

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27日
發文字號：府都計字第1070295361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29次會議

開會時間：中華民國107年12月10日(星期一)下午2時30分

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、國防部政治作戰局(討論第3案)、金車股份有限公司(討論第5案)、桃園市中壢區公所(討論第1、5案)、桃園市桃園區公所(討論第3、4案)、桃園市龜山區公所(討論第3案)、桃園市政府民政局(討論第4案)、桃園市政府交通局(討論第4、5案)、桃園市政府工務局(討論第5案)、桃園市政府農業局(討論第5案)、桃園市政府都市發展局(綜合規劃科)(討論第1案)、桃園市政府都市發展局(都市行政科)(討論第2案)、桃園市政府住宅發展處(討論第3案)

列席者：

副本：桃園市議會、中壢區籍市議員(討論第1、5案)、桃園區籍市議員(討論第3、4案)、龜山區籍市議員(討論第3案)(以上均含會議議程1份)、都市及區域研究學會(討論第3案)、安邦工程顧問股份有限公司(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、出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。並請至本府都市發展局 (<http://urdb.tycg.gov.tw/>) 「業務資訊—都市計畫科—桃園市都市計畫委員會—最新開會資訊」網站下載會議資料。
- 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、出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 29 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 27 及 28 次會議紀錄	
貳	討論事項	1. 再審議「擬定高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫（配合桃園國際機場聯外捷運系統 A20 車站周邊土地開發計畫）細部計畫案」	都發局報告 委員審議
		2. 審議「桃園市都市計畫容積移轉審查許可要點」修訂草案	都發局報告 委員審議
		3. 審議「擬定桃園市南崁溪左岸及建國一村周邊地區都市更新計畫案」	都發局報告 委員審議
		4. 審議「變更桃園市都市計畫(部分住宅區為機關用地)案」暨「變更桃園市都市計畫(配合中路地區整體開發計畫)細部計畫（部分停車場用地(停六)為機關用地)案」	桃園區公所報告 委員審議
		5. 審議「變更中壢(龍岡地區)都市計畫(配合金車公司中壢廠擴廠)主要計畫案」暨「擬定中壢(龍岡地區)都市計畫(配合金車公司中壢廠擴廠)細部計畫案」	申請人報告 委員審議
參	散 會		

貳、討論事項

第 1 案：再審議「擬定高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫（配合桃園國際機場聯外捷運系統 A20 車站周邊土地開發計畫）細部計畫案」

說 明：

一、辦理緣起：

本案主要計畫（「變更高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫（配合桃園國際機場聯外捷運系統 A20 車站周邊土地開發計畫）案」）於 102 年 4 月 30 日經內政部都委會審定，本細部計畫案亦於 102 年 6 月 24 日及 102 年 10 月 28 日經改制前桃園縣都市計畫委員會審議通過，惟因涉區段徵收開發，依內政部都委會審定決議，需俟區段徵收補償費發價完竣後始得發布實施。本案區段徵收計畫業經內政部土地徵收審議委員會 107 年 6 月 20 日審議通過，區段徵收補償費並於 107 年 8 月 22 日發價完竣。

本次考量本案細部計畫土地使用分區管制要點及都市設計管制準則係 102 年審議通過，部分內容與本市一致性規定不符，且為實施增額容積制度，爰於發布實施前再予修正提會審議。

二、擬定機關：桃園市政府。

三、法令依據：都市計畫法第 17 條。

四、計畫性質：擬定細部計畫。

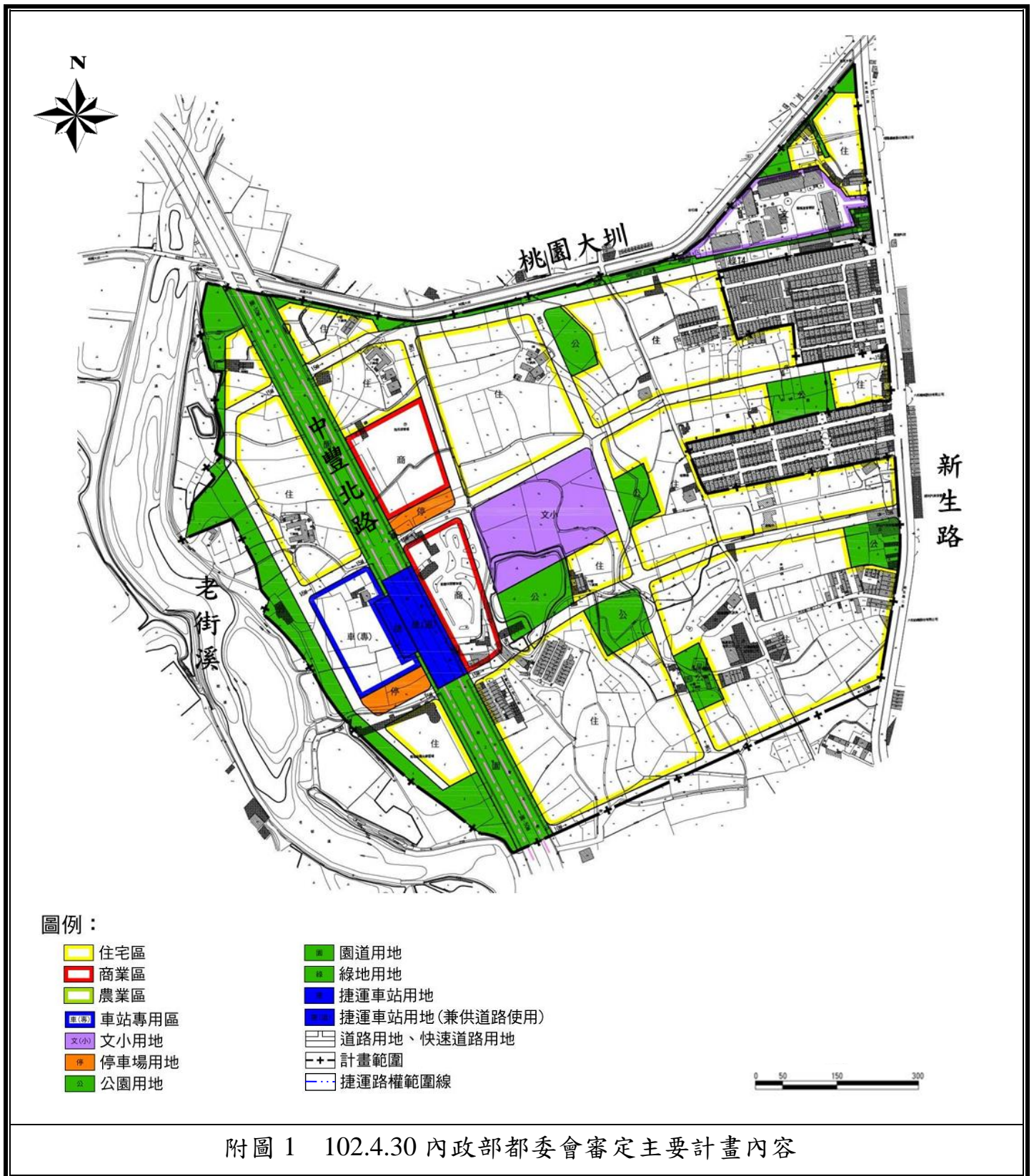
五、位置及範圍：詳附圖 1，總面積約 53.93 公頃。。

六、再審議內容：詳表 3 土地使用分區管制要點修正對照表及表 4 都市設計準則修正對照表。

七、公民或團體陳情意見：無。

決 議：

附件 1 「變更高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫（配合桃園國際機場聯外捷運系統 A20 車站周邊土地開發計畫）主要計畫」計畫摘要（102.4.30 內政部都委會審定內容）



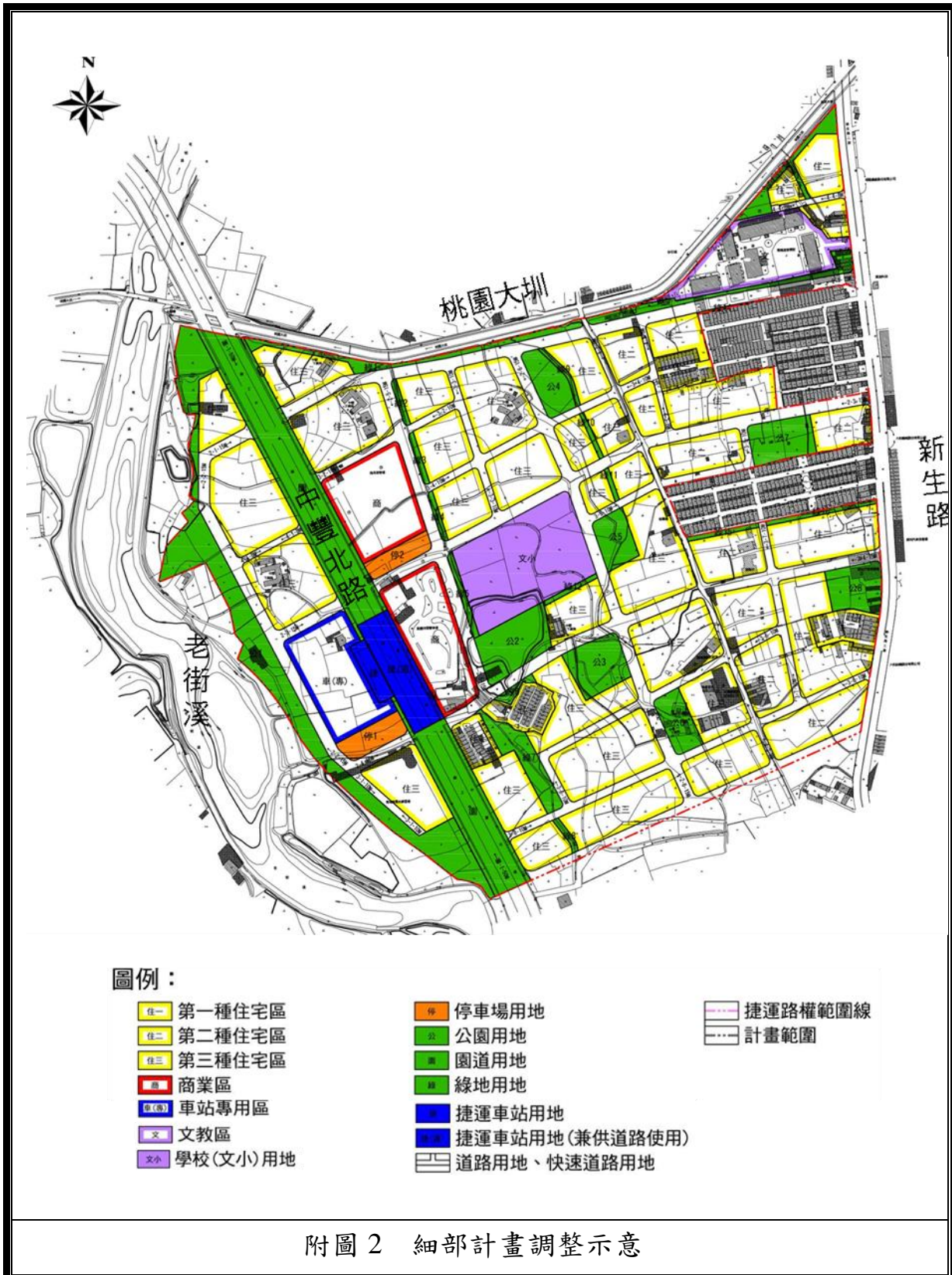
附表 1 102.4.30 內政部都委會審定「變更高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫（配合桃園國際機場聯外捷運系統 A20 車站周邊土地開發計畫）主要計畫案」變更內容明細表

位置	變更內容				變更理由
	原計畫	面積 (公頃)	新計畫	面積 (公頃)	
A20 車站 周邊 地區	農業區	47.69	住宅區	28.29	1. 配合「桃園國際機場聯外捷運建設計畫」A20 車站設置，因應大眾運輸導向規劃理念，以車站周邊土地整體規劃，藉此提供地區商業、住宅區等發展機能，並規劃必要之公共設施，以提升地區之環境品質，加速促進地方繁榮。 2. 農業區變更為文教區部分（聖德段 37、39 地號全部及 8 地號部分土地），應於主要計畫核定前，依下列規定辦理： (1) 以申請變更範圍 5% 之面積（代用地），乘以繳納代金當年度毗鄰文教區土地公告現值之 1.4 倍，折算繳納回饋代金，並一次繳納完竣。 (2) 檢附非屬申請人所有之其他土地所有權人土地變更使用同意書或證明文件。並與桃園縣政府簽訂協議書，同意依附帶條件規定辦理。
			商業區	2.64	
			車站專用區	1.26	
			學校用地	2.09	
			公園用地	5.43	
			綠地用地	0.93	
			停車場用地	0.51	
			文教區	0.03	
			道路用地	6.51	
	零星工業區	0.54	住宅區	0.53	
			公園用地	0.01	
	文教區	1.51	文教區	1.51	
	捷運車站用地	0.1	捷運車站用地	0.1	
	捷運車站用地 (兼供道路使用)	0.44	捷運車站用地 (兼供道路使用)	0.44	
	快速道路用地	3.65	園林道路用地	3.37	
捷運車站用地 (兼供道路使用)			0.28		
合計	53.93	合計	53.93		

註：

1. 本計畫未敘明變更部分，均應以原計畫為準。表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。
2. 捷運車站用地、捷運車站用地（兼供道路使用）之規定依「變更高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫（配合桃園國際機場聯外捷運系統建設計畫第二次變更）書」為準，文教區並配合細部計畫訂定相關土地使用管制之規定。

附件 2 「擬定高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫（配合桃園國際機場聯外捷運系統 A20 車站周邊土地開發計畫）細部計畫案」計畫摘要（102.06.24 及 102.10.28 桃園縣都委會審議通過內容）



附圖 2 細部計畫調整示意

附表 2 「擬定高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫（配合桃園國際機場聯外捷運系統 A20 車站周邊土地開發計畫）細部計畫案」土地使用計畫面積表（102.06.24 及 102.10.28 桃園縣都委會審議通過內容）

項目		面積 (公頃)	都市計畫比例 (%)	備註
土地使用分區	第一種住宅區	1.35	2.50	再發展區
	第二種住宅區	7.59	14.07	--
	第三種住宅區	16.01	29.69	
	商業區	2.64	4.90	--
	車站專用區	1.26	2.34	
	文教區	1.54	2.86	--
	小計	30.39	56.35	--
公共設施用地	學校（文小）用地	2.00	3.71	--
	公園用地	5.44	10.09	--
	綠地用地	2.01	3.73	--
	停車場用地	0.51	0.95	--
	捷運車站用地	0.18	0.33	--
	捷運車站用地 （兼供道路使用）	0.72	1.34	--
	園林道路用地	3.37	6.25	--
	道路用地	9.31	17.26	--
	小計	23.54	43.65	--
合計	53.93	100.00	--	

註：表內面積應依據核定圖實地分割測量面積為準。

附表 3 擬定高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫（配合桃園國際機場聯外捷運系統 A20 車站周邊土地開發計畫）細部計畫案土地使用分區管制要點對照表

原要點內容					本次再提會增（修）訂要點內容					變更理由																																																																																																																													
一、為促進土地合理利用及維護都市計畫區內居住之生活環境品質，依都市計畫法之規定，訂定本要點。					維持原條文					--																																																																																																																													
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、第三十二條及同法桃園市施行細則第三十九條規定訂定之。					配合桃園市政府於 106 年 6 月 14 日公布「都市計畫法桃園市施行細則」修正相關文字。																																																																																																																													
三、本計畫區內各土地使用分區及公共設施用地之建蔽率及容積率不得大於下列之規定：					三、本計畫區內各土地使用分區及公共設施用地之建蔽率及容積率不得大於下列之規定：					1. 配合本市已升格為直轄市，配合修正組織名稱。 2. 本府住宅政策，已由原「合宜住宅」調整為「社會住宅」，爰修訂土地使用分區管制要點有關「合宜住宅」名稱。 3. 參照本市一致性土地使用管制規定修正。																																																																																																																													
<table border="1"> <thead> <tr> <th>項目</th> <th>種類</th> <th>建蔽率</th> <th>容積率</th> <th>備註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="6">土地 使用 分區</td> <td>第一種住宅區</td> <td>50%</td> <td>120%</td> <td>再發展區</td> </tr> <tr> <td>第二種住宅區</td> <td>50%</td> <td>160%</td> <td></td> </tr> <tr> <td>第三種住宅區</td> <td>50%</td> <td>180%</td> <td></td> </tr> <tr> <td>商業區</td> <td>80%</td> <td>280%</td> <td>--</td> </tr> <tr> <td>車站專用區</td> <td>80%</td> <td>280%</td> <td></td> </tr> <tr> <td>文教區</td> <td>50%</td> <td>250%</td> <td>--</td> </tr> <tr> <td rowspan="8">公共 設施 用地</td> <td>公園用地</td> <td>15%</td> <td>30%</td> <td>--</td> </tr> <tr> <td>綠地用地</td> <td>--</td> <td>--</td> <td>--</td> </tr> <tr> <td>文小用地</td> <td>50%</td> <td>150%</td> <td>--</td> </tr> <tr> <td>捷運車站用地</td> <td>70%</td> <td>200%</td> <td>--</td> </tr> <tr> <td>捷運車站用地（兼供道路使用）</td> <td>70%</td> <td>200%</td> <td>--</td> </tr> <tr> <td>園林道路用地</td> <td>--</td> <td>--</td> <td>--</td> </tr> <tr> <td>道路用地</td> <td>--</td> <td>--</td> <td>--</td> </tr> <tr> <td>停車場平面</td> <td>10%</td> <td>20%</td> <td>--</td> </tr> </tbody> </table>					項目	種類	建蔽率	容積率	備註		土地 使用 分區	第一種住宅區	50%	120%	再發展區	第二種住宅區	50%	160%		第三種住宅區	50%	180%		商業區	80%	280%	--	車站專用區	80%	280%		文教區	50%	250%	--	公共 設施 用地	公園用地	15%	30%	--	綠地用地	--	--	--	文小用地	50%	150%	--	捷運車站用地	70%	200%	--	捷運車站用地（兼供道路使用）	70%	200%	--	園林道路用地	--	--	--	道路用地	--	--	--	停車場平面	10%	20%	--	<table border="1"> <thead> <tr> <th>項目</th> <th>種類</th> <th>建蔽率</th> <th>容積率</th> <th>備註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="6">土地 使用 分區</td> <td>第一種住宅區</td> <td>50%</td> <td>120%</td> <td>再發展區</td> </tr> <tr> <td>第二種住宅區</td> <td>50%</td> <td>160%</td> <td></td> </tr> <tr> <td>第三種住宅區</td> <td>50%</td> <td>180%</td> <td></td> </tr> <tr> <td>商業區</td> <td>80%</td> <td>280%</td> <td>--</td> </tr> <tr> <td>車站專用區</td> <td>80%</td> <td>280%</td> <td></td> </tr> <tr> <td>文教區</td> <td>50%</td> <td>250%</td> <td>--</td> </tr> <tr> <td rowspan="8">公共 設施 用地</td> <td>公園用地</td> <td>15%</td> <td>30%</td> <td>--</td> </tr> <tr> <td>綠地用地</td> <td>--</td> <td>--</td> <td>--</td> </tr> <tr> <td>文小用地</td> <td>50%</td> <td>150%</td> <td>--</td> </tr> <tr> <td>捷運車站用地</td> <td>70%</td> <td>200%</td> <td>--</td> </tr> <tr> <td>捷運車站用地（兼供道路使用）</td> <td>70%</td> <td>200%</td> <td>--</td> </tr> <tr> <td>園林道路用地</td> <td>--</td> <td>--</td> <td>--</td> </tr> <tr> <td>道路用地</td> <td>--</td> <td>--</td> <td>--</td> </tr> <tr> <td>停車場平面</td> <td>10%</td> <td>20%</td> <td>--</td> </tr> </tbody> </table>					項目	種類	建蔽率	容積率	備註	土地 使用 分區	第一種住宅區	50%	120%	再發展區	第二種住宅區	50%	160%		第三種住宅區	50%	180%		商業區	80%	280%	--	車站專用區	80%	280%		文教區	50%	250%	--	公共 設施 用地	公園用地	15%	30%	--	綠地用地	--	--	--	文小用地	50%	150%	--	捷運車站用地	70%	200%	--	捷運車站用地（兼供道路使用）	70%	200%	--	園林道路用地	--	--	--	道路用地	--	--	--	停車場平面	10%	20%
項目	種類	建蔽率	容積率	備註																																																																																																																																			
土地 使用 分區	第一種住宅區	50%	120%	再發展區																																																																																																																																			
	第二種住宅區	50%	160%																																																																																																																																				
	第三種住宅區	50%	180%																																																																																																																																				
	商業區	80%	280%	--																																																																																																																																			
	車站專用區	80%	280%																																																																																																																																				
	文教區	50%	250%	--																																																																																																																																			
公共 設施 用地	公園用地	15%	30%	--																																																																																																																																			
	綠地用地	--	--	--																																																																																																																																			
	文小用地	50%	150%	--																																																																																																																																			
	捷運車站用地	70%	200%	--																																																																																																																																			
	捷運車站用地（兼供道路使用）	70%	200%	--																																																																																																																																			
	園林道路用地	--	--	--																																																																																																																																			
	道路用地	--	--	--																																																																																																																																			
	停車場平面	10%	20%	--																																																																																																																																			
項目	種類	建蔽率	容積率	備註																																																																																																																																			
土地 使用 分區	第一種住宅區	50%	120%	再發展區																																																																																																																																			
	第二種住宅區	50%	160%																																																																																																																																				
	第三種住宅區	50%	180%																																																																																																																																				
	商業區	80%	280%	--																																																																																																																																			
	車站專用區	80%	280%																																																																																																																																				
	文教區	50%	250%	--																																																																																																																																			
公共 設施 用地	公園用地	15%	30%	--																																																																																																																																			
	綠地用地	--	--	--																																																																																																																																			
	文小用地	50%	150%	--																																																																																																																																			
	捷運車站用地	70%	200%	--																																																																																																																																			
	捷運車站用地（兼供道路使用）	70%	200%	--																																																																																																																																			
	園林道路用地	--	--	--																																																																																																																																			
	道路用地	--	--	--																																																																																																																																			
	停車場平面	10%	20%	--																																																																																																																																			

原要點內容	本次再提會增(修)訂要點內容	變更理由																				
<table border="1" data-bbox="193 210 683 300"> <tr> <td>地</td> <td>立</td> <td>70%</td> <td>480%</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>體</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </table> <p>本計畫區辦理區段徵收後，縣府取得第二種住宅區或第三種住宅區之土地，縣府依合宜住宅興辦事業計畫興建合宜住宅使用，其建築基地之基準容積得提高至 300%，不受第一項容積率限制。</p>	地	立	70%	480%			體				<table border="1" data-bbox="791 210 1281 300"> <tr> <td>地</td> <td>立</td> <td>70%</td> <td>480%</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>體</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </table> <p>本計畫區辦理區段徵收後，<u>市府取得第二種住宅區或第三種住宅區土地供興建社會住宅使用者</u>，其容積得酌予提高至 300%，並不得適用相關容積獎勵及容積移轉之規定。</p>	地	立	70%	480%			體				
地	立	70%	480%																			
	體																					
地	立	70%	480%																			
	體																					
<p>四、車站專用區得做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」及其它相關規定辦理聯合開發。</p>	<p>四、車站專用區得做捷運相關設施及依都市計畫法<u>桃園市施行細則</u>有關商業區相關規定使用，並得依「大眾捷運法」及其它相關規定辦理<u>土地開發</u>。</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 配合桃園市政府於 106 年 6 月 14 日公布「都市計畫法桃園市施行細則」修正相關文字。 2. 配合交通部 99 年 1 月 15 日交路字第 098008506 0 號令和內政部台內營字第 098081991 7 號令發布「大眾捷運系統土地開發辦法」第 3 條文內容修正。 																				
<p>五、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。但不超過基地面積乘以該基地容積率之 30% 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 100 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>(二)建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使</p>	刪除	參照本市一致性土地使用管制規定予以刪除。																				

原要點內容	本次再提會增(修)訂要點內容	變更理由																												
<p>用，經交通主管機關核准者。</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下表。建築基地申請開發，如造成鄰地未達前述規定無法開發之情形，應加以合併共同開發。</p>	<p>五、為塑造本計畫區之都市意象，避免過於細分之建築基地規模造成都市意象混亂，並促進整體開發，訂定建築基地最小開發規定如下表。建築基地申請開發，如造成鄰地未達前述規定無法開發之情形，應加以合併共同開發。</p>	<p>調整點次。</p>																												
<table border="1"> <thead> <tr> <th>街廓編號</th> <th>建築基地最小開發規模</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1 街廓編號 C1、C2 建築基地</td> <td>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。</td> </tr> <tr> <td>2 T1(車站專用區)</td> <td>採整體開發方式辦理</td> </tr> <tr> <td>3 街廓編號 R1~R26 建築基地</td> <td>除安置街廓外，建築基地最小開發規模應不得小於 500 平方公尺，且建築基地臨計畫道路之最小面寬應不得小於 10 公尺。</td> </tr> <tr> <td>4 街廓編號 R27~R40 建築基地</td> <td>建築基地臨計畫道路之最小面寬應不得小於 5 公尺。</td> </tr> <tr> <td>5 R41~R44(再發展區)</td> <td>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。</td> </tr> <tr> <td>6 除第 1 至 5 之規定外，面臨兩條計畫道路以上之轉角建築基地</td> <td>建築基地最小開發規模應不得小於 300 平方公尺。</td> </tr> </tbody> </table>	街廓編號	建築基地最小開發規模	1 街廓編號 C1、C2 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 T1(車站專用區)	採整體開發方式辦理	3 街廓編號 R1~R26 建築基地	除安置街廓外，建築基地最小開發規模應不得小於 500 平方公尺，且建築基地臨計畫道路之最小面寬應不得小於 10 公尺。	4 街廓編號 R27~R40 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 R41~R44(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 除第 1 至 5 之規定外，面臨兩條計畫道路以上之轉角建築基地	建築基地最小開發規模應不得小於 300 平方公尺。	<table border="1"> <thead> <tr> <th>街廓編號</th> <th>建築基地最小開發規模</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1 街廓編號 C1、C2 建築基地</td> <td>建築基地最小開發規模應不得小於 1,000 平方公尺，且建築基地臨計畫道路之最小面寬應不得小於 20 公尺。</td> </tr> <tr> <td>2 T1(車站專用區)</td> <td>採整體開發方式辦理</td> </tr> <tr> <td>3 街廓編號 R1~R26 建築基地</td> <td>除安置街廓外，建築基地最小開發規模應不得小於 500 平方公尺，且建築基地臨計畫道路之最小面寬應不得小於 10 公尺。</td> </tr> <tr> <td>4 街廓編號 R27~R40 建築基地</td> <td>建築基地臨計畫道路之最小面寬應不得小於 5 公尺。</td> </tr> <tr> <td>5 R41~R44(再發展區)</td> <td>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。</td> </tr> <tr> <td>6 除第 1 至 5 之規定外，面臨兩條計畫道路以上之轉角建築基地</td> <td>建築基地最小開發規模應不得小於 300 平方公尺。</td> </tr> </tbody> </table>	街廓編號	建築基地最小開發規模	1 街廓編號 C1、C2 建築基地	建築基地最小開發規模應不得小於 1,000 平方公尺，且建築基地臨計畫道路之最小面寬應不得小於 20 公尺。	2 T1(車站專用區)	採整體開發方式辦理	3 街廓編號 R1~R26 建築基地	除安置街廓外，建築基地最小開發規模應不得小於 500 平方公尺，且建築基地臨計畫道路之最小面寬應不得小於 10 公尺。	4 街廓編號 R27~R40 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 R41~R44(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 除第 1 至 5 之規定外，面臨兩條計畫道路以上之轉角建築基地	建築基地最小開發規模應不得小於 300 平方公尺。	
街廓編號	建築基地最小開發規模																													
1 街廓編號 C1、C2 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 T1(車站專用區)	採整體開發方式辦理																													
3 街廓編號 R1~R26 建築基地	除安置街廓外，建築基地最小開發規模應不得小於 500 平方公尺，且建築基地臨計畫道路之最小面寬應不得小於 10 公尺。																													
4 街廓編號 R27~R40 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 R41~R44(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 除第 1 至 5 之規定外，面臨兩條計畫道路以上之轉角建築基地	建築基地最小開發規模應不得小於 300 平方公尺。																													
街廓編號	建築基地最小開發規模																													
1 街廓編號 C1、C2 建築基地	建築基地最小開發規模應不得小於 1,000 平方公尺，且建築基地臨計畫道路之最小面寬應不得小於 20 公尺。																													
2 T1(車站專用區)	採整體開發方式辦理																													
3 街廓編號 R1~R26 建築基地	除安置街廓外，建築基地最小開發規模應不得小於 500 平方公尺，且建築基地臨計畫道路之最小面寬應不得小於 10 公尺。																													
4 街廓編號 R27~R40 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 R41~R44(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 除第 1 至 5 之規定外，面臨兩條計畫道路以上之轉角建築基地	建築基地最小開發規模應不得小於 300 平方公尺。																													
<p>七、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 10%。</p>	<p>六、為鼓勵本計畫區內土地大規模開發建設，<u>建築基地面積大於 1,500 平方公尺以上者，得增加該基地基準容積之 5%，建築基地面積 3,000 平方公尺以上者，得增加該基地基準容積之 8%，建築基地面積 5,000 平方公尺以上者，得增加該基地基準容積之 15%。</u></p>	<p>1. 調整點次。 2. 參照 107 年 5 月 18 日公告實施「擬定南崁新市鎮都市計畫(配合桃園國際機場聯外捷運系統 A10 車站周</p>																												

原要點內容	本次再提會增(修)訂要點內容	變更理由
		邊土地開發計畫)細部計畫案」規定修正。
<p>八、計畫區內各使用分區及部分公共設施於建築申請時，應依下列規定退縮建築空間，並指定為帶狀式公共開放空間，退縮部分得計入法定空地：</p> <p>(一)鄰接計畫道路未達 15 公尺者，應自道路境界線至少退縮 3.5 公尺建築；鄰接計畫道路 15 公尺者，應自道路境界線至少退縮 4 公尺建築；鄰接園道者，應自道路境界線至少退縮 6 公尺建築。</p> <p>(二)鄰接公園用地、綠地用地及停車場用地者，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>(三)停車場用地及文小用地，應自周界至少退縮 5 公尺建築。</p> <p>(四)計畫區北側文教區應自鄰接桃園大圳處至少退縮 6 公尺建築。</p> <p>(五)計畫區北側 R33、R34 街廓應自鄰接既有住宅區處至少退縮 4 公尺建築。</p> <p>(六)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>七、計畫區內各使用分區及部分公共設施於建築申請時，應依下列規定退縮建築，並指定為公共開放空間，退縮部分得計入法定空地，不得設置汽車停車空間及圍牆，且該退縮部分應自道路境界線至少留設 1.5 公尺寬之植栽綠化，並優先種植喬木，其餘設置人行步道。</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 公尺者，應自道路境界線至少退縮 4 公尺建築；臨接園道者，應自道路境界線至少退縮 6 公尺建築。</p> <p>(二)臨接公園用地、綠地用地及停車場用地者，應自建築基地與前述公共設施用地臨接處至少退縮 5 公尺建築。</p> <p>(三)停車場用地及文小用地，應自周界至少退縮 5 公尺建築。</p> <p>(四)計畫區北側文教區應自臨接桃園大圳處至少退縮 6 公尺建築。</p> <p>(五)計畫區北側 R33、R34 街廓應自臨接既有住宅區處至少退縮 4 公尺建築。</p> <p>(六)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>(七)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>1. 調整點次。</p> <p>2. 參照本市一致性土地使用管制規定修正。</p> <p>3. 修正文字。</p>
<p>九、建築基地內之法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木，其植栽種類以原生植物為原則。</p>	<p>八、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>	調整點次。
-	<p>九、為增加雨水貯留及涵養水分避免開發行為造成下游衝擊，建築開發行為應設置充足之雨水貯留滯洪及涵養水分相關設施，有關實施標準、送審書件及設置標準，由桃園市政府另訂之。前項增設雨水貯留利用滯洪設施所需樓地板面積，得不計入容積。</p>	參照本市一致性土地使用管制規定修正。
<p>十、建築基地之地下室開挖率不得超過建蔽率加 10%；但車站專用區、商業區以 80%為上限。</p>	<p>十、第一、二、三種住宅區建築基地面積超過 1,500 m²以上者，地下室開挖率不得超過 70%；未達 1,500m²者，地下開挖率不得超過 80%；車專區及商業區地下開挖率不得超過 80%。</p>	參照本市一致性土地使用管制規定訂定。

原要點內容	本次再提會增(修)訂要點內容	變更理由																
<p>十一、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，應留設乙部汽車停車空間及乙部機車停車空間。</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，應增設乙部汽車停車空間及乙部機車停車空間。</p> <p>(三)每部機車停車空間長度應為 2~2.5 公尺，寬 1~1.5 公尺。</p>	<p>十一、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 1 部汽車停車空間及 1 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 1 部汽車停車空間及 1 部機車停車空間。</p> <p>(三)每部機車停車空間長度應為至少 2 至 2.5 公尺，寬度至少 1 至 1.5 公尺。</p>	<p>參照本市一致性土地使用管制規定修正。</p>																
<p>十二、本計畫區建築基地如依「桃園縣鼓勵建築物增設停車空間自治條例」規定申請獎勵容積，其所需增設之停車空間，須先經桃園縣政府交通局同意後，始得依該自治條例規定辦理。</p>	<p>刪除</p>	<p>「桃園縣鼓勵建築物增設停車空間自治條例」已於 103 年 12 月 25 日公告廢止。</p>																
<p>十三、第二、第三種住宅區獎勵上限規定如下：</p> <p>(一)第二、第三種住宅區申請獎勵興建後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。</p> <p>(二)前述獎勵上限不含都市更新條例規定之相關獎勵。</p>	<p>刪除</p>	<p>都市計畫法桃園市施行細則第 42 條已訂定容積獎勵上限規定，爰刪除本點回歸施行細則。</p>																
<p>十四、第一種住宅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，訂定規模獎勵，規定如下：</p> <table border="1" data-bbox="225 1442 692 1711"> <thead> <tr> <th>建築基地合併開發規模</th> <th>增加興建容積樓地板面積佔基準容積比例</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>面積達 1500 m²以上</td> <td>3%</td> </tr> <tr> <td>面積達 3000 m²以上</td> <td>5%</td> </tr> <tr> <td>面積達 5000 m²以上</td> <td>10%</td> </tr> </tbody> </table> <p>(二)個別開發則不得適用設置公共開放空間、公益性設施等相關獎勵措施。</p>	建築基地合併開發規模	增加興建容積樓地板面積佔基準容積比例	面積達 1500 m ² 以上	3%	面積達 3000 m ² 以上	5%	面積達 5000 m ² 以上	10%	<p>十二、第一種住宅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，訂定規模獎勵，規定如下：</p> <table border="1" data-bbox="823 1442 1291 1711"> <thead> <tr> <th>建築基地合併開發規模</th> <th>增加興建容積樓地板面積佔基準容積比例</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>面積達 1,500 m²以上</td> <td>5%</td> </tr> <tr> <td>面積達 3,000 m²以上</td> <td>8%</td> </tr> <tr> <td>面積達 5,000 m²以上</td> <td>15%</td> </tr> </tbody> </table> <p>(二)個別開發則不得適用設置公共開放空間、公益性設施等相關獎勵措施。</p>	建築基地合併開發規模	增加興建容積樓地板面積佔基準容積比例	面積達 1,500 m ² 以上	5%	面積達 3,000 m ² 以上	8%	面積達 5,000 m ² 以上	15%	<p>1. 調整點次。</p> <p>2. 獎勵容積比例參照 107 年 5 月 18 日公告實施「擬定南崁新市鎮都市計畫(配合桃園國際機場聯外捷運系統 A10 車站周邊土地開發計畫)細部計畫案」規定修正。</p> <p>3. 公益性設施部分參</p>
建築基地合併開發規模	增加興建容積樓地板面積佔基準容積比例																	
面積達 1500 m ² 以上	3%																	
面積達 3000 m ² 以上	5%																	
面積達 5000 m ² 以上	10%																	
建築基地合併開發規模	增加興建容積樓地板面積佔基準容積比例																	
面積達 1,500 m ² 以上	5%																	
面積達 3,000 m ² 以上	8%																	
面積達 5,000 m ² 以上	15%																	

原要點內容	本次再提會增(修)訂要點內容	變更理由
		照本市一致性土地使用管制規定予以刪除。
十五、第一種住宅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。	刪除	都市計畫法桃園市施行細則第 42 條已訂定容積獎勵上限規定，爰刪除本點回歸施行細則。
十六、為維護既有生態溼地及農水路紋理，本計畫劃設於公園內之埤塘、劃設於綠地內之水圳應予完整保留。	十三、為維護既有生態溼地及農水路紋理，本計畫劃設於公園內之埤塘、劃設於綠地內之水圳應予完整保留。	調整點次。
<p>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。</p> <p>(一)本計畫區之住宅區、商業區、車站專用區之建築基地及公園用地、文小用地、停車場用地等公共設施用地申請開發建築，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>(二)本計畫區 15 公尺寬度以上之道路，未來在規劃設計時須經「桃園縣都市設計審議委員會」審議通過後，始得興闢。</p> <p>(三)本計畫另訂擬定高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫(配合桃園國際機場聯外捷運系統 A20 車站周邊土地開發計畫)細部計畫都市設計管制準則，本計畫建築基地於申請建築時，應依前述準則進行設計(詳附件)。</p> <p>(四)「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>十四、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>(一)本計畫區之<u>第一種住宅區建築基地面積達 1,500 平方公尺以上、第二種住宅區、第三種住宅區</u>、商業區、車站專用區之建築基地及公園用地、文小用地、停車場用地等公共設施用地申請開發建築，應於發照前經<u>都市設計審議</u>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>(二)本計畫區 15 公尺寬度以上之道路，未來在規劃設計時須經<u>都市設計審議</u>通過後，始得興闢。</p> <p>(三)本計畫另訂「擬定高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫(配合桃園國際機場聯外捷運系統 A20 車站周邊土地開發計畫)細部計畫案」都市設計管制準則，本計畫建築基地於申請建築時，應依前述規範進行設計(詳附件)。</p> <p>(四)為保留埤塘、水圳所劃設之公園綠地，其設計應兼具綠色生態、親水性、安全性、景觀及居民休憩之機能，相關設計原則應依「<u>都市設計管制準則</u>」。</p> <p>(五)「<u>桃園市</u>都市設計審議委員會」應以本要點、都市設計管制準則及<u>桃園市</u>相關都市設計審</p>	<p>1. 調整點次。</p> <p>2. 調整款次內容，第一款說明各分區需進行都市設計審議條件，第二款說明道路需進行都市審議條件。</p> <p>3. 第(四)款參照 107 年 5 月 18 日公告實施「擬定南崁新市鎮都市計畫(配合桃園國際機場聯外捷運系統 A10 車站周邊土地開發計畫)細部計畫案」規定修正。</p>

原要點內容	本次再提會增(修)訂要點內容	變更理由
	議原則，以為審議時之依據。	4. 第(五)款配合本市已升格為直轄市，修正組織名稱。
十八、計畫圖上以虛線標示「捷運路權範圍」得容許作為捷運系統及其轉乘設施使用。	十五、計畫圖上以虛線標示「捷運路權範圍」得容許作為捷運系統及其轉乘設施使用。	調整點次。
-	十六、增額容積相關規定： <u>(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 平方公尺，不予適用。</u> <u>(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。</u> <u>(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。</u>	為落實捷運車站周邊 TOD 發展理念，新增增額容積規定。
十九、本要點未規定事項，依其他法令規定辦理。	十七、本要點未規定事項，依其他法令規定辦理。	調整點次。

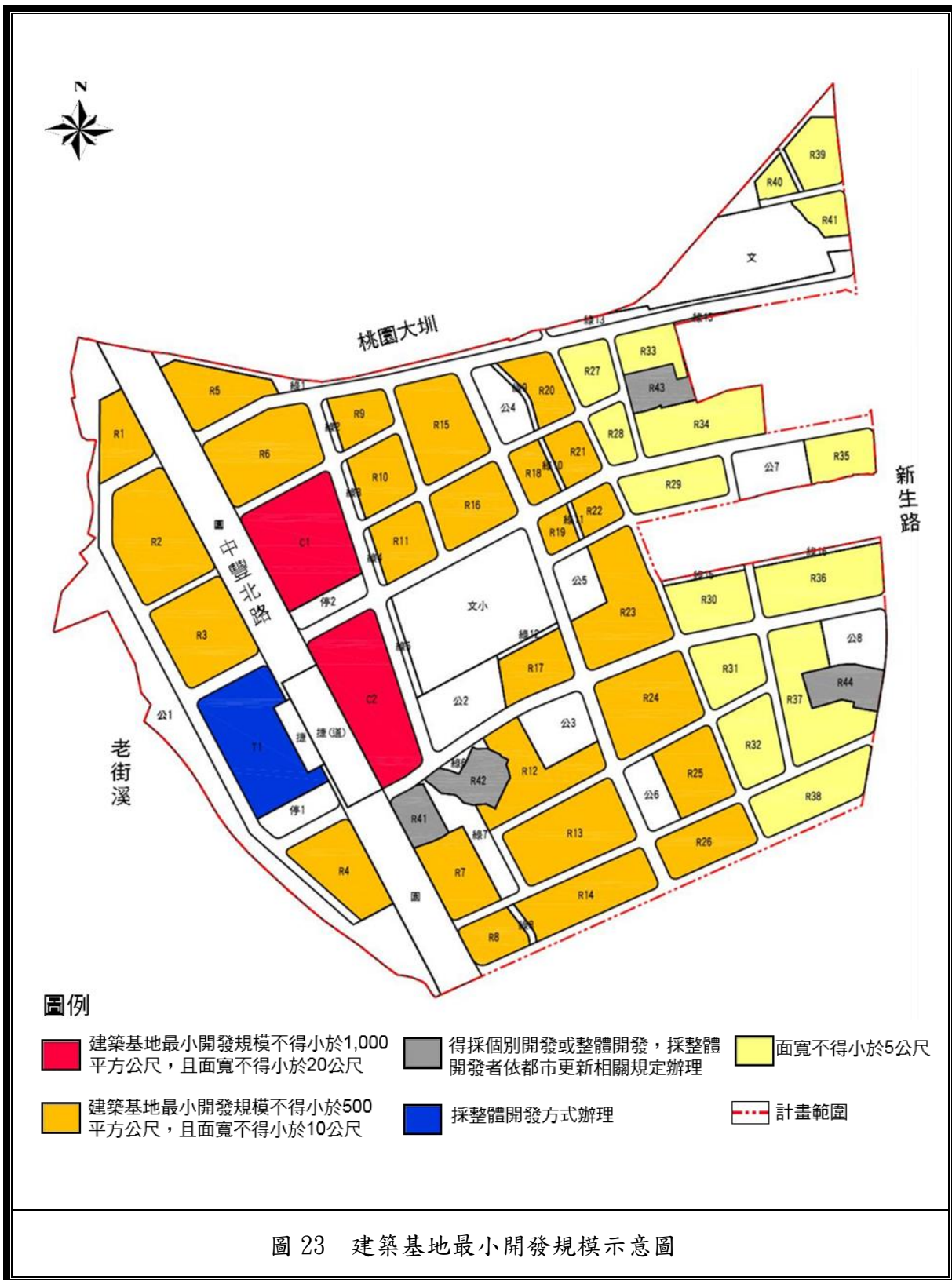
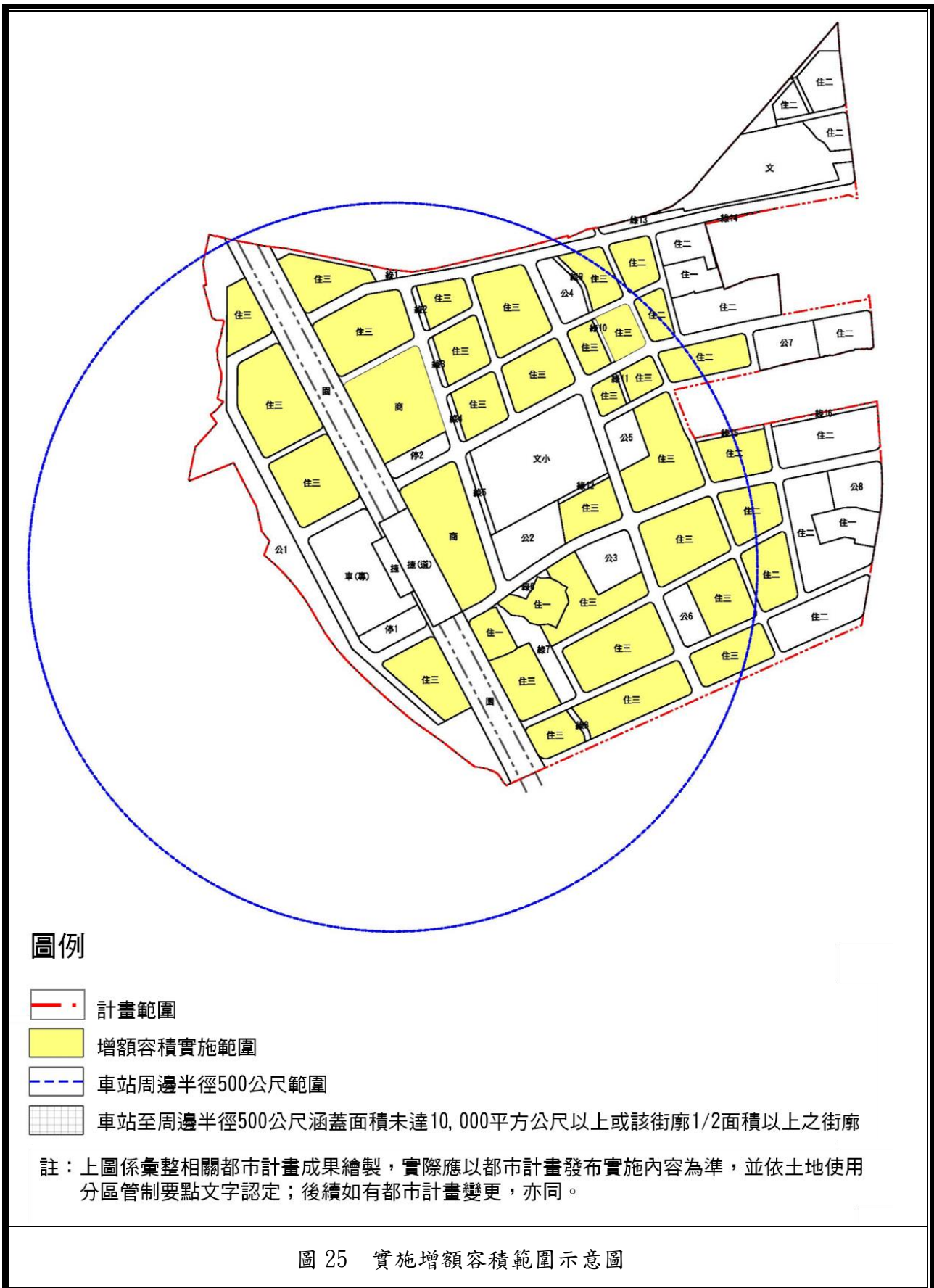


圖 23 建築基地最小開發規模示意圖



圖 24 建築退縮管制示意圖



圖例

- 計畫範圍
- 增額容積實施範圍
- 車站周邊半徑500公尺範圍
- 車站至周邊半徑500公尺涵蓋面積未達10,000平方公尺以上或該街廓1/2面積以上之街廓

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 25 實施增額容積範圍示意圖

附表 4 擬定高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫（配合桃園國際機場聯外捷運系統 A20 車站周邊土地開發計畫）細部計畫案都市設計管制準則對照表

原準則內容	本次增（修）訂準則內容	變更理由
<p>為塑造本計畫新增地區整體意象及風格，訂定都市設計管制準則如下：</p> <p>一、公共開放空間系統</p> <p>(一)本計畫區指定留設之公共開放空間系統包含下列，其位置及規範應按附圖 1 辦理。</p> <p>1. 帶狀式公共開放空間：為串連集中式公共開放空間，並提供人行舒適之行走空間，訂定退縮建築空間。</p> <p>2. 廣場式公共開放空間：為形塑良好出入口意象，紓解商業活動可能之人群聚集，並引導人行通往公園等開放空間，於重要街角地區規範建築基地應配合留設街角廣場。訂定臨園道之住宅區、商業區及車站專用街街角規範留設最小 100 m²街角廣場；15m 以上道路相交處街角規範留設最小 50 m²街角廣場。街角廣場留設分布情形詳見附圖一。</p> <p>(二)綠化</p> <p>1. 綠化及綠覆率計算依據「桃園縣建築基地綠化自治條例」辦理。</p> <p>2. 綠化植栽樹種以原生植物為優先，並依據「桃園縣都市設計審議案件建議與不建議植樹種整理表」辦理</p> <p>(三)規劃原則</p> <p>1. 都市計畫公共設施</p> <p>(1)公園用地內應保留地面水體之原有面積，並確保生物棲息之多孔質護岸，以不改變生物棲息地環境條件為原則，因此應保持與灌溉溝渠之連結系統。</p> <p>(2)公園用地應設立生態濕地、水池、草原、密林區等多種方式，以多層次混種植栽方式，廣植原生種之誘鳥、蜜源與食草植物，以建立公園全面性之生態綠網。</p> <p>(3)帶狀綠地空間除應留設必要渠道供灌溉水路使用外，另應視實際規劃需要留設人行步道、自行車道及植栽帶。</p> <p>2. 帶狀式公共開放空間</p> <p>沿街式退縮建築空間，應自道路境界</p>	<p>為塑造本計畫新增地區整體意象及風格，訂定都市設計管制準則如下：</p> <p>一、公共開放空間系統</p> <p>(一)本計畫區指定留設之公共開放空間系統包含下列，其位置及規範應按附圖 1 辦理。</p> <p>1. 帶狀式公共開放空間：<u>指定退縮建築後所形成之開放空間，除可串連都市計畫公共設施外，並提供舒適之人行行走空間。</u></p> <p>2. 廣場式公共開放空間：為形塑良好出入口意象，紓解商業活動可能之人群聚集，並引導人行通往公園等開放空間，於重要街角地區規範建築基地應配合留設街角廣場。訂定商業區及臨園道之住宅區街角規範留設最小 100 m²街角廣場；15m 以上道路相交處街角原則規範留設最小 50 m²街角廣場。街角廣場留設分布情形詳見附圖 1。</p> <p>(二)綠化</p> <p>1. 綠化及綠覆率計算依據「<u>桃園市</u>建築基地綠化自治條例」辦理。</p> <p>2. 綠化植栽樹種以原生植物為優先，並依據「<u>桃園市</u>都市設計審議案件建議與不建議植樹種整理表」辦理。</p> <p>(三)規劃原則</p> <p>1. 都市計畫公共設施</p> <p>(1)公園用地內應保留地面水體之原有面積，並確保生物棲息之多孔質護岸，以不改變生物棲息地環境條件為原則。</p> <p>(2)公園用地之設計應兼具生態環境與居民休憩機能。以生態濕地、水池、草原、<u>密林區</u>等多種方式，<u>多層次混種植栽，建立整體性之生態綠網；配置適當親水、休閒設施，並於埤塘周界配設適當護欄，使公園保有親水性、安全性及休憩機能。</u></p> <p>(3)<u>帶狀綠地空間應完整保留既有水圳，融合整體水路系統並視實際規劃需要留設人行步道、自行車道及植栽帶。</u></p> <p>2. 帶狀式公共開放空間</p>	<p>參照 107 年 5 月 18 日公告實施「擬定南崁新市鎮都市計畫（配合桃園國際機場聯外捷運系統 A10 車站周邊土地開發計畫）細部計畫案」規定修正。</p>

原準則內容	本次增（修）訂準則內容	變更理由
<p>線留設 2 公尺寬之連續人行步道；鄰接文教區、捷運車站用地、學校用地、停車場及綠帶用地者，需自退縮空間內留設 2 公尺寬之人行步道。</p> <p>3. 廣場式公共開放空間</p> <p>與退縮建築空間整體規劃，並以軟式排水層施工，以減低基地開發對保水性能之影響。</p>	<p>沿街式退縮建築空間，應自道路境界線留設 2 公尺寬之連續人行步道，臨接公園用地、廣場兼停車場用地者，需自退縮空間內留設 2 公尺寬之人行步道。</p> <p>3. 廣場式公共開放空間</p> <p>與退縮建築空間整體規劃，並以軟式排水層施工，以減低基地開發對保水性能之影響。</p>	
<p>二、自行車道及人行步道系統</p> <p>(一)自行車道系統</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 本計畫區自行車道系統詳附圖 2。自行車道應視實際規劃需要留設於道路範圍或部分公共設施用地內，寬度 50 公尺以上道路，以雙側 3 公尺寬設計；寬度 30 公尺以上道路，以雙側 1.5 公尺寬設計；寬度 15 公尺以上道路，以雙側 2.5 公尺寬設計(同時兼供人行步道使用)；另部分綠地用地及廣場用地配合道路自行車道系統留設 1.5 公尺自行車道。 2. 為串聯桃園大圳沿線自行車道系統，計畫區文教區鄰接桃園大圳側指定退縮留設 1.5 公尺自行車道。 3. 都市計畫公共設施及廣場式公共開放空間應配合設置自行車休憩停留區，設置適量之自行車停放架。 <p>(二)人行步道系統</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 住宅區、商業區、車站專用區及文小用地街廓，皆應於周界退縮空間內留設至少 2 公尺人行步道。 2. 公園用地及綠帶用地應配合周邊土地人行步道系統規劃留設人行步道。 3. 退縮建築空間留設之人行步道需配合道路範圍內之人行步道整體規劃設計。 4. 人行步道為無遮簷，供公眾通行，並應保持行走之安全、順暢，且不得設置圍牆及任何障礙物。 5. 退縮建築空間所留設之人行步道應與相鄰建築基地之人行步道地坪高程齊平。人行步道與所鄰接之開放空間或人行步道高程不同時應以坡道相連接，且坡度不得小於 12:1。 6. 退縮建築空間所留設之人行步道應為連續鋪面，車道穿越時，其鋪面仍應連續。 7. 步道鋪面材質與施工以連鎖磚鋪面、基層鋪砂為宜，以維持基地保水性能。 	<p>二、自行車道及人行步道系統</p> <p>(一)自行車道系統</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 本計畫區自行車道系統詳附圖 2。自行車道應視實際規劃需要留設於道路範圍或<u>園道、公園及綠地</u>用地內。其中寬度 50 公尺以上道路，以雙側 3 公尺寬設計；寬度 30 公尺以上道路，以雙側 1.5 公尺寬設計；寬度 15 公尺以上道路，以雙側 <u>2</u> 公尺寬人行道兼自行車道設計；另部分綠地用地及廣場用地配合道路自行車道系統留設 1.5 公尺自行車道。 2. 為串聯桃園大圳沿線自行車道系統，計畫區文教區鄰接桃園大圳側指定退縮留設 1.5 公尺自行車道。 3. 都市計畫公共設施及廣場式公共開放空間應配合設置自行車休憩停留區，設置適量之自行車停放架。 <p>(二)人行步道系統</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 住宅區、商業區、車站專用區及文小用地街廓，皆應於周界退縮空間內留設至少 2 公尺人行步道。 2. 公園用地及綠帶用地應配合周邊土地人行步道系統規劃留設人行步道。 3. 退縮建築空間留設之人行步道需配合道路範圍內之人行道整體規劃設計。 4. 人行步道為無遮簷，供公眾通行，並應保持行走之安全、順暢，且不得設置圍牆及任何障礙物。 5. 退縮建築空間所留設之人行步道應與相鄰建築基地之人行步道地坪高程齊平。人行步道與所臨接之開放空間或人行步道高程不同時應以坡道相連接，且坡度不得大於 <u>1/12</u>。 6. 退縮建築空間所留設之人行步道應為連續鋪面，車道穿越時，其鋪面需考量與人行道之銜接設計。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 參照本府 107 年桃園市都市設計審議委員會第一審議會第 13 次會議決議事項修正。 2. 參照桃園市都市設計審議共同決議事項酌予修正。

原準則內容	本次增（修）訂準則內容	變更理由
<p>三、建築物設計</p> <p>(一)建築物外牆與立面</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 本地區建築物外牆以採 2 種以上材質與色彩予以設計施築為原則，臨街道之立面外牆不得採用反光玻璃帷幕。 2. 本地區建築物各向立面之邊緣、窗台、陽台、露台、冷氣口、及主次要入口應予以細部設計處理，其鐵窗及冷氣機設置應予統一設計。 3. 建築物廢氣排出口、通風口與冷氣機設置不得面對集中式及廣場式公共開放空間。 <p>(二)建築物造型</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 立體停車場之建築設計應考量與周圍建築物協調，並避免龐大量體所造成壓迫感，以緩和景觀視覺衝擊。 2. 本計畫區六層樓以上或供公眾使用之建築物，其頂層部應配合各棟建築物造型予以美化設計，以形成本計畫區之特殊建築風格及優美之天際線。 3. 本計畫區五層樓以下之建築物之頂層及屋頂突出物以設置斜屋頂為原則，以形成本計畫區之特殊建築風格。 4. 本區建築物之窗台、陽台、露台或遮陽及雨庇等附屬設施，不可突出至該建築基地指定最小退縮範圍，並配合建築物造型予以景觀美化處理。 <p>(三)本計畫區公共建築物應採自動化節約能源設計，並符合綠建築之規範。</p> <p>(四)本計畫區建築物屋頂層應鼓勵設置太陽能發電系統設備。</p> <p>(五)本計畫區建築物屋頂層及露、陽台應鼓勵植栽綠化。</p>	<p>維持現行計畫條文。</p>	-
<p>四、圍牆</p> <p>(一)圍籬應儘量採用綠色植栽來形塑綠籬，其高度不得大於 180 公分。</p> <p>(二)其他型式之圍牆，其高度不得高於 150 公分，其透空部分不少於圍牆面積 60%。</p>	<p>四、圍牆</p> <p>(一)圍籬應儘量採用綠化植栽來形塑綠籬，其高度不得大於 180 公分。</p> <p>(二)其他型式之圍牆，其透空率不得小於 70%，圍牆總高度不得大於 180 公分，牆基高度不得大於 60 公分且不納入透空率檢討範圍。</p>	參照桃園市都市設計審議共同決議事項修正。
<p>五、其他</p> <p>(一)本計畫區各建築基地鼓勵透過預先規劃社區網路系統，以連接社區內、外部的網路服務業者，讓電腦網路與社區生活機能</p>	<p>維持現行計畫條文。</p>	-

原準則內容	本次增（修）訂準則內容	變更理由
合而為一。 (二)本計畫區各建築基地應鼓勵設置兼具水景之雨水滲透調節池。		

第 2 案：審議「桃園市都市計畫容積移轉審查許可要點」修正草案。

說明：

一、緣起：

「都市計畫容積移轉實施辦法」第四條規定「直轄市、縣（市）主管機關為辦理容積移轉，得考量都市發展密度、發展總量及公共設施劃設水準，訂定審查許可條件，提經該管都市計畫委員會或都市設計審議委員會審議通過後實施之。」

本市「桃園市都市計畫容積移轉許可要點」業於 105 年 7 月 1 日公告實施，並自 105 年 9 月 1 日生效，經 107 年 5 月 7 日第一次修正。本次為配合容積移轉實施辦法第九條之一規定，增訂接受基地得以折繳代金方式移入容積、增訂停車場用地得為容積移轉送出基地及有條件放寬本市經劃定為山坡地之工業區，得為容積移轉接受基地。

二、本次新修訂重點：

為配合本市公共設施用地取得、開闢需求、容積移轉實施辦法第九條之一規定及促進本市都市計畫工業區開發，依據現行「桃園市都市計畫容積移轉許可要點」內容，新訂停車場用地得為容積移轉送出基地、接受基地得以折繳代金方式移入容積、都市計畫內經劃定為山坡地基準容積率未逾百分之一百二十之工業區，申請面積達三千平方公尺以上及平均坡度經實測簽證小於百分之十五者，得為容積移轉接受基地及配合執行方式修正要點文字等規定。

三、條文內容及說明：

本要點新修訂草案條文共有 4 點，內容說明：

- (一) 基於公平原則，修正依古蹟土地容積移轉辦法或都市計畫書規定申請容積移轉、調配之接受基地，得依本辦法申請容積移轉之規定。(草案第二點)。
- (二) 為衡酌本市公共設施用地取得及開闢需求，增列停車場用地得為容積移轉送出基地規定(草案第四點)。

- (三) 為考量各都市計畫書業訂有捷運車站等大眾運輸設施周邊之實施增額容積範圍，爰刪除原要點第七點都市計畫指定地區範圍規定。
- (四) 為促進本市都市計畫工業區開發，修正放寬都市計畫內經劃定為山坡地且基準容積率未逾百分之一百二十之工業區，申請面積達三千平方公尺以上及平均坡度經建築師或相關專業技師實測簽證小於百分之十五者得為容積移轉接受基地規定(草案第七點)。
- (五) 為配合現行執行方式並避免執行爭議，修訂接受基地臨接八公尺以上未達十公尺之計畫道路者，其二向連通至開闢寬度達八公尺以上之計畫道路路段，以開闢寬度達四公尺以上之計畫道路及連接道路側邊之既成道路、行政機關養護或管理之現有巷道為限。(草案第八點)。
- (六) 為配合容積移轉實施辦法第九條之一規定，增訂接受基地依第八點申請移入容積者，得依本辦法第九條之一規定折繳代金，有關折繳代金評定方式，由本府另定之(草案第十一點)。

附件：條文總說明、逐條說明表及新舊條文對照表。

決議：

附件

桃園市都市計畫容積移轉審查許可要點新訂草案總說明

「都市計畫容積移轉實施辦法」第四條規定「直轄市、縣(市)主管機關為辦理容積移轉，得考量都市發展密度、發展總量及公共設施劃設水準，訂定審查許可條件，提經該管都市計畫委員會或都市設計審議委員會審議通過後實施之。」本市「桃園市都市計畫容積移轉許可要點」業於 105 年 7 月 1 日公告實施，並自 105 年 9 月 1 日生效，經 107 年 5 月 7 日第一次修正。增訂接受基地得以折繳代金方式移入容積、增訂停車場用地得為容積移轉送出基地及有條件放寬本市經劃定為山坡地之工業區，得為容積移轉接受基地。

本次新訂重點：

為配合本府公共設施用地取得、容積移轉實施辦法第九條之一規定及促進本市都市計畫工業區開發，依據現行「桃園市都市計畫容積移轉許可要點」內容，新訂停車場用地得為容積移轉送出基地、接受基地得以折繳代金方式移入容積、都市計畫內經劃定為山坡地基準容積率未逾百分之一百二十之工業區，申請面積達三千平方公尺以上及平均坡度經實測簽證小於百分之十五者，得為容積移轉接受基地及配合執行方式修正要點文字等規定。

桃園市都市計畫容積移轉審查許可要點修正草案對照表

修正名稱	現行名稱	說明
桃園市都市計畫容積移轉審查許可要點	桃園市都市計畫容積移轉審查許可要點	名稱未修正。
修正規定	現行規定	說明
一、桃園市政府（以下簡稱本府）為執行都市計畫容積移轉實施辦法（以下簡稱本辦法）第四條第一項及第六條第二項規定，特訂定本要點。	一、桃園市政府（以下簡稱本府）為執行都市計畫容積移轉實施辦法（以下簡稱本辦法）第四條第一項及第六條第二項規定，特訂定本要點。	本點未修正。
二、 <u>依古蹟土地容積移轉辦法、考古遺址土地容積移轉辦法</u> 或都市計畫書規定申請容積移轉、調配之地區，從其規定。 已依前項規定申請之 <u>接受基地</u> ，得同時適用本辦法，其合併取得之可移入容積，應符合本辦法第八條規定。	二、依古蹟土地容積移轉辦法或都市計畫書規定申請容積移轉、調配之地區，從其規定。 已依前項規定申請之土地， <u>不得同時適用本辦法</u> 。	基於公平原則，修正依古蹟土地容積移轉辦法或都市計畫書規定申請容積移轉、調配之接受基地，得依本辦法申請容積移轉之規定。
三、本辦法第六條第一項第一款所稱有保存價值之建築，指下列各款建築： （一）經主管機關指定之古蹟及登錄之歷史建築。 （二）經桃園市都市設計審議委員會認定有保存價值並經本府公告之建築。	三、本辦法第六條第一項第一款所稱有保存價值之建築，指下列各款建築： （一）經主管機關指定之古蹟及登錄之歷史建築。 （二）經桃園市都市設計審議委員會認定有保存價值並經本府公告之建築。	本點未修正。
四、本辦法第六條第一項第三款所稱私有都市計畫公共設施保留地，於 <u>桃園市</u> （以下簡稱本市）係指下列土地，但各該都市計畫書另有規定者，從其規定。 （一）公園、綠地、廣場、兒童遊樂場、體育場所、學校、 <u>停車場</u> 、道路用地。 （二）經各目的事業主管機	四、本辦法第六條第一項第三款所稱私有都市計畫公共設施保留地，於本市係指下列土地，但各該都市計畫書另有規定者，從其規定。 （一）公園、綠地、廣場、兒童遊樂場、體育場所、學校、道路用地。 （二）經各目的事業主管機	衡酌本市公共設施用地取得及開闢需求，於第一項第一款增列停車場為送出基地之適用範圍。

<p>關公告屬配合中央或本府興建之重大設施或計畫，所需之公共設施用地。</p> <p>前項第二款公告及受理期限等相關規定，由各目的事業主管機關另定之。</p>	<p>或計畫，所需之公共設施用地。</p> <p>前項第二款公告及受理期限等相關規定，由各目的事業主管機關另定之。</p>	
<p>五、依水利法第八十二條規定經本府水務局公告實施計畫之水道治理用地範圍，得依本辦法規定辦理容積移轉。其送出基地之公告現值，依公告實施計畫辦理。</p>	<p>五、依水利法第八十二條規定經本府水務局公告實施計畫之水道治理用地範圍，得依本辦法規定辦理容積移轉。其送出基地之公告現值，依公告實施計畫辦理。</p>	<p>本點未修正。</p>
<p>六、本辦法第八條第二項所稱之面臨永久性空地之接受基地，應以完整水平或垂直鄰接該永久性空地者，始得全部適用可移入容積酌予增加，但不得超過該接受基地基準容積之百分之四十規定。</p> <p>如以部分面臨永久性空地者，則以面臨之垂直或水平切線，辦理地籍分割後，其直接面臨之部分始得適用前項可移入容積酌予增加規定，其餘未直接面臨部分依原規定辦理。</p> <p>本點所稱之永久性空地，其面積應超過零點五公頃。</p>	<p>六、本辦法第八條第二項所稱之面臨永久性空地之接受基地，應以完整水平或垂直鄰接該永久性空地者，始得全部適用可移入容積酌予增加，但不得超過該接受基地基準容積之百分之四十規定。</p> <p>如以部分面臨永久性空地者，則以面臨之垂直或水平切線，辦理地籍分割後，其直接面臨之部分始得適用前項可移入容積酌予增加規定，其餘未直接面臨部分依原規定辦理。</p> <p>本點所稱之永久性空地，其面積應超過零點五公頃。</p>	<p>本點未修正。</p>
<p>(刪除)</p>	<p>七、本辦法第八條第二項所稱都市計畫指定地區，係指鐵路車站及捷運車站中心半徑五百公尺範圍內，且涵蓋面積應達該街廓二分之一以上之住宅區、商業區土地或其他都市計畫書指定地區範圍。前項都市計畫指定地區範圍及適用起始時間由本府另行公告。</p>	<p>考量各都市計畫書業訂有捷運車站等大眾運輸設施周邊之實施增額容積範圍，爰刪除本點規定。</p>

<p>七、下列各款土地不得為接受基地：</p> <p>(一)位於農業區、保護區、河川區及其他非屬都市發展用地之土地。</p> <p>(二)臨接本辦法第六條第一項第一款之土地。但經本市都市設計審議委員會審查通過者，不在此限。</p> <p>(三)位於山坡地之土地。<u>但面積達三千平方公尺以上、基準容積率未逾百分之一百二十之工業區基地，其平均坡度經建築師或相關專業技師實測簽證小於百分之十五者，不在此限。</u></p> <p>(四)實施容積率管制前已取得建造執照之土地。</p> <p>(五)市場用地。但實施都市更新地區，不在此限。</p> <p>(六)依都市計畫規定或原擬定機關公告禁止容積移轉之土地。</p> <p>(七)經本市都市計畫委員會決議，並由本府公告禁止容積移轉之土地。</p>	<p>八、下列各款土地不得為接受基地：</p> <p>(一)位於農業區、保護區、河川區及其他非屬都市發展用地之土地。</p> <p>(二)臨接本辦法第六條第一項第一款之土地。但經本市都市設計審議委員會審查通過者，不在此限。</p> <p>(三)位於山坡地之土地。</p> <p>(四)實施容積率管制前已取得建造執照之土地。</p> <p>(五)市場用地。但實施都市更新地區，不在此限。</p> <p>(六)依都市計畫規定或原擬定機關公告禁止容積移轉之土地。</p> <p>(七)經本市都市計畫委員會決議，並由本府公告禁止容積移轉之土地。</p>	<p>一、點次修正。</p> <p>二、考量本市坡度平緩、開發強度低之山坡地工業區之發展需求，參酌本市應實施加強山坡地執照審查之規模條件，於第三款增列山坡地土地可作為接受基地之但書條件。</p>
<p>八、接受基地之面積，應超過一千平方公尺，可移入容積與其臨接道路寬度、面寬等，應依下列規定辦理：</p> <p>(一)臨接十公尺以上之計畫道路、綠地用地(兼供道路使用)、廣場用地(兼供道路使用)者：</p> <p>1、臨接該道路之最小單一面寬應大於十</p>	<p>九、接受基地之面積，應超過一千平方公尺，可移入容積與其臨接道路寬度、面寬等，應依下列規定：</p> <p>(一)臨接十公尺以上之計畫道路、綠地用地(兼供道路使用)、廣場用地(兼供道路使用)者：</p> <p>1、臨接該道路之最小單一面寬應</p>	<p>一、點次修正。</p> <p>二、為避免執行爭議，明確規範第一項第二款第一目所稱連通路段寬度之檢討</p>

公尺。

2、可移入容積不得超過該接受基地基準容積之百分之三十。

3、符合本辦法第八條第二項規定者，可移入容積不得超過該接受基地基準容積之百分之四十。

(二) 臨接八公尺以上未達十公尺之計畫道路者：

1、臨接該道路之最小單一面寬應大於十公尺，臨接範圍須全長開闢，並二向連通至開闢寬度達八公尺以上之計畫道路。其連通路段以開闢寬度達四公尺以上之計畫道路及連接道路側邊之既成道路、行政機關養護或管理之現有巷道為限。

2、接受基地如臨接二條以上計畫道路者，得擇一檢討。

3、可移入容積不得超過該接受基地基準容積之百分之十五。

4、接受基地如屬本辦法第八條第二項規定者，可移入容積不得超過該接受基地基準容積之百分之十五。

前項接受基地，應符合都市

大於十公尺。

2、可移入容積不得超過該接受基地基準容積之百分之三十。

3、接受基地如屬本辦法第八條第二項規定者，可移入容積不得超過該接受基地基準容積之百分之四十。

(二) 臨接八公尺以上未達十公尺已開闢之計畫道路者：

1、臨接該道路之最小單一面寬應大於十公尺，臨接範圍須全長開闢，並二向連通八公尺以上已開闢之計畫道路。其連通路段應至少開闢達四公尺以上寬度。

2、接受基地如臨接二條以上計畫道路者，得擇一檢討。

3、可移入容積不得超過該接受基地基準容積之百分之十五。

4、接受基地如屬本辦法第八條第二項規定者，可移入容積不得超過該接受基地基準容積之百分之十五。

前項接受基地，應符合都市計畫土地使用管制規定之建築基地最小開發規模，如位於都市計畫書規定增額容積

原則，並酌作文字修正。

<p>計畫土地使用管制規定之建築基地最小開發規模，如位於都市計畫書規定增額容積適用範圍，應優先申請增額容積，增額容積全數申請後，始得依本辦法申請容積移轉。</p>	<p>適用範圍，應優先申請增額容積，增額容積全數申請後，始得依本辦法申請容積移轉。</p>	
<p>九、接受基地依都市更新條例、本辦法、都市計畫或其他法規規定增加之容積，超過其基準容積百分之五十之土地，應經本市都市設計審議委員會審查通過。</p>	<p>十、接受基地依都市更新條例、本辦法、都市計畫或其他法規規定增加之容積，超過其基準容積百分之五十之土地，應經本市都市設計審議委員會審查通過。</p>	<p>點次修正。</p>
<p>十、接受基地、送出基地二筆以上者，應按申請容積移轉當期各接受基地、送出基地公告土地現值，以面積加權平均計算之。 接受基地二筆以上，且位於不同土地使用分區者，其容積率以面積加權平均計算之。</p>	<p>十一、接受基地、送出基地二筆以上者，應按申請容積移轉當期各接受基地、送出基地公告土地現值，以面積加權平均計算之。 接受基地二筆以上，且位於不同土地使用分區者，其容積率以面積加權平均計算之。</p>	<p>點次修正。</p>
<p>十一、<u>接受基地依第八點及第九點申請移入容積者，得依本辦法第九條之一規定折繳代金。</u> <u>前項折繳代金評定方式，由本府另定之。</u></p>		<p>一、本點新增。 二、參酌本辦法第九條之一規定，增列本市容積移轉折繳代金之處理規定。</p>
<p>十二、申請容積移轉案件，應檢附下列文件乙式二份，向本府提出申請。 (一) 桃園市政府都市計畫容積移轉許可審查申請書。</p>	<p>十二、申請容積移轉案件，應檢附下列文件乙式二份，向本府提出申請。 (一) 桃園市政府都市計畫容積移轉許可審查申請書。</p>	<p>本點未修正。</p>

<p>(二) 送出基地所有權人及權利關係人同意書。</p> <p>(三) 接受基地所有權人委託書。</p> <p>(四) 桃園市政府都市計畫容積移轉許可審查計算表。</p> <p>(五) 送出基地所有權人及接受基地所有權人身分證明文件影本。</p> <p>(六) 送出基地及接受基地之地籍圖謄本及土地登記謄本。</p> <p>(七) 送出基地及接受基地之土地所有權狀影本。</p> <p>(八) 送出基地及接受基地之土地使用分區證明書。</p> <p>(九) 接受基地之建築線指示(定)圖。</p> <p>(十) 接受基地非屬山坡地範圍證明文件。</p> <p>(十一) 經目的事業主管機關審核同意之古蹟管理維護計畫或修復、再利用計畫等核可文件(送出基地屬本辦法第六條第一項第一款規定者需檢附)。</p> <p>(十二) 其他本府規定應提送之證明文件。</p>	<p>(二) 送出基地所有權人及權利關係人同意書。</p> <p>(三) 接受基地所有權人委託書。</p> <p>(四) 桃園市政府都市計畫容積移轉許可審查計算表。</p> <p>(五) 送出基地所有權人及接受基地所有權人身分證明文件影本。</p> <p>(六) 送出基地及接受基地之地籍圖謄本及土地登記謄本。</p> <p>(七) 送出基地及接受基地之土地所有權狀影本。</p> <p>(八) 送出基地及接受基地之土地使用分區證明書。</p> <p>(九) 接受基地之建築線指示(定)圖。</p> <p>(十) 接受基地非屬山坡地範圍證明文件。</p> <p>(十一) 經目的事業主管機關審核同意之古蹟管理維護計畫或修復、再利用計畫等核可文件(送出基地屬本辦法第六條第一項第一款規定者需檢附)。</p> <p>(十二) 其他本府規定應提送之證明文件。</p>	
--	--	--

第3案：審議「擬定桃園市南崁溪左岸及建國一村周邊地區都市更新計畫案」。

說明：

一、辦理緣起：

本計畫南崁溪左岸及建國一村周邊地區位於省道台1甲線兩側，鄰近桃園火車站、桃園巨蛋、龜山工業區及虎頭山物聯網基地。惟本計畫範圍內現況土地使用多為住宅與鄰里性商業機能，再則建物老舊、公共設施不足、交通壅塞等因素，造成龜山整體環境品質低落，都市活力與競爭力衰退。惟隨著鐵路地下化、捷運棕線、桃林鐵路活化再利用規劃、南崁溪水岸營造等重大計畫的推動，本計畫區在空間區位上具有延續相關重大建設效益之作用。

本案希冀透過公部門主導之區域性都市更新計畫，成為引導老舊危險建築加速更新，以及窳陋閒置地區的活化再開發，提升南崁溪左岸及建國一村周邊地區環境品質，並帶動地區活絡發展，以達都市再生與永續發展目標。此外，為促使地區整體環境品質提升，亦將透過都市設計結合綠帶、藍帶景觀，納入生態社區及都市防災概念，重新塑造都市機能及活力。

二、擬定機關：桃園市政府。

三、計畫性質：擬定都市更新計畫、劃定都市更新地區。

四、法令依據：都市更新條例第5、6、8條。

五、計畫位置：位於桃園區及龜山區交界，計畫範圍以萬壽路二段區分為南崁溪左岸及建國一村周邊地區，面積合計約32.40公頃(詳附圖一)。

(一)南崁溪左岸周邊地區：北以成功陸橋及南崁溪、南以萬壽路二段為界，東臨金福街及新路國小、西臨三民路、桃園市立體育館及臺北科技大學附屬桃園農工中學，面積約22.55公頃。

(二)建國一村周邊地區：以萬壽路二段、山鶯路、萬全街及頂

興路所圍街廓為範圍，面積約 9.84 公頃。

六、計畫內容：詳計畫書。

七、公民或團體陳情意見：

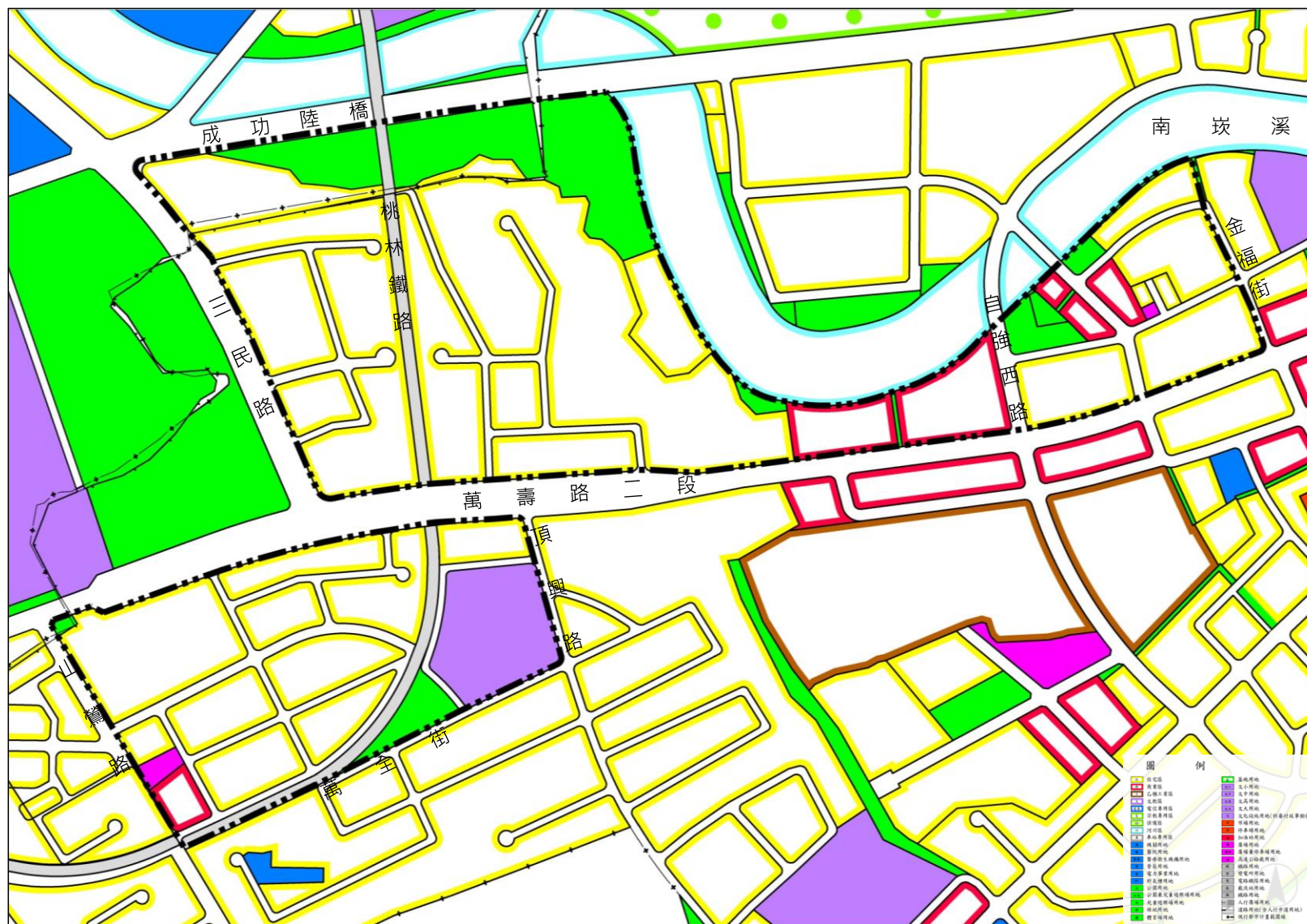
八、本案主要提會審議事項如下：本計畫期望依循都市更新條例第 5 條、第 6 條及第 8 條等相關規定，劃定「桃園市南崁溪左岸及建國一村周邊地區都市更新地區」，藉由市府擬定都市更新計畫並劃定更新地區，賦予計畫範圍明確之環境改善、土地活化之方向與策略，並透過適度之都市更新容積獎勵，由市政府主導推動公辦都市更新，並引導民間投入計畫範圍內危險及老舊建築物重建工作，以健全計畫範圍之都市機能及整體環境品質。

決 議：

附表一、劃定「桃園市南崁溪左岸及建國一村周邊都地區市更新地區」內容表

基地	面積 (公頃)	都市計畫 使用分區	基地現況	劃定依據	涵蓋範圍
南崁溪左岸及建國一村周邊地區	32.40	計畫範圍涉及「龜山都市計畫」及「桃園市都市計畫」。 (一)桃園都市計畫區：住宅區、體育場用地、公園用地、綠地、。 (二)龜山都市計畫區：住宅區、商業區、學校用地、鐵路用地、廣場兼停車場用地、公園用地、兒童遊樂場用地、綠地。	計畫範圍內以住宅使用為主，另沿萬壽路、三民路、山鶯路則散佈沿街式鄰里商業使用。	都市更新條例第5、6、8條。	位於桃園區及龜山區交界，計畫範圍以萬壽路二段區分為南崁溪左岸及建國一村周邊地區，面積合計約32.40公頃。 (一)南崁溪左岸周邊地區：北以成功陸橋及南崁溪、南以萬壽路二段為界，東臨金福街及新路國小、西臨三民路、桃園市立體育館及臺北科技大學附屬桃園農工中學，面積約22.55公頃。 (二)建國一村周邊地區：以萬壽路二段、山鶯路、萬全街及頂興路所圍街廓為範圍，面積約9.84公頃。

附圖一、桃園市南崁溪左岸及建國一村周邊地區市更新地區位置圖



附圖二 劃定南崁溪左岸及建國一村周邊地區都市更新地區示意圖



第 4 案：審議「變更桃園市都市計畫(部分住宅區為機關用地)案」暨「變更桃園市都市計畫(配合中路地區整體開發計畫)細部計畫(部分停車場用地(停六)為機關用地)案」

說明：

一、辦理緣起：

「里」係為基層之地方組織，「里活動中心」則是與市民日常生活關係密切之鄰里性公共設施，除了是推動市政及地方建設發展之重要據點外，亦是里民交流情感、從事聚會及舉辦活動的空間場所。桃園市桃園區共計 79 里，並分為市中區、埔子區、中路區、大樹林區及會稽區等五大區，目前已設置 14 處活動中心供地區里民使用。

本計畫範圍位於桃園市桃園區中路地區，主要計畫為桃園都市計畫範圍內之住宅區，細部計畫為桃園都市計畫(配合中路地區整體開發計畫)範圍內之停車場用地，所在之中興里屬市中心區，因生活機能良好，近年人口數明顯成長，106 年底中興里計有 35 鄰、2,227 戶、6,601 人，光興里則有 37 鄰、2,168 戶、6,148 人；惟里內尚未設置室內型集會場所，公共集會活動場域不足，亟需興建市民活動中心，提供周邊鄰里居民及使用者有更舒適優質之集會場所，提高市民生活品質、改善生活環境並促進鄰里發展。

又依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」第 3 條之附表規定，停車場用地作立體多目標使用時，允許作集會所、民眾活動中心等公共使用，且依上開辦法第 8 條規定應同時整體闢建完成；惟本案停車場(停 6)用地，經桃園市政府交通局評估無興闢立體停車之使用計畫，並已委外經營管理，以致本案未能依上述相關規定，設置市民活動中心使用。

為符未來興建使用需求，本案主要計畫擬變更部分住宅區為機關用地、細部計畫擬變更部分停車場(停 6)用地為機關用地，爰依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款辦理本次都市計畫變更作業。

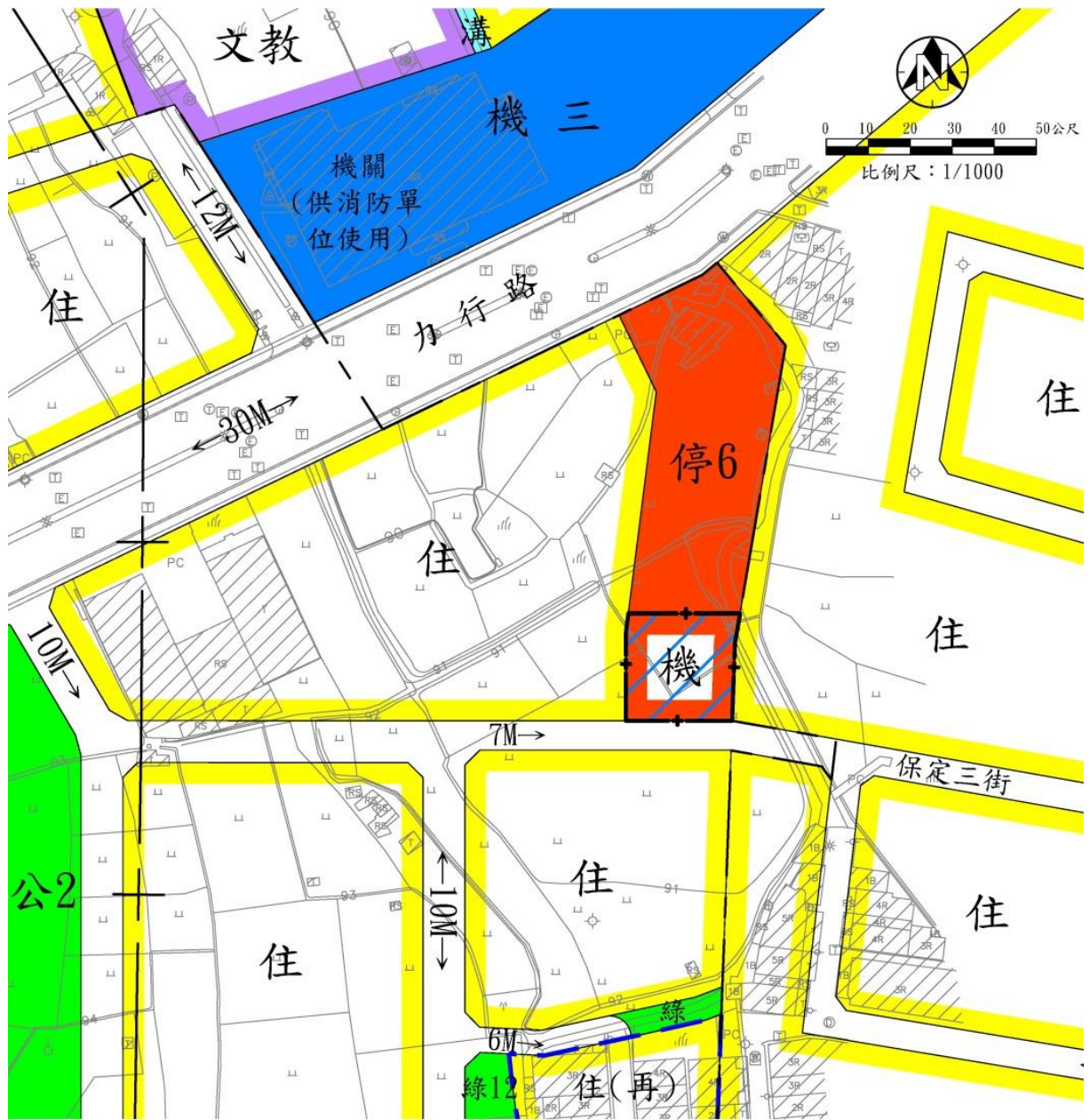
- 二、變更機關：桃園市政府。
- 三、計畫性質：變更主要計畫及細部計畫。
- 四、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。
- 五、變更位置：詳計畫圖、附圖一及附圖二。
- 六、變更內容：詳計畫書、附表一及附表二。
- 七、辦理歷程：

107 年 8 月 14 日起辦理公開展覽 30 日，並於 107 年 9 月 6 日假桃園區公所辦理公開展覽說明會。

- 八、公民或團體陳情意見：無。

決 議：





圖例

- 住宅區
- 住宅區(再發展區)
- 文教區
- 機關用地
- 停車場用地
- 公園用地

變更圖例

- 溝渠用地
- 道路用地
- 都市計畫範圍線
- 中路整體開發計畫範圍線
- 變更範圍線

變更停車場用地為機關用地

註：未註明變更者以原計畫為準。

附圖二 細部計畫變更內容示意圖



附表一 主要計畫變更內容綜理表

位置	變更內容(公頃)		變更理由
	原計畫	新計畫	
計畫區西側，機三用地南側之住宅區	住宅區 (0.0660)	機關用地 (0.0660)	考量基地周邊尚無供民眾生活育樂空間、社會福利政策推動及防災救災等功能之場所，為提供鄰里辦理活動研習、政令宣導、集會及臨時避難空間配合規劃興建活動中心，以提高市民生活品質、促進鄰里發展，創造民眾互動交流機會，提升里民凝聚力。

註：表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。

附表二 細部計畫變更內容綜理表

位置	變更內容(公頃)		變更理由
	原計畫	新計畫	
計畫區東側之停車場(停6)用地	停車場(停6)用地 (0.0660)	機關用地 (0.0660)	<ol style="list-style-type: none"> 1. 考量基地周邊尚無供民眾生活育樂空間、社會福利政策推動及防災救災等功能之場所，為提供鄰里辦理活動研習、政令宣導、集會及臨時避難空間配合規劃興建活動中心，以提高市民生活品質、促進鄰里發展，創造民眾互動交流機會，提升里民凝聚力。 2. 本案停車場(停6)用地，經桃園市政府交通局評估無興闢立體停車之使用計畫，並已委外經營管理，作為平面停車場使用，故為符未來興建使用需求，爰辦理本次變更。

註：表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。

第5案：審議「變更中壢(龍岡地區)都市計畫(配合金車公司中壢廠擴廠)主要計畫案」暨「擬定中壢(龍岡地區)都市計畫(配合金車公司中壢廠擴廠)細部計畫案」

說明：

一、計畫緣起：

本案原為中壢(龍岡地區)都市計畫(第一次通盤檢討)之「變十二案」，係配合金車公司中壢廠區之擴廠需要，將其周圍農業區變更為乙種工業區，並訂定附帶條件。「變十二案」範圍多屬金車公司土地，惟因其中東南側部分土地整合困難及地主以區段徵收開發之配合意願低落等因素，致多年來一直無法如期依照附帶條件規定辦理細部計畫申請作業。

為配合政府在地投資及提高就業機會之政策，金車公司擬擴大中壢廠區範圍；又為響應環境保護政策，擬於廠區西北側地區，增設廢水處理設施，以淨化廠區之廢水。因擴廠需求殷切，遂重新向經濟部提出擴廠計畫，業蒙經濟部以民國106年6月16日經授工字第10620415700號函，認定本案符合「附加產值高之投資事業」認定標準。後經內政部營建署以民國106年7月21日營署都字第1061011907號函，確認同意依都市計畫法第27條第1項第3款為適應經濟發展之需要辦理個案變更在案，故提出本次都市計畫之變更。

二、申請單位：金車股份有限公司。

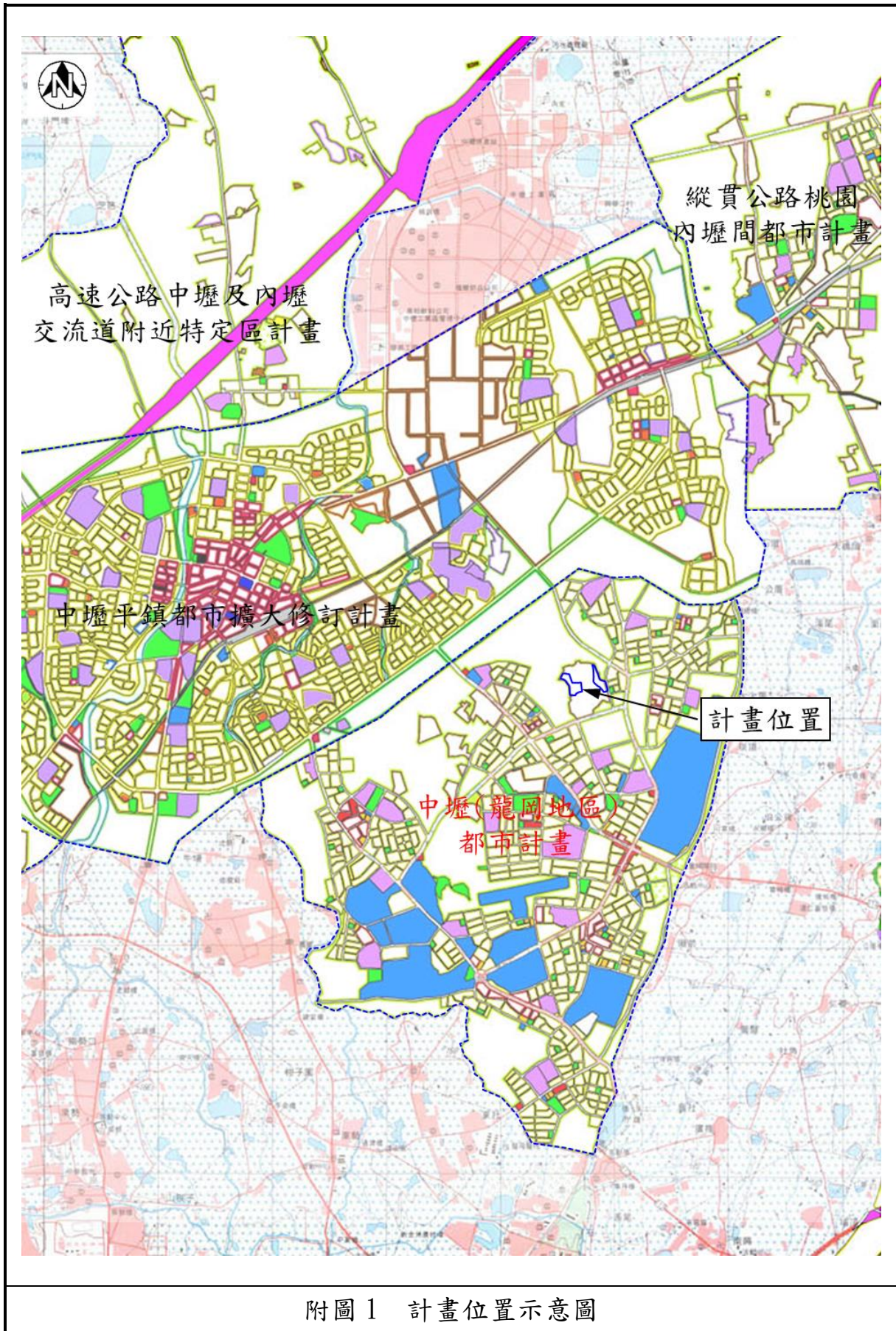
三、變更機關：桃園市政府。

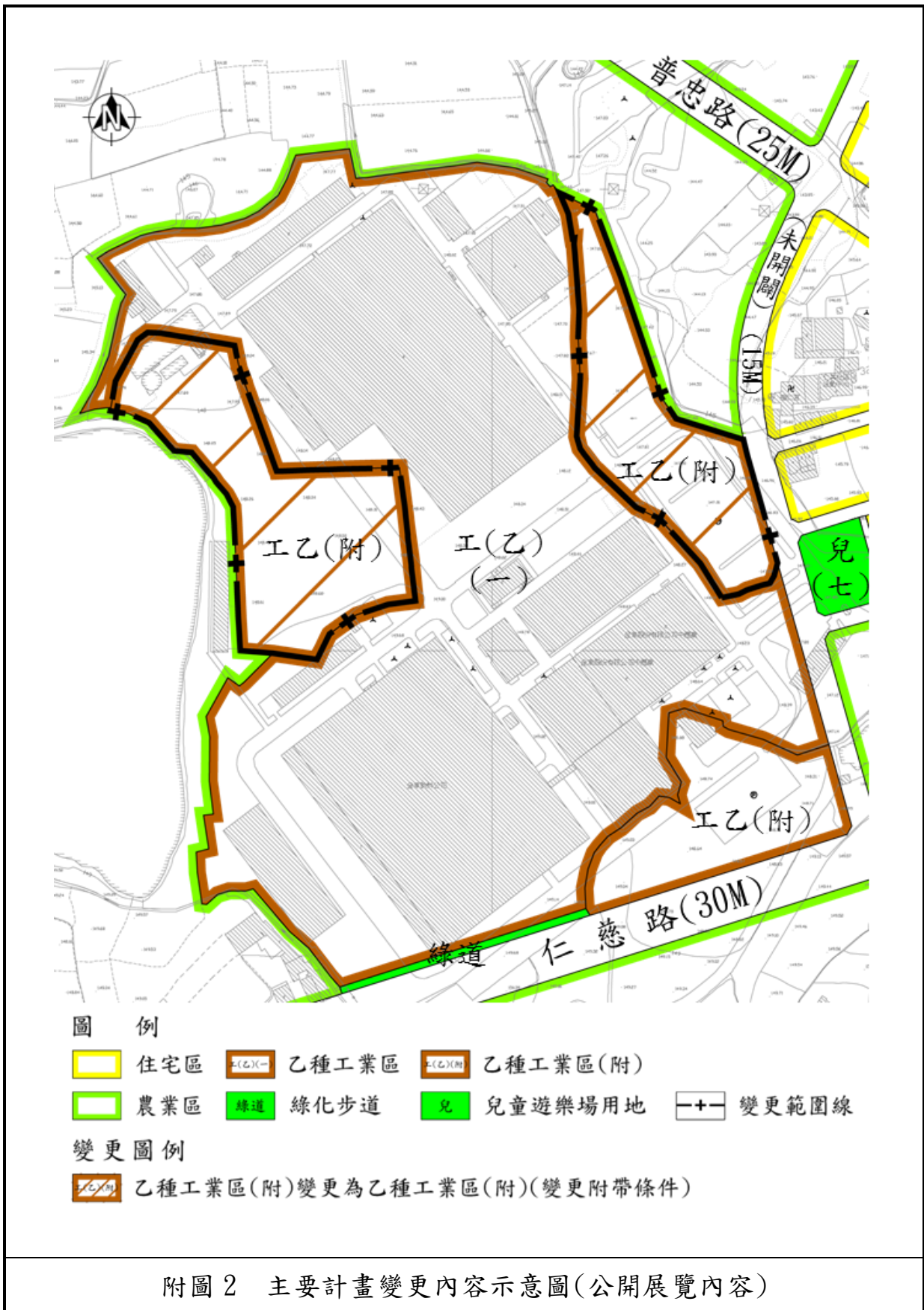
四、計畫性質：變更主要計畫、擬定細部計畫。

五、法令依據：都市計畫法第27條第1項第3款、第24條及都市計畫工業區毗鄰土地變更處理原則。

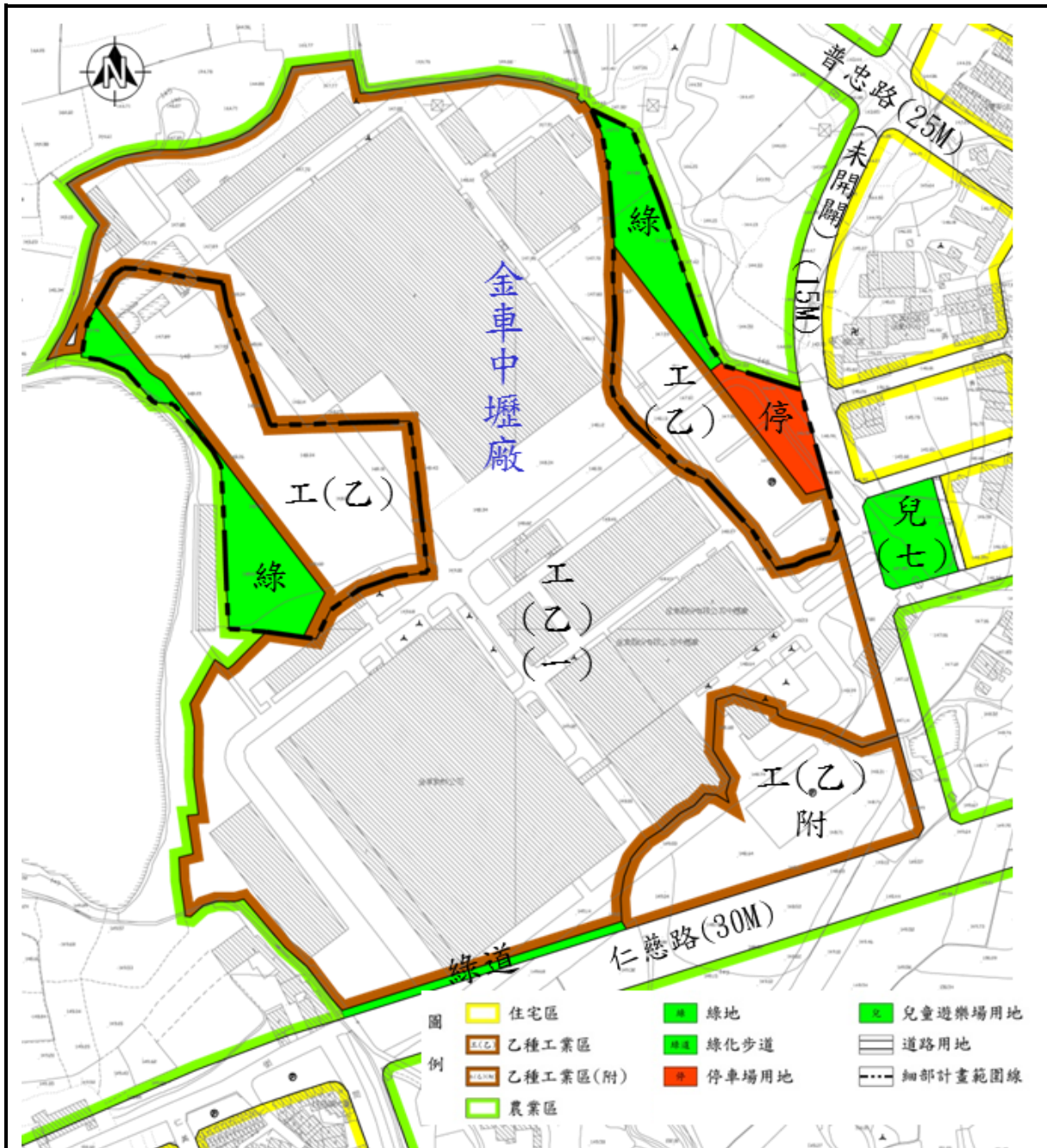
- 六、計畫位置及面積：位於中壢(龍岡地區)都市計畫區東北側乙種工業區毗鄰之土地，範圍為金車公司中壢廠之東西兩側，面積共計 2.75 公頃，詳附圖 1。
- 七、計畫內容：詳附表 1~附表 5、附圖 2~附圖 5。
- 八、辦理歷程：
- (一)107 年 5 月 4 日起公告公開展覽 30 天，並於 107 年 5 月 16 日上午 10 時 30 分假中壢區公所舉辦公開展覽說明會。
- (二)107 年 8 月 7 日本市都市計畫委員會專案小組會議。
- 九、公民或團體陳情意見：無。
- 十、本案於 107 年 8 月 7 日本市都市計畫委員會專案小組會議審議時，申請單位提出中壢(龍岡地區)第二次通盤檢討都市計畫重製書圖不符之疑義，後金車公司又因未來興建產業觀摩中心建物規劃需求，建議納入所有 611-4 地號及 611-5 地號兩筆土地。本案經釐清續依中壢(龍岡地區)第二次通盤檢討都市計畫重製圖辦理都市計畫變更，並考量金車公司擴廠需求，將 611-4 地號(部分乙工(附)部分農業區)及 611-5 地號(農業區)土地，納入本案變更範圍，併同調整公共設施，爰提會討論。修正內容詳附圖 4(變更主要計畫示意圖)、附圖 5(細部計畫內容示意圖)、附表 2(主要計畫變更內容綜理表)、附表 4(擬定細部計畫內容明細表)及專案小組建議意見回應對照表及補充資料(附件 1)。

決 議：

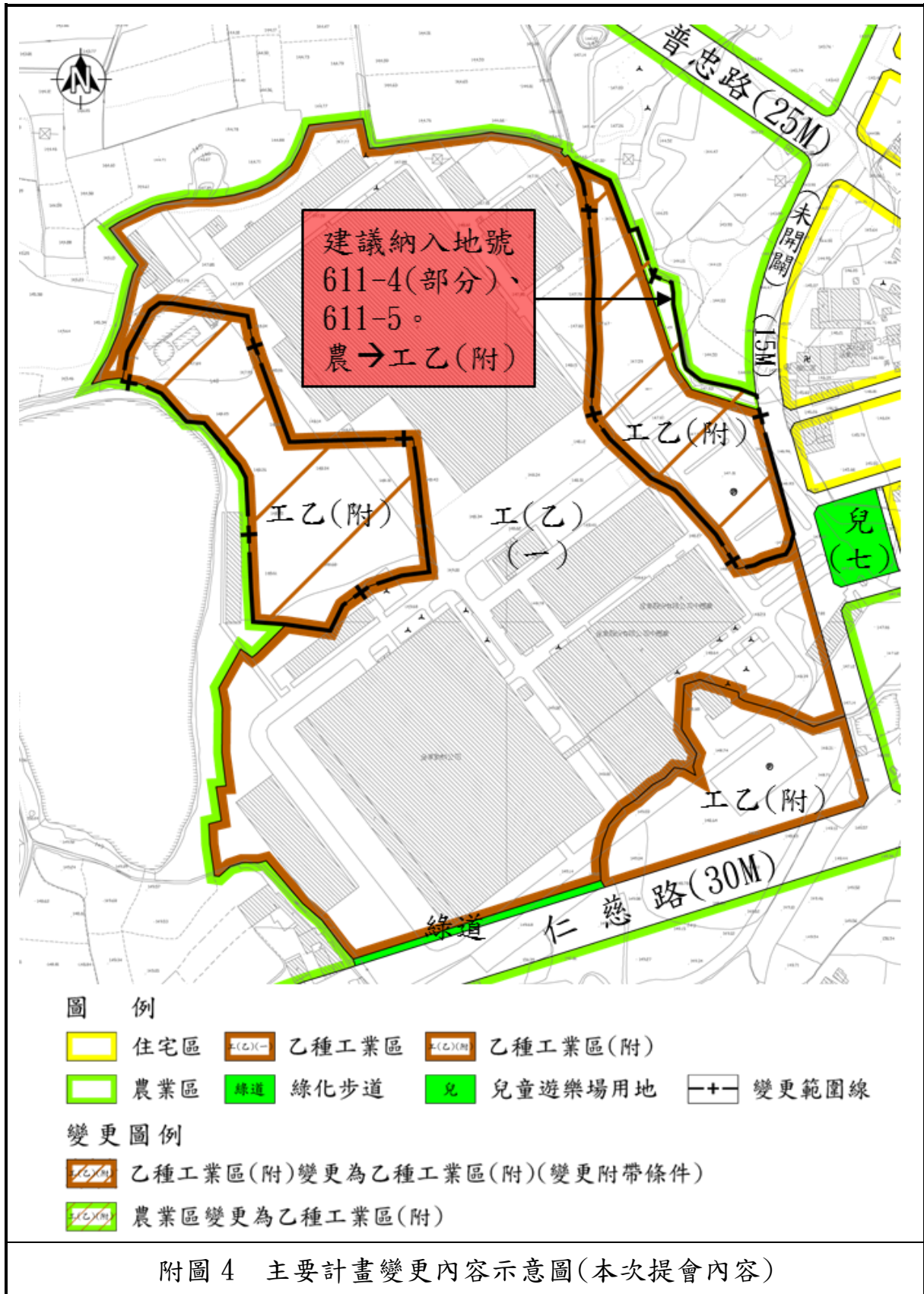


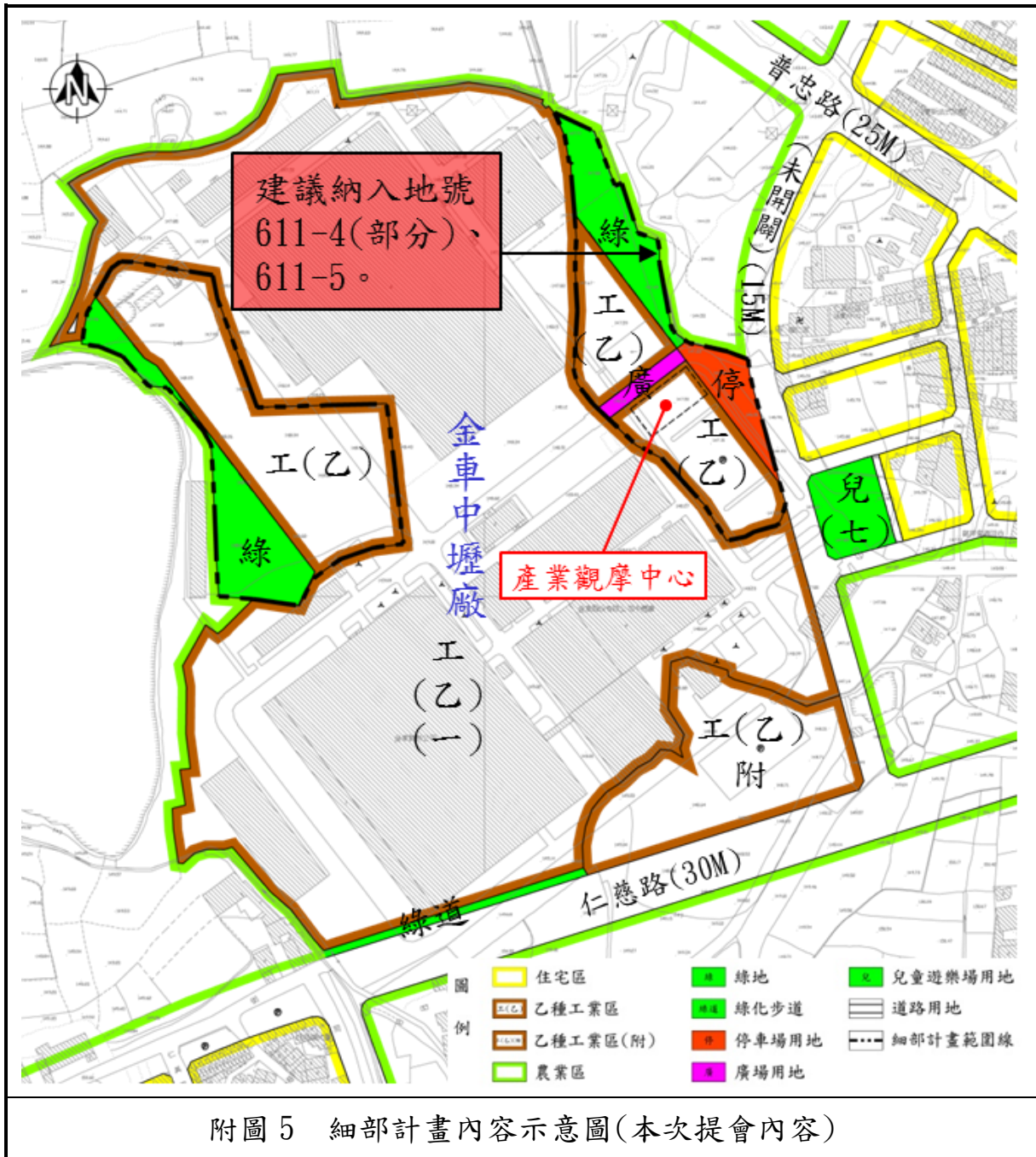


一、 變更內容



附圖 3 細部計畫內容示意圖(公開展覽內容)





附圖5 細部計畫內容示意圖(本次提會內容)

附表1 主要計畫變更內容明細表(公開展覽內容)

編號	位置	變更內容		變更理由
		原計畫(公頃)	新計畫(公頃)	
一	本計畫東北側乙種工業區毗鄰土地	乙種工業區(附) (2.75) 附帶條件： 1. 應另行擬定細部計畫(含配置適當之公共設施用地與擬具具體公平合理之事業及財務計畫)，並俟四年內完成細部計畫法定程序後始得發照建築。 2. 以區段徵收方式開發。	乙種工業(附) (2.75) 附帶條件： 應另行擬定細部計畫，並完成規定之捐贈回饋事項後，始得發照建築。	1. 為配合政府在地投資及提高就業機會之政策，金車公司擬擴大中壢廠區範圍；又為響應環境保護政策，擬於廠區西北側地區，增設廢水處理設施，以淨化廠區之廢水。 2. 惟現行計畫規定以區段徵收開發之配合意願低落，致多年來一直無法如期辦理細部計畫申請作業，本次配合實際需求修正具體可行之開發方式，以利執行。 3. 擴廠計畫業經經濟部以民國106年6月16日經授工字第10620415700號函，同意本案符合「附加產值高之投資事業」認定標準。 4. 本案業經內政部營建署106年7月21日營署都字第1061011907號函示准依都市計畫法第27條第1項第3款規定申請辦理都市計畫變更。

註：表內所載面積應以核定計畫圖實地分割面積為準。

附表 2 主要計畫變更內容明細表(本次提會內容)

編號	位置	變更內容		變更理由
		原計畫(公頃)	新計畫(公頃)	
一	本計畫東北側乙種工業區毗鄰土地	乙種工業區(附) (2.75) 附帶條件： 1. 應另行擬定細部計畫(含配置適當之公共設施用地與擬具具體公平合理之事業及財務計畫)，並俟四年內完成細部計畫法定程序後始得發照建築。 2. 以區段徵收方式開發。	乙種工業(附) (2.86) 附帶條件： 應另行擬定細部計畫，並完成規定之捐贈回饋事項後，始得發照建築。	1. 為配合政府在地投資及提高就業機會之政策，金車公司擬擴大中壢廠區範圍；又為響應環境保護政策，擬於廠區西北側地區，增設廢水處理設施，以淨化廠區之廢水。 2. 惟現行計畫規定以區段徵收開發之配合意願低落，致多年來一直無法如期辦理細部計畫申請作業，本次配合實際需求修正具體可行之開發方式，以利執行。 3. 擴廠計畫業經經濟部以民國 106 年 6 月 16 日經授工字第 10620415700 號函，同意本案符合「附加產值高之投資事業」認定標準。 4. 本案業經內政部營建署 106 年 7 月 21 日營署都字第 1061011907 號函示准依都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款規定申請辦理都市計畫變更。 5. <u>中壢區榮南段 611-4(部分)、611-5 地號等兩筆農業區土地屬金車公司所有，且無農耕需求，為因應後續興建產業觀摩中心建物寬度之規劃需求，故納入本案一併變更。</u>
		<u>農業區</u> (0.11)		

註：表內所載面積應以核定計畫圖實地分割面積為準。

附表 3 細部計畫土地使用面積表(公開展覽內容)

項 目		計畫面積 (公頃)	占計畫區面積 百分比	
土地使用 分區	乙種工業區	東側基地	0.7145	25.94%
		西側基地	1.2102	43.93%
	小 計		1.9247	69.87%
公共設施 用地	停車場用地		0.1751	6.36%
	綠 地		0.6550	23.77%
	小 計		0.8301	30.13%
合 計		2.7548	100.00%	

註：實際面積應以核定後地籍實地分割面積為準。

附表 4 細部計畫土地使用面積表(本次提會內容)

項 目		計畫面積 (公頃)	占計畫區面積 百分比	
土地使用 分區	乙種工業區	東側基地	<u>0.7997</u>	<u>27.99%</u>
		西側基地	<u>1.1963</u>	<u>41.87%</u>
	小 計		<u>1.9960</u>	69.87%
公共設施 用地	停車場用地		<u>0.1475</u>	<u>5.16%</u>
	綠 地		<u>0.6648</u>	<u>23.27%</u>
	廣場用地		<u>0.0485</u>	<u>1.70%</u>
	小 計		<u>0.8609</u>	30.13%
合 計		<u>2.8569</u>	100.00%	

註：實際面積應以核定後地籍實地分割面積為準。

二、回饋計畫

- (一) 依據「都市計畫工業區毗鄰土地變更處理原則」規定，本變更案另行擬定細部計畫，於細部計畫劃設變更範圍總面積30%之土地作為公共設施用地。
- (二) 前開之公共設施用地，考量皆位於廠區內，且現況部分已作停車及綠地使用，未來將由本公司自行開闢及維護管理，故改以捐贈代金方式回饋繳納，其捐獻代金數額參照「都市計畫工業區毗鄰土地變更處理原則」及「桃園市都市計畫土地變更負擔回饋審議原則」之規定辦理，並俟捐贈代金後，變更後之工業區土地始得發照建築。

三、實施進度與經費

實施進度以細部計畫核定公告實施後5年內完成開發建設，否則依程序回復為農業區。

附表 6 土地使用管制分區要點綜理表

計畫條文(公開展覽內容)	專案小組意見	市都委會決議
(一)為促進土地合理利用，維護地區環境品質及形塑良好都市景觀，特訂定本要點。	照公展草案通過。	
(二)本要點依都市計畫法第 22 條及同法桃園市施行細則第 35 條之規定訂定之。	照公展草案通過。	
(三)本計畫區內乙種工業區之建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 210%。	照公展草案通過。	
(四)本計畫區內乙種工業區臨接計畫道路 15 公尺以上者，至少退縮 4 公尺建築，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。 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，其餘部分設置人行步道。	照公展草案通過。	
(五)建築基地內之法定空地應留設二分之一以上面積植栽綠化，其植物種類以原生種為原則。	照公展草案通過。	
(六)本要點未規定事項，適用其他法令規定。	照公展草案通過。	

附件一 申請人依 107 年 8 月 7 日本市都市計畫委員會專案小組建議意見回應
對照表及補充資料

專案小組初步建議意見	處理情形及說明
請依專案小組初步建議意見修正後，提請本市都市計畫委員會審議。	
(一)有關申請單位提出中壢(龍岡地區)第二次通盤檢討都市計畫圖重製成果未包含中壢區榮南段 611-4(部分)、611-5 地號等乙工(附)土地之疑義，請申請人提供相關佐證資料供審議參考。	釐清本案東側變更範圍，建議納入 611-4(部分)及 611-5 二地號。參見附件 1。
(二)本案同意申請人應無償捐贈之公共設施用地，改以捐獻代金方式折算回饋金，並請納入計畫書敘明及簽訂協議書，其捐獻代金數額參照「都市計畫業區毗鄰土地變更處理原則」及「桃園市都市計畫土地變更負擔回饋審議原則」之規定辦理。	遵照辦理。 俟本市都委會大會決議後即納入計畫書之回饋計畫乙節敘明。
(三)本案請補充說明未來廠區內停車規劃、停車場用地劃設之合理性、廠區動線及出入口位置等，並納入計畫書內敘明。	遵照辦理。 補充說明參見附件 2。 並俟本市都委會大會決議後即納入細部計畫書敘明。
(四)本案請依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第 3 條第三點(十)之規定：位於都市土地，申請開發或累積開發面積五公頃以上，應實施環境影響評估，請申請單位向本府經濟發展局確認金車公司中壢廠民國 84 年以後之累積開發面積是否達五公頃以上。依法需辦理環境影響評估時，應於本案報請核定時，檢附環保主管機關審查通過之環境影響評估相關書件納入都市計畫書；倘免實施環境影響評估者，則應檢附免辦理環境評估之證明文件。	1.遵照辦理。 2.本案依桃園市政府環保局 107.10.2.桃環綜字第 1070082678 號函示，免實施環境影響評估。

專案小組初步建議意見	處理情形及說明
<p>(五)本案依「桃園市基地開發交通影響評估審查規定」應實施交通影響評估，請申請單位於本案報請核定時，檢附交通主管機關審查通過之交通影響說書相關書件，納入都市計畫書。</p>	<p>遵照辦理。 刻正辦理交通影響評估作業，並將依指定時程完成審查後，及其所需配合之因應事項納入都市計畫書敘明。</p>
<p>(六)本案係屬變更工業區範疇，應就桃園市產業需求及發展情形予以說明，請更新計畫書內有關產業統計資料並補充說明(如：95 年桃園市工商及服務業普查統計資料…等)</p>	<p>遵照辦理。 已更新及補充資料參見附件 3。 俟本市都委會大會決議後即補充納入計畫書發展現況分析乙節敘明。</p>
<p>(七)本案細部計畫所劃設之綠地，未來興闢時請申請單位依「桃園市公園綠覆率標準」之相關規定辦理。</p>	<p>遵照辦理。</p>

附件 1 中壢區榮南段 611-4(部分)及 611-5 地號等土地建議納入本案變更範圍說明

- 一、有關中壢(龍岡地區)第二次通盤檢討案變 25 案(目前內政部審議中)，本市都委會 105.12.22. 第 10 次專案小組決議，得依「都市計畫工業區毗鄰土地變更處理原則」另案辦理，故本公司重新提出本次都市計畫之變更。
- 二、本案公展草案變更範圍係依據中壢(龍岡地區)第二次通盤檢討都市計畫重製圖辦理，惟中壢(龍岡地區)第二次通盤檢討案變 25 案中，計畫書載明包含東側範圍 611-4 地號全部土地，而都市計畫重製圖僅包含 611-4(B)地號之土地，存有變更計畫書圖不一致情形(如附圖 1-1)。經釐清後上開情形係屬計畫書誤植，後續由市府依程序修正，本案續依中壢(龍岡地區)第二次通盤檢討都市計畫重製成果 611-4 地號(部分乙工(附)部分農業區)辦理都市計畫變更。
- 三、為因應本公司後續興建產業觀摩中心建物寬度 40 公尺之規劃需求，建議將金車公司所有 611-4 地號及 611-5 地號(夾於 611-4 地號中央)兩筆土地現況已為本公司廠區範圍內之排水溝及空地，納入本案東側變更範圍內，其相關主要計畫及細部計畫內容建議一併修正，相關圖說如附圖 1-2、1-3 及 1-4。

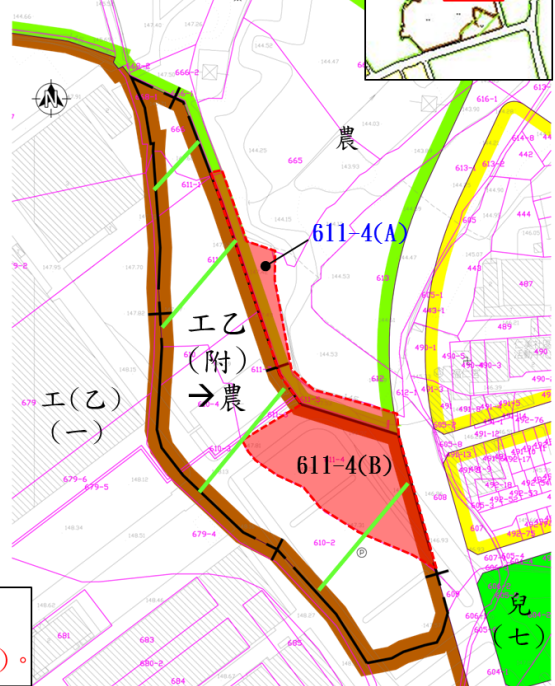
- 中壢(龍岡地區)都市計畫(二通)草案-內政部審議中
- 變25案內容：工業區(附)恢復為農業區
- 市都委會第10次專案小組意見：本案目前因未按附帶條件於四年內完成細部計畫法定程序，本次通盤檢討將依法恢復為農業區，並得依「都市計畫工業區毗鄰土地變更處理原則」另案辦理。

表七 變更中壢(龍岡地區)都市計畫(第二次通盤檢討)變更內容明細表

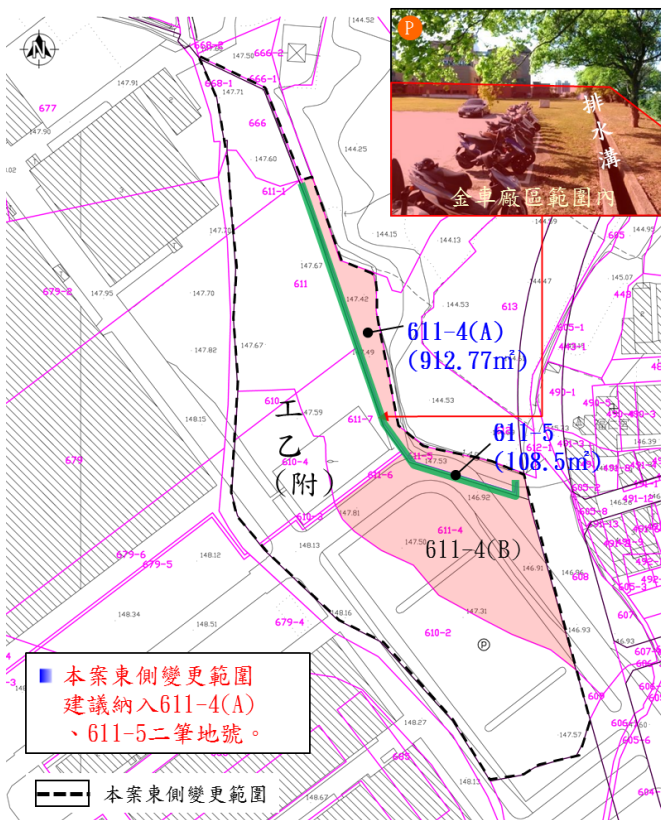
編號	位置	原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)	變更理由	備註
二十五	兒(七)西側 (圖幅 9、10、21)	乙種工業區 (3.79)	農業區 (3.79)	本案原為一通之變十二案，因未按附帶條件於四年內完成細部計畫法定程序，故建議恢復為農業區，並得依「都市計畫工業區毗鄰土地變更處理原則」另案辦理。	變更範圍： 崇南段 591、592、593、594、610、610-2、610-3、610-4、611-1、611-4、611-6、611-7、666、698、699、699-1、699-2、699-3、699-4、699-5、700、703、703-1、703-2地號

- 計畫書載明包含611-4地號之全部土地。
- 重製計畫圖僅包含611-4地號之部分土地：611-4(B)。

地段	地號	面積(m ²)
中壢區	611-4(A)	912.77
崇南段	611-4(B)	2,663.60
合計	611-4	3,576.37



附圖 1-1 本案東側變更範圍二通書圖不符情形示意圖



本案變更範圍(修正前後對照)

序號	地段	地號	謄本面積(m ²)	原申請變更面積(m ²)	修正後變更面積(m ²)
1	桃園市中壢區崇南段	610	175.60	175.60	175.60
2		610-2	3,778.96	3,778.96	3,778.96
3		610-3	34.89	34.89	34.89
4		610-4	1,138.78	1,138.78	1,138.78
5		611	2,063.58	2,063.58	2,063.58
6		611-1	260.86	260.86	260.86
7		611-4	3,576.37	2,663.60	3,576.37
8		611-6	30.67	30.67	30.67
9		611-5	108.50	--	108.50
10		611-7	915.34	915.34	915.34
11		666	637.61	637.61	637.61
12		698	1,399.71	1,399.71	1,399.71
13		699	863.11	863.11	863.11
14		699-1	57.43	57.43	57.43
15		699-2	7,739.72	7,739.72	7,739.72
16		699-3	17.25	17.25	17.25
17		699-4	70.02	70.02	70.02
18		699-5	9.76	9.76	9.76
19		700	276.26	276.26	276.26
20		703	3,566.04	3,566.04	3,566.04
21		703-1	61.80	61.80	61.80
22		703-2	1,786.87	1,786.87	1,786.87
合計			28,569.13	27,547.86	28,569.13

附圖 1-2 本案東側變更範圍建議修正示意圖

公展草案(主要計畫)



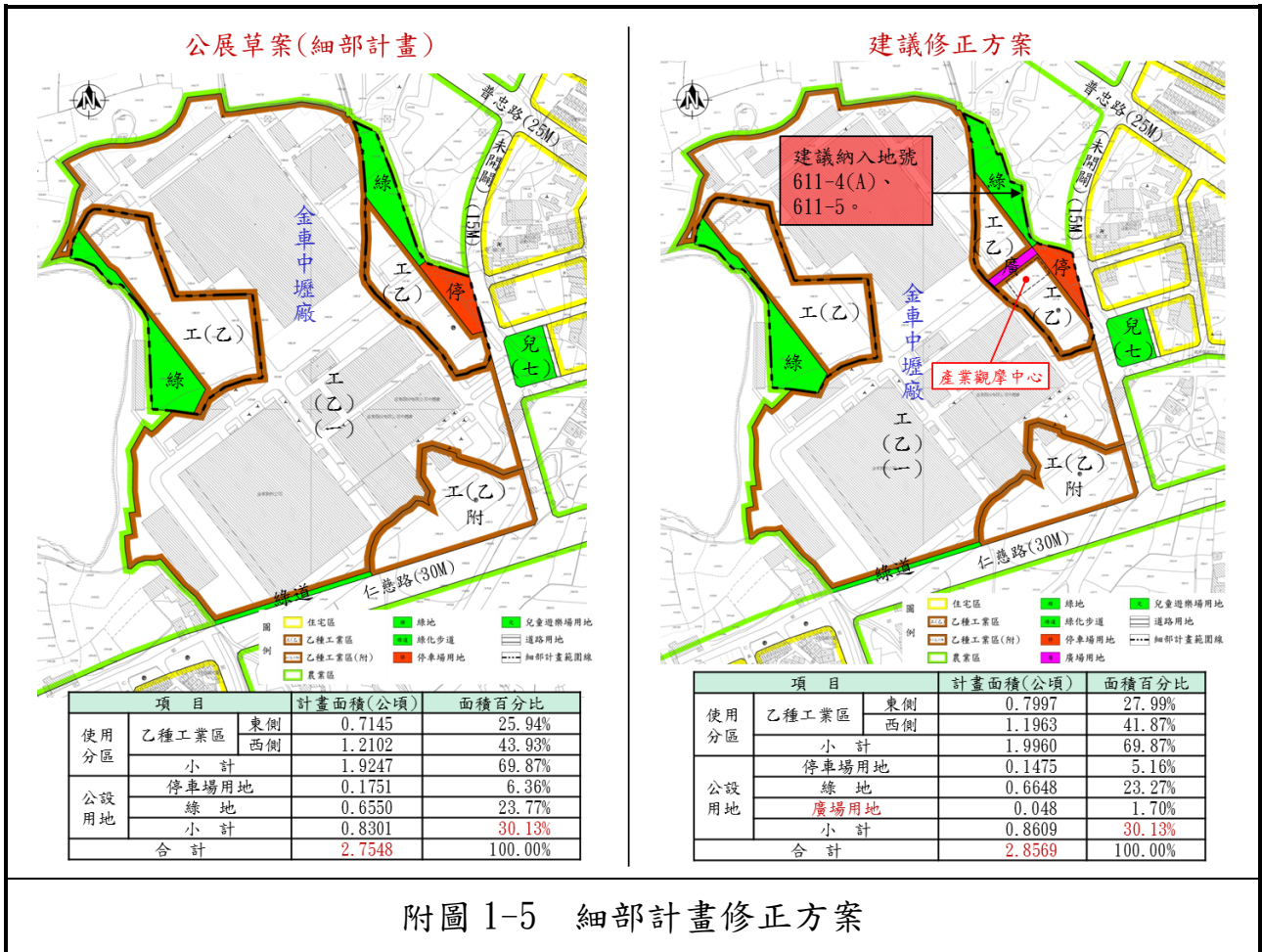
編號	位置	變更內容		變更理由
		原計畫(公頃)	新計畫(公頃)	
一	本計畫東北側乙種工業區毗鄰土地	乙種工業區(附) (2.75) 附帶條件: 1. 應另行擬定細部計畫(含配置適當之公共設施用地與擬具具體公平合理之事業及財務計畫),並俟四年內完成細部計畫法定程序後始得發照建築。 2. 以區段徵收方式開發。	乙種工業(附) (2.75) 附帶條件: 應另行擬定細部計畫,並完成規定之捐贈回饋事項後,始得發照建築	<ol style="list-style-type: none"> 為配合政府在地投資及提高就業機會之政策,金車公司擬擴大中壢廠區範圍;又為響應環境保護政策,擬於廠區西北側地區,增設廢水處理設施,以淨化廠區之廢水。 惟現行計畫規定以區段徵收開發之配合意願低落,致多年來一直無法如期辦理細部計畫申請作業,本次配合實際需求修正具體可行之開發方式,以利執行。 擴廠計畫業經經濟部以民國106年6月16日經授工字第10620415700號函,同意本案符合「附加產值高之投資事業」認定標準。 本案業經內政部營建署106年7月21日營署都字第1061011907號函示准依都市計畫法第27條第1項第3款規定申請辦理都市計畫變更。

變更範圍建議修正



編號	位置	變更內容		變更理由
		原計畫(公頃)	新計畫(公頃)	
一	本計畫東北側乙種工業區毗鄰土地	乙種工業區(附) (2.75) 附帶條件: 1. 應另行擬定細部計畫(含配置適當之公共設施用地與擬具具體公平合理之事業及財務計畫),並俟四年內完成細部計畫法定程序後始得發照建築。 2. 以區段徵收方式開發。	乙種工業(附) (2.86) 附帶條件: 應另行擬定細部計畫,並完成規定之捐贈回饋事項後,始得發照建築	<ol style="list-style-type: none"> 為配合政府在地投資及提高就業機會之政策,金車公司擬擴大中壢廠區範圍,又為響應環境保護政策,擬於廠區西北側地區,增設廢水處理設施,以淨化廠區之廢水。 惟現行計畫規定以區段徵收開發之配合意願低落,致多年來一直無法如期辦理細部計畫申請作業,本次配合實際需求修正具體可行之開發方式,以利執行。 擴廠計畫業經經濟部以民國106年6月16日經授工字第10620415700號函,同意本案符合「附加產值高之投資事業」認定標準。 本案業經內政部營建署106年7月21日營署都字第1061011907號函示准依都市計畫法第27條第1項第3款規定申請辦理都市計畫變更。 中壢區榮南段611-4、611-5等兩筆農業區土地屬金車公司所有,且無農耕需求,為因應後續興建產業觀摩中心建物寬度之規劃需求,故納入本案一併變更。
		農業區 (0.11)		

附圖 1-4 主要計畫修正方案



附圖 1-5 細部計畫修正方案

附件 2 本案未來廠區內停車規劃、廠區動線及出入口位置

一、廠區停車空間規劃及供需分析

(一)變更前

目前廠區內現況停車格位足敷尖峰時段停車使用之需求，其停車供需情形，詳附表 2-1 及附圖 2-1。

附表 2-1 變更前廠區內停車供需表

變更前 (現況)	停車格類別	供給(位)	需求(位)	尖峰時段 使用率(%)
	大貨車	38	12	31.58%
	小汽車	212	136	64.15%
	機車	323	247	76.47%

資料來源：本計畫整理。(調查日期：107 年 8 月 21 日)

(二)變更後

本次變更配合未來擴廠需求，除增加半自動設備外，將增設 25 名員工；另為提升產業觀光效益，設置產業觀摩中心，以服務觀摩遊客。經重新規劃本廠區停車空間後，預估變更後之停車空間應仍可滿足未來尖峰時段之使用需求，詳附表 2-2 及附圖 2-2。

附表 2 變更後廠區內停車格數量供需表

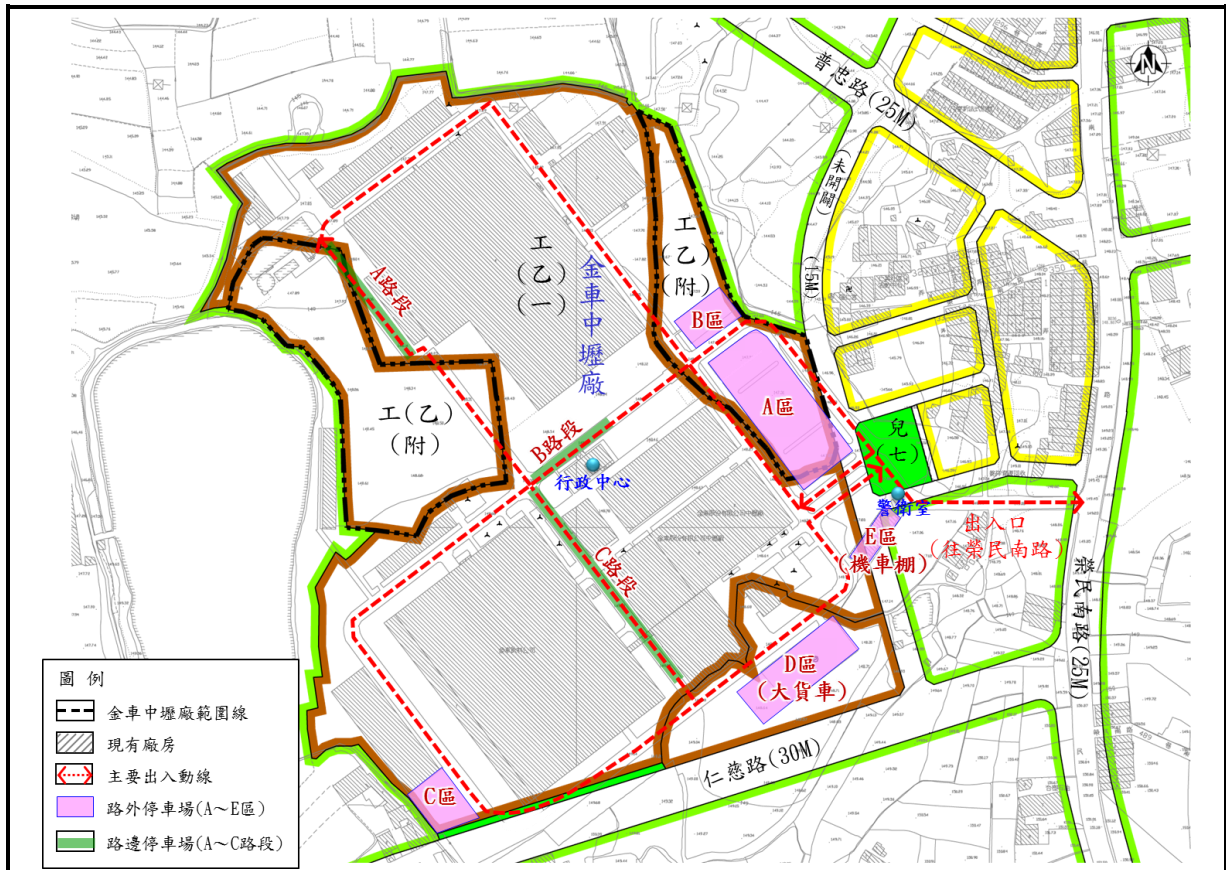
變更後	停車格類別	供給(位)	需求(位)	尖峰時段 使用率(%)	備註
	大貨(客)車	40	14	35.00%	1. 新增 25 名員工停車需求(汽、機車)。 2. 新增 2 輛遊覽車及 10 部汽車停車需求。
	小汽車	219	156	71.23%	
	機車	329	262	79.64%	

資料來源：本計畫整理。(調查日期：107 年 8 月 21 日)

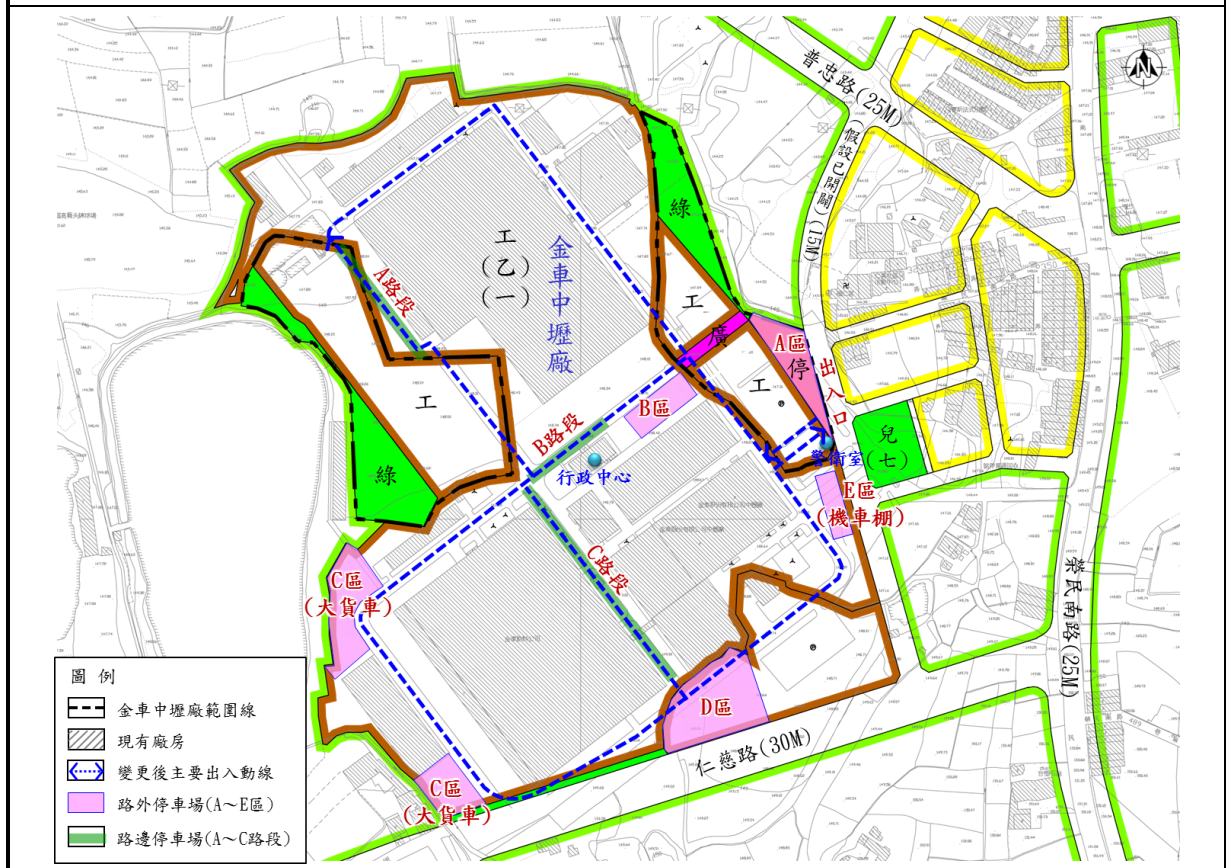
二、廠區出入口及動線規劃

考量本廠區出入口及部分停車空間位於 15 公尺計畫道路及兒七用地上(尚未徵收開闢)，因應未來相關公共設施開闢後，廠區出入口及動線勢必調整規劃，其調整情形說明如下：(詳附圖 2-2)

- (一)出入口位置：因應本案變更後規劃之停車場位置及未來廠區東側 15 公尺計畫道路之開闢，警衛室及出入口位置往廠區內縮。
- (二)廠區動線：本案變更後仍部分使用現有廠區內部道路系統，聯外道路以廠區東側之 15 公尺計畫道路連接普忠路及仁慈路。



附圖 2-1 變更前廠區動線及停車空間分布位置示意圖



附圖 2-2 變更後廠區動線及停車空間分布位置示意圖

附件 3 補充及更新計畫書有關產業活動及發展情形

一、產業活動

(一)總體產業發展概況

桃園市整體產業結構以二、三產業發展為主，民國 105 年底桃園市工業及服務業場所單位數共計有 111,055 家，與民國 100 年底 91,316 家比較，增加 21.62%；其中工業部門場所單位數成長 23.10%(以電力及燃氣供應業、用水供應及污染整治業為主要成長)、服務業部門場所單位數成長 21.14%(以金融及保險、強制性社會安全業、不動產業、出版、影音製作、傳播及資通訊服務業為主要成長)。

(二)各區發展分析

以各場所單位數而言，民國 105 年工商業場所單位數達 8,500 家以上區有 6 個，依序為桃園區、中壢區、平鎮區、龜山區、蘆竹區、八德區，合計佔全市工商業場所單位數 75.62%；民國 100 年工商業場所單位數達 7,000 家以上區有 5 個，依序為桃園區、中壢區、平鎮區、龜山區、八德區，合計佔全市工商業場所單位數 68.75%。

以就業員工數而言，民國 105 年工商業就業員工數達 7 萬人以上區有 5 個，依序為中壢區、桃園區、龜山區、蘆竹區、大園區，合計佔全市工商業場所單位數 66.95%；民國 100 年工商業就業員工數達 5.5 萬人以上區有 4 個，依序為桃園區、中壢區、龜山區、蘆竹區，合計佔全市工商業場所單位數 63.09%。整體而言，中壢區二、三級產業發展極具競爭之優勢。

附表 5-1 桃園市工商及服務業普查統計表

項 目		民國 100 年底		民國 105 年底		增減比例(%)	
		場所 單位 (家)	就業 員工數 (人)	場所 單位 (家)	就業 員工數 (人)	場所 單位 (家)	就業 員工數 (人)
工業部門	礦業及土石採取	14	138	17	178	21.43%	28.99%
	製造	13,893	371,877	16,173	458,052	16.41%	23.17%
	電力及燃氣供應	17	433	43	1,998	152.94%	361.43%
	用水供應及污染 整治	583	3,123	669	4,251	14.75%	36.12%
	營造工程	7,745	41,442	10,490	45,036	35.44%	8.67%
	小計	22,252	417,043	27,392	509,515	23.10%	22.17%
服務業部門	批發及零售	37,683	133,855	42,227	151,290	12.06%	13.03%
	運輸及倉儲	3,469	34,447	4,401	57,676	26.87%	67.43%
	住宿及餐飲	8,033	26,759	11,294	47,513	40.60%	77.56%
	出版、影音製 作、傳播及資通 訊服務	579	3,000	901	6,979	55.61%	132.63%
	金融及保險、強 制性社會安全	758	2,855	1,885	18,646	148.68%	553.10%
	不動產	1,705	7,744	2,560	10,165	50.15%	31.26%
	專業、科學及技 術服務	3,100	10,257	3,545	14,368	14.35%	40.08%
	支援服務	1,899	29,044	2,462	44,264	29.65%	52.40%
	教育	1,297	6,800	1,927	12,692	48.57%	86.65%
	醫療保健及社會 工作服務	2,081	31,911	2,032	34,889	-2.35%	9.33%
	藝術、娛樂及 休閒服務	1,345	5,615	1,675	6,949	24.54%	23.76%
	其他服務	7,115	12,793	8,754	16,697	23.04%	30.52%
小計	69,064	305,080	83,663	422,128	21.14%	38.37%	
總 計	91,316	722,093	111,055	931,643	21.62%	29.02%	

資料來源：民國 100、105 年台閩地區工商及服務業普查報告。

附表 5-2 桃園市各區工商業場所單位及員工人數增減情形

行政區別	年底場所單位數(家)			年底員工人數(人)		
	100 年	105 年	增減比較	100 年	105 年	增減比較
桃園區	21,860	25,086	14.76%	146,140	155,506	6.41%
中壢區	18,100	21,474	18.64%	118,046	160,318	35.81%
平鎮區	8,352	9,978	19.47%	48,927	62,489	27.72%
大溪區	3,752	4,335	15.54%	18,286	23,778	30.03%
楊梅區	5,710	7,147	25.17%	44,448	60,651	36.45%
蘆竹區	6,755	8,902	31.78%	91,371	111,343	21.86%
大園區	3,712	4,722	27.21%	38,255	70,134	83.33%
龜山區	7,457	9,959	33.55%	100,006	126,407	26.40%
八德區	7,014	8,577	22.28%	46,948	49,229	4.86%
龍潭區	4,525	5,512	21.81%	26,707	46,551	74.30%
新屋區	1,703	2,435	42.98%	13,488	20,501	51.99%
觀音區	2,075	2,617	26.12%	28,900	43,993	52.22%
復興區	301	311	3.32%	571	743	30.12%
總計	91,316	111,055	21.62%	722,093	931,643	29.02%

資料來源：民國 100、105 年台閩地區工商及服務業普查報告。

附表 5-3 桃園市各區工商業場所單位主要分布區域

業別/排序		一		二		三	
工業部門	礦業及土石採取	新屋區	23.53%	大溪區	17.65%	平鎮區	11.76%
	製造	龜山區	14.21%	蘆竹區	13.91%	桃園區	12.45%
	電力及燃氣供應	龜山區	27.91%	中壢區	16.28%	桃園區	9.30%
	用水供應及污染整治	中壢區	16.89%	桃園區	15.10%	蘆竹區	11.51%
	營造工程	桃園區	20.51%	中壢區	16.06%	平鎮區	11.62%
服務業部門	批發及零售	桃園區	25.01%	中壢區	20.42%	平鎮區	9.27%
	運輸及倉儲	桃園區	19.06%	中壢區	16.06%	大園區	10.00%
	住宿及餐飲	中壢區	23.52%	桃園區	19.82%	龜山區	10.30%
	出版、影音製作、傳播及資通訊服務	桃園區	30.74%	中壢區	23.97%	平鎮區	8.99%
	金融及保險、強制性社會安全	桃園區	34.48%	中壢區	21.43%	蘆竹區	9.28%
	不動產	桃園區	32.85%	中壢區	22.34%	蘆竹區	8.36%
	專業、科學及技術服務	桃園區	37.04%	中壢區	21.64%	平鎮區	8.91%
	支援服務	桃園區	26.60%	中壢區	23.56%	平鎮區	8.94%
	教育	桃園區	24.96%	中壢區	19.41%	平鎮區	10.48%
	醫療保健社會工作服務	桃園區	31.25%	中壢區	23.28%	龜山區	7.33%
	藝術、娛樂及休閒服務	桃園區	25.67%	中壢區	22.99%	龜山區	8.84%
其他服務	中壢區	23.18%	桃園區	21.66%	平鎮區	10.18%	

資料來源：民國 105 年台閩地區工商及服務業普查報告。

二、產業需求及發展情形

(一) 產業用地發展情形

1. 都市計畫工業區

桃園市都市計畫工業區多分布於高速公路沿線，於中壢區及桃園區一帶呈現許多零星分布情形，尤以台一線沿線最明顯；龜山區、蘆竹區，則因靠近台北都會區的外溢效果而多呈現大型的工業區分布。

如以各行政區之都市計畫工業區使用率而言，概略歸納如下：

(1) 使用率 30% 以下者：楊梅區、龍潭區、復興區。

(2) 使用率 30%~50% 者：大園區、新屋區。

(3) 使用率 50% 以上者：平鎮區、中壢區、桃園區、大溪區、龜山區、八德區、觀音區、蘆竹區。

2. 非都市土地丁種建築用地

桃園市非都市土地丁種建築用地面積共約有 3,791 公頃，非都市土地丁種建築用地以觀音區所占面積最多、楊梅區、龍潭區及中壢區等依序次之，復興區無丁種建築用地分布。

目前以觀音工業區、桃園科技工業園區、中壢工業區、大園工業區、龜山工業區、竹科龍潭基地及新屋永安工業用地等報編工業區之丁種建築用地較為集中，其餘多為零星分布。

3. 編定工業區

桃園市編定工業區共計 22 處，多集中於沿海地區、中山高速公路及中二高速公路沿線地區，其中 7 處(桃園幼獅工業區、龜山工業區、平鎮工業區、大園工業區、觀音工業區、林口工三工業區、中壢工業區)為經濟部工業局所管轄，皆已開發完成，平均設廠家數達 200 家以上，奠定桃園市產業發展基礎。

桃園市報編工業區總開發率約為 54%，其中以經濟部工業局列管之中壢工業區、平鎮工業區、龜山工業區、桃園幼獅工業區及華亞科技園區較高，趨於完全開發完成。

(二) 全市產業用地供需情形

依「桃園升格直轄市總體發展計畫」顯示，桃園市產業用地整體供需分析結果，產業用地逐年增加，但短期仍供不應求，說明如下：

1. 桃園市產業用地供給約占全國產業用地供給量之 21%，近年來桃園市工業區用地面積整體而言呈現逐年增加趨勢，其中丁種建築用地及編

- 訂工業區部分增加較明顯，都市計畫工業區則為持平狀態。
2. 我國工業用地呈現供需失衡的現象，對廠商而言，用地需求主要集中在北部、中部，南部與東部地區則呈現供給過剩情形，其中，桃園市廠商立即需求約 50 公頃，但無立即土地供給。
 3. 若就整體需求來看，產業用地仍有明顯供不應求的情況。
 4. 從產業分布情形來看，桃園市各產業用地均已形成明顯群聚情形，且周邊亦有土地不合宜使用之廠商群聚情形發生，後續應提供足夠土地，以導正合理土地使用情形。