

抄 本

檔 號：

保存年限：

桃園市政府 開會通知單

受文者：本府市長室、本府便民服務中心、桃園市政府都市發展局

發文日期：中華民國107年11月1日
發文字號：府都計字第1070264243號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：會議議程及提案說明

開會事由：桃園市都市計畫委員會第28次會議

開會時間：中華民國107年11月9日(星期五)下午2時

開會地點：本府16樓1602會議室

主持人：游主任委員建華

聯絡人及電話：柯佩婷03-3322101#5226

出席者：李副主任委員憲明、盧委員維屏(都市發展局)、陳委員錫禎(地政局)、黃委員治峯(工務局)、湯委員蕙禎(民政局)、歐委員美鑾(財政局)、許委員阿雪、賴委員碧瑩、董委員娟鳴、李委員麗雪、何委員芳子、劉委員宜君、賀委員士庶、陳委員銀河、葉委員呂華、林委員坤德、林委員揚盛、吳委員東憶、姜委員義龍、邱委員志揚、新竹化工實業股份有限公司(討論第4案)、桃園市大園區公所(討論第1案)、桃園市蘆竹區公所(討論第1、2案)、桃園市桃園區公所(討論第1、2、4案)、桃園市八德區公所(討論第1、2案)、桃園市龜山區公所(討論第2案)、桃園市平鎮區公所(討論第3案)、桃園市政府捷運工程局(討論第1、2案)、桃園市政府經濟發展局(討論第1、2案)、桃園市政府社會局(討論第3案)、桃園市政府工務局(討論第4案)、桃園市政府水務局(討論第4案)、桃園市政府地政局(討論第3案)、桃園市政府交通局(討論第3案)、桃園市政府民政局(討論第3案)、桃園市政府地方稅務局(討論第3案)、桃園市平鎮地政事務所(討論第3案)、桃園市政府環境保護局(討論第4案)、桃園市政府都市發展局綜合規劃科(討論第1、2案)

列席者：

副本：桃園市議會、大園區籍市議員(討論第1案)、蘆竹區籍市議員(討論第1、2案)、桃園區籍市議員(討論第1、2、4案)、八德區籍市議員(討論第1、2案)、龜山區籍市議員(討論第2案)、平鎮區籍市議員(討論第3案)(以上均含會議議程1份)、台灣世曦工程顧問股份有限公司(討論第1案)、長豐工程顧問股份有限公司(討論第1案)、源環工程顧問有限公司(討論第3案)、鉅揚工程顧問公司(討論第4

案)、桃園市政府都市發展局(副局長、主任秘書、專門委員)

備註：

- 一、出席委員隨文檢附會議議程及提案說明各1份，敬請親自出席（機關代表委員因故不能親自出席時，請指派代表出席）。
- 二、列席單位請指派熟悉業務相關人員列席說明，各區公所請指派課長級以上主管人員與會。
- 三、本次會議如有未及審議之都市計畫案件，留待下次會議繼續審議。
- 四、列席單位及陳情人於審議各該相關案件時始得進入會場，提前到場者請於本府16樓1601會議室等候。。
- 五、本會議會場秩序依「桃園市都市計畫委員會會場秩序注意事項」規定辦理：
 - (一)本會開會時除出席委員、列席機關代表、工作人員外，其他人員須由工作人員通知始得進入會場。
 - (二)除工作人員外，其餘人員請勿攜帶攝影、錄音等相關器材進入會場。
 - (三)計畫內容如具爭議性，為確保委員審議發言不受干擾威脅之獨立性，必要時會議主席得要求申請單位離席。
 - (四)陳情人如需陳述意見，須先向工作人員申請登記發言並配帶識別證，由工作人員引導進入會場，並經會議主席同意後始得發言。會場內請保持肅靜，勿大聲喧嘩、鼓噪；如有妨礙會議進行，會議主席得要求離席，必要時得由警衛人員強制驅離。
 - (五)相同陳情意見由陳情人推派1至2人代表陳述意見，每人以不超過3分鐘為原則，經會議主席同意後始得延長發言時間，除回答委員詢問或經會議主席同意外，所有陳情人發言完畢後應立即退席。

桃園市都市計畫委員會第 28 次會議議程

次序	項 目	內 容	備 註
壹	確認上次會議紀錄	桃園市都市計畫委員會第 26 及 27 次會議紀錄	
貳	討論事項	1. 再審議「訂定大園(菓林地區)都市計畫(桃園都會區大眾捷運系統航空城捷運線【綠線】周邊地區)細部計畫土地使用分區管制要點案」等 12 案	都發局報告 委員審議
		2. 審議「變更八德(八德地區)細部計畫土地使用分區管制要點(配合桃園都會區大眾捷運系統航空城捷運線【綠線】)案」等 3 案	都發局報告 委員審議
		3. 再審議「變更平鎮(山子頂地區)都市計畫(部分停車場用地為機關用地、公園用地及道路用地、部分道路用地為公園用地及機關用地、部分人行步道用地為道路用地)(配合南勢行政園區大樓新建工程)案」	平鎮地所報告 委員審議
		4. 再審議「擬定南崁新市鎮都市計畫(部份工業區為住宅區及商業區)細部計畫案」再申請展延實施期程	申請人報告 委員審議
參	散 會		

貳、討論事項

第 1 案：再審議「訂定大園(菓林地區)都市計畫(桃園都會區大眾捷運系統航空城捷運線【綠線】周邊地區)細部計畫土地使用分區管制要點案」等 12 案

說明：

一、辦理緣起：

為配合捷運綠線建設辦理都市計畫變更，沿線涉及八德(大湳地區)、桃園市、南崁地區、大園(菓林地區)4處都市計畫區，因捷運系統用地及捷運開發區之容許使用、獎勵私人無償提供樓地板供捷運設施使用、增額容積實施機制等相關規定，涉及土地使用分區管制要點新(修)訂，其所涉及之新訂或變更之細部計畫案件共計 12 案如下，前經提本市都委會 106 年 12 月 26 日第 20 次會議及 107 年 3 月 16 日第 21 次會議審議通過；其中，有關增額容積適用範圍規定，為位於捷運車站中心點半徑 500 公尺範圍之完整細部計畫街廓，或涵蓋面積達該街廓 1/2 面積以上之細部計畫街廓，且使用分區為住宅區、商業區者。惟因民眾迭有涵蓋範圍遠超過已納入適用範圍其他街廓之大面積街廓、距離遠較已納入適用範圍其他街廓靠近車站之街廓或涵蓋範圍比例極度接近 50% 之街廓等，但因未達 1/2 街廓面積致無法適用之不公平爭議，爰檢討修正適用範圍條件，再提會審議。另配合本市升格為直轄市已訂定「都市計畫法桃園市施行細則」，修正相關法令依據及組織名稱，並配合都市設計審議機制修正文字內容。

(一)訂定大園(菓林地區)都市計畫(桃園都會區大眾捷運系統航空城捷運線【綠線】周邊地區)細部計畫土地使用分區管制要點案。

(二)變更南崁地區都市計畫(高速公路北側地區)工十四至工三十三工業區細部計畫土地使用分區管制要點(配合桃園都會區大眾捷運系統航空城捷運線【綠線】)案。

- (三)變更南崁地區都市計畫(部分桃園市地區)細部計畫土地使用分區管制要點(配合桃園都會區大眾捷運系統航空城捷運線【綠線】)案。
- (四)變更南崁地區都市計畫(多功能藝文園區)細部計畫土地使用分區管制要點(配合桃園都會區大眾捷運系統航空城捷運線【綠線】)案。
- (五)訂定桃園市都市計畫(桃園都會區大眾捷運系統航空城捷運線【綠線】周邊地區)細部計畫土地使用分區管制要點案。
- (六)變更桃園市都市計畫(三民路以北、民生路內側以東至南崁溪整治線間)細部計畫土地使用分區管制要點(配合桃園都會區大眾捷運系統航空城捷運線【綠線】)案。
- (七)訂定八德(大湳地區)都市計畫(桃園都會區大眾捷運系統航空城捷運線【綠線】周邊地區)細部計畫土地使用分區管制要點案。
- (八)變更八德(大湳地區)都市計畫(第一鄰里)細部計畫土地使用分區管制要點(配合桃園都會區大眾捷運系統航空城捷運線【綠線】)案。
- (九)變更八德(大湳地區)都市計畫(廣豐桃園廠及鄰近地區)細部計畫土地使用分區管制要點(配合桃園都會區大眾捷運系統航空城捷運線【綠線】)案。
- (十)變更八德(大湳地區)都市計畫(第二鄰里)細部計畫土地使用分區管制要點(配合桃園都會區大眾捷運系統航空城捷運線【綠線】)案。
- (十一)變更八德(大湳地區)都市計畫(原住宅區變更為工商綜合專用區、生態綠地)細部計畫土地使用分區管制要點(配合桃園都會區大眾捷運系統航空城捷運線【綠線】)案。
- (十二)變更八德(大湳地區)都市計畫(原工六)細部計畫土地使用分區管制要點(配合桃園都會區大眾捷運系統航空城捷運線【綠線】)案。

二、擬定及變更機關：桃園市政府。

三、法令依據：都市計畫法第 17 條、第 27 條第 1 項第 4 款。

四、計畫性質：擬定及變更細部計畫。

五、辦理歷程：

(一)106 年 11 月 22 日起辦理公開展覽 30 日。

(二)106 年 12 月 08 日假桃園區公所及八德區公所、106 年 12 月 12 日假大園區老人文康綜合活動中心及蘆竹區公所辦理公開展覽說明會。

(三)本市都市計畫委員會 106 年 12 月 26 日第 20 次會議及 107 年 3 月 16 日第 21 次會議審議通過。

(四)本市都市計畫委員會 107 年 10 月 8 日第 27 次會議再審議決議：原則同意本次市府所提增額容積適用條件修正內容，惟考量涉及市府後續鐵路地下化、捷運綠線延伸線、捷運棕線、三鶯延伸線等大眾運輸建設之市府財政負擔影響，並參考行政院核定「都市型工業區更新立體化發展方案」之工業區立體化發展需求，本案請捷運工程局提出修正內容對後續各項大眾運輸建設之市府財政負擔差異分析，以及請都市發展局研議工業區納入增額容積適用範圍後，再提會討論。

六、位置及範圍：詳圖 1~圖 9(修正各車站增額容積實施範圍)。

七、計畫內容：詳附件各計畫案土地使用分區管制要點修正對照表。

八、公民或團體陳情意見：無。

決 議：

附件 各計畫案土地使用分區管制要點修正對照表

訂定大園(菓林地區)都市計畫(桃園都會區大眾捷運系統航空城捷運線【綠線】周邊地區)細部計畫土地使用分區管制要點案：

106 年 12 月 26 日 本市都委會審定條文	本次再提會修正條文	修正理由
<p>三、增額容積相關規定</p> <p>(一)位於捷運車站中心點半徑 500 公尺範圍之完整細部計畫街廓，或涵蓋面積達該街廓 1/2 面積以上之細部計畫街廓，使用分區為住宅區、商業區者，得申請增額容積，但前述街廓臨接計畫道路路寬皆未達 8 公尺和街廓面積未超過 1,000 平方公尺，不予適用。</p> <p>(二)增額容積最高以住宅區基準容積率之 10% 為限，商業區基準容積率之 20% 為限。</p> <p>(三)有關增額容積申請方式、容積價金及送審書件等相關規定，由桃園市政府另訂之。</p>	<p>三、增額容積相關規定</p> <p>(一)位於捷運車站中心點半徑 500 公尺範圍涵蓋到之細部計畫街廓，使用分區為住宅區、商業區、<u>工業區、零星工業區、產業專用區</u>者，得申請增額容積，但前述街廓臨接計畫道路路寬皆未達 8 公尺和街廓面積未超過 1,000 平方公尺，不予適用。</p> <p>(二)增額容積最高以住宅區基準容積率之 10% 為限，商業區、<u>工業區、零星工業區、產業專用區</u>基準容積率之 20% 為限。</p> <p>(三)<u>工業區、零星工業區、產業專用區</u>依本點申請之增額容積，加計依都市計畫容積移轉相關規定申請之可移入容積，不得超過基準容積之一點三倍。</p> <p>(四)有關增額容積申請方式、容積價金及送審書件等相關規定，由桃園市政府另訂之。</p>	<p>因民眾迭有涵蓋範圍遠超過已納入適用範圍其他街廓之大面積街廓、距離遠較已納入適用範圍其他街廓靠近車站之街廓或涵蓋範圍比例極度接近 50% 之街廓等，但因未達 1/2 街廓面積致無法適用之不公平爭議，爰檢討修正適用範圍條件。</p> <p>另參考行政院核定「都市型工業區更新立體化發展方案」之工業區立體化發展需求，增訂工業區、零星工業區、產業專用區得申請增額容積相關規定。</p>
<p>四、本要點未規定事項，悉依 91 年 12 月 19 日發布實施「變更大園(菓林地區)都市計畫(第二次通盤檢討)案」規定內容辦理，並適用其他法令規定。</p>	<p>四、本要點未規定事項，悉依「<u>大園(菓林地區)都市計畫</u>」規定內容辦理，並適用其他法令規定。</p>	<p>考量都市計畫定期辦理通盤檢討，酌予調整文字。</p>

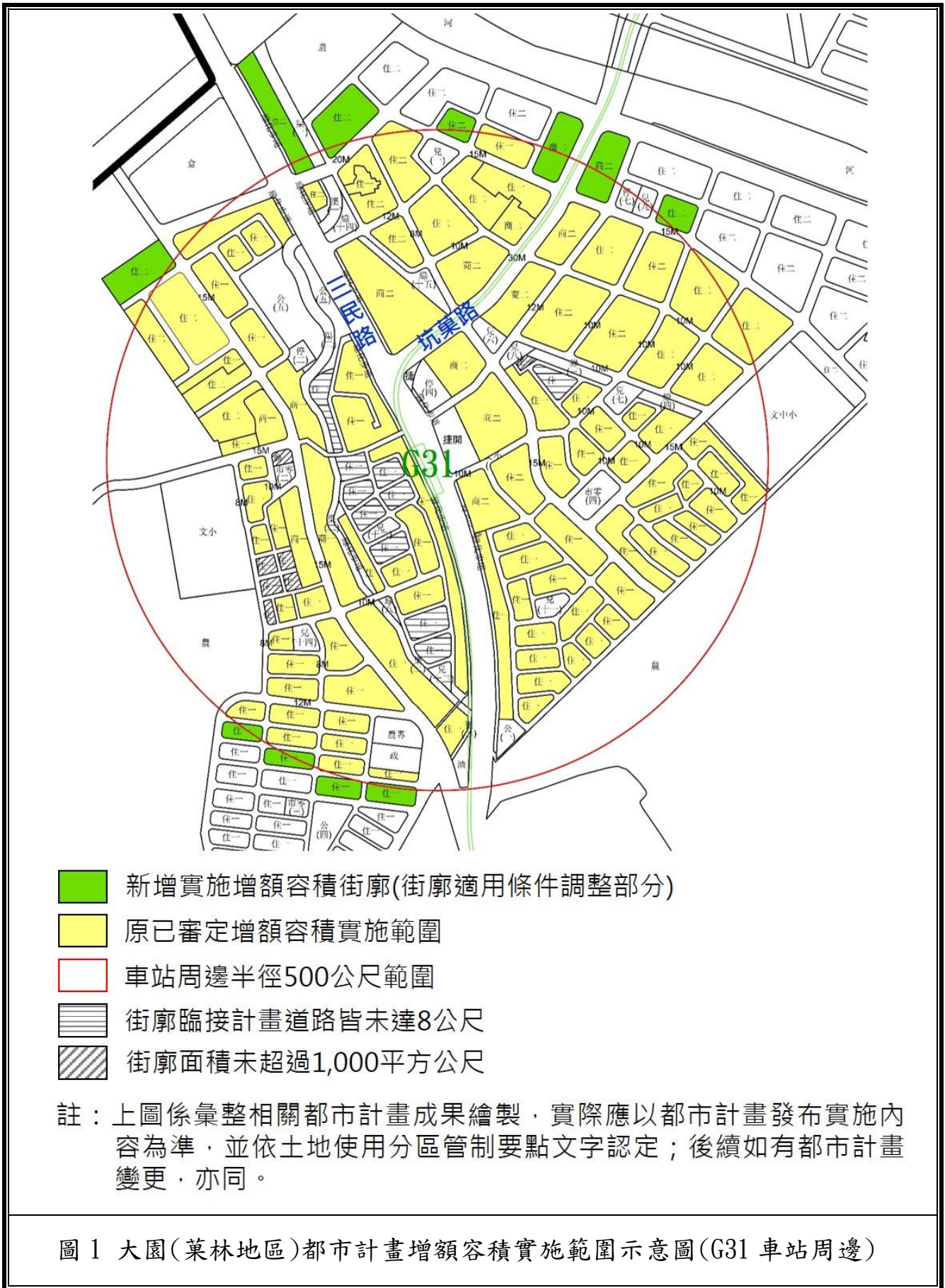


圖 1 大園(菓林地區)都市計畫增額容積實施範圍示意圖(G31 車站周邊)

變更南崁地區都市計畫（高速公路北側地區）工十四至工三十三工業區細部計畫土地使用分區管制要點（配合桃園都會區大眾捷運系統航空城捷運線【綠線】）案：

106 年 12 月 26 日 本市都委會審定條文	本次再提會修正條文	修正理由
第八點：計畫區內各使用分區、公共設施及公用事業用地臨接計畫道路部分，至少應退縮 4 公尺作為無遮簷人行步道，退縮部分得計入法定空地，但基地情形特殊經提桃園縣都市設計審議委員會（或小組）審查同意者，從其規定。	第八點：計畫區內各使用分區、公共設施及公用事業用地臨接計畫道路部分，至少應退縮 4 公尺作為無遮簷人行步道，退縮部分得計入法定空地，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。	配合都市設計審議機制修正文字內容。
--	<p>第十點：增額容積相關規定：</p> <p>(一) 位於捷運車站中心點半徑 500 公尺範圍涵蓋到之細部計畫街廓，使用分區為住宅區、商業區、工業區、零星工業區、產業專用區者，得申請增額容積，但前述街廓臨接計畫道路路寬皆未達 8 公尺和街廓面積未超過 1,000 平方公尺，不予適用。</p> <p>(二) 增額容積最高以住宅區基準容積率之 10% 為限，商業區、工業區、零星工業區、產業專用區基準容積率之 20% 為限。</p> <p>(三) 工業區、零星工業區、產業專用區依本點申請之增額容積，加計依都市計畫容積移轉相關規定申請之可移入容積，不得超過基準容積之一點三倍。</p> <p>(四) 有關增額容積申請方式、容積價金及送審書件等相關規定，由桃園市政府另訂之。</p>	<p>因民眾迭有涵蓋範圍遠超過已納入適用範圍其他街廓之大面積街廓、距離遠較已納入適用範圍其他街廓靠近車站之街廓或涵蓋範圍比例極度接近 50% 之街廓等，但因未達 1/2 街廓面積致無法適用之不公平爭議，爰檢討修正適用範圍條件。</p> <p>另參考行政院核定「都市型工業區更新立體化發展方案」之工業區立體化發展需求，增訂工業區、零星工業區、產業專用區得申請增額容積相關規定。</p>
第十點：本要點未規定事項，依其他相關法令辦理。	第十一點：本要點未規定事項，依其他相關法令辦理。	配合修正點次。

變更南崁地區都市計畫(部分桃園市地區)細部計畫土地使用分區管制要點(配合桃園都會區大眾捷運系統航空城捷運線【綠線】)案：

106 年 12 月 26 日 本市都委會審定條文	本次再提會修正條文	修正理由
<p>第九點：計畫內各使用分區於建築申請時，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：</p> <p>(一)臨接 15 公尺(含)以上計畫道路者，應自計畫道路境界線至少退縮 4 公尺建築；未達 15 公尺計畫道路者，應自計畫道路境界線至少退縮 3.5 公尺建築。</p> <p>(二)公共設施及公用事業用地，應自計畫道路境界線至少退縮 4 公尺建築。</p> <p>(三)建築基地鄰接河川區及綠地(兼供道路使用)者，應自分區界線至少退縮 4 公尺建築。</p> <p>(四)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。另該退縮部分，應自計畫道路(含綠地(兼供道路使用))境界線(或分區界線)起留設 2 公尺寬之人行步道，其餘部分應植栽綠化，惟供捷運設施使用者，不受植栽綠化之限制。</p> <p>(五)基地情形特殊經都市設計審查同意者，從其規定。</p>	<p>第九點：計畫內各使用分區於建築申請時，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：</p> <p>(一)臨接 15 公尺(含)以上計畫道路者，應自計畫道路境界線至少退縮 4 公尺建築；未達 15 公尺計畫道路者，應自計畫道路境界線至少退縮 3.5 公尺建築。</p> <p>(二)公共設施及公用事業用地，應自計畫道路境界線至少退縮 4 公尺建築。</p> <p>(三)建築基地鄰接河川區及綠地(兼供道路使用)者，應自分區界線至少退縮 4 公尺建築。</p> <p>(四)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。另該退縮部分，應自計畫道路(含綠地(兼供道路使用))境界線(或分區界線)起留設 2 公尺寬之人行步道，其餘部分應植栽綠化，惟供捷運設施使用者，不受植栽綠化之限制。</p> <p>(五)基地情形特殊者，得依<u>桃園市都市計畫地區基地情形特殊者退縮建築處理原則</u>辦理。</p>	<p>配合都市設計審議機制修正文字內容。</p>

106年12月26日 本市都委會審定條文	本次再提會修正條文	修正理由
<p>第十四點：增額容積相關規定：</p> <p>(一)位於捷運車站中心點半徑500公尺範圍之完整細部計畫街廓，或涵蓋面積達該街廓1/2面積以上之細部計畫街廓，使用分區為住宅區、商業區者，得申請增額容積，但前述街廓臨接計畫道路路寬皆未達8公尺和細部計畫街廓面積未超過1,000平方公尺，不予適用。</p> <p>(二)增額容積最高以住宅區基準容積率之10%為限，商業區基準容積率之20%為限。</p> <p>(三)有關增額容積申請方式、容積價金及送審書件等相關規定，由桃園市政府另訂之。</p>	<p>第十四點：增額容積相關規定：</p> <p>(一)位於捷運車站中心點半徑500公尺範圍涵蓋到之細部計畫街廓，使用分區為住宅區、商業區、工業區、零星工業區、產業專用區者，得申請增額容積，但前述街廓臨接計畫道路路寬皆未達8公尺和街廓面積未超過1,000平方公尺，不予適用。</p> <p>(二)增額容積最高以住宅區基準容積率之10%為限，商業區、工業區、零星工業區、產業專用區基準容積率之20%為限。</p> <p>(三)工業區、零星工業區、產業專用區依本點申請之增額容積，加計依都市計畫容積移轉相關規定申請之可移入容積，不得超過基準容積之一點三倍。</p> <p>(四)有關增額容積申請方式、容積價金及送審書件等相關規定，由桃園市政府另訂之。</p>	<p>因民眾迭有涵蓋範圍遠超過已納入適用範圍其他街廓之大面積街廓、距離遠較已納入適用範圍其他街廓靠近車站之街廓或涵蓋範圍比例極度接近50%之街廓等，但因未達1/2街廓面積致無法適用之不公平爭議，爰檢討修正適用範圍條件。另參考行政院核定「都市型工業區更新立體化發展方案」之工業區立體化發展需求，增訂工業區、零星工業區、產業專用區得申請增額容積相關規定。</p>

變更南崁地區都市計畫(多功能藝文園區)細部計畫土地使用分區管制要點(配合桃園都會區大眾捷運系統航空城捷運線【綠線】)案：

106 年 12 月 26 日 本市都委會審定條文	本次再提會修正條文	修正理由
<p>三、公共設施用地內之建築物及土地使用應依下列規定：</p> <p>(一)藝文展演用地之建蔽率不得大於百分之四十，容積率不得大於百分之二百五十。</p> <p>(二)藝文展演用地除供靜態展示、動態展演及相關附屬設施使用外，亦得供下列設施使用：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 辦公室、商場、餐廳、觀光旅館、停車場、攝影場及其他經本縣都市設計審議委員會審議通過之設施使用。 2. 前目辦公室等設施，其使用容積樓地板面積不得大於藝文展演用地允建容積樓地板面積之百分之五十。 3. 捷運設施使用。 4. 藝文展演用地如採促進民間參與公共建設方式開發，得經桃園縣政府同意，於一定期限內，採分期分區開發，並於分期開發階段闢建，完成一定比例藝文展演設施，且於最終開發期限內，全區供藝文展演設施使用之容積樓地板面積不得少於供其他辦公室等設施使用之容積樓地板面積。 5. 前目藝文展演設施分期闢建比例及全區最終藝文展演設施使用容積樓地板面積比例不得少於供其他辦公室等設施使用容積樓地板面積之管制機制，由桃園縣政府與開發業者簽訂契約書，以為執行之依據。 <p>(三)各類公共設施用地除綠</p>	<p>三、公共設施用地內之建築物及土地使用應依下列規定：</p> <p>(一)藝文展演用地之建蔽率不得大於百分之四十，容積率不得大於百分之二百五十。</p> <p>(二)藝文展演用地除供靜態展示、動態展演及相關附屬設施使用外，亦得供下列設施使用：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 辦公室、商場、餐廳、觀光旅館、停車場、攝影場及其他經都市設計審議同意之設施使用。 2. 前目辦公室等設施，其使用容積樓地板面積不得大於藝文展演用地允建容積樓地板面積之百分之五十。 3. 捷運設施使用。 4. 藝文展演用地如採促進民間參與公共建設方式開發，得經桃園市政府同意，於一定期限內，採分期分區開發，並於分期開發階段闢建，完成一定比例藝文展演設施，且於最終開發期限內，全區供藝文展演設施使用之容積樓地板面積不得少於供其他辦公室等設施使用之容積樓地板面積。 5. 前目藝文展演設施分期闢建比例及全區最終藝文展演設施使用容積樓地板面積比例不得少於供其他辦公室等設施使用容積樓地板面積之管制機制，由桃園市政府與開發業者簽訂契約書，以為執行之依據。 <p>(三)各類公共設施用地除綠</p>	<p>配合本市已升格為直轄市，修正組織名稱，並配合都市設計審議機制修正文字內容。</p>

106 年 12 月 26 日 本市都委會審定條文	本次再提會修正條文	修正理由
<p>地及其兩側新增八米道路地下部分得依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」之規定作多目標使用興建公共停車場及其他必要之公共設施外，其地面部分均不得作多目標使用。</p> <p>綠一用地及綠三用地可供捷運車站相關設施使用，不受上述規定限制。</p>	<p>地及其兩側新增八米道路地下部分得依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」之規定作多目標使用興建公共停車場及其他必要之公共設施外，其地面部分均不得作多目標使用。</p> <p>綠一用地及綠三用地可供捷運車站相關設施使用，不受上述規定限制。</p>	
<p>六、為鼓勵基地整體合併建築使用及設置公益性設施，訂定下列獎勵措施：</p> <p>(一)建築物提供部分樓地板面積供下列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基地面積乘以該基地容積率之百分之三十為限。</p> <p>1. 私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用；其集中留設之面積在一百平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。</p> <p>2. 建築物留設空間與天橋或地下道聯接供公眾使用，經交通主管機關核准者。</p> <p>(二)私人無償提供建築基地或建築物樓地板面積供捷運設施使用者，其樓地板得依下列規定放寬：</p> <p>1. 建築基地之一般空地提供捷運設施使用並辦理增建者，建築物允許增加之總樓地板面積以所占樓地板面積地面層二倍、地下層及地上二層以上一倍總和計算之；如該建築物未增建者，</p>	<p>六、為鼓勵基地整體合併建築使用及設置公益性設施，訂定下列獎勵措施：</p> <p>(一)建築物提供部分樓地板面積供下列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基地面積乘以該基地容積率之百分之三十為限。</p> <p>1. 私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用；其集中留設之面積在一百平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。</p> <p>2. 建築物留設空間與天橋或地下道聯接供公眾使用，經交通主管機關核准者。</p> <p>(二)私人無償提供建築基地或建築物樓地板面積供捷運設施使用者，其樓地板得依下列規定放寬：</p> <p>1. 建築基地之一般空地提供捷運設施使用並辦理增建者，建築物允許增加之總樓地板面積以所占樓地板面積地面層二倍、地下層及地上二層以上一倍總和計算之；如該建築物未增建者，</p>	<p>配合本市已升格為直轄市，修正組織名稱。</p>

106 年 12 月 26 日 本市都委會審定條文	本次再提會修正條文	修正理由
<p>得於未來新建時依第四目放寬容積。</p> <p>2. 建築基地之依法留設空地經捷運主管機關認定有提供捷運設施使用必要時，得比照第一目放寬容積。</p> <p>3. 既有建築物提供捷運設施使用並辦理增建者，建築物允許增加之捷運設施總樓地板面積以所占樓地板面積依地面四倍、地下層及地上二層以上二倍總和計算之；如該建築物未增建者，得於未來新建時依第四目放寬容積。</p> <p>4. 新建建築物提供捷運設施使用者，無論共構或分構，其新建建築物允許增加之總樓地板面積以捷運設施所占樓地板面積依地面層三倍、地下層及地上二層以上二倍總和計算之。</p> <p>5. 本點用詞定義如下：</p> <p>(1) 一般空地指不含建築物本身所占地面及依法留設空地之空地範圍。</p> <p>(2) 依法留設空地指建築基地面積$\times(1-\text{建蔽率})$空地範圍及指定建築退縮範圍之聯集。</p> <p>(三) 凡建築物增設停車空間，且提供公眾使用者，得依桃園縣政府有關鼓勵建築物增設停車空間之相關規定增加興建樓地板面積。</p> <p>(四) 為鼓勵本計畫區內土地大面積開發建設，商業區最小建築開發規模達五千平方公尺以上，得增加興建樓地板面積，但以不超過基地面積乘以該基</p>	<p>得於未來新建時依第四目放寬容積。</p> <p>2. 建築基地之依法留設空地經捷運主管機關認定有提供捷運設施使用必要時，得比照第一目放寬容積。</p> <p>3. 既有建築物提供捷運設施使用並辦理增建者，建築物允許增加之捷運設施總樓地板面積以所占樓地板面積依地面四倍、地下層及地上二層以上二倍總和計算之；如該建築物未增建者，得於未來新建時依第四目放寬容積。</p> <p>4. 新建建築物提供捷運設施使用者，無論共構或分構，其新建建築物允許增加之總樓地板面積以捷運設施所占樓地板面積依地面層三倍、地下層及地上二層以上二倍總和計算之。</p> <p>5. 本點用詞定義如下：</p> <p>(1) 一般空地指不含建築物本身所占地面及依法留設空地之空地範圍。</p> <p>(2) 依法留設空地指建築基地面積$\times(1-\text{建蔽率})$空地範圍及指定建築退縮範圍之聯集。</p> <p>(三) 凡建築物增設停車空間，且提供公眾使用者，得依桃園市政府有關鼓勵建築物增設停車空間之相關規定增加興建樓地板面積。</p> <p>(四) 為鼓勵本計畫區內土地大面積開發建設，商業區最小建築開發規模達五千平方公尺以上，得增加興建樓地板面積，但以不超過基地面積乘以該基</p>	





106 年 12 月 26 日 本市都委會審定條文	本次再提會修正條文	修正理由
地容積率之百分之三十為限。	地容積率之百分之三十為限。	
<p>九、增額容積相關規定：</p> <p>(一)位於捷運車站中心點半徑 500 公尺範圍之完整細部計畫街廓，或涵蓋面積達該街廓 1/2 面積以上之細部計畫街廓，使用分區為住宅區、商業區者，得申請增額容積，但前述街廓臨接計畫道路路寬皆未達 8 公尺和細部計畫街廓面積未超過 1,000 平方公尺，不予適用。</p> <p>(二)增額容積最高以住宅區基準容積率之 10% 為限，商業區基準容積率之 20% 為限。</p> <p>(三)有關增額容積申請方式、容積價金及送審書件等相關規定，由桃園市政府另訂之。</p>	<p>九、增額容積相關規定：</p> <p>(一)位於捷運車站中心點半徑 500 公尺範圍涵蓋到之細部計畫街廓，使用分區為住宅區、商業區、<u>工業區、零星工業區、產業專用區</u>者，得申請增額容積，但前述街廓臨接計畫道路路寬皆未達 8 公尺和街廓面積未超過 1,000 平方公尺，不予適用。</p> <p>(二)增額容積最高以住宅區基準容積率之 10% 為限，商業區、<u>工業區、零星工業區、產業專用區</u>基準容積率之 20% 為限。</p> <p>(三)<u>工業區、零星工業區、產業專用區</u>依本點申請之增額容積，加計依都市計畫容積移轉相關規定申請之可移入容積，不得超過基準容積之一點三倍。</p> <p>(四)有關增額容積申請方式、容積價金及送審書件等相關規定，由桃園市政府另訂之。</p>	<p>因民眾迭有涵蓋範圍遠超過已納入適用範圍其他街廓之大面積街廓、距離遠較已納入適用範圍其他街廓靠近車站之街廓或涵蓋範圍比例極度接近 50% 之街廓等，但因未達 1/2 街廓面積致無法適用之不公平爭議，爰檢討修正適用範圍條件。另參考行政院核定「都市型工業區更新立體化發展方案」之工業區立體化發展需求，增訂工業區、零星工業區、產業專用區得申請增額容積相關規定。</p>





圖 4 南崁地區都市計畫增額容積實施範圍示意圖(G11 車站周邊)



-  細部計畫範圍
-  新增實施增額容積街廓(街廓適用條件調整部分)
-  原已審定增額容積實施範圍
-  車站周邊半徑500公尺範圍

註：上圖係彙整相關都市計畫成果繪製，實際應以都市計畫發布實施內容為準，並依土地使用分區管制要點文字認定；後續如有都市計畫變更，亦同。

圖 5 南崁地區都市計畫增額容積實施範圍示意圖(G10 車站周邊)

訂定桃園市都市計畫(桃園都會區大眾捷運系統航空城捷運線【綠線】周邊地區)細部計畫土地使用分區管制要點案：

106 年 12 月 26 日 及 107 年 3 月 16 日 本市都委會審定條文	本次再提會修正條文	修正理由
<p>三、增額容積相關規定</p> <p>(一)位於捷運車站中心點半徑 500 公尺範圍之完整細部計畫街廓，或涵蓋面積達該街廓 1/2 面積以上之細部計畫街廓，使用分區為住宅區、商業區者，得申請增額容積，但前述街廓臨接計畫道路路寬皆未達 8 公尺和街廓面積未超過 1,000 平方公尺，不予適用。</p> <p>(二)增額容積最高以住宅區基準容積率之 10% 為限，商業區基準容積率之 20% 為限。</p> <p>(三)有關增額容積申請方式、容積價金及送審書件等相關規定，由桃園市政府另訂之。</p>	<p>三、增額容積相關規定</p> <p>(一)位於捷運車站中心點半徑 500 公尺範圍涵蓋到之細部計畫街廓，使用分區為住宅區、商業區、<u>工業區、零星工業區、產業專用區</u>者，得申請增額容積，但前述街廓臨接計畫道路路寬皆未達 8 公尺和街廓面積未超過 1,000 平方公尺，不予適用。</p> <p>(二)增額容積最高以住宅區基準容積率之 10% 為限，商業區、<u>工業區、零星工業區、產業專用區</u>基準容積率之 20% 為限。</p> <p>(三)<u>工業區、零星工業區、產業專用區</u>依本點申請之增額容積，加計依都市計畫容積移轉相關規定申請之可移入容積，不得超過基準容積之一點三倍。</p> <p>(四)有關增額容積申請方式、容積價金及送審書件等相關規定，由桃園市政府另訂之。</p>	<p>因民眾迭有涵蓋範圍遠超過已納入適用範圍其他街廓之大面積街廓、距離遠較已納入適用範圍其他街廓靠近車站之街廓或涵蓋範圍比例極度接近 50% 之街廓等，但因未達 1/2 街廓面積致無法適用之不公平爭議，爰檢討修正適用範圍條件。</p> <p>另參考行政院核定「都市型工業區更新立體化發展方案」之工業區立體化發展需求，增訂工業區、零星工業區、產業專用區得申請增額容積相關規定。</p>
<p>四、本要點未規定事項，悉依 93 年 09 月 08 日發布實施「變更桃園市都市計畫(第二次通盤檢討)案」及 98 年 10 月 30 日發布實施「修訂桃園市都市計畫(土地使用分區管制要點第十點地下層退縮建築)案」規定內容辦理，並適用其他有關法令之規定。</p>	<p>四、本要點未規定事項，悉依「桃園市都市計畫」規定內容辦理，並適用其他有關法令之規定。</p>	<p>考量都市計畫定期辦理通盤檢討，酌予調整文字。</p>

變更桃園市都市計畫(三民路以北、民生路內側以東至南崁溪整治線間)細部計畫土地使用分區管制要點(配合桃園都會區大眾捷運系統航空城捷運線【綠線】)案：

106 年 12 月 26 日 及 107 年 3 月 16 日 本市都委會審定條文	本次再提會修正條文	修正理由
<p>五、本計畫第一種住宅區得採個別開發，其建蔽率依原分區之建蔽率，其容積率依基準容積率辦理開發，但為鼓勵整體開發，以提升居住環境品質，特訂定相關規定如下：</p> <p>(一)以土地權利關係人申請自行辦理為主，並應符合下列規定：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 最小開發規模不得低於 0.2 公頃。 2. 申請者應擬具整體開發計畫提交都市設計審議通過，並得視實際需要經都市設計審議通過調整其最小開發規模及範圍。 <p>(二)整體開發計畫書、圖應表明下列事項：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 計畫地區範圍及面積。 2. 開發單位、同意參與整體開發地主名冊及開發同意書。 3. 發展現況分析。 4. 土地及地上物處理計畫。 5. 土地使用計畫(含都市設計及建築物配置初步構想)。 6. 公共設施建設計畫。 7. 事業及財務計畫。 8. 實施進度。 9. 其他應配合辦理事項。 <p>(三)申請整體開發者，得依下列獎勵規定開發建築，但扣除無償捐獻公共設施用地後之建築基地容積率不得大於 250%。</p> <p>容積率獎勵額度公式： $V = [V_0 / (1 - V_1)] *$</p>	<p>五、本計畫第一種住宅區得採個別開發，其建蔽率依原分區之建蔽率，其容積率依基準容積率辦理開發，但為鼓勵整體開發，以提升居住環境品質，特訂定相關規定如下：</p> <p>(一)以土地權利關係人申請自行辦理為主，並應符合下列規定：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 最小開發規模不得低於 0.2 公頃。 2. 申請者應擬具整體開發計畫提交都市設計審議通過，並得視實際需要經都市設計審議通過調整其最小開發規模及範圍。 <p>(二)整體開發計畫書、圖應表明下列事項：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 計畫地區範圍及面積。 2. 開發單位、同意參與整體開發地主名冊及開發同意書。 3. 發展現況分析。 4. 土地及地上物處理計畫。 5. 土地使用計畫(含都市設計及建築物配置初步構想)。 6. 公共設施建設計畫。 7. 事業及財務計畫。 8. 實施進度。 9. 其他應配合辦理事項。 <p>(三)申請整體開發者，得依下列獎勵規定開發建築，但扣除無償捐獻公共設施用地後之建築基地容積率不得大於 250%。</p> <p>容積率獎勵額度公式： $V = [V_0 / (1 - V_1)] *$</p>	<p>配合本市已升格為直轄市，修正組織名稱。</p>

106 年 12 月 26 日 及 107 年 3 月 16 日 本市都委會審定條文	本次再提會修正條文	修正理由
<p>$[1+(V1/2)]$ V=扣除公共設施用地後， 建築基地接受獎勵後之容積率 (但不得大於 250%) V0=基準容積率(係指提 供公共設施用地前，原申請開 發建築基地之容積率訂為 120%) V1=無償提供公共設施用 地之比例(不得少於申請開發 基地總面積之 20%) (四)申請整體開發所捐獻公共 設施用地應配合建築行為 完成建設，其面積不得少 於申請面積之 20%，並應 以設置必要之廣場、鄰里 公園、兒童遊樂場為限。 前述三項之公共設施用地 應儘量集中留設，其每處 公共設施用地最小規模應 在 200 平方公尺以上(相 鄰接之公共設施用地得以 合計)。該項土地於開發計 畫核定後，應於發照建築 前將所提供之公共設施用 地無償登記為縣或市有。</p>	<p>$[1+(V1/2)]$ V=扣除公共設施用地後， 建築基地接受獎勵後之容積率 (但不得大於 250%) V0=基準容積率(係指提 供公共設施用地前，原申請開 發建築基地之容積率訂為 120%) V1=無償提供公共設施用 地之比例(不得少於申請開發 基地總面積之 20%) (四)申請整體開發所捐獻公共 設施用地應配合建築行為 完成建設，其面積不得少 於申請面積之 20%，並應 以設置必要之廣場、鄰里 公園、兒童遊樂場為限。 前述三項之公共設施用地 應儘量集中留設，其每處 公共設施用地最小規模應 在 200 平方公尺以上(相 鄰接之公共設施用地得以 合計)。該項土地於開發計 畫核定後，應於發照建築 前將所提供之公共設施用 地無償登記為市有。</p>	
<p>六、本計畫區公共開放空間系 統應配置事項如下： (一)本計畫區之公共開放空間 包括依法劃設之公共設施 開放空間以及建築物退縮 及留設之法定空地。 (二)計畫區內之公共開放空間 系統之留設應配合計畫區 整體發展軸線，並以集中 劃設為原則，以共同塑造 都市意象，提高計畫區環 境自明性。 (三)公共開放空間(指公園、綠 地等用地)應儘量為無障 礙物空間之規劃設計。</p>	<p>六、本計畫區公共開放空間系 統應配置事項如下： (一)本計畫區之公共開放空間 包括依法劃設之公共設施 開放空間以及建築物退縮 及留設之法定空地。 (二)計畫區內之公共開放空間 系統之留設應配合計畫區 整體發展軸線，並以集中 劃設為原則，以共同塑造 都市意象，提高計畫區環 境自明性。 (三)公共開放空間(指公園、綠 地等用地)應儘量為無障 礙物空間之規劃設計。</p>	<p>配合都市設計審 議機制修正文字 內容。</p>

106 年 12 月 26 日 及 107 年 3 月 16 日 本市都委會審定條文	本次再提會修正條文	修正理由
<p>(四)本計畫區之公共開放空間部分(指公園、綠地等用地)之綠覆面積不得小於所占基地面積之 60%，在建築基地之綠覆率不得小於法定空地面積之 50%，以維景觀空間環境品質；遇有退縮建築及留設帶狀開放空間者，從(七)規定。</p> <p>(五)公共開放空間應依空間性質選擇適當之植栽樹種，並與環境整體搭配協調一致。</p> <p>(六)公共開放空間鋪面之規劃設計除美觀耐用外，並應考慮透水性、安全性等需求。</p> <p>(七)退縮建築及留設帶狀開放空間之規定(詳見圖 20)：</p> <p>1. 退縮建築及留設帶狀開放空間應依下列規定(臨接二條以上計畫道路均應退縮)，其退縮部分得計入法定空地，且除留設人行步道及自行車道外其餘部分之綠覆植栽面積不得小於退縮面積扣除人行步道及自行車道後之 50%，但基地情形特殊經都市設計審議同意者，從其規定。</p> <p>(1)臨 1-1 號道路之建築基地、公共設施用地，應自道路境界線退縮 10 公尺建築，退縮部分應自計畫道路境界線內留設 2 公尺寬之人行步道(詳見圖 21)。</p> <p>(2)臨河川區之截流站用地、公園用地，應自河川區界線退縮 10 公尺建築，退縮部分應自河川區界線留設 2 公尺寬之自行車道及 2 公尺寬之人行步道(詳見圖</p>	<p>(四)本計畫區之公共開放空間部分(指公園、綠地等用地)之綠覆面積不得小於所占基地面積之 60%，在建築基地之綠覆率不得小於法定空地面積之 50%，以維景觀空間環境品質；遇有退縮建築及留設帶狀開放空間者，從(七)規定。</p> <p>(五)公共開放空間應依空間性質選擇適當之植栽樹種，並與環境整體搭配協調一致。</p> <p>(六)公共開放空間鋪面之規劃設計除美觀耐用外，並應考慮透水性、安全性等需求。</p> <p>(七)退縮建築及留設帶狀開放空間之規定(詳見圖 20)：</p> <p>1. 退縮建築及留設帶狀開放空間應依下列規定(臨接二條以上計畫道路均應退縮)，其退縮部分得計入法定空地，且除留設人行步道及自行車道外其餘部分之綠覆植栽面積不得小於退縮面積扣除人行步道及自行車道後之 50%，但基地情形特殊者，得依<u>桃園市都市計畫地區基地情形特殊者退縮建築處理原則</u>辦理。</p> <p>(1)臨 1-1 號道路之建築基地、公共設施用地，應自道路境界線退縮 10 公尺建築，退縮部分應自計畫道路境界線內留設 2 公尺寬之人行步道(詳見圖 21)。</p> <p>(2)臨河川區之截流站用地、公園用地，應自河川區界線退縮 10 公尺建築，退縮部分應自河川區界線留設 2 公</p>	

106 年 12 月 26 日 及 107 年 3 月 16 日 本市都委會審定條文	本次再提會修正條文	修正理由
<p>22)。</p> <p>臨河川區之綠地用地(除綠一臨東門溪側、綠二及綠十一外),應沿河川區界線留設 2 公尺寬之自行車道及 2 公尺寬之人行步道。</p> <p>臨河川區之道路用地,應沿河川區界線留設 2 公尺寬之自行車道。</p> <p>1-1 號道路用地應沿道路境界線留設 2 公尺寬之自行車道。</p> <p>(3)臨公園用地[公(一)]之建築基地,應自公園用地界線退縮 4 公尺建築,退縮部分應自公園用地界線留設 2 公尺寬人行步道。</p> <p>(4)2-1 號道路以北鄰東門溪西側之建築基地及公共設施用地,應自河川區界線退縮 5 公尺建築,退縮部分應沿河川區界線留設 2 公尺寬人行步道。</p> <p>(5)除前述退縮規定外,其餘建築基地及公共設施用地,應自道路境界線退縮 5 公尺建築,退縮部分應自計畫道路境界線留設 2 公尺寬人行步道。</p> <p>(6)前述退縮建築與留設自行車道之規定,以圖 20 為準。</p> <p>2. 退縮部分不得設置圍牆。</p> <p>(八)各建築基地留設之帶狀開放空間及無遮簷人行道地坪應為連續鋪面,設置上除應略高於相鄰道路邊界處 12 公分至 20 公分,向道路境界線方向設置洩水坡外,且應與相鄰基地公共人行道地坪高程齊平。</p>	<p>尺寬之自行車道及 2 公尺寬之人行步道(詳見圖 22)。</p> <p>臨河川區之綠地用地(除綠一臨東門溪側、綠二及綠十一外),應沿河川區界線留設 2 公尺寬之自行車道及 2 公尺寬之人行步道。</p> <p>臨河川區之道路用地,應沿河川區界線留設 2 公尺寬之自行車道。</p> <p>1-1 號道路用地應沿道路境界線留設 2 公尺寬之自行車道。</p> <p>(3)臨公園用地[公(一)]之建築基地,應自公園用地界線退縮 4 公尺建築,退縮部分應自公園用地界線留設 2 公尺寬人行步道。</p> <p>(4)2-1 號道路以北鄰東門溪西側之建築基地及公共設施用地,應自河川區界線退縮 5 公尺建築,退縮部分應沿河川區界線留設 2 公尺寬人行步道。</p> <p>(5)除前述退縮規定外,其餘建築基地及公共設施用地,應自道路境界線退縮 5 公尺建築,退縮部分應自計畫道路境界線留設 2 公尺寬人行步道。</p> <p>(6)前述退縮建築與留設自行車道之規定,以圖 20 為準。</p> <p>2. 退縮部分不得設置圍牆。</p> <p>(八)各建築基地留設之帶狀開放空間及無遮簷人行道地坪應為連續鋪面,設置上除應略高於相鄰道路邊界處 12 公分至 20 公分,向道路境界線方向設置洩水坡外,且應與相鄰基地公</p>	

106 年 12 月 26 日 及 107 年 3 月 16 日 本市都委會審定條文	本次再提會修正條文	修正理由
	共人行道地坪高程齊平。	
<p>十三、增額容積相關規定：</p> <p>(一)位於捷運車站中心點半徑 500 公尺範圍之完整細部計畫街廓，或涵蓋面積達該街廓 1/2 面積以上之細部計畫街廓，使用分區為住宅區、商業區者，得申請增額容積，但前述街廓臨接計畫道路路寬皆未達 8 公尺和細部計畫街廓面積未超過 1,000 平方公尺，不予適用。</p> <p>(二)增額容積最高以住宅區基準容積率之 10%為限，商業區基準容積率之 20%為限。</p> <p>(三)有關增額容積申請方式、容積價金及送審書件等相關規定，由桃園市政府另訂之。</p>	<p>十三、增額容積相關規定：</p> <p>(一)位於捷運車站中心點半徑 500 公尺範圍涵蓋到之細部計畫街廓，使用分區為<u>住宅區、商業區、工業區、零星工業區、產業專用區</u>者，得申請增額容積，但前述街廓臨接計畫道路路寬皆未達 8 公尺和街廓面積未超過 1,000 平方公尺，不予適用。</p> <p>(二)增額容積最高以住宅區基準容積率之 10%為限，<u>商業區、工業區、零星工業區、產業專用區</u>基準容積率之 20%為限。</p> <p>(三)<u>工業區、零星工業區、產業專用區</u>依本點申請之增額容積，加計依都市計畫容積移轉相關規定申請之可移入容積，不得超過基準容積之一點三倍。</p> <p>(四)有關增額容積申請方式、容積價金及送審書件等相關規定，由桃園市政府另訂之。</p>	<p>因民眾迭有涵蓋範圍遠超過已納入適用範圍其他街廓之大面積街廓、距離遠較已納入適用範圍其他街廓靠近車站之街廓或涵蓋範圍比例極度接近 50%之街廓等，但因未達 1/2 街廓面積致無法適用之不公平爭議，爰檢討修正適用範圍條件。</p> <p>另參考行政院核定「都市型工業區更新立體化發展方案」之工業區立體化發展需求，增訂工業區、零星工業區、產業專用區得申請增額容積相關規定。</p>





圖 8 桃園市都市計畫增額容積實施範圍示意圖(G07 車站周邊)



圖 9 桃園市都市計畫增額容積實施範圍示意圖(G06 車站周邊)

訂定八德(大湳地區)都市計畫(桃園都會區大眾捷運系統航空城捷運線【綠線】周邊地區)細部計畫土地使用分區管制要點案：

106年12月26日 本市都委會審定條文	本次再提會修正條文	修正理由
<p>三、增額容積相關規定</p> <p>(一)位於捷運車站中心點半徑500公尺範圍之完整細部計畫街廓，或涵蓋面積達該街廓1/2面積以上之細部計畫街廓，使用分區為住宅區、商業區者，得申請增額容積，但前述街廓臨接計畫道路路寬皆未達8公尺和街廓面積未超過1,000平方公尺，不予適用。</p> <p>(二)增額容積最高以住宅區基準容積率之10%為限，商業區基準容積率之20%為限。</p> <p>(三)有關增額容積申請方式、容積價金及送審書件等相關規定，由桃園市政府另訂之。</p>	<p>三、增額容積相關規定</p> <p>(一)位於捷運車站中心點半徑500公尺範圍涵蓋到之細部計畫街廓，使用分區為住宅區、商業區、工業區、零星工業區、產業專用區者，得申請增額容積，但前述街廓臨接計畫道路路寬皆未達8公尺和街廓面積未超過1,000平方公尺，不予適用。</p> <p>(二)增額容積最高以住宅區基準容積率之10%為限，商業區、工業區、零星工業區、產業專用區基準容積率之20%為限。</p> <p>(三)工業區、零星工業區、產業專用區依本點申請之增額容積，加計依都市計畫容積移轉相關規定申請之可移入容積，不得超過基準容積之一點三倍。</p> <p>(四)有關增額容積申請方式、容積價金及送審書件等相關規定，由桃園市政府另訂之。</p>	<p>因民眾迭有涵蓋範圍遠超過已納入適用範圍其他街廓之大面積街廓、距離遠較已納入適用範圍其他街廓靠近車站之街廓或涵蓋範圍比例極度接近50%之街廓等，但因未達1/2街廓面積致無法適用之不公平爭議，爰檢討修正適用範圍條件。</p> <p>另參考行政院核定「都市型工業區更新立體化發展方案」之工業區立體化發展需求，增訂工業區、零星工業區、產業專用區得申請增額容積相關規定。</p>
<p>四、本要點未規定事項，悉依97年7月10日發布實施「變更八德(大湳地區)都市計畫(增[修]訂土地使用分區管制要點)」規定內容辦理，並適用其他法令規定。</p>	<p>四、本要點未規定事項，悉依「八德(大湳地區)都市計畫」規定內容辦理，並適用其他法令規定。</p>	<p>考量都市計畫定期辦理通盤檢討，酌予調整文字。</p>

變更八德(大湳地區)都市計畫(第一鄰里)細部計畫土地使用分區管制要點(配合桃園都會區大眾捷運系統航空城捷運線【綠線】)案：

106 年 12 月 26 日 本市都委會審定條文	本次再提會修正條文	修正理由
<p>第八點：本計畫區內之建築基地申請建築時，應自計畫道路邊界線退縮至少四公尺供無遮簷人行道使用，但特殊基地經提桃園縣都市設計審議委員會審查同意者，不在此限；退縮部分得計入法定空地。</p>	<p>第八點：本計畫區內之建築基地申請建築時，應自計畫道路邊界線退縮至少四公尺供無遮簷人行道使用，但<u>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>；退縮部分得計入法定空地。</p>	<p>配合都市設計審議機制修正文字內容。</p>
<p>第十點：增額容積相關規定： 一、位於捷運車站中心點半徑 500 公尺範圍之完整細部計畫街廓，或涵蓋面積達該街廓 1/2 面積以上之細部計畫街廓，使用分區為住宅區、商業區者，得申請增額容積，但前述街廓臨接計畫道路路寬皆未達 8 公尺和細部計畫街廓面積未超過 1,000 平方公尺，不予適用。 二、增額容積最高以住宅區基準容積率之 10% 為限，商業區基準容積率之 20% 為限。 三、有關增額容積申請方式、容積價金及送審書件等相關規定，由桃園市政府另訂之。</p>	<p>第十點：增額容積相關規定： 一、位於捷運車站中心點半徑 500 公尺範圍涵蓋到之細部計畫街廓，使用分區為住宅區、商業區、<u>工業區、零星工業區、產業專用區</u>者，得申請增額容積，但前述街廓臨接計畫道路路寬皆未達 8 公尺和街廓面積未超過 1,000 平方公尺，不予適用。 二、增額容積最高以住宅區基準容積率之 10% 為限，商業區、<u>工業區、零星工業區、產業專用區</u>基準容積率之 20% 為限。 三、<u>工業區、零星工業區、產業專用區</u>依本點申請之增額容積，加計依都市計畫容積移轉相關規定申請之可移入容積，不得超過基準容積之一點三倍。 四、有關增額容積申請方式、容積價金及送審書件等相關規定，由桃園市政府另訂之。</p>	<p>因民眾迭有涵蓋範圍遠超過已納入適用範圍其他街廓之大面積街廓、距離遠較已納入適用範圍其他街廓靠近車站之街廓或涵蓋範圍比例極度接近 50% 之街廓等，但因未達 1/2 街廓面積致無法適用之不公平爭議，爰檢討修正適用範圍條件。另參考行政院核定「都市型工業區更新立體化發展方案」之工業區立體化發展需求，增訂工業區、零星工業區、產業專用區得申請增額容積相關規定。</p>

變更八德(大湳地區)都市計畫(廣豐桃園廠及鄰近地區)細部計畫土地使用分區管制要點(配合桃園都會區大眾捷運系統航空城捷運線【綠線】)案：

106 年 12 月 26 日 本市都委會審定條文	本次再提會修正條文	修正理由
<p>四、建築基地與公共設施用地於申請建築時，應自道路境界線至少退縮 5 公尺建築，退縮部分得計入法定空地，且不得設置圍籬；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(或審查小組)審查同意者，從其規定。</p>	<p>四、建築基地與公共設施用地於申請建築時，應自道路境界線至少退縮 5 公尺建築，退縮部分得計入法定空地，且不得設置圍籬；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。</p>	<p>配合都市設計審議機制修正文字內容。</p>
<p>五、建築基地臨接公園用地、兒童遊樂場用地或綠地用地者，於申請建築時，應自與該用地臨接線至少退縮 5 公尺建築，退縮部分得計入法定空地，且不得設置圍籬；該退縮部分應自退縮境界線留設 2 公尺寬之人行步道，其餘部分應植栽綠化，惟供捷運設施使用者，不受植栽綠化之限制；但基地情形特殊經提桃園縣都市設計審議委員會(或審查小組)審查同意者，從其規定。</p>	<p>五、建築基地臨接公園用地、兒童遊樂場用地或綠地用地者，於申請建築時，應自與該用地臨接線至少退縮 5 公尺建築，退縮部分得計入法定空地，且不得設置圍籬；該退縮部分應自退縮境界線留設 2 公尺寬之人行步道，其餘部分應植栽綠化，惟供捷運設施使用者，不受植栽綠化之限制；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。</p>	<p>配合都市設計審議機制修正文字內容。</p>
<p>十、市地重劃區之住宅街廓基地最小開發規模如下表所示，並應於發照前經「桃園縣都市設計審議委員會」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、建築配置及建築面積者不在此限。桃園縣都市設計審議委員會必要時得依本管制要點精神另訂詳確之都市設計管制事項，以為</p>	<p>十、市地重劃區之住宅街廓基地最小開發規模如下表所示，並應於發照前經<u>都市設計審議同意</u>後，始得核發建造執照，變更建造執照時亦同，但未變更外觀、建築配置及建築面積者不在此限。桃園市都市設計審議委員會必要時得依本管制要點精神另訂詳確之都市設計管制事項，以為審議時之依據。</p>	<p>配合本市已升格為直轄市，修正組織名稱，並配合都市設計審議機制修正文字內容。</p>

106 年 12 月 26 日 本市都委會審定條文			本次再提會修正條文			修正理由
審議時之依據。			街廓 編號	基地最小開 發規模	備註	
街廓 編號	基地最小開 發規模	備註	RA1	5,000 平方公 尺		
RA1	5,000 平方公 尺		RA1-1	100 平方公尺		
RA1-1	100 平方公尺		RA1-2	100 平方公尺		
RA1-2	100 平方公尺		RA2	100 平方公尺		
RA2	100 平方公尺		RA3	全街廓開發		
RA3	全街廓開發		RA4	全街廓開發		
RA4	全街廓開發		RA5	全街廓開發		
RA5	全街廓開發		RA6	2,000 平方公 尺	開發規模 4,000 平 方公尺以 上，容積 獎勵 5%	
RA6	2,000 平方公 尺	開發規模 4,000 平 方公尺以 上，容積 獎勵 5%	RA7	2,000 平方公 尺	開發規模 4,000 平 方公尺以 上，容積 獎勵 5%	
RA7	2,000 平方公 尺	開發規模 4,000 平 方公尺以 上，容積 獎勵 5%	RA8	100 平方公尺		
RA8	100 平方公尺		RA9	5,000 平方公 尺		
RA9	5,000 平方公 尺		RA10	全街廓開發		
RA10	全街廓開發					
<p>十七、再發展區土地開發得採行整體開發或個別建築開發方式辦理，後期開發區應採行整體開發方式辦理，採行整體開發者，應依下列規定辦理。</p> <p>(一)再發展區及後期開發區土地申請整體開發者，應符合下列規定：</p> <p>1. 最小開發規模屬住宅區部分不得低於 0.2 公頃。</p> <p>2. 再發展區之申請者需擬具整體開發計畫提交都市計畫委員會，經審查同意，得予容積獎勵。且都市計畫委員會必要時得視實際需要調整其開發規模及範圍。如整體開發計畫內容涉及都市計畫之變更者，應依法定程序辦理。</p> <p>3. 後期開發區之申請者需擬具整體開發計畫提交都市設計審議委員會，經審查同意，</p>			<p>十七、再發展區土地開發得採行整體開發或個別建築開發方式辦理，後期開發區應採行整體開發方式辦理，採行整體開發者，應依下列規定辦理。</p> <p>(一)再發展區及後期開發區土地申請整體開發者，應符合下列規定：</p> <p>1. 最小開發規模屬住宅區部分不得低於 0.2 公頃。</p> <p>2. 再發展區之申請者需擬具整體開發計畫提交都市計畫委員會，經審查同意，得予容積獎勵。且都市計畫委員會必要時得視實際需要調整其開發規模及範圍。如整體開發計畫內容涉及都市計畫之變更者，應依法定程序辦理。</p> <p>3. 後期開發區之申請者需擬具整體開發計畫提交都市設計審議委員會，經審查同意，</p>			<p>配合本市已升格為直轄市，修正組織名稱。</p>

106 年 12 月 26 日 本市都委會審定條文	本次再提會修正條文	修正理由																																				
<p>得予容積獎勵。且都市設計審議委員會必要時得視實際需要調整其開發規模及範圍。如整體開發計畫內容涉及都市計畫之變更者，應依法定程序辦理。</p> <p>(二)整體開發計畫書、圖應表明下列事項：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 計畫地區範圍及其面積。 2. 開發單位、同意參與整體開發地主名冊及開發同意書。 3. 發展現況分析。 4. 土地及地上物處理計畫。 5. 土地使用計畫(包含都市設計及建築物配置初步構想)。 6. 公共設施建設計畫。 7. 事業及財務計畫。 8. 實施進度。 9. 其他應配合辦理事項。 <p>(三)再發展區及後期開發區內之建築基地獎勵後容積率總量不得超過 200%。其整體開發之獎勵內容如下：</p> $V = [V_0 / (1 - V_1)] \times (1 + V_1 + V_2)$ <p>V = 獎勵後建築基地容積率 V₀ = 基準容積率 V₁ = 提供公共設施之比例，再發展區不得少於申請開發基地總面積之 20%、後期開發區不得少於申請開發基地總面積之 23.75%，但超過 40%時，V₁ 以 40%核計。 V₂ = 整體開發規模係數，如下表：</p> <table border="1" data-bbox="204 1639 600 2016"> <thead> <tr> <th>面積(公頃)</th> <th>係數(V₂)</th> <th>備註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>0.2(含) ~ 0.4(不含)</td> <td>0.01</td> <td></td> </tr> <tr> <td>0.4(含) ~ 0.6(不含)</td> <td>0.02</td> <td></td> </tr> <tr> <td>0.6(含) ~ 0.8(不含)</td> <td>0.03</td> <td></td> </tr> <tr> <td>0.8(含) ~ 1.0(不含)</td> <td>0.04</td> <td></td> </tr> <tr> <td>1.0(含)以上</td> <td>0.05</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	面積(公頃)	係數(V ₂)	備註	0.2(含) ~ 0.4(不含)	0.01		0.4(含) ~ 0.6(不含)	0.02		0.6(含) ~ 0.8(不含)	0.03		0.8(含) ~ 1.0(不含)	0.04		1.0(含)以上	0.05		<p>得予容積獎勵。且都市設計審議委員會必要時得視實際需要調整其開發規模及範圍。如整體開發計畫內容涉及都市計畫之變更者，應依法定程序辦理。</p> <p>(二)整體開發計畫書、圖應表明下列事項：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 計畫地區範圍及其面積。 2. 開發單位、同意參與整體開發地主名冊及開發同意書。 3. 發展現況分析。 4. 土地及地上物處理計畫。 5. 土地使用計畫(包含都市設計及建築物配置初步構想)。 6. 公共設施建設計畫。 7. 事業及財務計畫。 8. 實施進度。 9. 其他應配合辦理事項。 <p>(三)再發展區及後期開發區內之建築基地獎勵後容積率總量不得超過 200%。其整體開發之獎勵內容如下：</p> $V = [V_0 / (1 - V_1)] \times (1 + V_1 + V_2)$ <p>V = 獎勵後建築基地容積率 V₀ = 基準容積率 V₁ = 提供公共設施之比例，再發展區不得少於申請開發基地總面積之 20%、後期開發區不得少於申請開發基地總面積之 23.75%，但超過 40%時，V₁ 以 40%核計。 V₂ = 整體開發規模係數，如下表：</p> <table border="1" data-bbox="708 1639 1104 2016"> <thead> <tr> <th>面積(公頃)</th> <th>係數(V₂)</th> <th>備註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>0.2(含) ~ 0.4(不含)</td> <td>0.01</td> <td></td> </tr> <tr> <td>0.4(含) ~ 0.6(不含)</td> <td>0.02</td> <td></td> </tr> <tr> <td>0.6(含) ~ 0.8(不含)</td> <td>0.03</td> <td></td> </tr> <tr> <td>0.8(含) ~ 1.0(不含)</td> <td>0.04</td> <td></td> </tr> <tr> <td>1.0(含)以上</td> <td>0.05</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	面積(公頃)	係數(V ₂)	備註	0.2(含) ~ 0.4(不含)	0.01		0.4(含) ~ 0.6(不含)	0.02		0.6(含) ~ 0.8(不含)	0.03		0.8(含) ~ 1.0(不含)	0.04		1.0(含)以上	0.05		
面積(公頃)	係數(V ₂)	備註																																				
0.2(含) ~ 0.4(不含)	0.01																																					
0.4(含) ~ 0.6(不含)	0.02																																					
0.6(含) ~ 0.8(不含)	0.03																																					
0.8(含) ~ 1.0(不含)	0.04																																					
1.0(含)以上	0.05																																					
面積(公頃)	係數(V ₂)	備註																																				
0.2(含) ~ 0.4(不含)	0.01																																					
0.4(含) ~ 0.6(不含)	0.02																																					
0.6(含) ~ 0.8(不含)	0.03																																					
0.8(含) ~ 1.0(不含)	0.04																																					
1.0(含)以上	0.05																																					

106 年 12 月 26 日 本市都委會審定條文	本次再提會修正條文	修正理由
(四)後期開發區之公共設施用地應由申請者以整體開發方式提供，再發展區及後期開發區於整體開發時所提供之公共設施用地，應於開發完成後將權屬登記為桃園縣(或八德市)所有。	(四)後期開發區之公共設施用地應由申請者以整體開發方式提供，再發展區及後期開發區於整體開發時所提供之公共設施用地，應於開發完成後將權屬登記為 <u>桃園市</u> 所有。	
<p>二十、增額容積相關規定：</p> <p>(一)位於捷運車站中心點半徑 500 公尺範圍之完整細部計畫街廓，或涵蓋面積達該街廓 1/2 面積以上之細部計畫街廓，使用分區為住宅區、商業區者，得申請增額容積，但前述街廓臨接計畫道路路寬皆未達 8 公尺和細部計畫街廓面積未超過 1,000 平方公尺，不予適用。</p> <p>(二)增額容積最高以住宅區基準容積率之 10%為限，商業區基準容積率之 20%為限。</p> <p>(三)有關增額容積申請方式、容積價金及送審書件等相關規定，由桃園市政府另訂之。</p>	<p>二十、增額容積相關規定：</p> <p>(一)位於捷運車站中心點半徑 500 公尺範圍涵蓋到之細部計畫街廓，使用分區為住宅區、商業區、<u>工業區、零星工業區、產業專用區</u>者，得申請增額容積，但前述街廓臨接計畫道路路寬皆未達 8 公尺和街廓面積未超過 1,000 平方公尺，不予適用。</p> <p>(二)增額容積最高以住宅區基準容積率之 10%為限，商業區、<u>工業區、零星工業區、產業專用區</u>基準容積率之 20%為限。</p> <p>(三)<u>工業區、零星工業區、產業專用區</u>依本點申請之增額容積，加計依都市計畫容積移轉相關規定申請之可移入容積，不得超過基準容積之一點三倍。</p> <p>(四)有關增額容積申請方式、容積價金及送審書件等相關規定，由桃園市政府另訂之。</p>	<p>因民眾迭有涵蓋範圍遠超過已納入適用範圍其他街廓之大面積街廓、距離遠較已納入適用範圍其他街廓靠近車站之街廓或涵蓋範圍比例極度接近 50%之街廓等，但因未達 1/2 街廓面積致無法適用之不公平爭議，爰檢討修正適用範圍條件。</p> <p>另參考行政院核定「都市型工業區更新立體化發展方案」之工業區立體化發展需求，增訂工業區、零星工業區、產業專用區得申請增額容積相關規定。</p>

變更八德(大湳地區)都市計畫(第二鄰里)細部計畫土地使用分區管制要點(配合桃園都會區大眾捷運系統航空城捷運線【綠線】)案：

106 年 12 月 26 日 本市都委會審定條文	本次再提會修正條文	修正理由
<p>第八點：本計畫區內之建築基地申請建築時，應自計畫道路邊界線退縮至少四公尺供無遮簷人行道使用，但特殊基地經提桃園縣都市設計審議委員會審查同意者，不在此限；退縮部分得計入法定空地。</p>	<p>第八點：本計畫區內之建築基地申請建築時，應自計畫道路邊界線退縮至少四公尺供無遮簷人行道使用，但<u>基地情形特殊者</u>，得依桃園市都市計畫<u>地區基地情形特殊者退縮建築處理原則</u>辦理；退縮部分得計入法定空地。</p>	<p>配合都市設計審議機制修正文字內容。</p>
<p>第十點：增額容積相關規定： 一、位於捷運車站中心點半徑 500 公尺範圍之完整細部計畫街廓，或涵蓋面積達該街廓 1/2 面積以上之細部計畫街廓，使用分區為住宅區、商業區者，得申請增額容積，但前述街廓臨接計畫道路路寬皆未達 8 公尺和細部計畫街廓面積未超過 1,000 平方公尺，不予適用。 二、增額容積最高以住宅區基準容積率之 10% 為限，商業區基準容積率之 20% 為限。 三、有關增額容積申請方式、容積價金及送審書件等相關規定，由桃園市政府另訂之。</p>	<p>第十點：增額容積相關規定： 一、位於捷運車站中心點半徑 500 公尺範圍涵蓋到之細部計畫街廓，使用分區為住宅區、商業區、<u>工業區、零星工業區、產業專用區</u>者，得申請增額容積，但前述街廓臨接計畫道路路寬皆未達 8 公尺和街廓面積未超過 1,000 平方公尺，不予適用。 二、增額容積最高以住宅區基準容積率之 10% 為限，商業區、<u>工業區、零星工業區、產業專用區</u>基準容積率之 20% 為限。 三、<u>工業區、零星工業區、產業專用區</u>依本點申請之增額容積，加計依都市計畫容積移轉相關規定申請之可移入容積，不得超過基準容積之一點三倍。 四、有關增額容積申請方式、容積價金及送審書件等相關規定，由桃園市政府另訂之。</p>	<p>因民眾迭有涵蓋範圍遠超過已納入適用範圍其他街廓之大面積街廓、距離遠較已納入適用範圍其他街廓靠近車站之街廓或涵蓋範圍比例極度接近 50% 之街廓等，但因未達 1/2 街廓面積致無法適用之不公平爭議，爰檢討修正適用範圍條件。另參考行政院核定「都市型工業區更新立體化發展方案」之工業區立體化發展需求，增訂工業區、零星工業區、產業專用區得申請增額容積相關規定。</p>

變更八德(大湳地區)都市計畫(原住宅區變更為工商綜合專用區、生態綠地)細部計畫土地使用分區管制要點(配合桃園都會區大眾捷運系統航空城捷運線【綠線】)案：

106 年 12 月 26 日 本市都委會審定條文	本次再提會修正條文	修正理由
<p>九、都市設計管制事項計畫區為一工商綜合專用區，在未來除了商業機能之活動外，也將影響整體都市意象。故為了創造優美視覺環境，掌控都市環境品質，賦予當地新風格、新氣象，提昇該區自明性，茲訂定都市設計與管制內容如后：</p> <p>(一)公共開放空間系統</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 計畫區內之開放空間應集中留設、並融合當地地景，兼顧購物及觀光休閒娛樂氣氛，將基地塑造成一輕鬆舒適之空間。 2. 公共開放空間不得做其他使用，並應開放供公眾使用。 3. 工商綜合專用區一(供購物中心等使用)臨介壽路口位置，應留設至少 1,600 m²以上開放空間作為廣場，廣場得設置必要之立體招牌廣告物或地標性之構造物，以塑造入口意象。 <p>(二)人行空間及步道系統</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 工商綜合專用區一(供購物中心等使用)、停車場、生態綠地間應考量人行動線之連續性，以顧及人行安全。 2. 區內道路兩側應依下列道路層級分別留設人行步道空間，並植喬木： <ol style="list-style-type: none"> (1)工商綜合專用區一面臨 20 公尺聯絡道路應留設 4 公尺以上人行步道。 (2)工商綜合專用區一面臨 10 公尺環場道路應留設 4 公尺以上人行步道。 	<p>九、都市設計管制事項計畫區為一工商綜合專用區，在未來除了商業機能之活動外，也將影響整體都市意象。故為了創造優美視覺環境，掌控都市環境品質，賦予當地新風格、新氣象，提昇該區自明性，茲訂定都市設計與管制內容如后：</p> <p>(一)公共開放空間系統</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 計畫區內之開放空間應集中留設、並融合當地地景，兼顧購物及觀光休閒娛樂氣氛，將基地塑造成一輕鬆舒適之空間。 2. 公共開放空間不得做其他使用，並應開放供公眾使用。 3. 工商綜合專用區一(供購物中心等使用)臨介壽路口位置，應留設至少 1,600 m²以上開放空間作為廣場，廣場得設置必要之立體招牌廣告物或地標性之構造物，以塑造入口意象。 <p>(二)人行空間及步道系統</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 工商綜合專用區一(供購物中心等使用)、停車場、生態綠地間應考量人行動線之連續性，以顧及人行安全。 2. 區內道路兩側應依下列道路層級分別留設人行步道空間，並植喬木： <ol style="list-style-type: none"> (1)工商綜合專用區一面臨 20 公尺聯絡道路應留設 4 公尺以上人行步道。 (2)工商綜合專用區一面臨 10 公尺環場道路應留設 4 公尺以上人行步道。 	<p>配合都市設計審議機制修正文字內容。</p>

106 年 12 月 26 日 本市都委會審定條文	本次再提會修正條文	修正理由
<p>3. 建築物各層人行動線應為整體設計，以垂直水平動線連接而為一完整系統。</p> <p>4. 工商綜合專用區一(供購物中心等使用)與西側生態綠地及停車場之結合，以綠化人工地盤連接。</p> <p>(三)交通運輸系統</p> <p>1. 計畫區內交通系統應做整體規劃，以保持暢通--基地南側應留設 20 米聯絡道路，工商綜合專用區一(供購物中心等使用)外圍用地應留設 10 米環場道路。</p> <p>2. 停車場東側之主要入口應距離南側(20 公尺)計畫道路 60 公尺以上。</p> <p>3. 依實際需求量設置貨車、貨櫃車、大客車等停車位。</p> <p>4. 依交通衝擊分析報告採行相關區內交通改善措施。</p> <p>(四)建築量體、公共設施、公共設備之配置、高度、造型、色彩與風格等管制事項</p> <p>1. 建築物屋頂層部應配合建築物造型整體予以屋頂美化設計。</p> <p>2. 計畫區內應規劃足夠之防災避難場所、消防救災路線，及火災延燒防止地帶，以維護公共安全。</p> <p>3. 計畫區內公用設備之設施及管線應以地下化為原則，若其設施必須暴露於地面上者，應維護安全並予以美化。</p> <p>4. 計畫區內應設置專用下水道系統以維護環境品質及景觀視覺。</p> <p>5. 停車場外牆不得以封閉式外牆型式建造。</p>	<p>3. 建築物各層人行動線應為整體設計，以垂直水平動線連接而為一完整系統。</p> <p>4. 工商綜合專用區一(供購物中心等使用)與西側生態綠地及停車場之結合，以綠化人工地盤連接。</p> <p>(三)交通運輸系統</p> <p>1. 計畫區內交通系統應做整體規劃，以保持暢通--基地南側應留設 20 米聯絡道路，工商綜合專用區一(供購物中心等使用)外圍用地應留設 10 米環場道路。</p> <p>2. 停車場東側之主要入口應距離南側(20 公尺)計畫道路 60 公尺以上。</p> <p>3. 依實際需求量設置貨車、貨櫃車、大客車等停車位。</p> <p>4. 依交通衝擊分析報告採行相關區內交通改善措施。</p> <p>(四)建築量體、公共設施、公共設備之配置、高度、造型、色彩與風格等管制事項</p> <p>1. 建築物屋頂層部應配合建築物造型整體予以屋頂美化設計。</p> <p>2. 計畫區內應規劃足夠之防災避難場所、消防救災路線，及火災延燒防止地帶，以維護公共安全。</p> <p>3. 計畫區內公用設備之設施及管線應以地下化為原則，若其設施必須暴露於地面上者，應維護安全並予以美化。</p> <p>4. 計畫區內應設置專用下水道系統以維護環境品質及景觀視覺。</p> <p>5. 停車場外牆不得以封閉式外牆型式建造。</p>	

106 年 12 月 26 日 本市都委會審定條文	本次再提會修正條文	修正理由
<p>(五)環境保護設施</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 垃圾收集採集中式室內垃圾分類貯存方式者，應設置通風處理且須無礙衛生及觀瞻。 2. 垃圾收集採集中式設置於法定空地者，應有適當之景觀及公共衛生維護設施。 3. 計畫區內之下水道系統應採雨水與污水分流方式處理。 <p>(六)綠化植栽及景觀計畫</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 留設之生態綠地其綠覆率面積不得少於 50%。 2. 依規定留設之生態綠地開放空間其樹種選擇應考慮樹姿優美，能提供良好遮蔭的樹種，以創造舒適愉悅的休憩空間，且應配合全園做整體性的意象塑造。 3. 綠化面積應連續且完整，以創造良好之視覺及環境品質。 4. 基地鄰大圳邊緣土地應予以整體景觀設計，創造親水環境。 <p>(七)本案土地申請建築時，應於發照前經桃園縣都市設計審議委員會審議通過後，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>(五)環境保護設施</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 垃圾收集採集中式室內垃圾分類貯存方式者，應設置通風處理且須無礙衛生及觀瞻。 2. 垃圾收集採集中式設置於法定空地者，應有適當之景觀及公共衛生維護設施。 3. 計畫區內之下水道系統應採雨水與污水分流方式處理。 <p>(六)綠化植栽及景觀計畫</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 留設之生態綠地其綠覆率面積不得少於 50%。 2. 依規定留設之生態綠地開放空間其樹種選擇應考慮樹姿優美，能提供良好遮蔭的樹種，以創造舒適愉悅的休憩空間，且應配合全園做整體性的意象塑造。 3. 綠化面積應連續且完整，以創造良好之視覺及環境品質。 4. 基地鄰大圳邊緣土地應予以整體景觀設計，創造親水環境。 <p>(七)本案土地申請建築時，應於發照前經都市設計審議同意後，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>	

變更八德(大湳地區)都市計畫(原工六)細部計畫土地使用分區管制要點(配合桃園都會區大眾捷運系統航空城捷運線【綠線】)案：

106 年 12 月 26 日 本市都委會審定條文	本次再提會修正條文	修正理由
<p>六、增額容積相關規定</p> <p>(一)位於捷運車站中心點半徑 500 公尺範圍之完整細部計畫街廓，或涵蓋面積達該街廓 1/2 面積以上之細部計畫街廓，使用分區為住宅區、商業區者，得申請增額容積，但前述街廓臨接計畫道路路寬皆未達 8 公尺和細部計畫街廓面積未超過 1,000 平方公尺，不予適用。</p> <p>(二)增額容積最高以住宅區基準容積率之 10% 為限，商業區基準容積率之 20% 為限。</p> <p>(三)有關增額容積申請方式、容積價金及送審書件等相關規定，由桃園市政府另訂之。</p>	<p>六、增額容積相關規定</p> <p>(一)位於捷運車站中心點半徑 500 公尺範圍涵蓋到之細部計畫街廓，使用分區為住宅區、商業區、工業區、零星工業區、產業專用區者，得申請增額容積，但前述街廓臨接計畫道路路寬皆未達 8 公尺和街廓面積未超過 1,000 平方公尺，不予適用。</p> <p>(二)增額容積最高以住宅區基準容積率之 10% 為限，商業區、工業區、零星工業區、產業專用區基準容積率之 20% 為限。</p> <p>(三)工業區、零星工業區、產業專用區依本點申請之增額容積，加計依都市計畫容積移轉相關規定申請之可移入容積，不得超過基準容積之一點三倍。</p> <p>(四)有關增額容積申請方式、容積價金及送審書件等相關規定，由桃園市政府另訂之。</p>	<p>因民眾迭有涵蓋範圍遠超過已納入適用範圍其他街廓之大面積街廓、距離遠較已納入適用範圍其他街廓靠近車站之街廓或涵蓋範圍比例極度接近 50% 之街廓等，但因未達 1/2 街廓面積致無法適用之不公平爭議，爰檢討修正適用範圍條件。另參考行政院核定「都市型工業區更新立體化發展方案」之工業區立體化發展需求，增訂工業區、零星工業區、產業專用區得申請增額容積相關規定。</p>

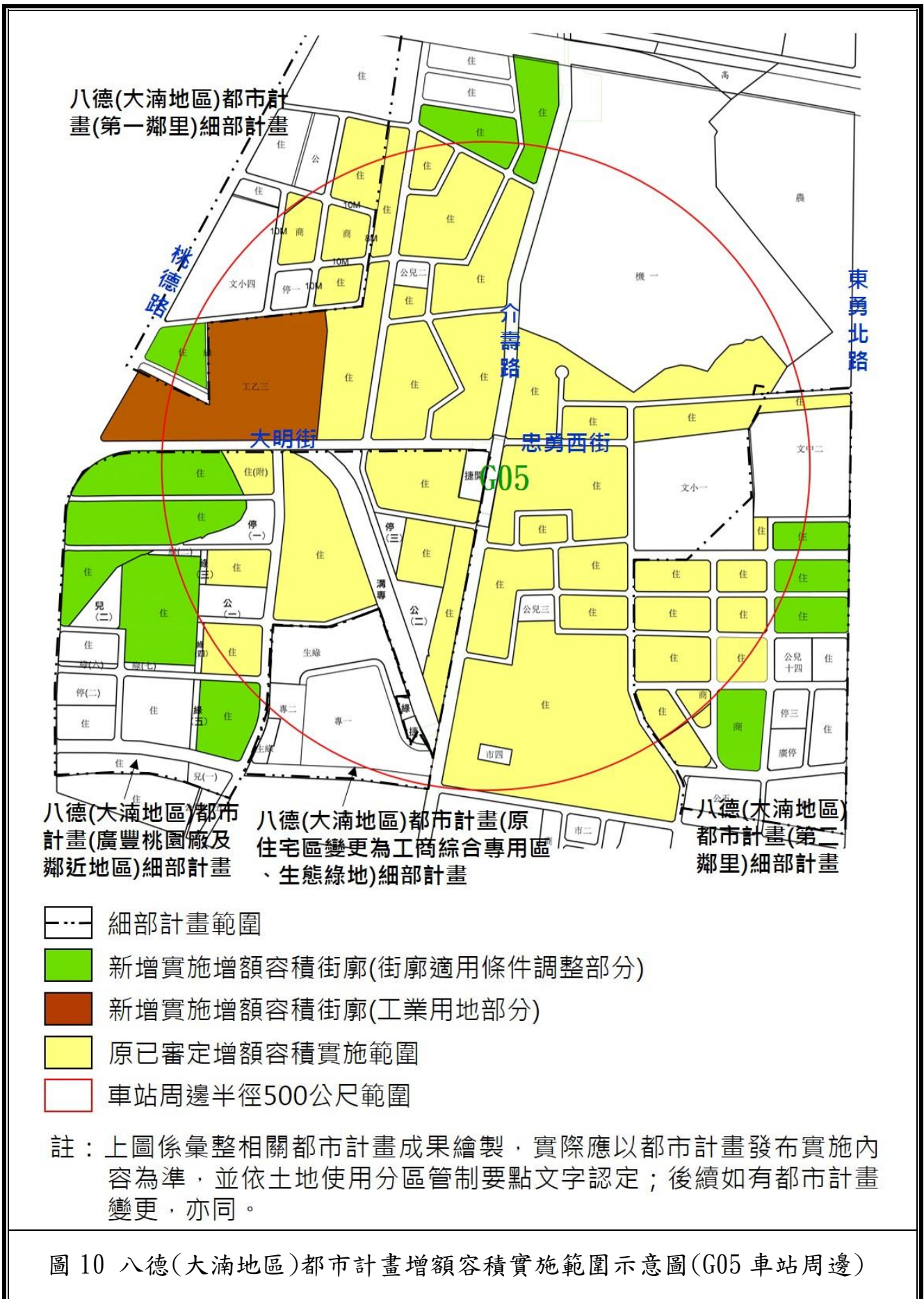


圖 10 八德(大湳地區)都市計畫增額容積實施範圍示意圖(G05 車站周邊)

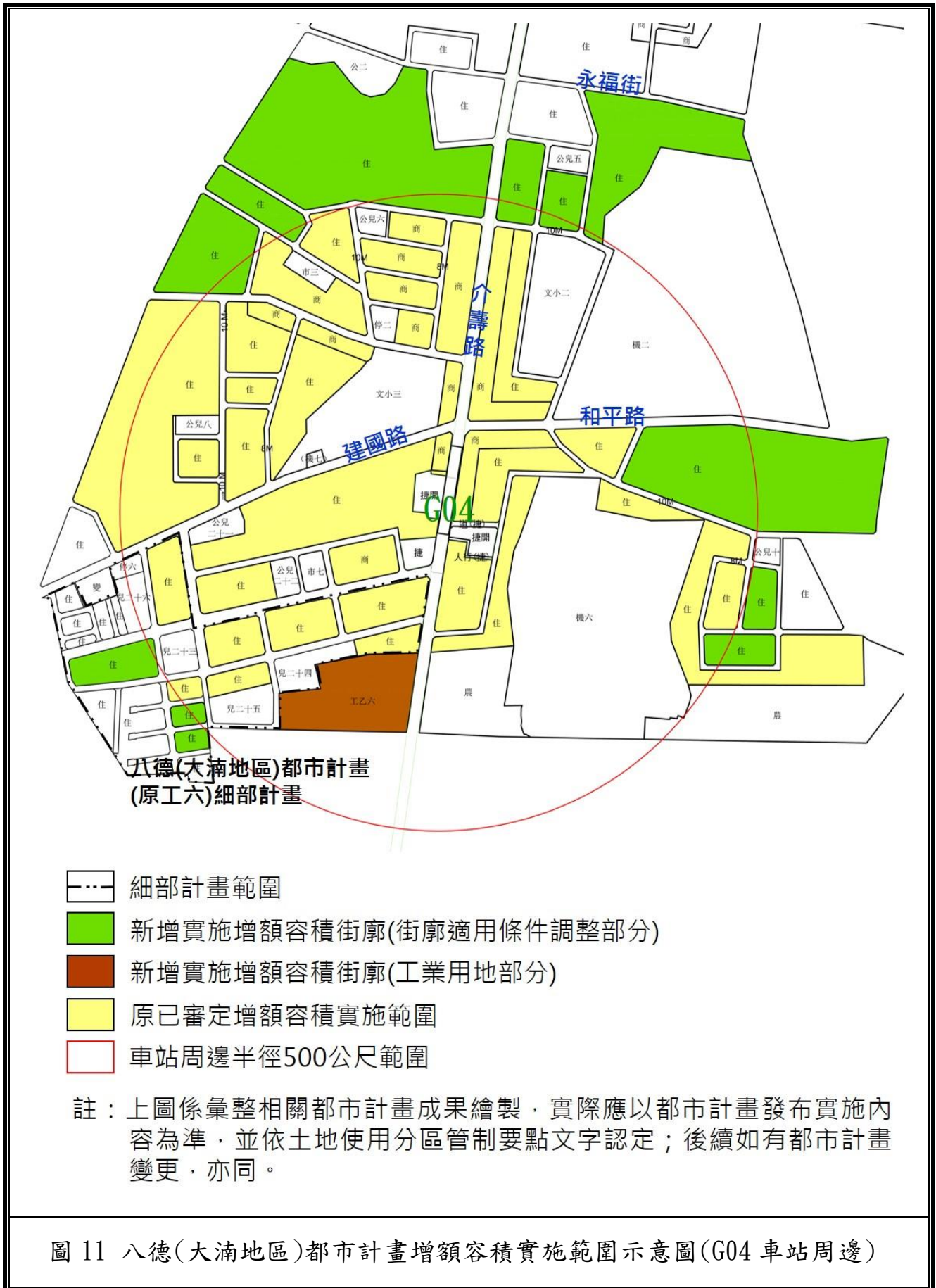


圖 11 八德(大湳地區)都市計畫增額容積實施範圍示意圖(G04 車站周邊)

第 2 案：審議「變更八德(八德地區)細部計畫土地使用分區管制要點(配合桃園都會區大眾捷運系統航空城捷運線【綠線】)案」等 3 案

說 明：

一、辦理緣起：

為配合捷運綠線 G01、G02、G12、G13 車站設置，辦理下列 3 處細部計畫土地使用分區管制要點變更，增訂獎勵私人無償提供樓地板供捷運設施使用、增額容積實施機制等相關規定：

- (一)變更八德(八德地區)細部計畫土地使用分區管制要點(配合桃園都會區大眾捷運系統航空城捷運線【綠線】)案。
- (二)變更南崁地區都市計畫(經國特區第一期開發計畫)細部計畫(第一階段)土地使用分區管制要點(配合桃園都會區大眾捷運系統航空城捷運線【綠線】)案。
- (三)變更南崁地區都市計畫(部分蘆竹鄉及龜山鄉地區)細部計畫土地使用分區管制要點(配合桃園都會區大眾捷運系統航空城捷運線【綠線】)案。

二、擬定機關：桃園市政府。

三、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。

四、計畫性質：變更細部計畫。

五、辦理歷程：

(一)107 年 10 月 4 日起辦理公開展覽 30 日。

(二)107 年 10 月 11 日假八德區公所及桃園區公所、107 年 10 月 19 日假蘆竹區公所及龜山區公所辦理公開展覽說明會。

六、位置及範圍：詳圖 1~圖 3(各車站增額容積實施範圍)。

七、計畫內容：詳各案計畫書。

八、土地使用分區管制要點：詳附件。

九、公民或團體陳情意見：無。

決 議：

附件 各計畫案土地使用分區管制要點修正對照表

變更八德(八德地區)細部計畫土地使用分區管制要點(配合桃園都會區大眾捷運系統航空城捷運線【綠線】)案：

已發展地區土地使用分區管制要點：

原條文	修正條文	修訂理由
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。	一、本要點依都市計畫法第二十二條及同法 <u>桃園市</u> 施行細則第 <u>三十九</u> 條規定訂定之。	配合本市升格為直轄市已訂定「都市計畫法桃園市施行細則」，修正相關法令依據名稱。
十一、計畫區內各使用分區，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；公共設施及公用事業用地，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 <u>桃園縣</u> 都市設計審議委員會審查同意者，從其規定。	十一、計畫區內各使用分區，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；公共設施及公用事業用地，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。但基地情形特殊者，得依 <u>桃園市</u> 都市計畫地區 <u>基地情形特殊者退縮建築處理原則</u> 辦理。	配合本市升格為直轄市，並依本市一致性都市設計審議機制修正文字內容。
--	十五、增額容積相關規定： (一)位於捷運車站中心點半徑 500 公尺範圍涵蓋到之細部計畫街廓，使用分區為住宅區、商業區者，得申請增額容積，但前述街廓臨接計畫道路路寬皆未達 8 公尺和街廓面積未超過 1,000 平方公	為落實 TOD 永續都市規劃理念，並結合土地發展適當挹注大眾運輸建設經費，配合捷運綠線 G01 車站及 G02 車站設置，訂定增額容

原條文	修正條文	修訂理由
	<p>尺，不予適用。</p> <p>(二)增額容積最高以住宅區基準容積率之 10%為限，商業區基準容積率之 20%為限。</p> <p>(三)有關增額容積申請方式、容積價金及送審書件等相關規定，由桃園市政府另訂之。</p>	積相關規定，提高車站周邊土地使用強度。
十五、本要點未規定事項，依其他法令規定辦理。	十六、本要點未規定事項，依其他法令規定辦理。	配合修正點次。

新增地區土地使用分區管制要點：

原條文	修正條文	修訂理由
二、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、本要點依都市計畫法第二十二條及同法 <u>桃園市</u> 施行細則第 <u>三十九</u> 條規定訂定之。	配合本市升格為直轄市已訂定「都市計畫法桃園市施行細則」，修正相關法令依據名稱。
四、車站專用區得作捷運相關設施及依都市計畫法台灣省施行細則有關商業區相關規定使用，並得依「大眾捷運法」及其他相關規定辦理聯合開發。	四、車站專用區得作捷運相關設施及依都市計畫法 <u>桃園市</u> 施行細則有關商業區相關規定使用，並得依「大眾捷運法」及其他相關規定辦理 <u>土地</u> 開發。	配合桃園市政府 106 年 6 月 14 日公布「都市計畫法桃園市施行細則」及大眾捷運法暨相關子法內容修正。
--	<p>五、捷運設施之相關規定如下：</p> <p>(一)捷運設施(車站、通風口、出入口、轉乘設施)使用部分得不計入容積。</p> <p>(二)私人無償提供建築基地或建築物樓地板面積供</p>	配合捷運綠線 G01 車站及 G02 車站設置，增訂容積獎勵項目，鼓勵私人無償提供樓板供捷運設施使用，以

原條文	修正條文	修訂理由
	<p><u>捷運設施使用者，其樓地板得依下列規定放寬：</u></p> <p><u>1. 建築基地之一般空地提供捷運設施使用並辦理增建者，建築物允許增加之總樓地板面積以所占樓地板面積地面層二倍、地下層及地上二層以上一倍總和計算之；如該建築物未增建者，得於未來新建時依第四目放寬容積。</u></p> <p><u>2. 建築基地之依法留設空地經捷運主管機關認定有提供捷運設施使用必要時，得比照第一目放寬容積。</u></p> <p><u>3. 既有建築物提供捷運設施使用並辦理增建者，建築物允許增加之捷運設施總樓地板面積以所占樓地板面積依地面四倍、地下層及地上二層以上二倍總和計算之；如該建築物未增建者，得於未來新建時依第四目放寬容積。</u></p> <p><u>4. 新建建築物提供捷運設施使用者，無論共構或分構，其新建建築物允許增加之總樓地板面積以捷運設施所占樓地板面積依地面層三倍、地下層及地上二層以上二倍總和計算之。</u></p>	<p>利推動捷運建設。</p>

原條文	修正條文	修訂理由								
	<p>5. 本點用詞定義如下：</p> <p>(1) 一般空地指不含建築物本身所占地面及依法留設空地之空地範圍。</p> <p>(2) 依法留設空地指建築基地面積×(1-建蔽率)空地範圍及指定建築退縮範圍之聯集。</p>									
<p>五、為確保歷史性建築物周圍之環境品質，保存區內經指定之歷史性建築物，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，於未來涉及新建、增建或改建等建築行為時，應符合歷史建築物之整體風貌，並應於申請建築執照前，提送都市設計審議。</p>	<p>六、為確保歷史性建築物周圍之環境品質，保存區內經指定之歷史性建築物，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，於未來涉及新建、增建或改建等建築行為時，應符合歷史建築物之整體風貌，並應於申請建築執照前，提送都市設計審議。</p>	<p>配合修正點次。</p>								
<p>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圖 3。</p> <p>任一建築基地申請開發，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。</p> <table border="1" data-bbox="204 1771 660 2040"> <thead> <tr> <th>街廓編號/ 土地使用分區</th> <th>建築基地最小開發規模</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1 街廓編號 C2 ~C4、R61~ R64、之建築 基地</td> <td>建築基地最小開發規模應不得小於 2000 平方公尺，且建築基地臨計畫道路之最</td> </tr> </tbody> </table>	街廓編號/ 土地使用分區	建築基地最小開發規模	1 街廓編號 C2 ~C4、R61~ R64、之建築 基地	建築基地最小開發規模應不得小於 2000 平方公尺，且建築基地臨計畫道路之最	<p>七、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圖 3。</p> <p>任一建築基地申請開發，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。</p> <table border="1" data-bbox="683 1771 1139 2040"> <thead> <tr> <th>街廓編號/ 土地使用分區</th> <th>建築基地最小開發規模</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1 街廓編號 C2 ~C4、R61~ R64、之建築 基地</td> <td>建築基地最小開發規模應不得小於 2000 平方公尺，且建築基地臨計畫道路之最</td> </tr> </tbody> </table>	街廓編號/ 土地使用分區	建築基地最小開發規模	1 街廓編號 C2 ~C4、R61~ R64、之建築 基地	建築基地最小開發規模應不得小於 2000 平方公尺，且建築基地臨計畫道路之最	<p>配合修正點次。</p>
街廓編號/ 土地使用分區	建築基地最小開發規模									
1 街廓編號 C2 ~C4、R61~ R64、之建築 基地	建築基地最小開發規模應不得小於 2000 平方公尺，且建築基地臨計畫道路之最									
街廓編號/ 土地使用分區	建築基地最小開發規模									
1 街廓編號 C2 ~C4、R61~ R64、之建築 基地	建築基地最小開發規模應不得小於 2000 平方公尺，且建築基地臨計畫道路之最									

原條文		修正條文		修訂理由
	小面寬應不得小於 40 公尺。		小面寬應不得小於 40 公尺。	
2	街廓編號 C1、C5~C9、R1~R8、R15~R18、R57~60 之建築基地 建築基地最小開發規模應不得小於 1000 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 C1、C5~C9、R1~R8、R15~R18、R57~60 之建築基地 建築基地最小開發規模應不得小於 1000 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。	
3	街廓編號 R9~R14、R19~R26、R28~R31、R33~R36、R38~R45、R48~R54 之建築基地 建築基地臨計畫道路之最小面寬應不得小於 7 公尺。	3	街廓編號 R9~R14、R19~R26、R28~R31、R33~R36、R38~R45、R48~R54 之建築基地 建築基地臨計畫道路之最小面寬應不得小於 7 公尺。	
4	街廓編號 R27、R32、R37、R46~R47、R55~R56 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	街廓編號 R27、R32、R37、R46~R47、R55~R56 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。	
5	街廓編號 R65~R71(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	街廓編號 R65~R71(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。	
6	車站專用區 以全街廓開發為原則。	6	車站專用區 以全街廓開發為原則。	
7	街廓編號 R73(第一種住宅區(附)) 未來僅得整建不得改建。	7	街廓編號 R73(第一種住宅區(附)) 未來僅得整建不得改建。	
8	除第 1 至 6 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。	8	除第 1 至 6 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、計畫區內各使用分區於建築申請時，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		八、計畫區內各使用分區於建築申請時，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		配合本市一致性都市設計審議機制修正文字內容，並配合修正點次。

原條文	修正條文	修訂理由
<p>汽、機車停車位，其建築物之建築垂直投影不得突出於該退縮空間如圖 4：</p> <p>(一)臨接計畫道路未達 15 公尺者，應自道路境界線至少退縮 3.5 公尺建築；臨接計畫道路 15 公尺以上、未達 50 公尺者，應自道路境界線至少退縮 5 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。</p> <p>(二)計畫區西側鄰茄苳溪支流、綠 5 及綠 6 者，應自鄰接處至少退縮 10 公尺建築；高壓線接地站用地，應自鄰接處至少退縮 5 公尺建築。</p> <p>(三)車站專用區及學校用地除臨 50 公尺計畫道路及茄苳溪支流其建築退縮依本點(一)、(二)之規定辦理外，應自周界至少退縮 5 公尺建築。</p> <p>(四)鄰接公園用地、兒童遊樂場用地、綠地用地(綠 7 除外)者，應自建築基地與前述公共設施用地鄰接處至少退縮 5 公尺建築。</p> <p>(五)高壓線接地站 1 用地，臨接 50 公尺計畫道路，應至少退縮 4 公尺建築，臨接未達 15 公尺以下道路，不需退縮建築。</p>	<p>汽、機車停車位，其建築物之建築垂直投影不得突出於該退縮空間如圖 4：</p> <p>(一)臨接計畫道路未達 15 公尺者，應自道路境界線至少退縮 3.5 公尺建築；臨接計畫道路 15 公尺以上、未達 50 公尺者，應自道路境界線至少退縮 5 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。</p> <p>(二)計畫區西側鄰茄苳溪支流、綠 5 及綠 6 者，應自鄰接處至少退縮 10 公尺建築；高壓線接地站用地，應自鄰接處至少退縮 5 公尺建築。</p> <p>(三)車站專用區及學校用地除臨 50 公尺計畫道路及茄苳溪支流其建築退縮依本點(一)、(二)之規定辦理外，應自周界至少退縮 5 公尺建築。</p> <p>(四)鄰接公園用地、兒童遊樂場用地、綠地用地(綠 7 除外)者，應自建築基地與前述公共設施用地鄰接處至少退縮 5 公尺建築。</p> <p>(五)高壓線接地站 1 用地，臨接 50 公尺計畫道路，應至少退縮 4 公尺建築，臨接未達 15 公尺以下道路，不需退縮建築。</p>	

原條文	修正條文	修訂理由
<p>(六)住宅區臨接保存區者，應自建築基地臨接保存區處至少退縮 5 公尺留設公共開放空間，不得施作圍牆，但得計入法定空地，並於退縮空間內留設 2 公尺寬之人行步道。</p> <p>(七)依「變更八德(八德地區)都市計畫(配合區段徵收)案」新增之文大用地之土地(0.1151 公頃)，全部作為公共開放空間使用，不得施作圍牆，但得計入法定空地。</p> <p>(八)但基地情形特殊經提都市設計審議同意者，從其規定。</p>	<p>(六)住宅區臨接保存區者，應自建築基地臨接保存區處至少退縮 5 公尺留設公共開放空間，不得施作圍牆，但得計入法定空地，並於退縮空間內留設 2 公尺寬之人行步道。</p> <p>(七)依「變更八德(八德地區)都市計畫(配合區段徵收)案」新增之文大用地之土地(0.1151 公頃)，全部作為公共開放空間使用，不得施作圍牆，但得計入法定空地。</p> <p>(八)但基地情形特殊者，得依<u>桃園市都市計畫地區基地情形特殊者退縮建築處理原則</u>辦理。</p>	
<p>八、為鼓勵基地設置公益性設施，訂定下列獎勵措施：建築物提供部分容積樓地板面積供下列使用者，得增加所提供之容積樓地板面積。但以不超過基地面積乘以該基地容積率之百分之三十為限。</p> <p>(一)私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用；其集中留設之面積在一百平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。</p>	<p>九、為鼓勵基地設置公益性設施，訂定下列獎勵措施：建築物提供部分容積樓地板面積供下列使用者，得增加所提供之容積樓地板面積。但以不超過基地面積乘以該基地容積率之百分之三十為限。</p> <p>(一)私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用；其集中留設之面積在一百平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。</p>	配合修正點次。

原條文		修正條文		修訂理由
(二)建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經交通主管機關核准者。		(二)建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經交通主管機關核准者。		
九、為鼓勵本計畫區內土地大規模開發建設，住宅區及商業區之建築基地面積大於 5000 平方公尺或完整街廓者，得增加興建容積樓地板面積佔基準容積比例之百分之十。		十、為鼓勵本計畫區內土地大規模開發建設，住宅區及商業區之建築基地面積大於 5000 平方公尺或完整街廓者，得增加興建容積樓地板面積佔基準容積比例之百分之十。		配合修正點次。
十、為鼓勵本計畫區加速開發建設，訂定下列獎勵措施： (一)本計畫區除第一種住宅區外之建築基地於區段徵收土地分配作業完成囑託登記之日起算，下列期限內申請建造執照且依本府核發建造執照內容及竣工期限內申領建築使用執照者，得依下表規定增加興建容積樓地板面積。 (二)本計畫區之建築基地屬本府標售之抵價地者，自得標之日起算，下列期限內申請建造執照且依本府核發建造執照內容及竣工期限內申領建築使用執照者，得依下表規定增加興建容積樓地板面積。		十一、為鼓勵本計畫區加速開發建設，訂定下列獎勵措施： (一)本計畫區除第一種住宅區外之建築基地於區段徵收土地分配作業完成囑託登記之日起算，下列期限內申請建造執照且依本府核發建造執照內容及竣工期限內申領建築使用執照者，得依下表規定增加興建容積樓地板面積。 (二)本計畫區之建築基地屬本府標售之抵價地者，自得標之日起算，下列期限內申請建造執照且依本府核發建造執照內容及竣工期限內申領建築使用執照者，得依下表規定增加興建容積樓地板面積。		配合修正點次。
申請建造執照期限	增加興建容積樓地板面積佔基準容積比例	申請建造執照期限	增加興建容積樓地板面積佔基準容積比例	

原條文		修正條文		修訂理由
3 年以內	10%	3 年以內	10%	
5 年以內	5%	5 年以內	5%	
<p>十一、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。</p> <p>公園用地、綠地用地之綠化比例應達百分之六十；公 2、公 5、公 6、公 7 用地應保留既有埤塘整體規劃，綠化面積比例應達扣除埤塘面積後之百分之六十。</p>		<p>十二、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。</p> <p>公園用地、綠地用地之綠化比例應達百分之六十；公 2、公 5、公 6、公 7 用地應保留既有埤塘整體規劃，綠化面積比例應達扣除埤塘面積後之百分之六十。</p>		配合修正點次。
<p>十二、建築基地之地下室開挖率不得超過建蔽率加百分之二十；但商業區以百分之八十為上限。</p>		<p>十三、建築基地之地下室開挖率不得超過建蔽率加百分之二十；但商業區以百分之八十為上限。</p>		配合修正點次。
<p>十三、建築基地附屬停車空間之設置，應依下列規定辦理：</p> <p>(一)建築容積樓地板面積在 250 平方公尺(含)以下者，應留設一部汽車停車空間及一部機車停車空間。</p> <p>(二)建築容積樓地板面積超過 250 平方公尺者，其超過部分，每增加 150 平方公尺，應增設一部汽車停車空間及一部機車停車空間。</p> <p>(三)依本府住宅政策辦理之興建計畫使用者，於基地開發建築時，其附屬停車空間除應依建築技術規則之規定設置汽車停車</p>		<p>十四、建築基地附屬停車空間之設置，應依下列規定辦理：</p> <p>(一)建築容積樓地板面積在 250 平方公尺(含)以下者，應留設一部汽車停車空間及一部機車停車空間。</p> <p>(二)建築容積樓地板面積超過 250 平方公尺者，其超過部分，每增加 150 平方公尺，應增設一部汽車停車空間及一部機車停車空間。</p> <p>(三)依本府住宅政策辦理之興建計畫使用者，於基地開發建築時，其附屬停車空間除應依建築技術規則之規定設置汽車停車</p>		配合修正點次。

原條文	修正條文	修訂理由	
<p>空間外，並應設置至少一戶一部機車停車空間，其衍生之機車停車空間需求應由該基地自行內部化設置，不受第一、二款之限制；應開放部分停車空間供公眾停車使用，並應集中設置，且充分提供停車資訊。</p>	<p>空間外，並應設置至少一戶一部機車停車空間，其衍生之機車停車空間需求應由該基地自行內部化設置，不受第一、二款之限制；應開放部分停車空間供公眾停車使用，並應集中設置，且充分提供停車資訊。</p>		
<p>十四、再發展區土地開發得採整體開發方式或個別建築開發方式辦理。</p> <p>(一) 整體開發以完整範圍為原則，得依都市更新及其他相關規定辦理；為鼓勵其整體開發及早日開發，訂定規模獎勵及開發時程獎勵。</p> <p>1. 規模獎勵規定如下：</p>	<p>十五、再發展區土地開發得採整體開發方式或個別建築開發方式辦理。</p> <p>(一) 整體開發以完整範圍為原則，得依都市更新及其他相關規定辦理；為鼓勵其整體開發及早日開發，訂定規模獎勵及開發時程獎勵。</p> <p>1. 規模獎勵規定如下：</p>	<p>配合修正點次，並依103年6月25日發布實施「變更八德(八德地區)細部計畫(配合區段徵收)(第一階段)案」變更內容修正。</p>	
<p>建築基地合併開發規模</p>	<p>增加興建容積樓地板面積佔基準容積比例</p>	<p>建築基地合併開發規模</p>	<p>增加興建容積樓地板面積佔基準容積比例</p>
<p>面積達1500平方公尺以上</p>	<p>3%</p>	<p>面積達1500平方公尺以上</p>	<p>3%</p>
<p>面積達3000平方公尺以上</p>	<p>5%</p>	<p>面積達3000平方公尺以上</p>	<p>5%</p>
<p>面積達5000平方公尺以上</p>	<p>10%</p>	<p>面積達5000平方公尺以上</p>	<p>10%</p>
<p>2. 建築基地於本案都市計畫公告實施之日起算，依上開基地合併開發規模，於下列期限內取得建造執照者，得依下表規定增加興建容積樓地板面積，並應依第十點</p>	<p>2. 建築基地於本案都市計畫公告實施之日起算，依上開基地合併開發規模，於下列期限內取得建造執照者，得依下表規定增加興建容積樓地板面積，並應依第十點</p>		

原條文		修正條文		修訂理由
(三)、(四)、(五)之規定。		(三)、(四)、(五)之規定。		
申請建造執照期限	增加興建容積樓地板面積佔基準容積比例	申請建造執照期限	增加興建容積樓地板面積佔基準容積比例	
公告實施日起3年內	10%	公告實施日起3年內	10%	
公告實施超過3年、5年以內	5%	公告實施超過3年、5年以內	5%	
(二)個別開發則不得適用設置公共開放空間、公益性設施、增設停車空間等相關獎勵措施。		(二)個別開發則不得適用設置公共開放空間、公益性設施、增設停車空間等相關獎勵措施。		
十五、再發展區除以整體開發方式得依都市更新條例規定之外，另申請獎勵興建容積樓地板面積之總和，不得超過其基地面積乘以該基地容積率之1.5倍。		十六、再發展區除以整體開發方式得依都市更新條例規定之外，另申請獎勵興建容積樓地板面積之總和，不得超過其基地面積乘以該基地容積率之1.5倍。		配合修正點次。
十六、為塑造本計畫區整體意象及風格，訂定都市設計相關管制事項及管制原則，並訂定都市設計審議地區，以達本計畫都市設計之目標。		十七、為塑造本計畫區整體意象及風格，訂定都市設計相關管制事項及管制原則，並訂定都市設計審議地區，以達本計畫都市設計之目標。		配合修正點次。
(一)下列各地區及土地使用分區、公共設施用地應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。 1. 臨園道用地之街廓(街廓編號 C1~C5、R3~R8、R15~R18、R62~R65)。		(一)下列各地區及土地使用分區、公共設施用地應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。 1. 臨園道用地之街廓(街廓編號 C1~C5、R3~R8、R15~R18、R62~R65)。		

原條文	修正條文	修訂理由
2. 面積達 1500 m ² 之住宅區、商業區建築基地。 3. 車站專用區、機關用地、學校用地、公園用地。	2. 面積達 1500 m ² 之住宅區、商業區建築基地。 3. 車站專用區、機關用地、學校用地、公園用地。	
--	<p>十八、增額容積相關規定：</p> <p>(一) <u>位於捷運車站中心點半徑 500 公尺範圍涵蓋到之細部計畫街廓，使用分區為住宅區、商業區者，得申請增額容積，但前述街廓臨接計畫道路路寬皆未達 8 公尺和街廓面積未超過 1,000 平方公尺，不予適用。</u></p> <p>(二) <u>增額容積最高以住宅區基準容積率之 10% 為限，商業區基準容積率之 20% 為限。</u></p> <p>(三) <u>有關增額容積申請方式、容積價金及送審書件等相關規定，由桃園市政府另訂之。</u></p>	<p>為落實 TOD 永續都市規劃理念，並結合土地發展適當挹注大眾運輸建設經費，配合捷運綠線 G01 車站及 G02 車站設置，訂定增額容積相關規定，提高車站周邊土地使用強度。</p>
十七、本要點未規定事項，依其他法令規定辦理。	十九、本要點未規定事項，依其他法令規定辦理。	配合修正點次。

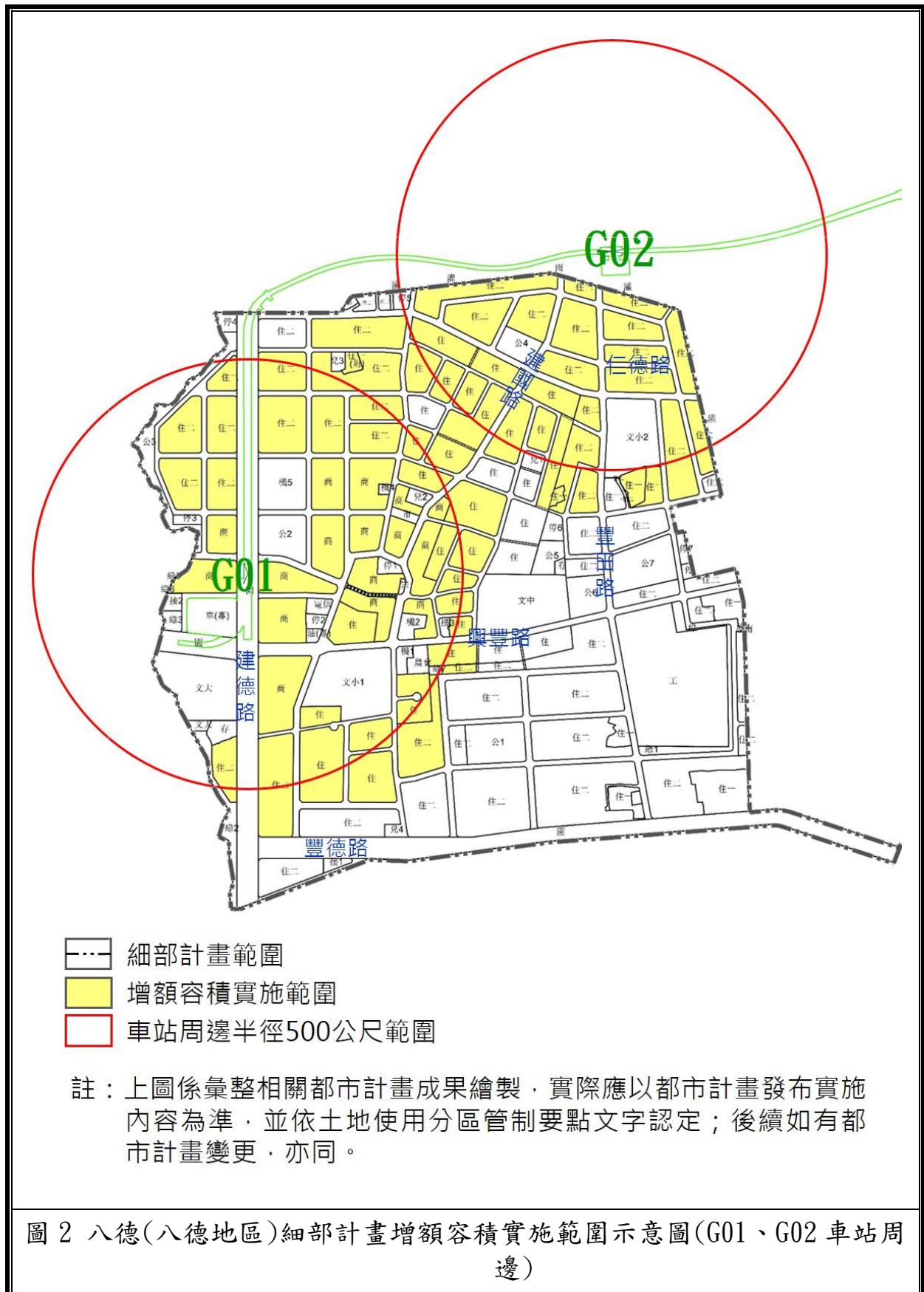


圖 2 八德(八德地區)細部計畫增額容積實施範圍示意圖(G01、G02 車站周邊)

變更南崁地區都市計畫(經國特區第一期開發計畫)細部計畫(第一階段)土地使用分區管制要點(配合桃園都會區大眾捷運系統航空城捷運線【綠線】)案：

原條文					修正條文					修訂理由
(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。					(二)本要點依都市計畫法第 22 條及都市計畫法桃園市施行細則第 39 條之規定訂定之。					配合本市升格為直轄市已訂定「都市計畫法桃園市施行細則」，修正相關法令依據名稱。
(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，未規定者依「都市計畫法臺灣省施行細則」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，未規定者依「都市計畫法桃園市施行細則」之規定：					配合桃園市政府 106 年 6 月 14 日公布「都市計畫法桃園市施行細則」，修正相關法令依據名稱。
	項目	建蔽率	容積率	備註		項目	建蔽率	容積率	備註	
土地 使用 分區	住宅區	50%	200%	1. 建築基地面積達 1,500 m ² 以上，開挖率上限不得超過 70%。 2. 建築基地面積未達 1,500 m ² 者，開挖率上限不	土地 使用 分區	住宅區	50%	200%	1. 建築基地面積達 1,500 m ² 以上，開挖率上限不得超過 70%。 2. 建築基地面積未達 1,500 m ² 者，開挖率上限不	

原條文					修正條文					修訂理由
				得超過 80%。					得超過 80%。	
	商業區	80%	274%	開挖率上限不得超過 90%。		商業區	80%	274%	開挖率上限不得超過 90%。	
公共設施用地	公園	公 1	10%	-	得供既有土地	公園	公 1	10%	-	得供既有土地
	兒童遊樂場用地	-	-	-	公廟遷建，惟應整體規劃設計。	兒童遊樂場用地	-	-	-	公廟遷建，惟應整體規劃設計。
	綠地	-	-	-		綠地	-	-	-	
	廣場用地	-	-	-		廣場用地	-	-	-	
	廣場用地(兼供道路使用)	-	-	-		廣場用地(兼供道路使用)	-	-	-	
	廣場用地(兼供停車使用)	-	-	-	1. 地下層限作公共停車使用。 2. 開挖率上限不得超過 70%。	廣場用地(兼供停車使用)	-	-	-	1. 地下層限作公共停車使用。 2. 開挖率上限不得超過 70%。
	停車場用地	80%	480%			停車場用地	80%	480%		
(五)計畫區內各使用分區於建築申請時，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(圖 10)： 1. 面臨 30 公尺以上計畫道路之建築基地，應自道路境界					(五)計畫區內各使用分區於建築申請時，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(圖 10)： 1. 面臨 30 公尺以上計畫道路之建築基地，應自道路境界					配合本市升格為直轄市，並依本市一致性都市設

原條文	修正條文	修訂理由
<p>線至少退縮 6 公尺建築；未達 30 公尺計畫道路者，除優先發展地區(市地重劃範圍)之商業區建築基地，應自道路境界線至少退縮 6 公尺建築外，其餘之建築基地應自道路境界線至少退縮 5 公尺建築。</p> <p>2. 建築基地鄰接廣場用地、廣場用地(兼供道路使用)、廣場用地(兼供停車使用)、停車場用地者，應自鄰接處至少退縮 4 公尺建築。</p> <p>3. 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。</p> <p>4. 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>線至少退縮 6 公尺建築；未達 30 公尺計畫道路者，除優先發展地區(市地重劃範圍)之商業區建築基地，應自道路境界線至少退縮 6 公尺建築外，其餘之建築基地應自道路境界線至少退縮 5 公尺建築。</p> <p>2. 建築基地鄰接廣場用地、廣場用地(兼供道路使用)、廣場用地(兼供停車使用)、停車場用地者，應自鄰接處至少退縮 4 公尺建築。</p> <p>3. 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。</p> <p>4. 但基地情形特殊者，得依<u>桃園市都市計畫地區基地情形特殊者退縮建築處理原則</u>辦理。</p>	<p>計審議機制修正文字內容。</p>
<p>(七)為鼓勵本計畫區建築基地及建築物採綠建築設計，訂定下列獎勵措施：</p> <p>1. 申請綠建築設計取得綠建築候選證書及通過綠建築分級評估銀級以上者，給予基準容積 6%之獎勵，取得黃金級以上者，給予基準容積 8%之獎勵，取得鑽石級以上者，給予基準容積 10%之獎勵。申請者並應與桃園縣政府簽訂協議書，保證於使用執照核發後 2 年內，取得綠</p>	<p>(七)為鼓勵本計畫區建築基地及建築物採綠建築設計，訂定下列獎勵措施：</p> <p>1. 申請綠建築設計取得綠建築候選證書及通過綠建築分級評估銀級以上者，給予基準容積 6%之獎勵，取得黃金級以上者，給予基準容積 8%之獎勵，取得鑽石級以上者，給予基準容積 10%之獎勵。申請者並應與<u>桃園市政府</u>簽訂協議書，保證於使用執照核發後 2 年內，取得綠</p>	<p>配合本市已升格為直轄市，修正組織名稱。</p>

原條文	修正條文	修訂理由
<p>建築標章，且申請使用執照時，應提供因綠建建築所獎勵增加樓地板面積法定工程造價之五倍保證金。</p> <p>2. 前項保證金退還依下列規定：</p> <p>(1) 依限取得該等級綠建築標章者，保證金無息退還。</p> <p>(2) 未依限取得銀級以上綠建築標章者，保證金不予退還。</p> <p>(3) 依限取得銀級以上但未達原申請等級者，保證金於扣除原申請等級與實際取得等級之獎勵容積差額之樓地板面積法定工程造價 5 倍之金額後無息退還。</p>	<p>建築標章，且申請使用執照時，應提供因綠建建築所獎勵增加樓地板面積法定工程造價之五倍保證金。</p> <p>2. 前項保證金退還依下列規定：</p> <p>(1) 依限取得該等級綠建築標章者，保證金無息退還。</p> <p>(2) 未依限取得銀級以上綠建築標章者，保證金不予退還。</p> <p>(3) 依限取得銀級以上但未達原申請等級者，保證金於扣除原申請等級與實際取得等級之獎勵容積差額之樓地板面積法定工程造價 5 倍之金額後無息退還。</p>	
<p>(十三) 為塑造本計畫區整體意象及風格，訂定都市設計相關管制事項及管制原則，並訂定都市設計審議地區，以達本計畫都市設計之目標。</p> <p>1. 本計畫區之建築基地面積達 1,500 m² 以上及公共設施用地申請開發建築，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>2. 本計畫另訂「南崁新市鎮都市計畫(經國特區第一期開</p>	<p>(十三) 為塑造本計畫區整體意象及風格，訂定都市設計相關管制事項及管制原則，並訂定都市設計審議地區，以達本計畫都市設計之目標。</p> <p>1. 本計畫區之建築基地面積達 1,500 m² 以上及公共設施用地申請開發建築，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>2. 本計畫另訂「南崁新市鎮都市計畫(經國特區第一期開</p>	<p>配合本市已升格為直轄市，修正組織名稱。</p>

原條文	修正條文	修訂理由
<p>發計畫)細部計畫案都市設計管制準則」(詳附錄一),本計畫建築基地於申請建築時,應依前述準則進行設計。</p> <p>3.「桃園縣都市設計審議委員會」應以本要點、都市設計管制準則及桃園縣相關都市設計審議原則,以為審議時之依據。</p>	<p>發計畫)細部計畫案都市設計管制準則」(詳附錄一),本計畫建築基地於申請建築時,應依前述準則進行設計。</p> <p>3.「桃園市都市設計審議委員會」應以本要點、都市設計管制準則及桃園市相關都市設計審議原則,以為審議時之依據。</p>	
<p>--</p>	<p>(十四)增額容積相關規定：</p> <p><u>1. 位於捷運車站中心點半徑500公尺範圍涵蓋到之細部計畫街廓,使用分區為住宅區、商業區者,得申請增額容積,但前述街廓臨接計畫道路路寬皆未達8公尺和街廓面積未超過1,000平方公尺,不予適用。</u></p> <p><u>2. 增額容積最高以住宅區基準容積率之10%為限,商業區基準容積率之20%為限。</u></p> <p><u>3. 有關增額容積申請方式、容積價金及送審書件等相關規定,由桃園市政府另訂之。</u></p>	<p>為落實TOD永續都市規劃理念,並結合土地發展適當挹注大眾運輸建設經費,配合捷運綠線G12車站設置,訂定增額容積相關規定,提高車站周邊土地使用強度。</p>
<p>(十四)本要點未規定事項,適用其他法令之規定。</p>	<p>(十五)本要點未規定事項,適用其他法令之規定。</p>	<p>配合修正點次。</p>



圖 2 南崁地區都市計畫(經國特區第一期開發計畫)細部計畫(第一階段)增額容積實施範圍示意圖(G12 車站周邊)

變更南崁地區都市計畫(部分蘆竹鄉及龜山鄉地區)細部計畫土地使用分區管制要點(配合桃園都會區大眾捷運系統航空城捷運線【綠線】)案：

原條文	修正條文	修訂理由
第一點：本要點依據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之規定訂定之。	第一點：本要點依都市計畫法第二十二條及同法 <u>桃園市</u> 施行細則 <u>第三十九</u> 條規定訂定之。	配合本市升格為直轄市已訂定「都市計畫法桃園市施行細則」，修正相關法令依據名稱。
第五點：計畫內各使用分區於建築申請時，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： (一)臨接 15 公尺(含)以上計畫道路者，應自計畫道路境界線至少退縮 4 公尺建築；未達 15 公尺計畫道路者，應自計畫道路境界線至少退縮 3.5 公尺建築。 (二)公共設施及公用事業用地，應自計畫道路境界線至少退縮 4 公尺建築。 (三)建築基地鄰接河川區及綠地(兼供道路使用)者，應自分區界線至少退縮 4 公尺建築。 (四)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。另該退縮部分，應自計畫道路(含綠地(兼供道路使用))境界線(或分區界線)起留設 2 公尺寬之人	第五點：計畫內各使用分區於建築申請時，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： (一)臨接 15 公尺(含)以上計畫道路者，應自計畫道路境界線至少退縮 4 公尺建築；未達 15 公尺計畫道路者，應自計畫道路境界線至少退縮 3.5 公尺建築。 (二)公共設施及公用事業用地，應自計畫道路境界線至少退縮 4 公尺建築。 (三)建築基地鄰接河川區及綠地(兼供道路使用)者，應自分區界線至少退縮 4 公尺建築。 (四)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。另該退縮部分，應自計畫道路(含綠地(兼供道路使用))境界線(或分區界線)起留設 2 公尺寬之人	配合本市一致性都市設計審議機制修正文字內容。

原條文	修正條文	修訂理由
<p>行步道，其餘部分應植栽綠化。</p> <p>(五)基地情形特殊經都市設計審查同意者，從其規定。</p>	<p>行步道，其餘部分應植栽綠化。</p> <p>(五)基地情形特殊者，得依<u>桃園市都市計畫地區基地情形特殊者退縮建築處理原則</u>辦理。</p>	
---	<p>第九點：增額容積相關規定：</p> <p>(一)<u>位於捷運車站中心點半徑 500 公尺範圍涵蓋到之細部計畫街廓，使用分區為住宅區、商業區者，得申請增額容積，但前述街廓臨接計畫道路路寬皆未達 8 公尺和街廓面積未超過 1,000 平方公尺，不予適用。</u></p> <p>(二)<u>增額容積最高以住宅區基準容積率之 10% 為限，商業區基準容積率之 20% 為限。</u></p> <p>(三)<u>有關增額容積申請方式、容積價金及送審書件等相關規定，由桃園市政府另訂之。</u></p>	<p>為落實 TOD 永續都市規劃理念，並結合土地發展適當挹注大眾運輸建設經費，配合捷運綠線 G13 車站設置，訂定增額容積相關規定，提高車站周邊土地使用強度。</p>
<p>第九點：本要點未規定事項，依其他相關法令辦理。</p>	<p>第十點：本要點未規定事項，依其他相關法令辦理。</p>	<p>配合修正點次。</p>



第3案：審議「變更平鎮（山子頂地區）都市計畫（部分停車場用地為機關用地、公園用地及道路用地、部分道路用地為公園用地及機關用地、部分人行步道用地為道路用地）（配合南勢行政園區大樓新建工程）案」

說明：

一、辦理緣起

桃園市平鎮區現有人口已超過23萬人，是桃園市第3大行政區，惟桃園市平鎮地政事務所自民國84年成立以來，即以押租金方式承租民間住宅大樓供作辦公廳舍使用，隨著業務及員額增加，衍生辦公環境格局不佳與空間不足等問題，加上出入口正臨於交通要道，影響民眾出入安全，且無任何停車空間，造成洽公民眾極大不便，近年又因建物外牆年久失修有雨水滲漏之情形，爰為改善辦公及洽公環境品質，遂有規劃搬遷之構想。

另因桃園市地方稅務局目前只於中壢設有服務據點，服務範圍涵蓋平鎮、觀音、中壢三區，業務量繁重且職員人數眾多，現有辦公廳舍已不敷使用，因此依平鎮區之人口規模而言，亦有必要成立地方稅務局平鎮分局之需，以滿足服務平鎮區民眾之需求與增進工作效能；爰經市府地政、稅務、交通、社會局等相關單位進行用地選址、會勘與綜合評估考量後，擇定以位居平鎮區中心之南勢地區內之停車場（停七）用地與周邊土地，整體規劃作為建置平鎮地政、戶政、稅務、社福及市民活動中心之五合一行政中心使用，以提供民眾可及性及就近性之優質服務。

本案同時結合基地旁之民俗文化公園整體規劃與周邊交通系統動線改善，辦理變更停七用地及周邊土地為機關、公園及道路用地，除提供平鎮南勢行政園區大樓新建工程基地之所需外，亦同時滿足當地居民對於公益性服務設施之期盼，不僅有效地運用公有土地資源、發揮行政機關群聚效益與統合提昇為民服務品質，更賦⁶⁴予南勢地區都市空間發展的新契

機。

二、變更機關：桃園市政府。

三、計畫性質：主要計畫。

四、法令依據：都市計畫法第27條第1項第4款。

五、變更位置：

本計畫範圍位於平鎮（山子頂地區）都市計畫區之中央區位，包含平鎮區南勢段188地號及平鎮段1283、1284地號之全部或部分範圍土地，都市計畫土地使用分區包含停車場（停七）、道路與人行步道用地，變更面積約0.59公頃。（詳計畫書及附圖一）

六、公展草案內容：詳計畫書、表一、圖一、圖二及圖三

七、公民或團體陳情意見：無。

八、辦理歷程：

（一）107年7月30日起公告公開展覽30日，並於107年8月14日於平鎮區公所舉行說明會。

（二）107年10月8日本市都委會大會決議（陳核中）：

1. 本案請就平鎮南勢行政園區實際進駐機關人數、空間規劃需求及基地周邊道路系統規劃合理性等補充說明。
2. 因本案涉及停車場用地變更，請就地區停車供需及本建築基地如何補充停車空間等予以分析後，再提會討論。

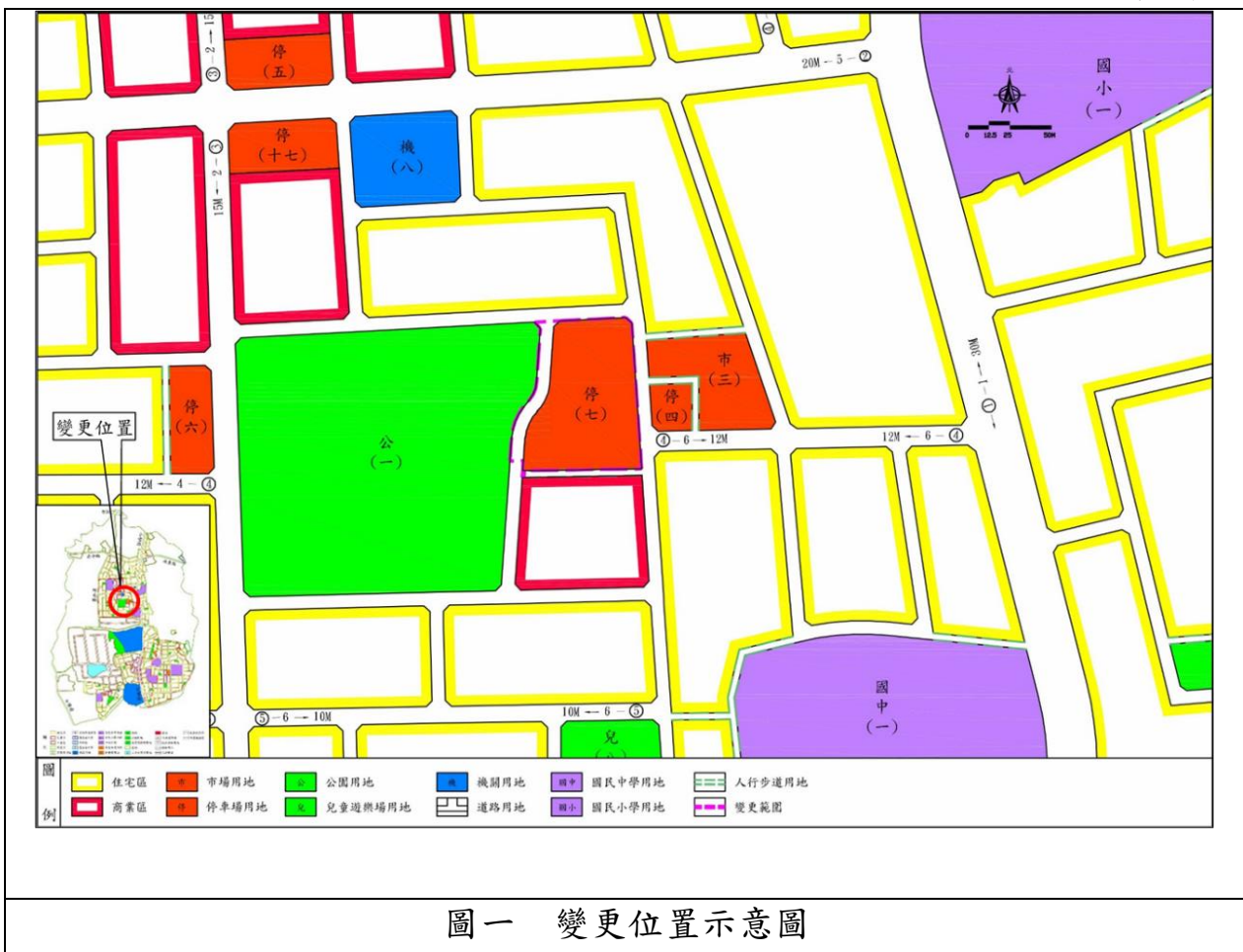
決 議：

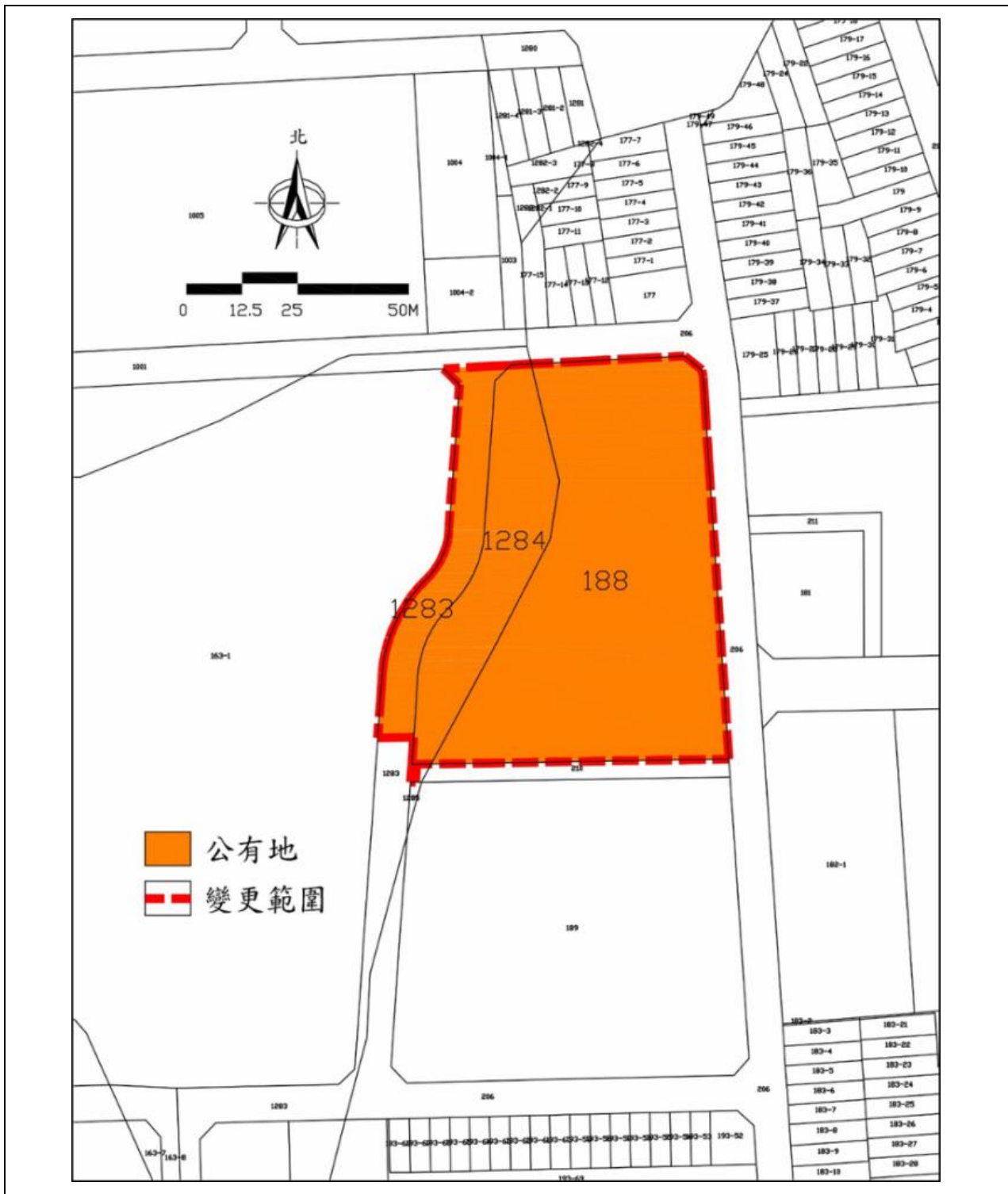
表一 變更內容明細表

編號	位置	變更內容		變更理由
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)	
1	計畫區 七用 地與 周 邊土地。 (包含南 勢段 188 地號，平 鎮 段 1283、 1284 等 地號土 地部分 或全部 範圍。)	停車場用地 (0.52)	機關用地 (0.46) 公園用地 (0.06) 道路用地 (6 平方公尺)	配合平鎮南勢行政園區大樓新建工程之規劃，以供平鎮地政、戶政、稅務分局、市民活動中心及社區關懷服務據點之綜合型行政中心進駐，發揮行政機關群聚效益，提供當地民眾可及性及就近性之優質服務。 結合鄰側民俗文化公園整體規劃及改善周邊交通系統動線，有效地運用公有土地資源，賦予南勢地區都市空間發展的新契機。 因所需工程用地範圍位於「平鎮(山子頂地區)都市計畫」內之停車場、道路與人行步道用地，故為利辦理後續工程施作，須儘速配合辦理變更。
		道路 用地 (0.07)	機關用地 (0.01) 公園用地 (0.06)	
		人行步道用地 (4 平方公尺)	道路用地 (4 平方公尺)	

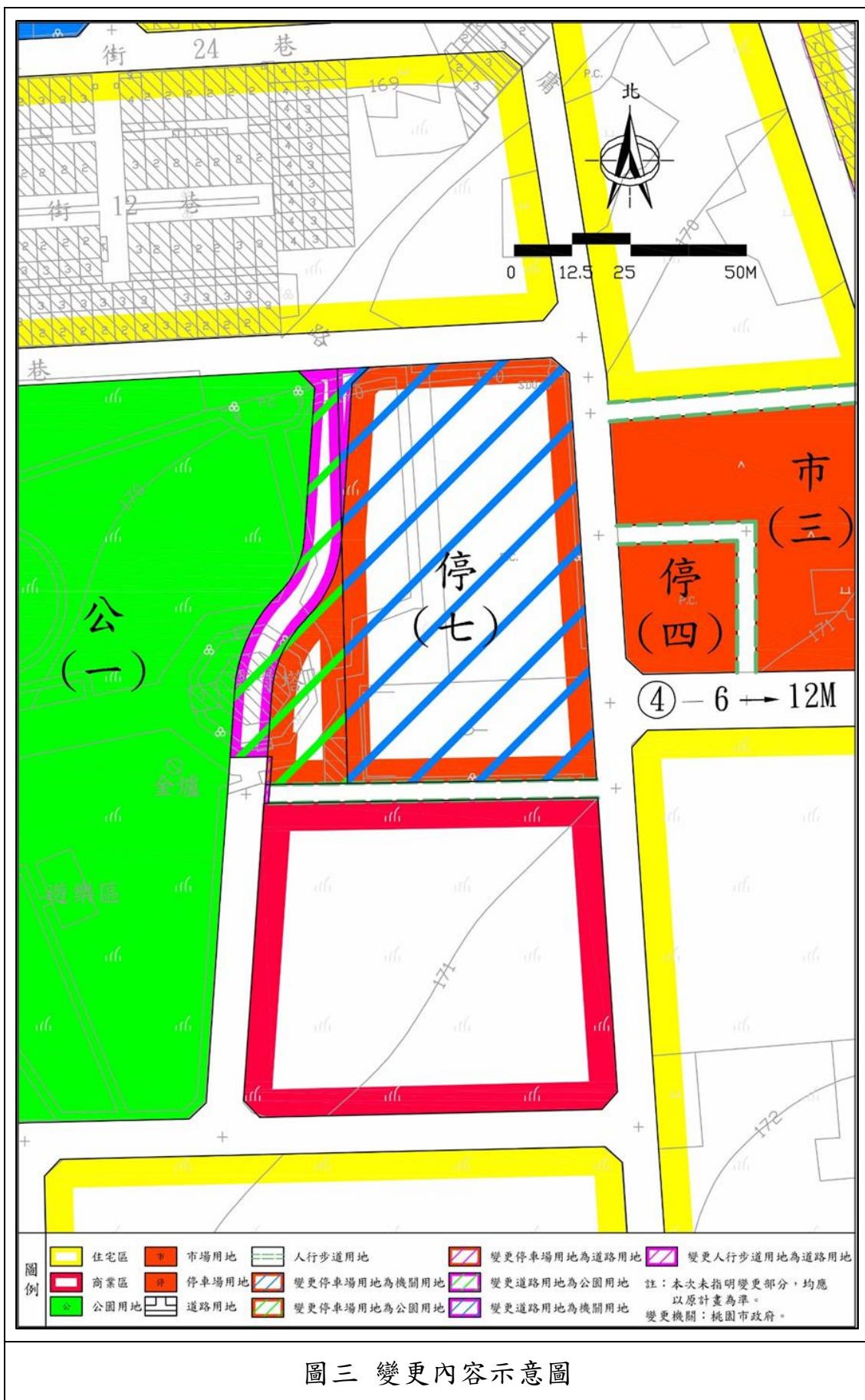
註：1. 本計畫未指明部分，均應以原有計畫為準。

2. 表列面積應以核定圖實地釘樁分割量測面積為準。





圖二 變更範圍產權示意圖



第 4 案：審議「擬定南崁新市鎮都市計畫(部份工業區為住宅區及商業區)細部計畫案」再申請展延實施期程

說明：

一、辦理緣起：

本案位於中油桃園煉油廠南側，申請單位為新竹化工實業股份有限公司，原供煉焦及生產乙炔氣使用，為避免造成社區生活環境品質及安全的重大災害，前依都市計畫法第 27 條第 1 項第 2 款及「都市計畫工業區檢討變更審議規範」規定，申請辦理變更部分工業區為住宅區及商業區，並擬定細部計畫於 90 年 9 月 10 日公告實施。

本案原計畫實施年期自 92 年 7 月至 94 年 7 月止，另規定實施年期之調整，應由申請人報請桃園縣政府同意後行之，申請人前於 94 年及 100 年兩次申請展延，並經本府同意展延實施期限至 106 年 12 月 31 日止。

申請人考量相關建設因諸多行政作業與時程不確定因素，致難以於期限前完成，故再次提出實施期程展延申請，並以 106 年 10 月 31 日新化字第 106103102 號函表示(摘錄)：本案辦理公共設施開闢各項作業中，惟許多非預期之因素影響，致申請及審議過程較長，且申請核定後，仍需進行施工作業，故申請展延本案實施年期至 110 年 6 月 30 日止。

二、申請人：新竹化工實業股份有限公司。

三、計畫性質：細部計畫。

四、計畫位置：桃園市桃園區鹽務路以西，桃林鐵路以東，鹽庫街以北，中油煉油廠以南，詳附圖 1。

五、原計畫內容：

(一)土地使用及公共設施計畫

總面積為 2.8226 公頃。

主要計畫變更為住宅區(2.3468 公頃)及商業區(0.4758 公頃)。

細部計畫則劃設住宅區(1.5959 公頃)、商業區(0.3045 公頃)、公園(0.6641 公頃)、廣場兼停車場(0.2031 公頃)及環保設施用地(0.0550 公頃)。

(二)事業及財務計畫：

1. 相關費用由申請人自籌經費開發。
2. 實施年期自 92 年 7 月至 94 年 7 月。
3. 本計畫實施年期之調整，應由申請人報請桃園縣政府同意後行之。

(三)協議書有關規定

1. 第 3 條：甲方保證確實依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」及核定都市計畫暨整體開發計畫限期實施。
2. 第 6 條：甲方若違反本協議書之規定時，願受乙方逕為下列處置，甲方不得要求任何損害賠償：一、土地變更為原使用分區；二、已捐贈之土地及代金不予發還。

六、 辦理歷程：

- (一)90 年 9 月 10 日公告實施。
- (二)94 年 12 月 19 日本縣都委會第 14 屆第 29 次會議同意展延至 100 年 12 月 31 日止，逾期不再予以展延。(如附表 3)
- (三)100 年 11 月 25 日本縣都委會第 16 屆第 14 次會議決議由業務單位循行政程序簽辦，免提本會討論，後續經本府於 101 年 3 月 3 日發函同意展延至 106 年 12 月 31 日。(如附表 4)
- (四)106 年 10 月 31 日申請人向本府申請展延，並於 106 年 12 月 26 日補充資料。
- (五) 107 年 1 月 30 日本府召開研商會議，會議結論(摘略)：
 1. 請申請人補充本案 101 年至 105 年間辦理歷程及無法進行開發原因。
 2. 請依各單位意見重新檢視並修正展延時程。
 3. 請申請人承諾於展延前完成用地捐贈及代金繳納等事宜，且屆

期如仍無法完成開發，不得再申請展延。

案經申請人續洽各單位協調相關事宜，並於107年8月8日依研商會議結論提送修正展延資料。

(六)107年10月8日本市都委會第27次會議審議決議(摘略)：本案依計畫書規定須捐贈部分公園，惟涉及公園維護管理完整性及後續處理事宜，請都市發展局邀集各權責單位確認並達成共識後，再提會討論。

決 議：



附表 1 本案細部計畫土地使用配置統計表

用地別	面積(公頃)	占比例	備註
住宅區	1.5959	56.54	
商業區	0.3045	10.79	
公共設施	0.9222	32.67	
小計	2.8226	100.00	



附圖 3 細部計畫示意圖



附圖 2 主要計畫示意圖

附表 3 本縣都市計畫委員會 94 年 12 月 19 日第 14 屆第 29 次會議記錄

討論事項	第 三 案	所屬鄉鎮市	桃園市
案由	審議新竹化工實業股份有限公司申請展延「擬定南崁新市鎮都市計畫(部分工業區為住宅區及商業區)細部計畫」實施期程案		
說	<p>一、原都市計畫變更暨擬定之情形：</p> <p>(一)申請人：新竹化工實業股份有限公司。</p> <p>(二)緣起：</p> <p>本案位於鹽務街以西，桃林鐵路以東，鹽庫街以北，中油煉油廠以南，原供煉焦及生產乙炔氣使用；為免造成附近社區生活環境品質及安全的重大災害，依都市計畫法第 27 條第 1 項第 2 款及「都市計畫工業區檢討變更審議規範」規定，申請辦理變更部分工業區為住宅區及商業區、擬定細部計畫、並簽訂協議書予以落實。</p> <p>(三)土地使用：</p> <p>總面積 2.8226 公頃，主要計畫變更為住宅區 2.3468 公頃、商業區 0.4758 公頃。細部計畫則劃設住宅區 1.5959 公頃、商業區 0.3045 公頃、公園 0.6641 公頃、廣場兼停車場 0.2031 公頃、環保設施用地 0.0550 公頃。</p> <p>(四)事業及財務計畫：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 採自籌經費開發，公共設施自行開發、管理及維護。 2. 實施年期：自 92 年 7 月起至 94 年 7 月止。 3. 本計畫實施年期之調整，應由申請人報請桃園縣政府同意後行之。 <p>(五)協議書有關規定：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 第 3 條：甲方保證確實依都市計畫工業區檢討變更審議規範，及核定都市計畫書暨整體開發計畫限期實施。 2. 第 6 條：甲方若違反本協議書之規定時，願受乙方逕為下列處置，甲方不得要求任何損害賠償：一、土地變更為原使用分區。二、已捐贈之土地及代金不予發還。 <p>(六)發布實施：本府 90 年 9 月 10 日 90 府城鄉字第 157989 號函。</p>		
明	<p>二、申請展延實施期程之情形：</p> <p>(一)因本案目前尚未開發且實施年期將屆，該公司以 94 年 6 月 29 日新化字第 0940629 號函申請展延，其理由：「為加強與補充景觀規劃，以及配合公司財務運用與配置。」。</p> <p>(二)考量該公司所持理由，本府 94 年 7 月 12 日府城鄉字第</p>		

<p>說 明</p>	<p>0940181268 號函據以同意展延實施期程；<u>至於實施期限俟提本縣都市計畫委員會審議後，依決議辦理。</u></p> <p>三、初審意見： 為促進土地利用並確保計畫可行，擬展延實施期限至 97 年 12 月底止，逾期不再予以展延。</p> <p>四、檢附： (一)變更位置示意圖。 (二)主要計畫示意圖、細部計畫示意圖。</p>
<p>縣 都 委 會 決 議</p>	<p>為配合本府推動桃林鐵路、中油煉油廠等規劃案，同意申請人所請展延實施期限至民國 100 年 12 月 31 日止，逾期不再予以展延。</p>

附表 4 本縣都市計畫委員會 100 年 11 月 25 日第 16 屆第 14 次會議記錄

討論事項第 3 案

第 3 案：審議「擬定南坎新市鎮都市計畫(部份工業區為住宅區及商業區)細部計畫案」再申請展延實施期程

說明：

一、辦理緣起

本案位於中油煉油廠南側，申請單位為新竹化工實業股份有限公司，原供煉焦及生產乙炔氣使用，為避免造成社區生活環境品質及安全的重大災害，前依都市計畫法第 27 條第 1 項第 2 款及「都市計畫工業區檢討變更審議規範」規定，申請辦理變更部分工業區為住宅區及商業區，並擬定計細部計畫於 90 年 9 月 10 日公告實施。

申請人前以 94 年 6 月 29 日新化字第 0940629 號函申請展延，本縣都市計畫委員會 94 年 12 月 19 日第 14 屆第 29 次會議決議：為配合本府推動桃林鐵路、中油煉油廠等規劃案，同意申請人所請展延實施期限至民國 100 年 12 月 31 日止，逾期不再予以展延。

申請人考量相關建設期程未定，再次提出實施期程展延申請，並以 100 年 10 月 17 日新化字第 1001017 號函表示(摘錄)：本案細部計畫實施期程，為配合縣府推動桃林鐵路、中油煉油廠等規劃之建設，係以桃林鐵路捷運化及中油煉油廠遷廠為規劃目的。惟目前尚無確切推動時間表，足以確定上開規劃案能於 100 年完成。是以上開細部計畫開發亦滯礙難行。實施期程案之展延，似不應侷限至 100 年止，請准予配合桃林鐵路及中油煉油廠規劃進程予以展延實施期程至 106 年 12 月 31 日止。

二、申請人：新竹化工實業股份有限公司

三、計畫性質：細部計畫。

四、變更位置：於鹽務街以西，桃林鐵路以東，鹽庫街以北，中油煉油廠以南，

五、原計畫內容：

(一)土地使用及公共設施計畫

總面積 2.8226 公頃，主要計畫變更為住宅區(2.3468 公頃)及商業區(0.4758 公頃)。細部計畫則劃設住宅區(1.5959 公頃)、商業區(0.3045 公頃)、公園(0.6641 公頃)、廣場兼停車場(0.2031 公頃)及環保設施用地(0.0550 公頃)。

(二)事業及財務計畫：

1. 採自籌經費開發，公共設施自行開發、維護及管理。
2. 實施年期自 92 年 7 月至 94 年 7 月。
3. 本計畫實施年期之調整，應由申請人報請桃園縣政府同意後行之。

(三)協議書有關規定

1. 第 3 條：甲方保證確實依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」及核定都市計畫暨整體開發計畫限期實施。
2. 第 6 條：甲方若違反本協議書之規定時，願受乙方逕為下列處置，甲方不得要求任何損害賠償：一、土地變更為原使用分區；二、已捐贈之土地及代金不予發還。

決議：本案申請單位 100 年 10 月 17 日函為展延實施期程部分，由業務單位循行政程序簽辦，並請環保局確認本案是否需重新辦理環評，免提本會討論。

檔 號：
保存年限：

桃園縣政府 函

地址：33001桃園縣桃園市縣府路1號
承辦人：蕭婷允
電話：03-3322101-5225
傳真：03-3393767

受文者：本府城鄉發展局

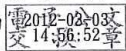
發文日期：中華民國101年3月3日
發文字號：府城都字第1010046836號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關 貴公司申請再次展延「擬定南崁新市鎮都市計畫（部分工業區為住宅區及商業區）細部計畫案」實施年期乙案，請查照。

說明：

- 一、依本府101年2月17日奉准簽及100年12月7日府城都字第1000496916號函辦理，（兼復 貴公司100年10月17日新化字第1001017號及101年2月6日新化字第1010206號函）。
- 二、鑑於本案自94年展延實施年期至今仍無法開發，尚非可歸責於 貴公司之由，且本案如長年無法開發並無法對環境品質及整體都市發展之提升有所助益，計畫案實施年期亦有調整依據，爰同意所請再次展延實施年期至106年12月31日止。

正本：新竹化工實業股份有限公司
副本：本府城鄉發展局



1010046836