：計畫區內之 3 處埤塘公園及 2 處水路為重要之都市藍帶資源，又區內之公共設施用地多已開闢完成，可作為都市景觀開放空間節點，再以道路兩側之退縮建築空間串連，可創造獨特都市風貌與提供高品質之生活環境，同時配合都市設計整體規劃塑造出具有地方發展特色之空間發展意象。

- (一)透過都市設計之整體規劃，以塑造有特色之整體環境意象，使埤塘公園與其鄰近之都市空間呈現整體風貌，並應塑造本特定區之自明性與風格。
- (二)配合水域空間之整體利用，建立多功能之藍帶與綠帶系統，提供居民多樣化的人行與休憩活動空間。
- (三)運用道路和位於道路端點之開放空間，構成綠化主軸之空間意象，可藉以塑造多樣化之端景，並可利用各綠化軸線相互串聯，以形成公共開放空間系統，除美化景觀外，並可建立地方特色。

### 課題六、既成道路是否納入都市計畫道路系統。

對 策：

- 一、現有之既成道路多供公眾通行使用，且經認定為既成道路，一般皆有指定建築線等問題，本次檢討處理原則為若有已屬聯繫計畫道路之重要巷道且現況通行寬度達 8 公尺以上者，得配合調整變更為計畫道路。
- 二、經檢視計畫區內之既成道路寬度皆尚未達 8 公尺，尚無納入計畫道路之條件。

# 公開展覽草案

## 柒、變更內容

本次檢討變更內容詳如表 12 所示，變更內容面積增減詳如表 14 所示，變更位置示意如圖 12 所示。

表 12 變更內容綜理表

編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	備註
		原計畫	新計畫		
1	計畫區中央四地南側	市場用地 (市二) (0.20)	機關用地 (機五) (0.20)	本用地係透過重劃取得之市場用地，現況為守望相助隊辦公室、停車場及網球場使用，本府經濟發展局評估已無使用需求，為利日後本府相關單位進駐使用，故檢討變更為機關用地。	
2	計畫區北側變電所用地東側	工業區 (工二) (0.31)	住宅區 (附三) (0.22)	依據「桃園市工業區策略規劃報告暨都市計畫工業區變更原則案」歸類屬轉型地區，且計畫區核心地帶之工二工業區，周邊住宅聚集且公共設施完善，已具有轉型使用之成熟條件，本次檢討變更為住宅區及綠地用地。	附帶條件三： 應依據「都市計畫工業區檢討變更審議規範」規定辦理，並於都市計畫委員會審議通過之日起三個月內，由申請人與桃園市政府簽定協議書，具結保證公共設施用地或可建築土地回饋方式及內容與依核定之都市計畫書所載內容及開發時程限期實施，並納入都市計畫書規定。回饋代金及管理維護費用應於都市計畫公告實施前完成繳交。
			綠地用地 (綠五) (附三) (0.09)		
3	全計畫區	增(修)訂土地使用分區管制要點		為有效控制土地使用強度，確保公共設施服務水準，維護良好生活環境品質，配合主要計畫(第四次通盤檢討)分區與用地調整，及實際現況需求，增(修)訂條文。	

註：表內面積應以核定圖實際測量分割為準。

# 公開展覽草案

表 13 變更內容面積增減表

單位：公頃

項目 \ 變更案		1	2	3	合計
土地 使用 分區	住宅區		0.22	增(修)訂土地 使用分區管制 要點	0.22
	商業區				0.00
	工業區		-0.31		-0.31
	水利會專用區				0.00
	加油站專用區				0.00
	農業區				0.00
	河川區				0.00
公共 設施 用地	機關用地	0.20			0.20
	學校用地				0.00
	公園用地				0.00
	綠地用地		0.09		0.09
	兒童遊樂場用地				0.00
	市場用地	-0.20			-0.20
	停車場用地				0.20
	體育場用地			0.00	
	變電所用地			0.00	
	社教用地			0.00	
	高速公路			0.00	
	道路用地			0.00	
	合計	0.00	0.00	0.00	

註：表內面積應以核定圖實際測量分割為準。

公開展覽草案

編號3：增(修)訂土地使用分區管制要點。

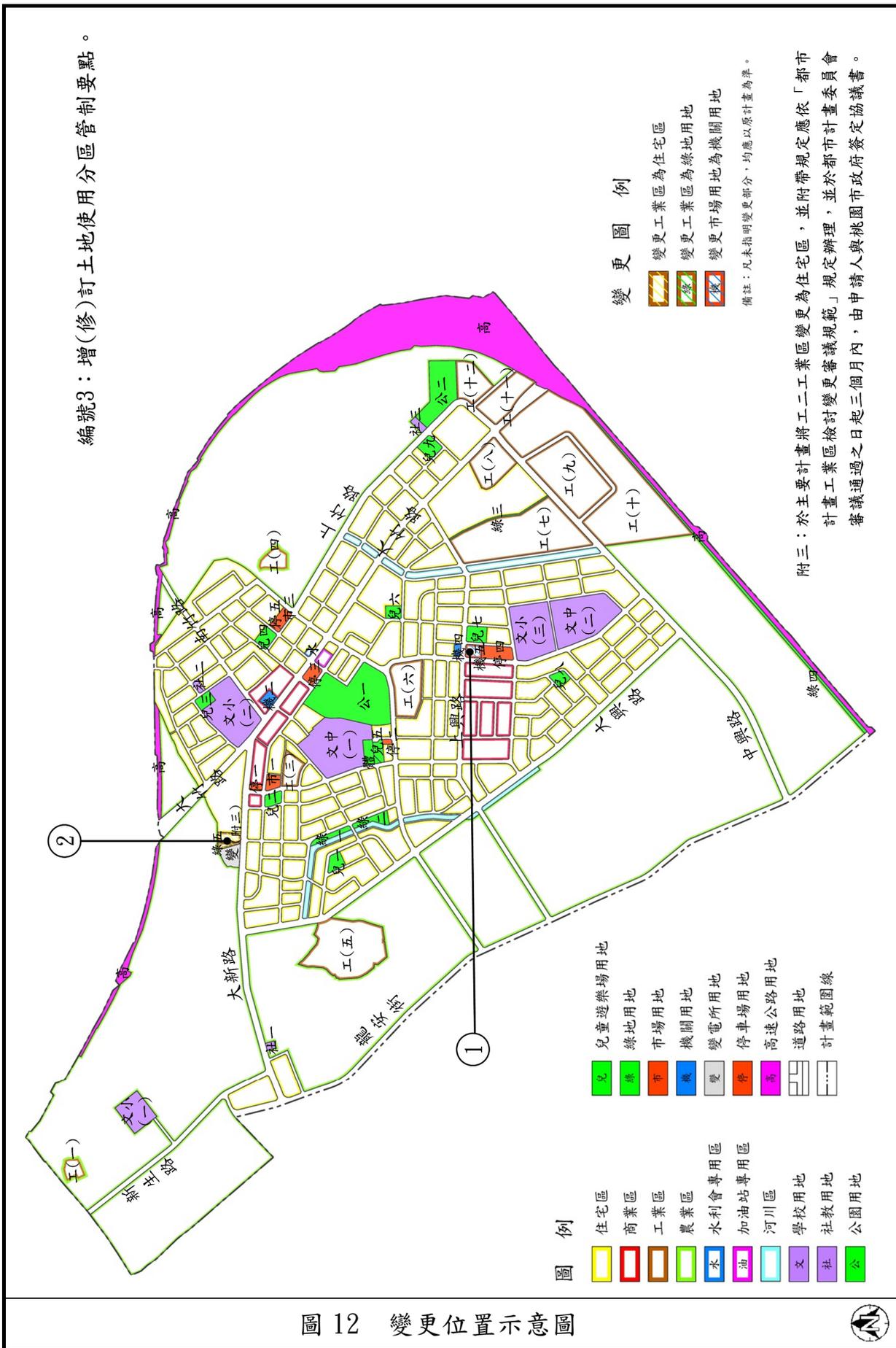


圖 12 變更位置示意圖



# 公開展覽草案

## 捌、檢討後之計畫

### 一、計畫範圍及面積

本計畫區位於蘆竹鄉西南隅，包括新興、中福、新庄、大竹、上竹村等五村各一部分，其範圍東、南、北三面由國道 1 號及國道 2 號所圍，西接桃 49 道路，計畫面積 382.39 公頃。

### 二、計畫目標年

以民國 125 年為計畫目標年。

### 三、計畫人口與密度

本次檢討維持現行計畫人口為 32,000 人，居住密度每公頃約 360 人。

### 四、土地使用計畫

#### (一)住宅區

本次檢討後住宅區劃設面積為 75.59 公頃，占都市發展用地面積之 39.23%；計畫總面積之 19.77%。

#### (二)商業區

本次檢討後商業區劃設面積為 6.23 公頃，占都市發展用地面積之 3.23%；計畫總面積之 1.63%。

#### (三)工業區

本次檢討後商業區劃設面積為 27.35 公頃，占都市發展用地面積之 14.19%；計畫總面積之 7.15%。

#### (四)水利會專用區

本次檢討後水利會專用區劃設面積為 0.05 公頃，占都市發展用地面積之 0.03%；計畫總面積之 0.01%。

#### (五)加油站專用區

本次檢討後加油站專用區劃設面積為 0.18 公頃，占都市發展用地面積之 0.09%；計畫總面積之 0.05%。

# 公開展覽草案

## (六)農業區

本次檢討後農業區劃設面積為 186.85 公頃，占計畫總面積之 48.86%。

## (七)河川區

本次檢討後河川區劃設面積為 2.84 公頃，占計畫總面積之 0.74%。

## 五、公共設施計畫

### (一)機關用地

本次檢討後機關用地劃設面積為 0.45 公頃，占都市發展用地面積之 0.23%；計畫總面積之 0.12%。

### (二)學校用地

1. 文中用地：本次檢討後文中用地劃設面積為 5.30 公頃。
2. 文小用地：本次檢討後文中用地劃設面積為 5.03 公頃。

### (三)公園用地

本次檢討後公園用地劃設面積為 4.90 公頃，占都市發展用地面積之 2.54%；計畫總面積之 1.28%。

### (四)綠地用地

本次檢討後綠地用地劃設面積為 1.60 公頃，占都市發展用地面積之 0.83%；計畫總面積之 0.42%。

### (五)兒童遊樂場用地

本次檢討後兒童遊樂場用地劃設面積為 2.07 公頃，占都市發展用地面積之 1.07%；計畫總面積之 0.54%。

### (六)市場用地

本次檢討後市場用地劃設面積為 0.40 公頃，占都市發展用地面積之 0.21%；計畫總面積之 0.10%。

### (七)停車場用地

本次檢討後停車場用地劃設面積為 0.78 公頃，占都市發展

## 公開展覽草案

用地面積之 0.40%；計畫總面積之 0.20%。

### (八)體育場用地

本次檢討後體育場用地劃設面積為 0.26 公頃，占都市發展用地面積之 0.13%；計畫總面積之 0.07%。

### (九)變電所用地

本次檢討後變電所用地劃設面積為 0.35 公頃，占都市發展用地面積之 0.18%；計畫總面積之 0.09%。

### (十)社教用地

本次檢討後社教用地劃設面積為 0.26 公頃，占都市發展用地面積之 0.13%；計畫總面積之 0.07%。

### (十一)高速公路用地

本次檢討後高速公路用地劃設面積為 16.08 公頃，占都市發展用地面積之 8.34%；計畫總面積之 4.21%。

### (十二)道路用地

本次檢討後道路用地劃設面積為 45.82 公頃，占都市發展用地面積之 23.78%；計畫總面積之 11.98%。

# 公開展覽草案

表 14 檢討前後土地使用面積對照表

項目	檢討前 計畫面積 (公頃)	本次檢討 增減面積 (公頃)	本次通盤檢討後			
			計畫面積 (公頃)	佔計畫區 百分比(1)	佔都市 發展用地 百分比(2)	
土地 使用 分區	住宅區	75.37	0.22	75.59	19.77%	39.23%
	商業區	6.23	--	6.23	1.63%	3.23%
	工業區	27.66	-0.31	27.35	7.15%	14.19%
	水利會專用區	0.05	--	0.05	0.01%	0.03%
	加油站專用區	0.18	--	0.18	0.05%	0.09%
	農業區	186.85	--	186.85	48.86%	--
	河川區	2.84	--	2.84	0.74%	--
	小計	299.18	-0.09	299.09	78.22%	56.77%
公共 設施 用地	機關用地	0.25	0.20	0.45	0.12%	0.23%
	學校用地	10.33	--	10.33	2.70%	5.36%
	公園用地	4.90	--	4.90	1.28%	2.54%
	綠地用地	1.51	0.09	1.60	0.42%	0.83%
	兒童遊樂場用地	2.07	--	2.07	0.54%	1.07%
	市場用地	0.60	-0.20	0.40	0.10%	0.21%
	停車場用地	0.78	--	0.78	0.20%	0.40%
	體育場用地	0.26	--	0.26	0.07%	0.13%
	變電所用地	0.35	--	0.35	0.09%	0.18%
	社教用地	0.26	--	0.26	0.07%	0.13%
	高速公路用地	16.08	--	16.08	4.21%	8.34%
	道路用地	45.82	--	45.82	11.98%	23.78%
	小計	83.21	0.09	83.30	21.78%	43.23%
合計(1)	382.39	0.00	382.39	100.00%	--	
合計(2)	192.70	0.00	192.70	--	100.00%	

註：表內面積應以核定圖實際測量分割為準。

# 公開展覽草案

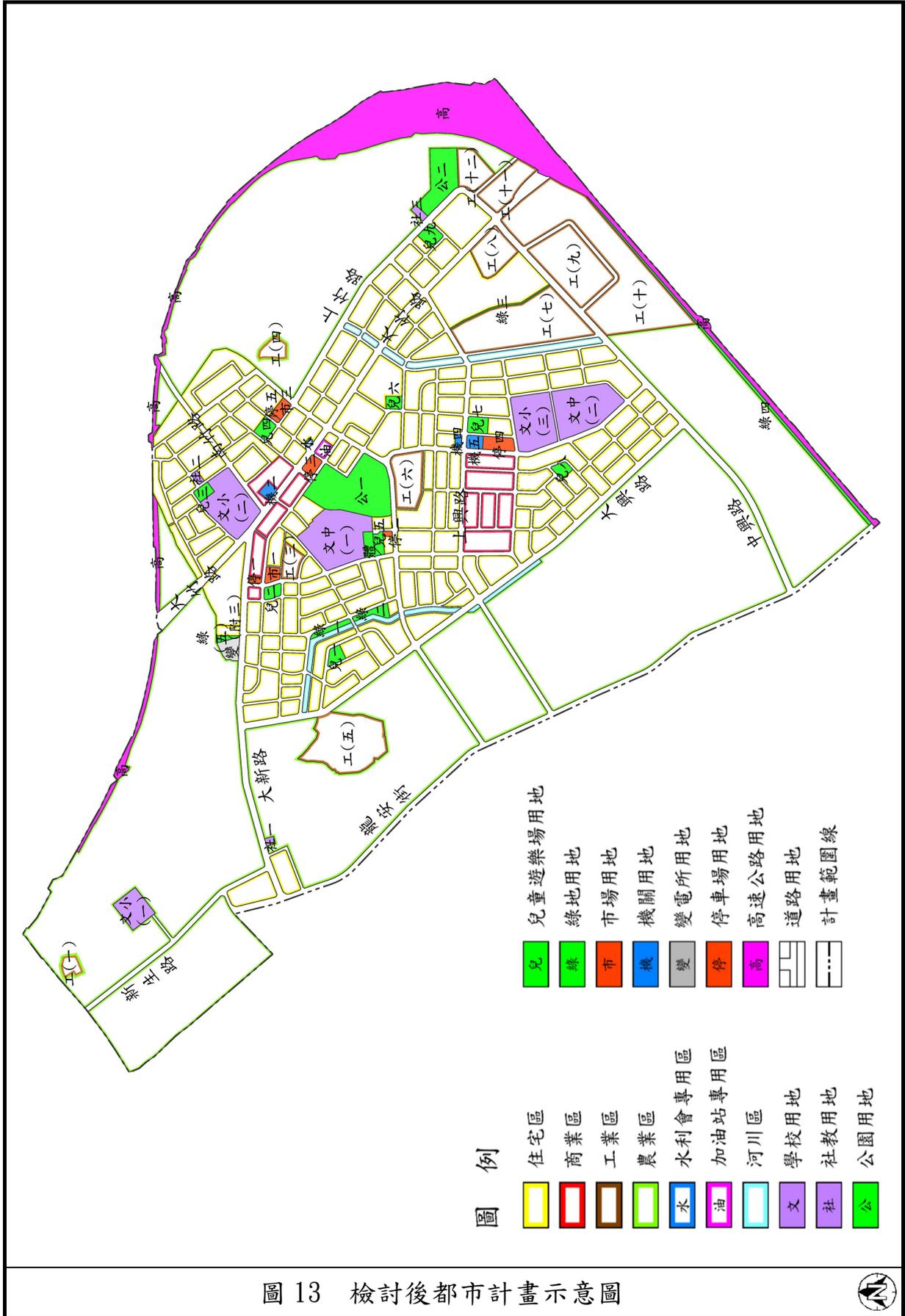


圖 13 檢討後都市計畫示意圖



# 公開展覽草案

表 15 檢討後公共設施用地面積分析表

項目	檢討標準 (計畫人口：32,000 人) (計畫區涵蓋 5 個里)		單位：公頃		
			用地需求	劃設面積	超過 或不足
兒童遊樂場 用地	按閭鄰單位設置，每一計畫處所面積不得小於 0.1 公頃。		0.50	2.07	1.57
公園用地	1. 社區公園每一計畫處所最少設置一處，人口在 10 萬人以上，最小面積不少於 4 公頃。 2. 每處面積最小為 0.5 公頃。		2.50	4.90	2.40
文小用地	依據學齡人口數占總人口數之比例或出生率之人口發展趨勢，推計計畫目標年學童人數，參照國民教育法第八條之一授權訂定之規定檢討學校用地之需求。	依「國民中小學設備基準」每生不得小於 12 m <sup>2</sup> 。每校面積不小於 2 公頃。	3.55	5.03	1.48
文中用地		依「國民中小學設備基準」每生不得小於 14.3 m <sup>2</sup> 。每校面積不小於 2.5 公頃。	3.25	5.30	2.05
停車場用地	不得低於計畫區內車輛預估數 20% 之停車需求。		4.80	0.78	-4.02
	計算標準： (1) 假設本計畫區平均每戶居住 4 人，每戶擁有 1 輛汽車。 (2) 作平面停車場使用時，每部停車所需面積以 30 m <sup>2</sup> 計算。				
公園、綠地、 廣場、體育場 與兒童遊樂場 等用地	檢討後之計畫面積，不得低於檢討前計畫劃設之面積。		8.74	8.83	0.09
	不低於計畫區總面積 10%。		38.24		-29.41

# 公開展覽草案

表 16 檢討後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	機二	0.17	文小二南側	大竹派出所
	機四	0.08	機五北側	大竹消防隊
	機五	0.20	機四南側	
	小計	0.45		
學校用地	文小一	0.86	計畫區西北側	新莊國小
	文小二	2.15	機二北側	大竹國小
	文小三	2.02	文中二北側	
	文中一	2.86	兒五北側	大竹國中
	文中二	2.44	文小三南側	
	小計	10.33		
公園用地	公一	3.40	機三南側	
	公二	1.50	兒九東側	
	小計	4.90		
綠地用地	綠一	0.19	兒一東側	環保公園
	綠二	0.26	綠一南側	二二八紀念公園
	綠三	0.14	工七東側	
	綠四	0.92	計畫區南側	
	綠五	0.09	變電所用地西側	
	小計	1.60		
兒童遊樂場 用地	兒一	0.22	綠一西側	大興環保公園
	兒二	0.20	市一西側	兒二公園
	兒三	0.20	文小二北側	兒三公園
	兒四	0.26	停五西北側	兒四公園
	兒五	0.18	文中一南側	
	兒六	0.19	機四東北側	
	兒七	0.31	市二東側	兒七公園、中福集會所
	兒八	0.20	文小三西側	
	兒九	0.31	公二西側	
	小計	2.07		

# 公開展覽草案

(續)16 檢討後公共設施用地明細表

項 目		面積 (公頃)	位 置	備 註
市場用地	市一	0.20	兒二東側	尚惠超市
	市三	0.20	停五東南側	
	小計	0.20		
停車場用地	停一	0.08	市一北側	
	停二	0.05	兒五南側	
	停三	0.22	機三北側	
	停四	0.38	市二南側	
	停五	0.05	市三西北側	
	小計	0.78		
社教用地	社一	0.06	變電所西南側	新莊社區活動中心
	社二	0.09	兒三東北側	大竹老人集會所
	社三	0.11	兒九東側	
	小計	0.26		
體育場用地		0.26	兒五北側	大竹游泳池
變電所用地		0.35	文小二西側	
高速公路用地		16.08		
道路用地		45.82		

註：表內面積應以核定圖實際測量分割為準。

# 公開展覽草案

## 六、交通系統計畫

### (一)高速公路用地

位於計畫區內係國際機場連絡道，為中山高速公路與北部第二高速公路間之連絡道，北通國際機場，南往桃園，東達南崁，西至中壢。

### (二)道路用地

#### 1. 聯外道路

- (1)一號道路(大竹路)：為本計畫區之主要聯外幹道，北通國際機場，南往桃園，計畫寬度二十公尺。
- (2)二號道路(大新路、龍安街)：為本計畫區向西通往大園、國際機場之聯外道路，計畫寬度二十公尺。
- (3)三號道路(新生路)：為新庄通往大園之聯外道路，計畫寬度二十公尺。
- (4)四號道路(龍安街)：為新庄通往桃園之聯外道路，連接新庄、中福、新興等三村，計畫寬度二十公尺，其中屬計畫區內之寬度為十五公尺。
- (5)五號道路(南竹路)：為大竹通往南崁之聯外道路，計畫寬度十五公尺。
- (6)六號道路(愛國路、大福路)：為計畫區向西通往大園之道路，計畫寬度十五公尺。
- (7)七號道路(大興路、中興路、上竹路)：為計畫區往西通往中壢之聯外道路，計畫寬度二十公尺。
- (8)八號道路(上興路)：為計畫區向西通往大園之道路，計畫寬度十五公尺。

#### 2. 區內道路

配設區內道路系統，計畫寬度為十二公尺、十公尺、八公尺、六公尺；另為方便行人，酌設四公尺寬之人行步道。

# 公開展覽草案

表 17 檢討後道路編號明細表

層級	編號	起迄點	寬度 (公尺)	長度 (公尺)	備註
聯外道路	(一)	自高速公路主線陸橋至高速公路機場專用陸橋	20	1,845	大竹路
	(二)	自大竹國小向西至計畫界線	20	1,450	大新路、龍安街
	(三)	自新庄子(二)向北至計畫界線	20	750	新生路
	(四)	自新庄子沿計畫界線向南至高速公路	15	2,220	龍安街
	(五)	自大竹國小向東到計畫界線	15	580	南竹路
	(六)	自(五)貫通計畫區至(四)、(七)	15	2,210	愛國路、大福路
	(七)	自(六)環繞發展區至(二)	20	5,182	大興路、中興路、上竹路
	(八)	自(七)橫貫發展區至(四)	15	1,514	上興路
區內道路	(九)	自(二)經文中一至地區商業中心	12	830	大新一街
	(十)	自(二)連接(三)	10	50	
	(十一)	自(九)平行(二)至(六)	10	518	新福街
	(十二)	自(七)沿埔心溪至(六)	10	540	大興十三街
	(十三)	自(七)到(七)於埔心溪左側之 U 型道路	10	460	大興十街
	(十四)	自(七)平行(八)到桃園大圳第二支線	10	642	大興八街
	(十五)	穿越地區中心	10	380	興中路
	(十六)	工三內 U 型道路	12	540	中興一街
	(十七)	自(一)到公一	12	120	
	(十八)	自公一與中一交界到(六)，公一上方	12	210	
	(十九)	自(十一)與工(十二)間，自(七)到線四	10	256	

註：實際道路長度應以地籍分割為準。

# 公開展覽草案

## 七、都市防災計畫

本府業於 91 年 5 月依「災害防救法」訂定「桃園縣地區災害防救計畫」，並於 97 年 8 月完成修訂計畫，藉以健全本市防救災體系，提昇減災、預防、應變到重建等災害防救各階段工作之執行能力，俾減少災害發生與民眾生命財產損失，進而建立低災害風險的城市。本計畫區業已納入該防救災計畫系統內，透過該災害整合系統，達成預先防範及災後救援之防災目的。

依循上開災害防救計畫之指導，擬具本計畫區防災避難場所、設施、消防救災路線、火災延燒防止地帶等及窪地水患防治相關事項如下：

### (一)防(救)災據點

#### 1. 防(救)災避難場所

(1)臨時避難場所：考量突發性之緊急事故，供作人員暫時之避難空間使用。指定用地為本計畫區內之公園用地、兒童遊樂場用地、停車場用地及道路等外部開放空間。

(2)臨時收容場所：考量因空間阻隔或緊急事故，供作暫時收容空間使用。指定用地為本計畫區內之文小及文中用地等。

2. 防(救)災避難設施：有關防(救)災避難設施(如表 18 所示)。

### (二)防(救)災路線

#### 1. 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之規劃設計，同時考量於救災進行中，因建築倒塌、落下物的阻隔與原道路寬度不足等因素，致使消防及救難車輛無法通行。基此本計畫區之道路系統，將依據服務功能或寬度，劃分為緊急聯外道路及區內救援輸送道路等，分別說明如下：

#### (1)緊急聯外道路

指定本計畫區內之聯外道路，包括一號道路(大竹路)、二號道路(大新路、龍安街)、三號道路(新生路)、四號道

# 公開展覽草案

路(龍安街)、五號道路(南竹路)、六號道路(愛國路、大福路)、七號道路(大興路、中興路、上竹路)及八號道路(上興路)等為本計畫區之防災緊急聯外道路。

## (2)區內救援輸送道路

指定本計畫區內九號道路(大新一街)、十一號道路(新福街)、十二號道路(大興十三街)及十四號道路(大興八街)等區內主要道路為救援輸送道路，作為消防及擔負車輛運送區外救援物資至計畫區內及連接各避難場所之機能。

## 2. 火災延燒防止地帶

本計畫區指定河川水域、寬度十五公尺(含)以上之計畫道路、公園用地及建築法定空地等劃設火災延燒防止地帶，並結合聯外之出入性道路於緊急危難時，提供防災避難疏散之場所及可兼具火災延燒防止隔離功用。

## 3. 防災維生系統

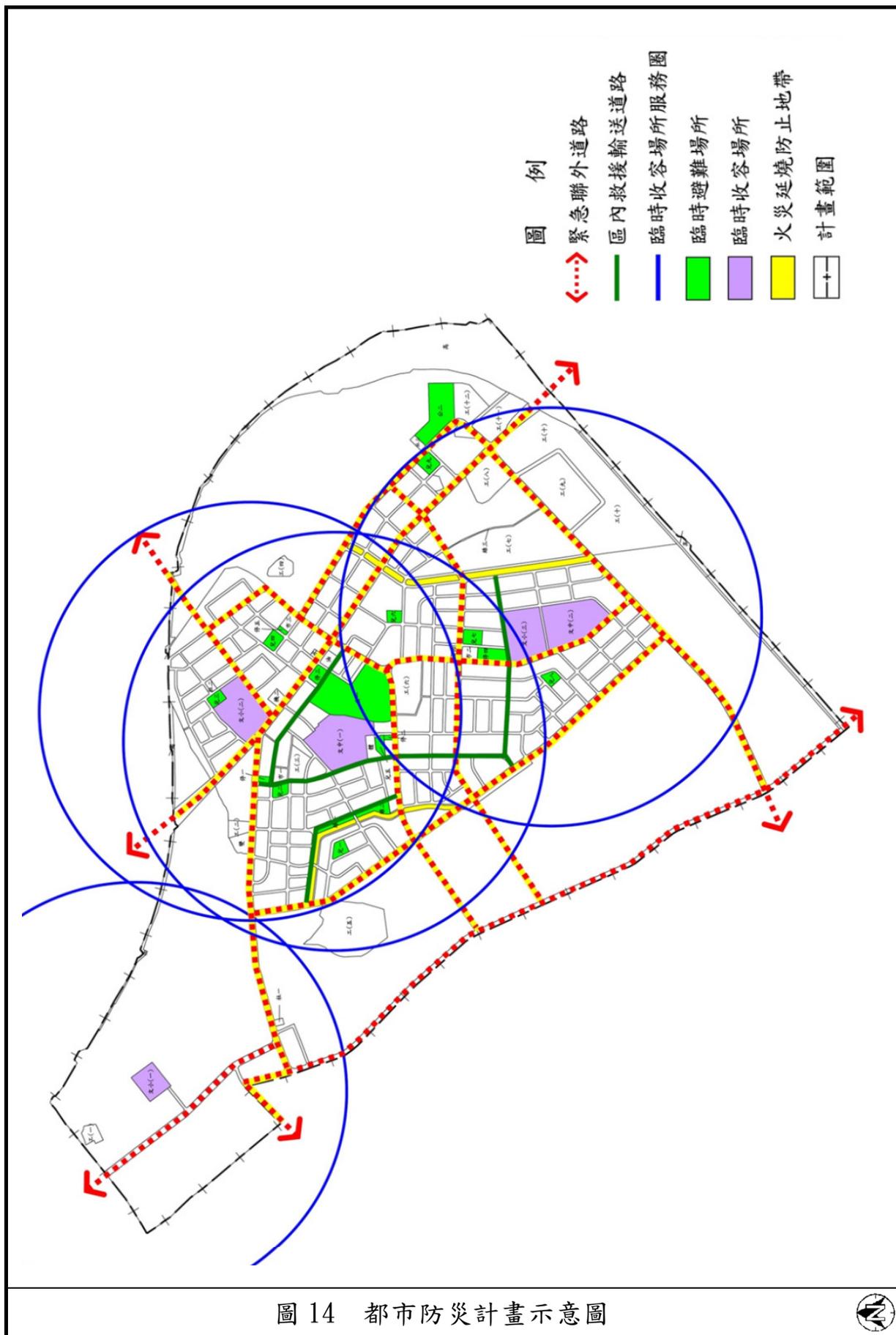
為確保都市災害發生時，能減低維生線系統(包括給水、電力、電訊和瓦斯系統等)之最低損壞程度，以提高都市緊急應變機能，並著重於檢討整體公共工程系統之規劃，以確定重要維生線幹管路徑，並預留搶修空間，包括下列項目：

- (1)推動電線管路之地下化系統。
- (2)提高管路耐震化作業系統。
- (3)設立維生線管理中心系統。

表 18 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	公園用地、兒童遊樂場用地、停車場用地及道路	步行100至200公尺距離範圍內。	區域內居民間情報聯絡及對外聯絡之設備。
臨時收容場所	文小及文中用地	步行500至700公尺距離範圍內。	1. 區域內居民進行災害因應活動所需之空間及器材。 2. 區域內居民間情報聯絡及對外聯絡之設備。

# 公開展覽草案



# 公開展覽草案

## (三)窪地水患防治

### 1. 淹水災害潛勢分析

經套繪國家災害防救科技中心災害潛勢地圖顯示，本計畫區中央(大竹國中以南)之部分地區及計畫區西南側埔心溪沿岸地區，當日降雨量達600mm時，有淹水之情況發生，淹水深度介於1~3公尺之間(如圖15所示)。

### 2. 災害預防

- (1)建置與整備河川、堤防、雨水下水道及抽排水等設施。
- (2)易淹水地區採取有效防治措施，並設置預警系統。
- (3)積極整備供避難路線、避難場所及防災據點使用之都市基礎設施。
- (4)推動供老人、嬰幼兒、孕婦、產婦及身心障礙者等弱勢族群使用的醫院、老人安養中心等場所之防災整備。
- (5)自來水、下水道、電力、瓦斯等維生管線設施，應有耐風災與水災之安全考量，並使系統多元化、據點分散化及替代措施之規劃與建置。

### 3. 災害緊急應變

- (1)風災與水災之預報及警報發布、傳遞。
- (2)居民避難引導：研判可能發生危害時，應對居民進行避難勸告或指示撤離，必要時動用直昇機、船舶等交通工具配合運送。
- (3)災害防範措施：預測可能發生災害時，河川排水、水庫等管理人員應採取必要之應變措施；蓄水及排洪設施調節洩洪時，應事先通知有關機關，採取必要防護措施。

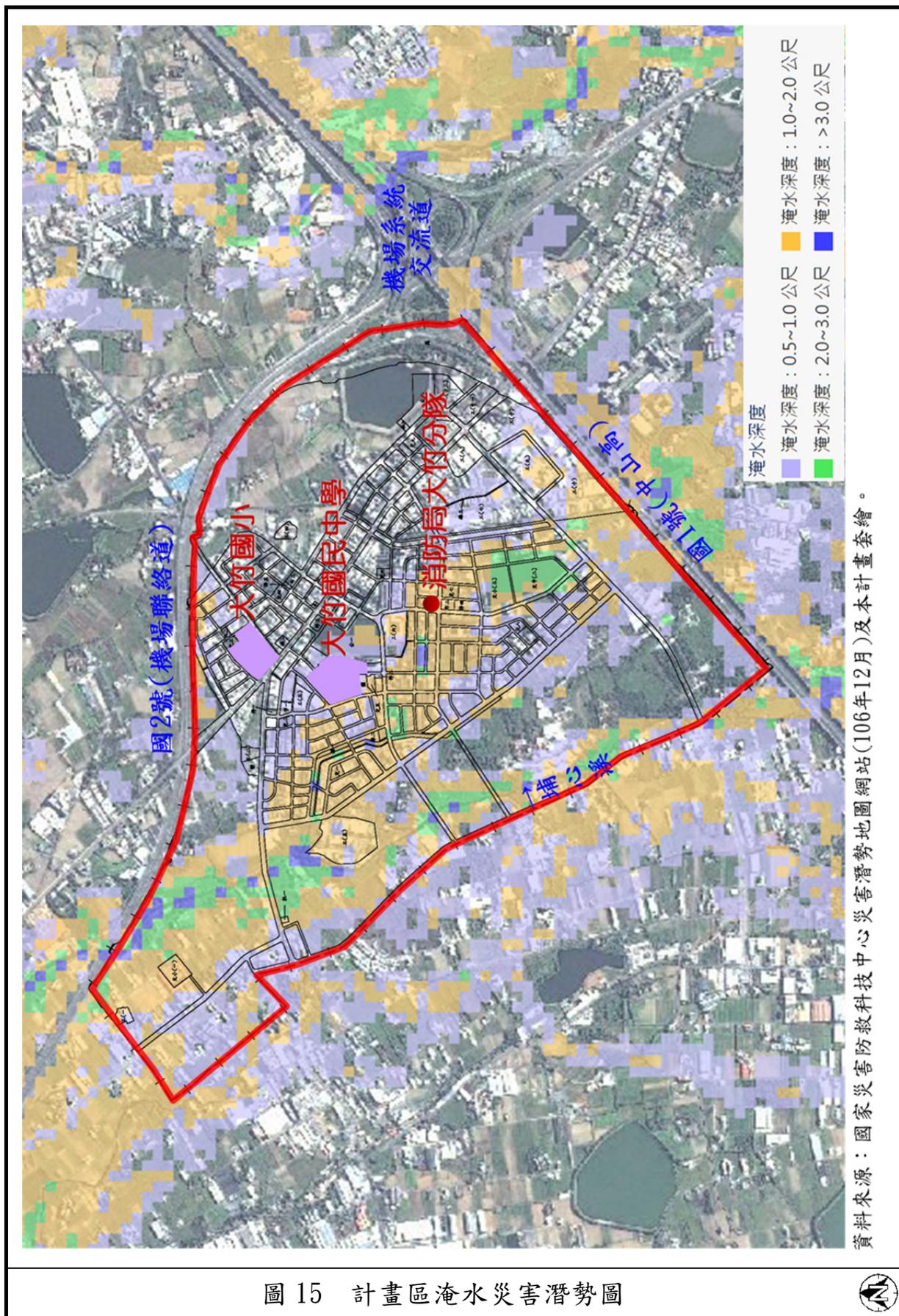


圖 15 計畫區淹水災害潛勢圖



# 公開展覽草案

## 八、土地使用分區管制要點

本次配合相關法令之修正及都市發展需要，予以修(增)訂土地使用分區管制要點及都市設計準則之規定，以符實際需要。

表 19 土地使用分區管制要點修(增)訂對照表

現行計畫條文	本次檢討後條文	備註															
<p>一、本要點依都市計畫法第二十二條及同法台灣省施行細則第三十五條規定訂定之。</p>	<p>一、本要點依都市計畫法第二十二條及都市計畫法桃園市施行細則第 39 條規定訂定之。</p>	<p>配合 108 年 1 月 17 日公告修正「都市計畫法桃園市施行細則」，修正法令依據。</p>															
<p>二、本計畫區內各項土地使用分區之建蔽率與容積率不得超過下列規定：</p> <table border="1" data-bbox="245 958 699 1227"> <thead> <tr> <th>土地使用分區</th> <th>建蔽率</th> <th>容積率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅區</td> <td>60%</td> <td>200%</td> </tr> <tr> <td>商業區</td> <td>80%</td> <td>320%</td> </tr> <tr> <td>工業區</td> <td>60%</td> <td>210%</td> </tr> <tr> <td>水利會專用區</td> <td>50%</td> <td>250%</td> </tr> </tbody> </table> <p>水利會專用區以供農田水利會相關設施使用。</p> <p>本次檢討變六案新計畫附帶條件地區內之住宅區、商業區及工業區之建蔽率與容積率悉依該變更內容規定辦理。</p>	土地使用分區	建蔽率	容積率	住宅區	60%	200%	商業區	80%	320%	工業區	60%	210%	水利會專用區	50%	250%	<p>二、本計畫區內各項土地使用分區之建蔽率與容積率不得超過下列規定：</p> <p>(一)住宅區建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 200%。</p> <p>(二)商業區建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 320%。</p> <p>(三)工業區建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 210%。</p> <p>(四)水利會專用區建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。水利會專用區以供農田水利會相關設施使用。</p> <p><u>第三次通盤檢討變五案新計畫附帶條件地區(附二)內之住宅區之基準容積率為 140%，並得依下列規定辦理：</u></p> <p>(一)如以併同捐贈本附帶條件地區內之公共設施用地辦理整體開發者，其可移入容積計算及及辦理程序參照「<u>都市計畫容積移轉實施辦法</u>」規定辦理，並以移轉一次為限。移入容積加計接受基地之基準容積後不得大於 200%。</p>	<p>修正文字說明。</p>
土地使用分區	建蔽率	容積率															
住宅區	60%	200%															
商業區	80%	320%															
工業區	60%	210%															
水利會專用區	50%	250%															

# 公開展覽草案

(續)表 19 土地使用分區管制要點修正對照表

現行計畫條文	本次檢討後條文	備註															
	<p>(二)如以市地重劃方式辦理者，且其平均總負擔比例達 35.73%者，則其容積率不得大於 200%。</p> <p>第三次通盤檢討變六案新計畫附帶條件地區內之住宅區、商業區及工業區之建蔽率與容積率悉依下列規定辦理：</p> <p>(一)商業區之基準容積率為 200%、住宅區之基準容積率為 140%、工業區之基準容積率為 170%。</p> <p>(二)如以市地重劃方式辦理者，且其平均總負擔比例達商業區 39%、住宅區 31%、工業區 22%者，則其商業區容積率不得大於 320%、住宅區容積率不得大於 200%、工業區容積率不得大於 210%。</p>																
<p>三、本計畫區內各項公共設施用地之建蔽率與容積率不得超過下列規定：</p> <table border="1" data-bbox="245 1326 673 1592"> <thead> <tr> <th>項目</th> <th>建蔽率</th> <th>容積率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>市場用地</td> <td>60%</td> <td>240%</td> </tr> <tr> <td>機關用地</td> <td>50%</td> <td>250%</td> </tr> <tr> <td>社教用地</td> <td>50%</td> <td>250%</td> </tr> <tr> <td>學校用地</td> <td>50%</td> <td>150%</td> </tr> </tbody> </table>	項目	建蔽率	容積率	市場用地	60%	240%	機關用地	50%	250%	社教用地	50%	250%	學校用地	50%	150%	<p>三、本計畫區內各項公共設施用地之建蔽率與容積率不得超過下列規定：</p> <p>(一)市場用地建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 240%。</p> <p>(二)社教用地建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。</p>	<p>維持原條文。</p>
項目	建蔽率	容積率															
市場用地	60%	240%															
機關用地	50%	250%															
社教用地	50%	250%															
學校用地	50%	150%															

# 公開展覽草案

(續)表 19 土地使用分區管制要點修正對照表

現行計畫條文	本次檢討後條文	備註
<p>四、計畫區內之住宅區、商業區、工業區、及水利會專用區臨接計畫道路未達 15 公尺者，至少退縮 3.5 公尺建築，臨接 15 公尺以上者，至少退縮 4 公尺建築，公共設施用地，均應退縮 4 公尺以上建築，退縮部分得計入法定空地；該退縮部分應自計畫道路境界線留設 2 公尺寬之人行步道，其餘部分應植栽綠化。但基地情形特殊經提桃園縣都市設計審議委員會審查同意者，從其規定。</p>	<p>四、計畫區內之<u>各分區</u>臨接計畫道路未達 15 公尺者至少退縮 3.5 公尺建築，臨接 15 公尺以上者，至少退縮 4 公尺建築，公共設施及公用事業用地均應退縮 4 公尺以上建築，<u>但基地情形特殊者，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。</u> <u>前項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。</u></p>	
<p>五、本計畫區內住宅區及商業區之建築基地於申請建築時，其建築總樓地板面積在 250 平方公尺(含)以下者，應留設一部停車空間，超過部分每 150 平方公尺應增設一部停車空間。</p>	<p>五、本計畫區內住宅區及商業區之建築基地於申請建築時，其建築總樓地板面積在 250 平方公尺以下者，應留設各一部汽車及機車停車空間，如超過 250 平方公尺者，<u>超過部分每 150 平方公尺應增設各一部汽車及機車停車空間。每部機車停車空間長度至少 2 公尺，寬度至少 1 公尺，機車道寬度至少 2 公尺。</u></p>	<p>增訂留設機車停車空間規定。</p>
<p>無</p>	<p>六、計畫區建築基地面積達 1,500 m<sup>2</sup>以上申請開發建築，應於發照前經都市設計審議通過後，始得核發建造執照。變更建造執照時亦同，但未變更外觀、建物配置及建築面積者，不在此限。</p>	<p>配合全市通案性原則，增訂都市設計審議規定。</p>
<p>六、建築基地內之法定空地應留設二分之一以上綠美化。</p>	<p>七、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，<u>其植物種類以原生種為原則。</u></p>	<p>1. 點次調整。 2. 配合全市通案性原則修訂。</p>
<p>七、本要點未規定事項，依其他相關法令規定辦理。</p>	<p>八、本要點未規定事項，依其他相關法令規定辦理。</p>	<p>點次調整。</p>

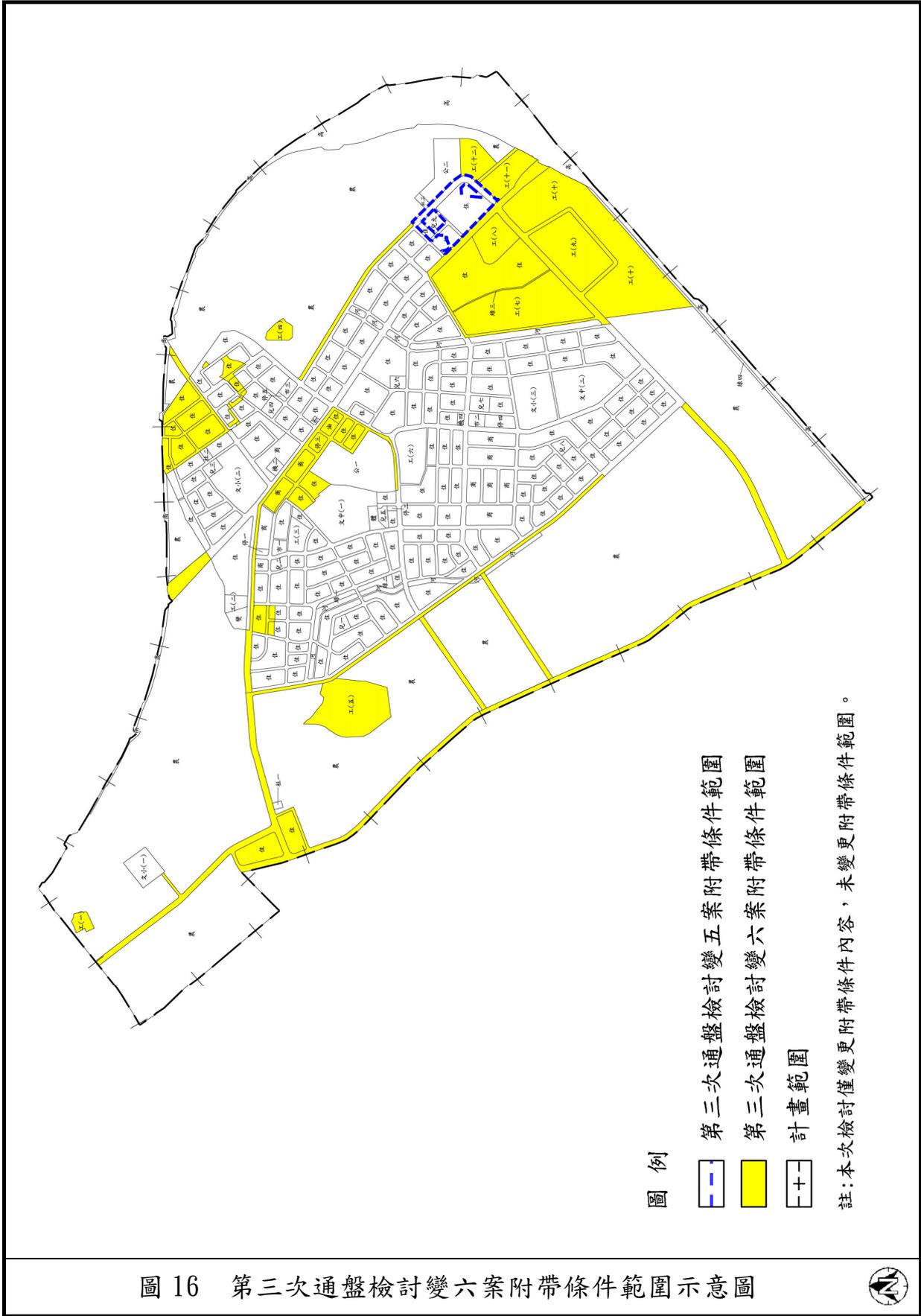


圖 16 第三次通盤檢討變六案附帶條件範圍示意圖



# 公開展覽草案

## 九、都市設計構想

### (一)都市設計構想

以計畫區內3處埤塘公園及2處水路之都市藍帶資源；區內公共設施用地之都市開放空間節點；並以道路兩側之退縮建築空間予以串連，創造獨特都市風貌與提供高品質之生活環境，並建議都市設計構想及指導原則如下：

#### 1. 公共開放空間

以計畫區內之各埤塘公園及水路為主軸，利用道路用地及土地使用分區管制要點規定之建築退縮空間作為串連分布於各生活鄰里單元之開放性公共設施用地等，構成藍、綠化軸線之空間意象，形成公共開放空間系統，建立地方特色。

#### 2. 人行空間系統

利用道路用地、土地使用分區管制要點規定之建築退縮空間及建築基地內留設之通路，配合計畫區內公共開放空間之系統，提供安全、舒適之人行空間系統。

#### 3. 建築量體型態及配置

(1)住宅區：以增加退縮建築空間及於基地內以加大防火巷寬度方式，留設作為人行通路，提供全區之開放空間及人行空間系統。

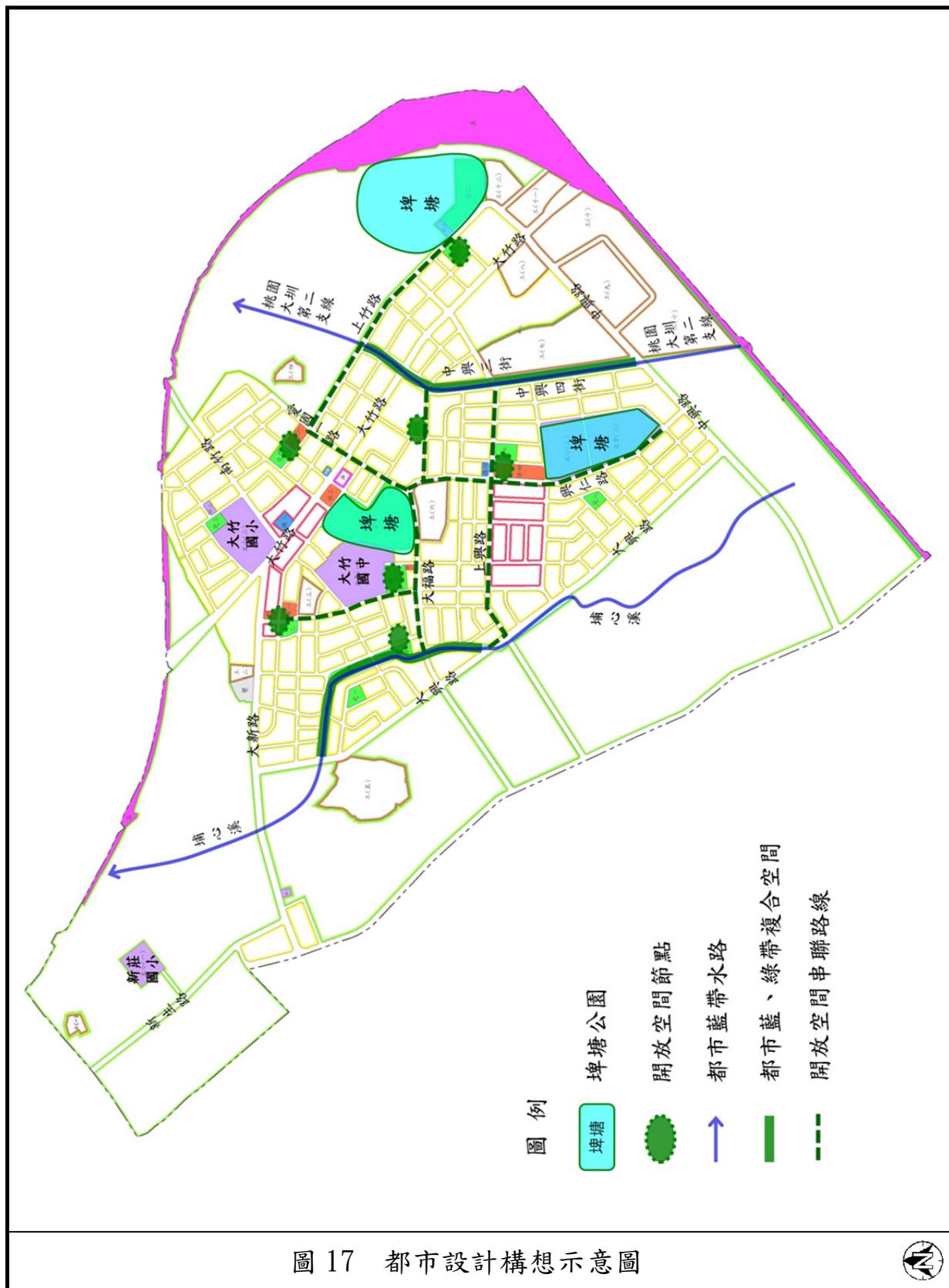
(2)商業區：以降低建蔽率之方式，增加留設大型之開放空間，提供作為區內開放空間系統串聯整合之節點，型塑商業經營特色及提供使用者活動之空間。

### (二)都市設計審議

依據都市計畫定期通盤檢討實施辦法第九條規定，於都市計畫通盤檢討時，應辦理都市設計，納入細部計畫。本次檢討於土地使用分區管制要點增訂依前開規定增訂：計畫區建築基地面積達1,500 m<sup>2</sup>以上申請開發建築，應於發照前經都市設計審議通過後，始得核發建造執照。

本節所述之都市設計構想，係僅提供未來本特定區實施建築開發時之參考，實際實施都市設計管制事項應以都市設計審議委員會審議通過之內容為準。

# 公開展覽草案



# 公開展覽草案

## 玖、實施進度及經費

本計畫區之公共設施用地應以徵收、價購、撥用或其他方式積極取得及開闢。

表 20 實施進度及經費表

項目	編號	面積 (公頃)	用地取得方式			土地徵購費用 (萬元)	主辦 單位	預定 期程
			徵 購	市地 重劃	其 他			
機關 用地	機二	0.002	✓		✓	139	桃園市 政府	民國 130年
學校 用地	文小二	0.65	✓		✓	45,773		
	文小三	2.02	✓		✓	139,986		
	文中一	0.12	✓		✓	8,585		
	文中二	1.64	✓		✓	113,652		
社教 用地	社三	0.11	✓		✓	1,355		
公園 用地	公一	3.38	✓		✓	216,726		
	公二	1.50	✓		✓	42,630		
市場 用地	市三	0.20	✓		✓	14,224		
停車場 用地	停三	0.22	✓		✓	16,016		
綠地 用地	綠三	0.10	✓		✓	4,368		
	綠四	0.78	✓		✓	8,736		
高速公路 用地	高	0.01	✓		✓	196		
道路 用地	道	10.40	✓		✓	189,280		

註 1：表內面積應以核定圖實際測量分割為準。

註 2：表列經費及預定完成期限得視主辦單位財務狀況酌予調整，並以實際完成為準。

註 3：各項用地所需之工程費用，由該主管機關另行編列預算。

# 公開展覽草案

變更蘆竹(大竹地區)細部計畫  
(第一次通盤檢討)案計畫書

承辦	
主管	

桃園市政府

中華民國 109 年 8 月編訂