

變更南崁地區都市計畫（配合桃園國際機場聯外捷運系統A10車站
周邊土地開發計畫區段徵收工程及人民陳情意見）案

變更南崁地區都市計畫（配合桃園國際機場聯外捷運系統A10車站周
邊土地開發計畫）細部計畫（配合區段徵收工程及人民陳情意見）案

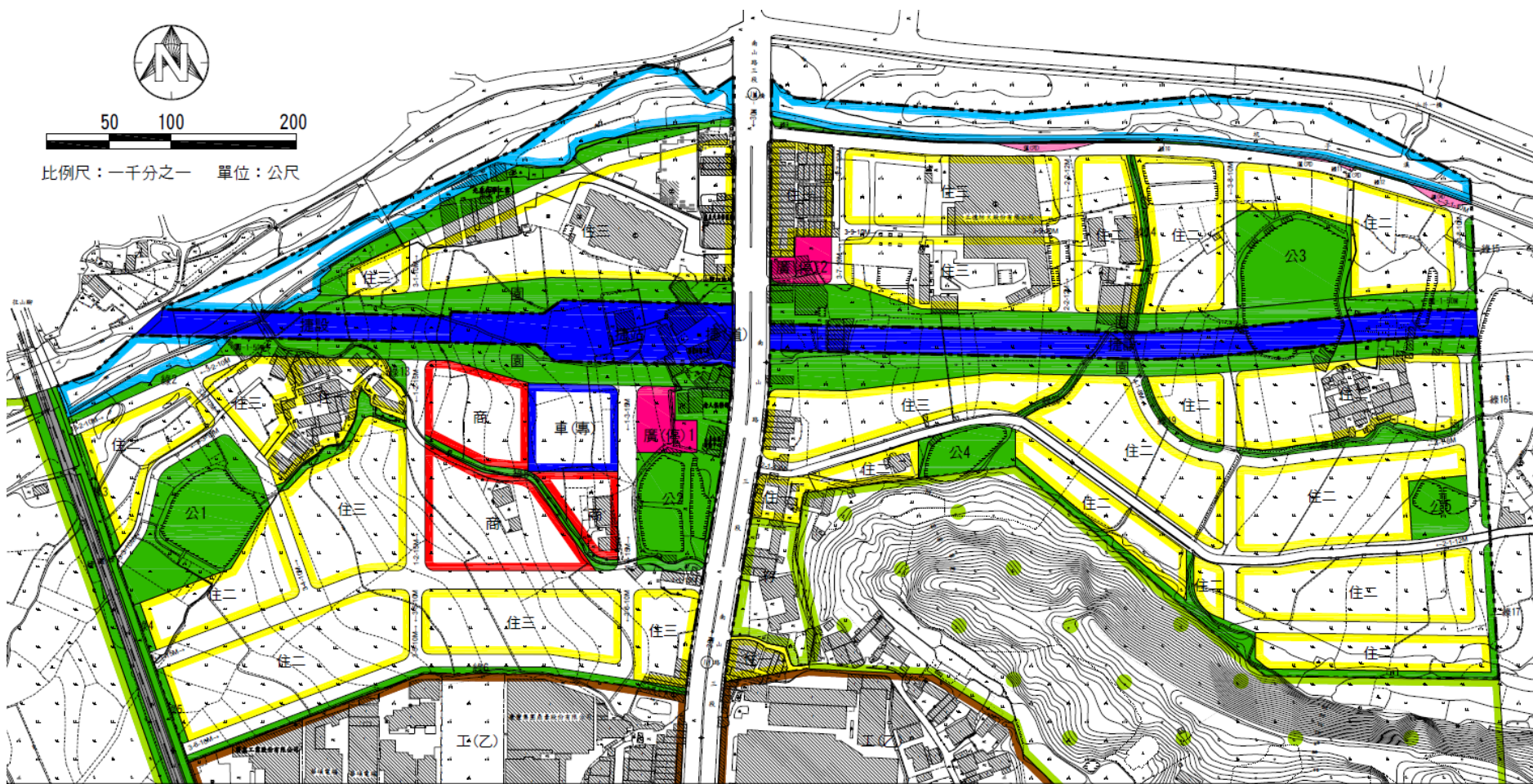
公開展覽說明會

桃 園 市 政 府

109年6月1日

都市計畫已公告實施，刻辦理區段徵收土地點交作業中

2

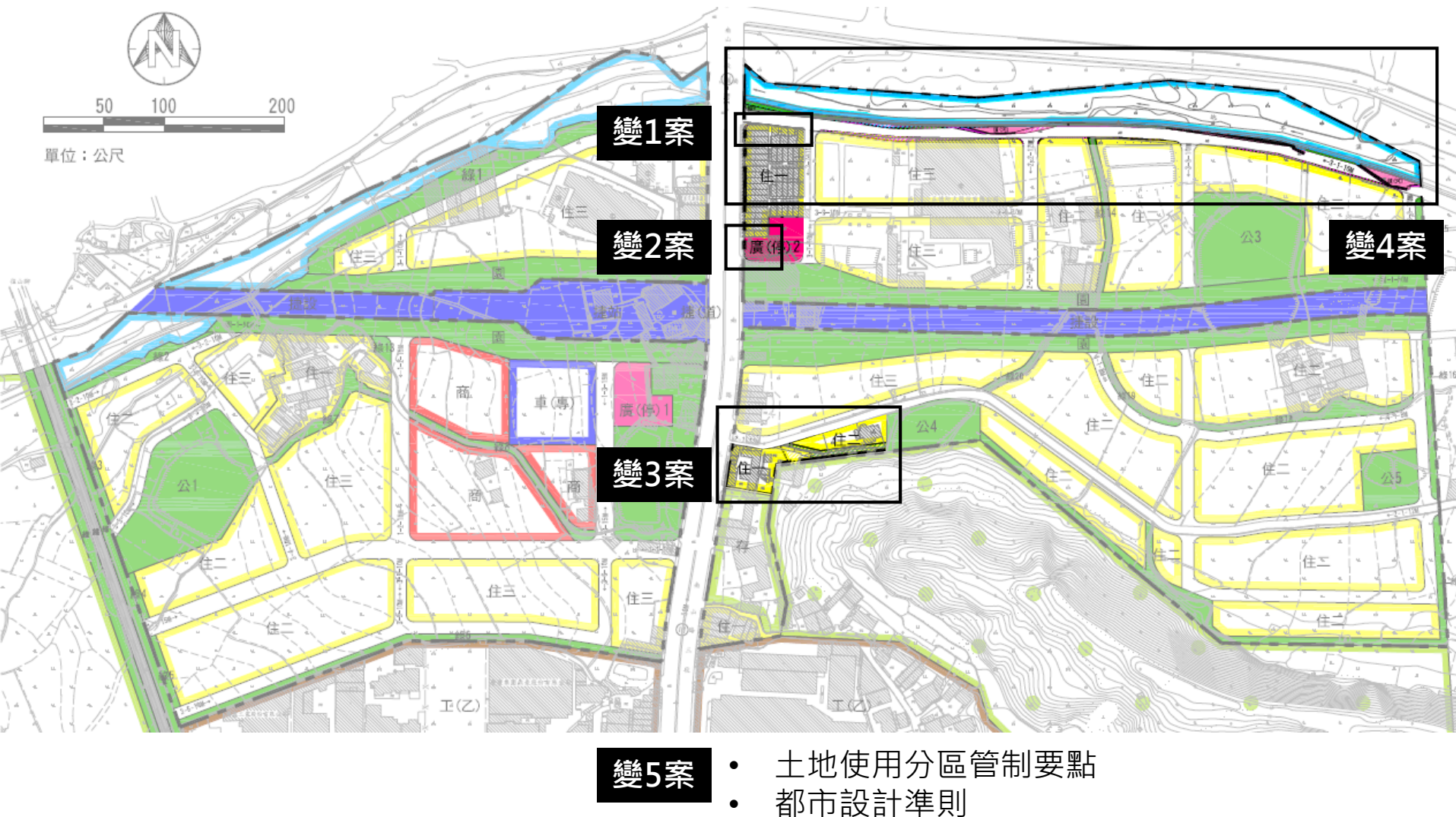


圖例

住一 第一種住宅區	商 商業區	保護區	園 園林道路用地	道(河) 道路用地(兼供河川使用)	捷運 捷運設施用地
住二 第二種住宅區	工(乙) 乙種工業區	存 保存區	廣(停) 廣場兼停車場用地	鐵 鐵路用地	道路 道路用地
住三 第三種住宅區	農 農業區	河川區	公 公園用地	捷運站 捷運車站用地	計畫範圍線
		車站專用區	綠 綠地用地	捷運設施用地(兼供道路使用)	

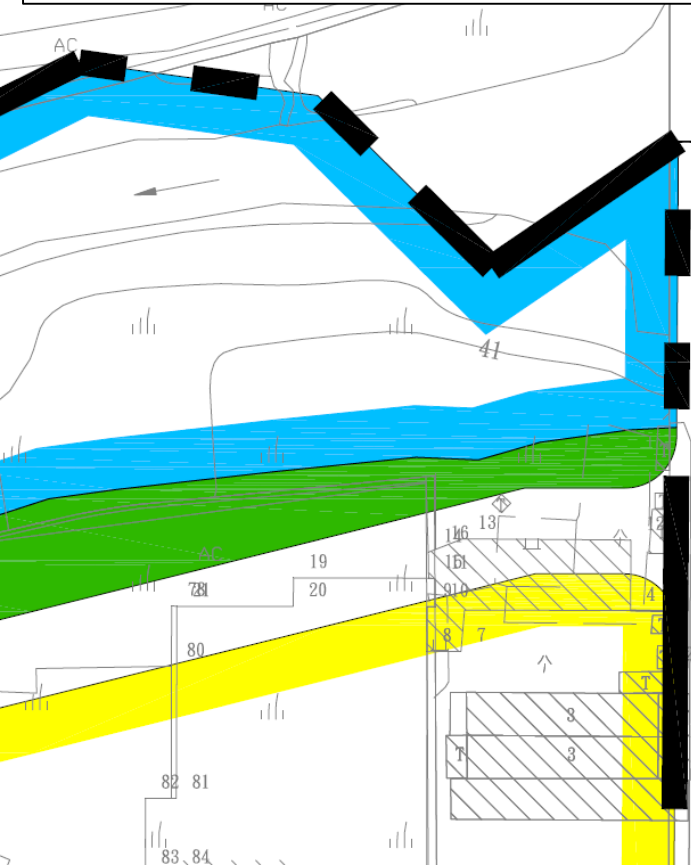
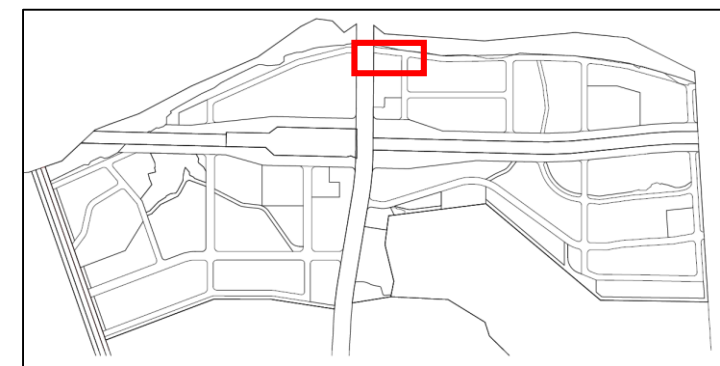
配合區段徵收工程及人民陳情意見需要，確有調整都市計畫必要 3

- 依「都市計畫法」第27條第1項第4款辦理都市計畫變更



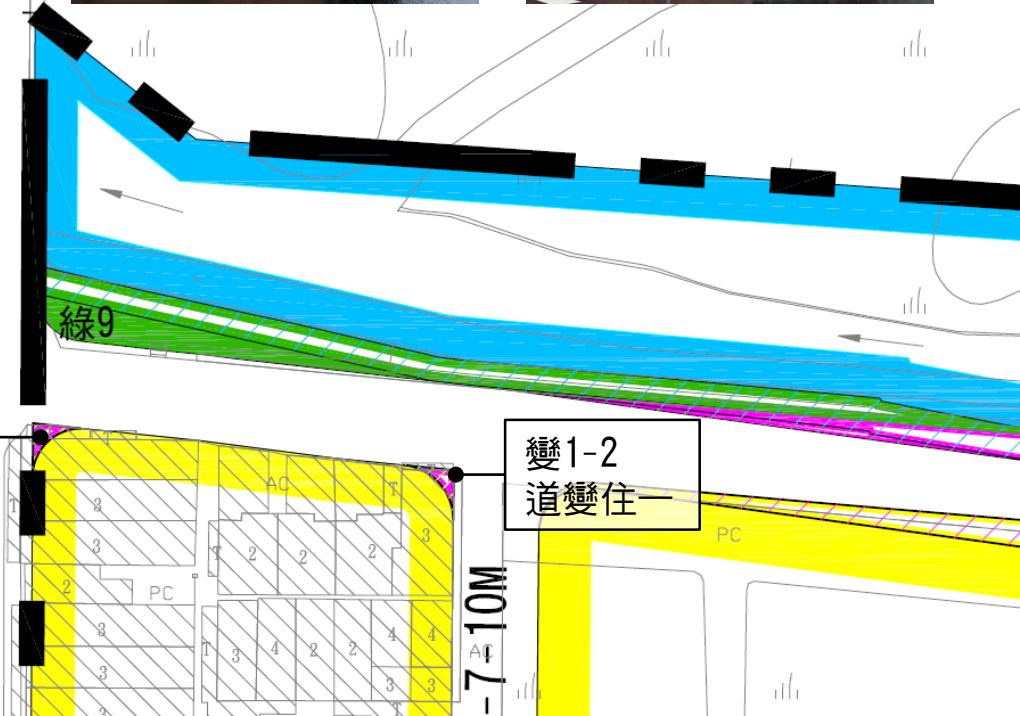
變1案：保留既有聚落（建物）/調整道路截角

4



南山路三段
山鼻橋
30M
AC

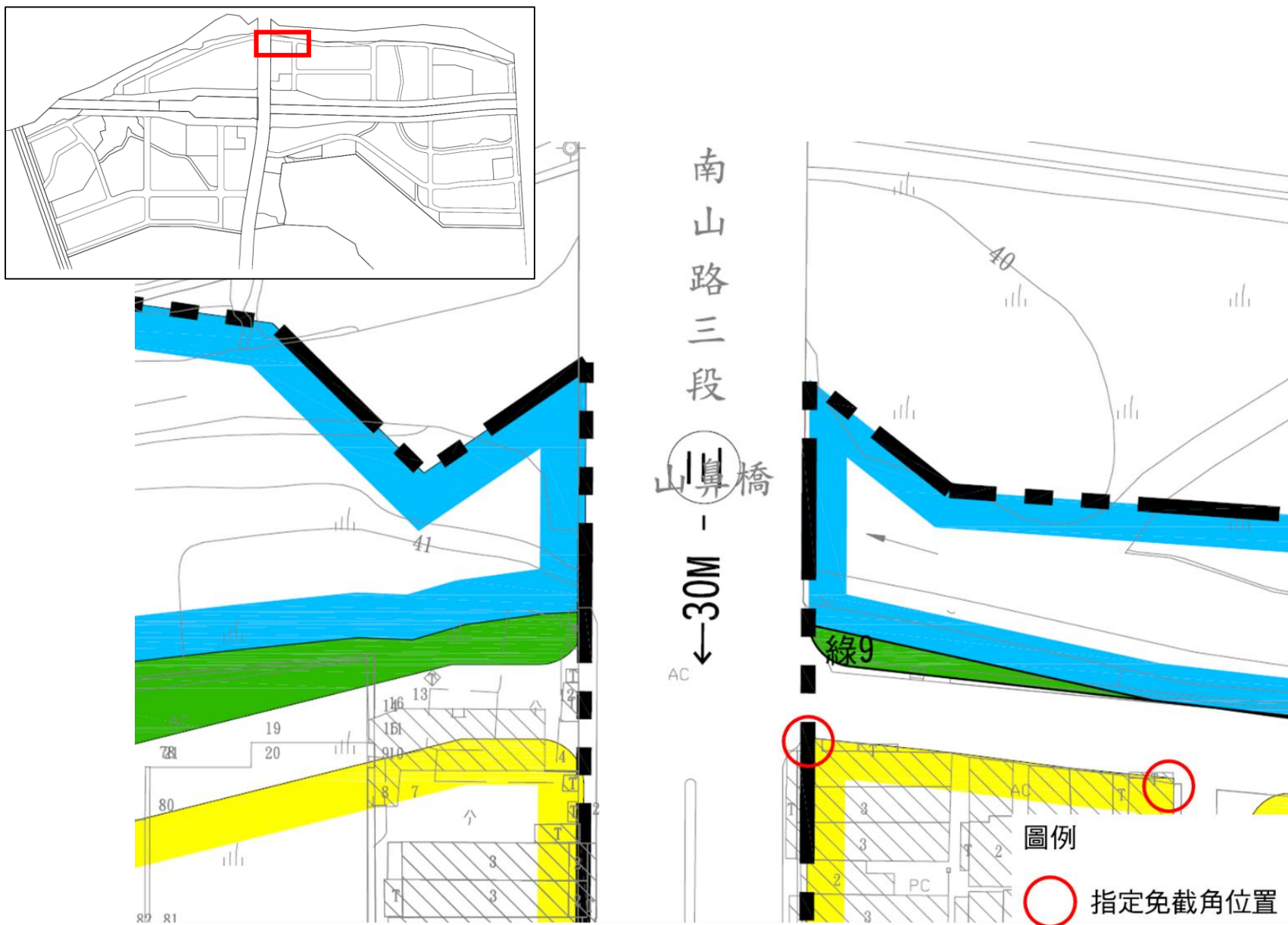
變1-1
道變住一



變1-2
道變住一

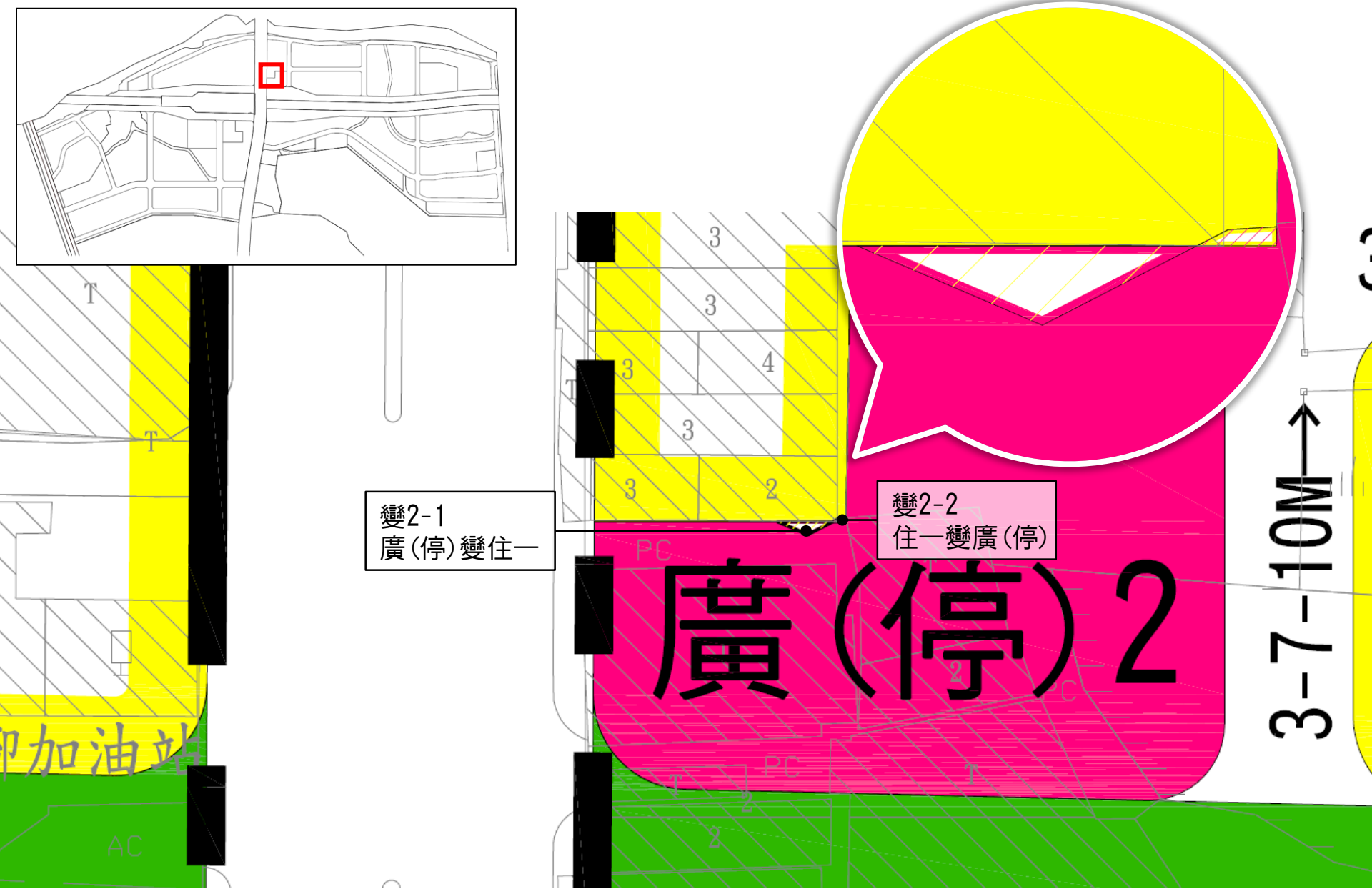
依現況使用指定為免截角，惟未來建物拆除重建時仍須依建築
法令規定截角退讓

5



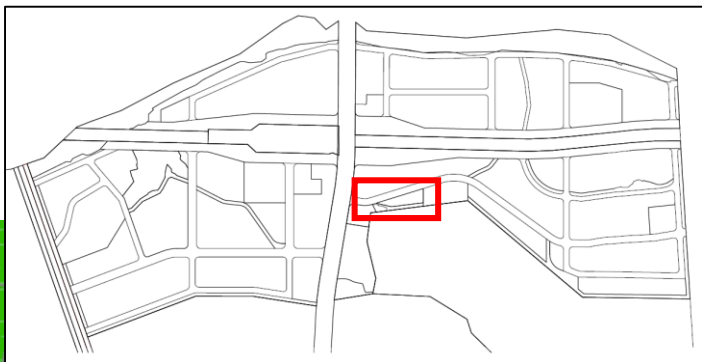
變2案：保留既有聚落/依地籍邊界調整土地使用分區

6



變3案：維護既有建築基本維生系統、擋土設施工程

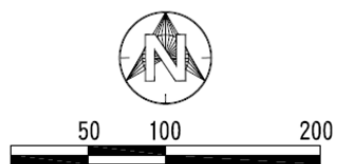
7



變3案：維護既有建築基本維生系統、擋土設施工程

8

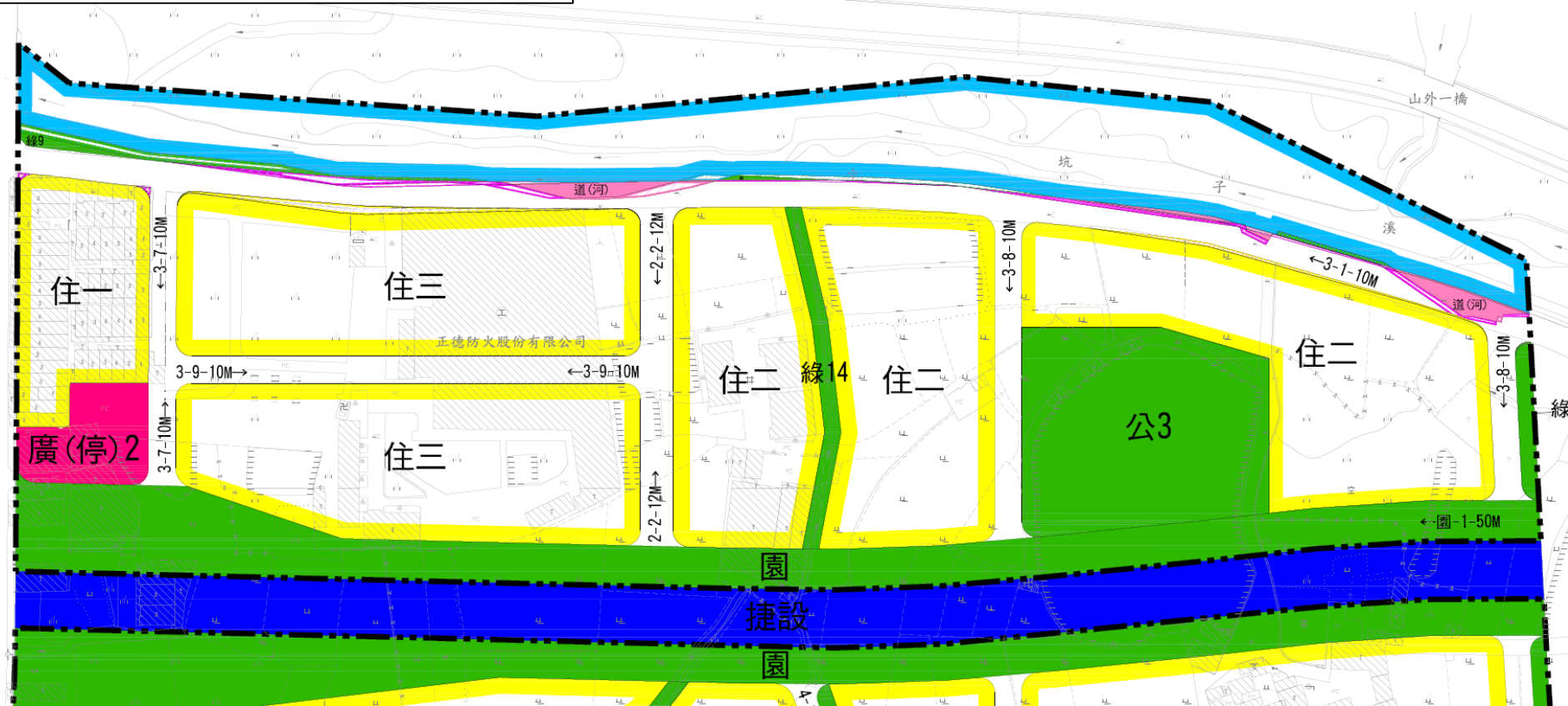
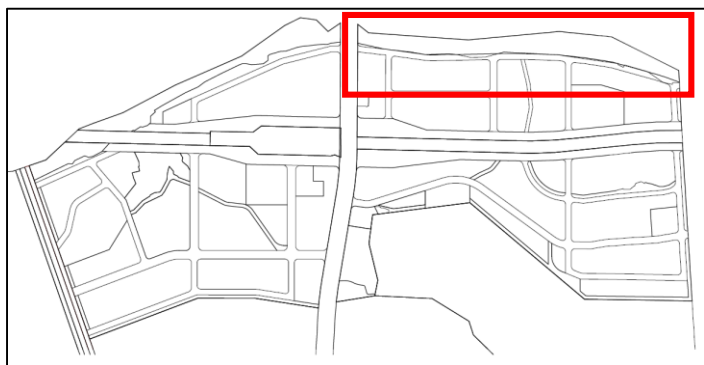




- 圖例
- | | | | |
|--|--------------------|--|----------------------|
| | 指定退縮6公尺留設帶狀式公共開放空間 | | 指定退縮3.5公尺留設帶狀式公共開放空間 |
| | 指定退縮5公尺留設帶狀式公共開放空間 | | 公園、廣(停)、綠地、園道 |
| | 指定退縮4公尺留設帶狀式公共開放空間 | | 計畫範圍線 |

變4案：按原公告河川區域線重測後所展繪河川圖籍調整分區

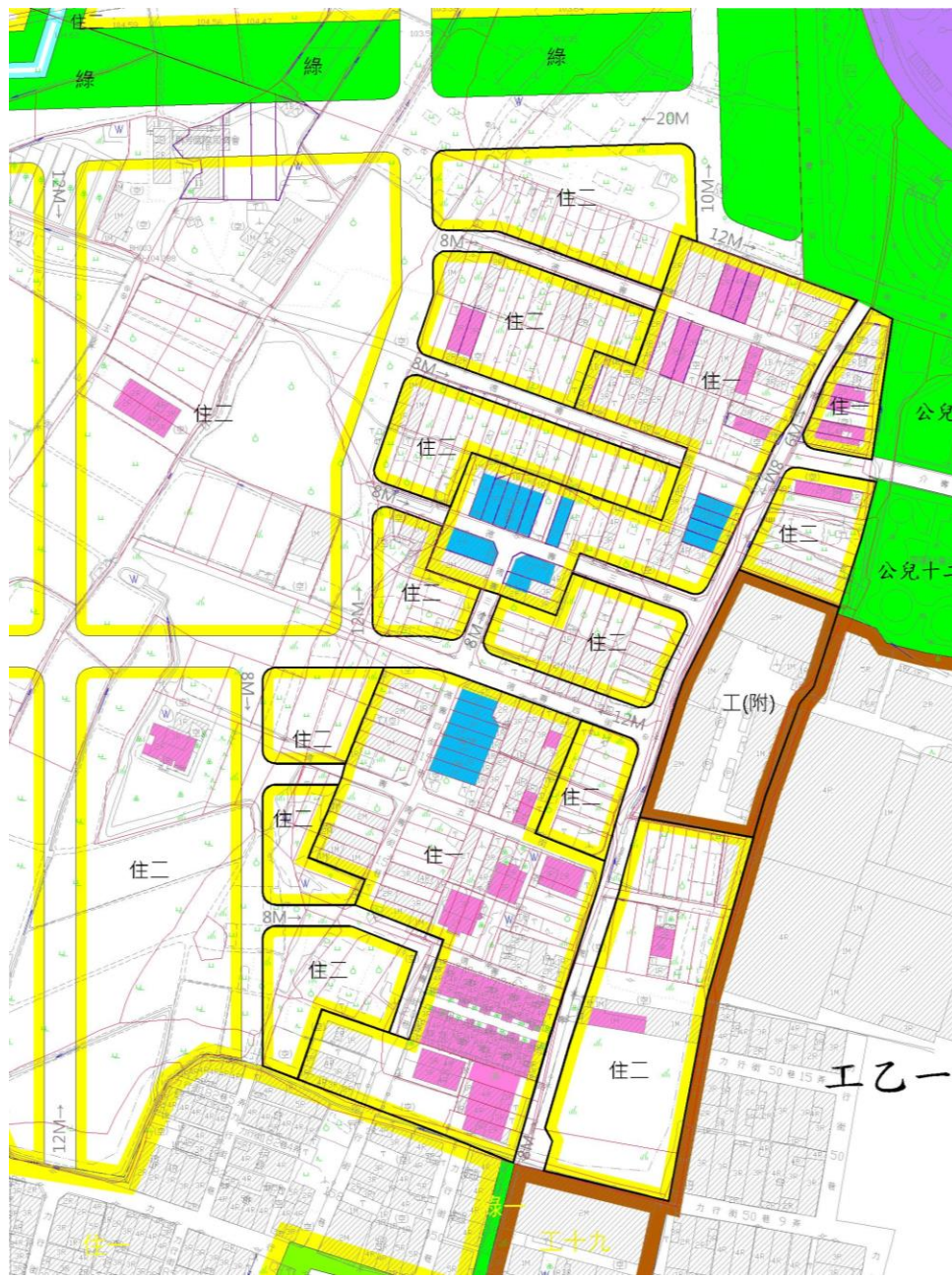
10



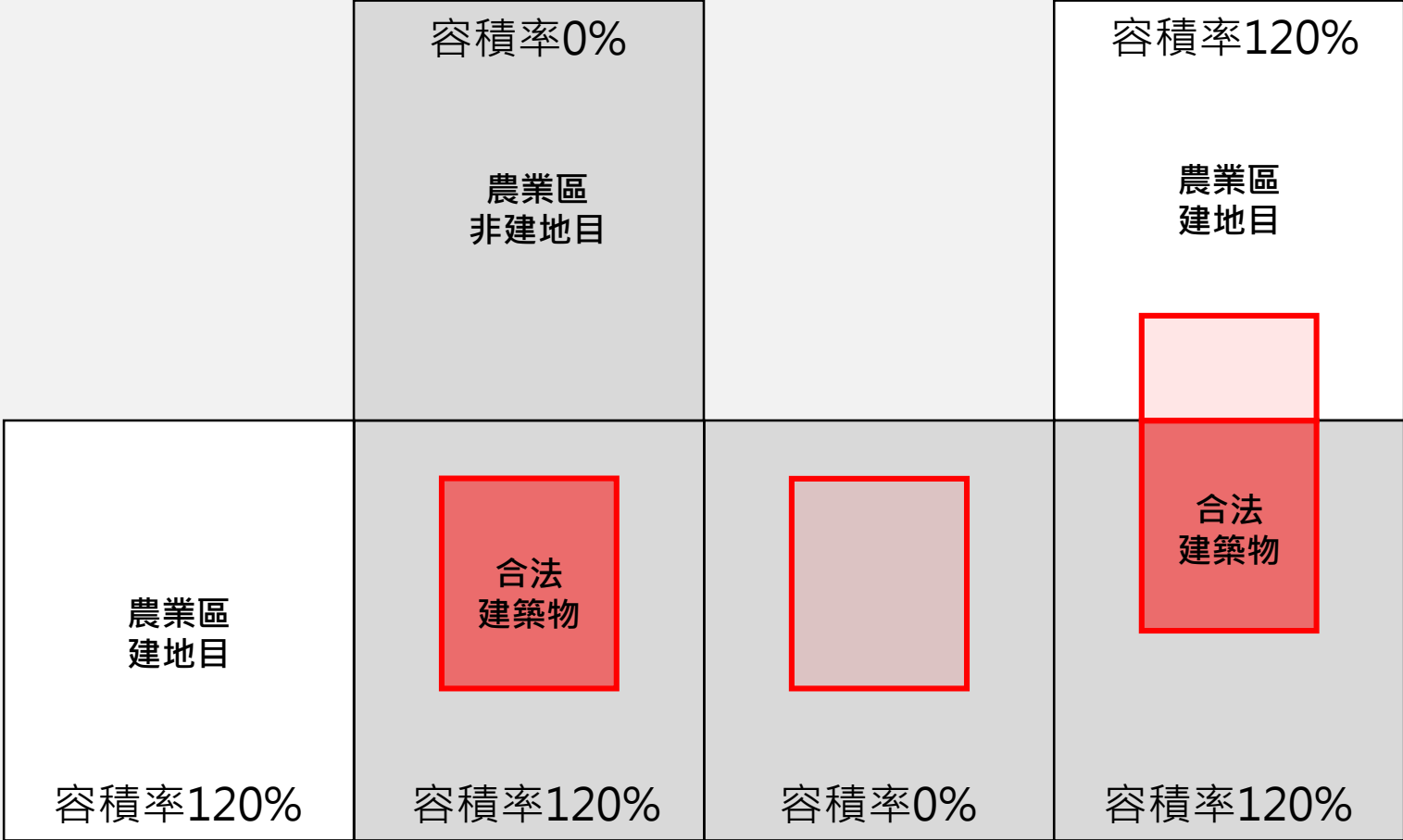
住一訂定差別容積率，以符合公平原則

11

- 第一種住宅區係為保障現有建築聚落居住權益所劃設，考量該分區內尚有合法建物、未建築利用建地目土地、非合法建物或空地等區分，一併取得120%容積權利不符公平原則，爰研議差別容積權利執行方案



住一訂定差別容積率，以符合公平原則



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

變5案：調整土地使用分區管制要點及都市設計準則

13

原要點內容

三. 本計畫區內各土地使用分區及公共設施用地之建蔽率及容積率不得大於下列之規定：

項目	種類	建蔽率	容積率	備註
土地使用分區	第一種住宅區	50%	120%	再發展區
	第二種住宅區	50%	160%	捷運車站半徑300-700公尺範圍內街廓
	第三種住宅區	50%	180%	捷運車站半徑300公尺範圍內街廓
	商業區	80%	280%	--
	車站專用區	80%	280%	比照商業區容積率，供桃園市政府開發使用
	保存區	60%	160%	依南崁地區都市計畫土地使用分區管制要點規定
	河川區	--	--	--
公共設施用地	公園用地	15%	30%	--
	綠地用地	--	--	--
	廣場兼停車場用地	--	--	若兼供平面停車場使用，則建蔽率為10%、容積率為20%；若兼供立體停車場使用，則建蔽率為70%、容積率為480%
	園林道路用地	--	--	--
	道路用地	--	--	--
	道路用地（兼供河川使用）	--	--	--

本計畫區辦理區段徵收後，市府取得第二種住宅區土地供興建社會住宅使用者，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。

增（修）訂要點內容

三. 本計畫區內各土地使用分區及公共設施用地之建蔽率及容積率不得大於下列之規定：

項目	種類	建蔽率	容積率	備註
土地使用分區	第一種住宅區	50%	120%	再發展區內合法建築坐落或原屬建地目之土地
	第一之一種住宅區	50%	0%	再發展區內非屬合法建築坐落或建地目之土地
	第二種住宅區	50%	160%	捷運車站半徑300-700公尺範圍內街廓
	第三種住宅區	50%	180%	捷運車站半徑300公尺範圍內街廓
	商業區	80%	280%	--
	車站專用區	80%	280%	比照商業區容積率，供桃園市政府開發使用
	保存區	60%	160%	依南崁地區都市計畫土地使用分區管制要點規定
公共設施用地	河川區	--	--	--
	公園用地	15%	30%	--
	綠地用地	--	--	--
	廣場兼停車場用地	--	--	若兼供平面停車場使用，則建蔽率為10%、容積率為20%；若兼供立體停車場使用，則建蔽率為70%、容積率為480%
	園林道路用地	--	--	--
	道路用地	--	--	--
	道路用地（兼供河川使用）	--	--	--

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

變5案：調整土地使用分區管制要點及都市設計準則

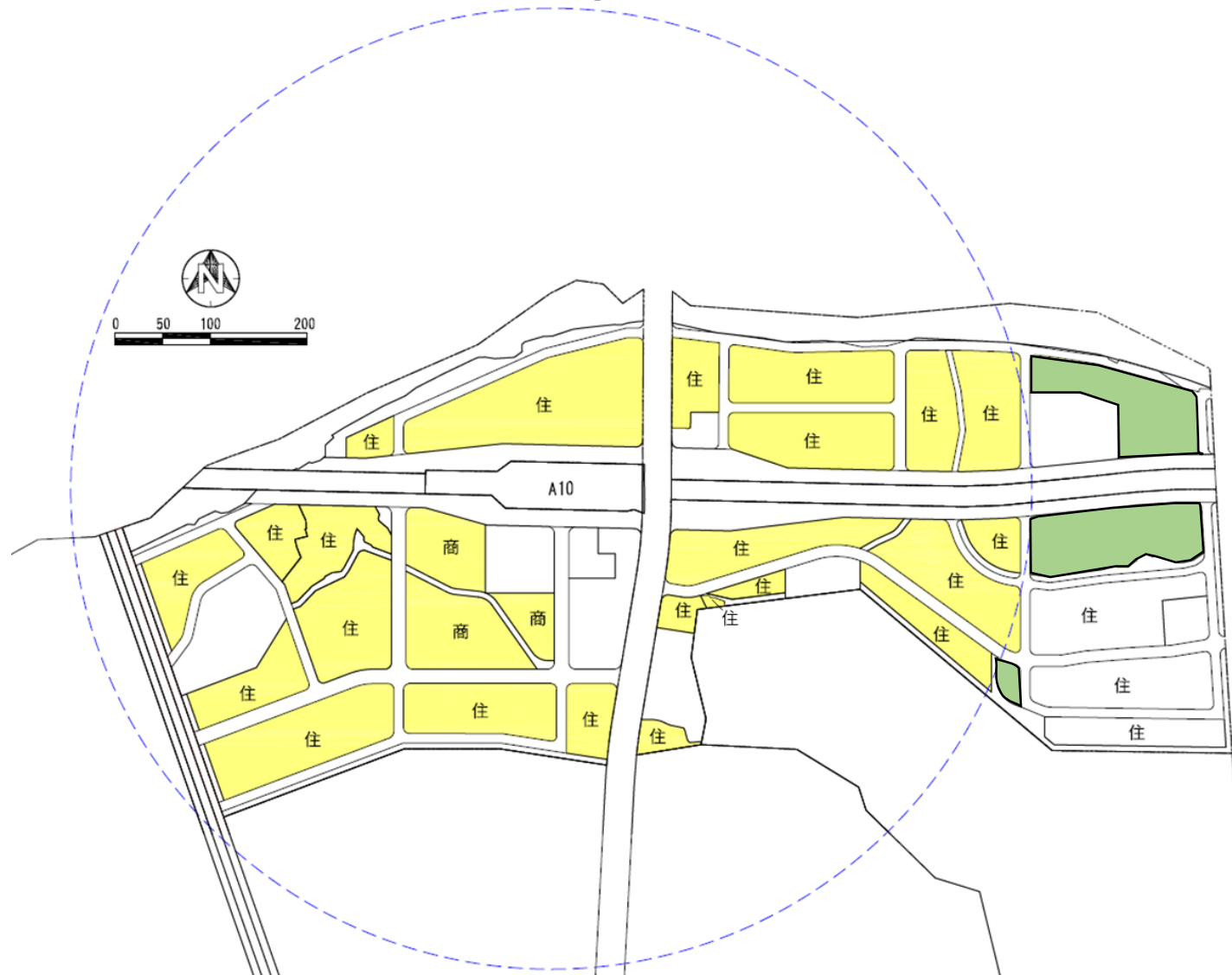
14

- 配合本市土管一致性規定，刪除整體開發區規模獎勵及調整增額容積規定

原要點內容	增（修）訂要點內容
七、為鼓勵本計畫區內土地大規模開發建設，建築基地面積大於1,500平方公尺以上者，得增加該基地基準容積之5%，建築基地面積3,000平方公尺以上者，得增加該基地基準容積之8%，建築基地面積5,000平方公尺以上者，得增加該基地基準容積之15%。	刪除。
十六.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。	十五.本計畫區依下列規定實施增額容積： (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。

變5案：土地使用分區管制要點/增額容積實施範圍

15



- 圖例
- 增額容積實施範圍
 - 車站周邊半徑500公尺範圍
 - 計畫範圍線

註：上圖係依現行土地使用分區繪製，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。

後續辦理程序：審議都市計畫

16

都市計畫草案擬定前舉行座談會
109.03.05



研擬變更都市計畫主要計畫及
細部計畫草案



變更都市計畫主要計畫及細部計畫
草案公開展覽30天及辦理說明會
109.06.01



變更主要計畫及細部計畫
提送各級都委會審議



預計辦理

變更都市計畫
核定發布實施



- 任何公民或團體對本案如有意見，得以書面載明姓名（單位）、地址、聯絡方式、建議事項、位置、理由及地籍圖說等資料，向本府提出建議，俾供本市都市計畫委員會審議參考
- 桃園市政府地址：桃園市桃園區縣府路1號
- 對本案有任何疑問，歡迎來電洽詢：
 - 桃園市政府都市發展局 綜合規劃科
 - (03)332-2101#5220 黃先生



意見表達方式

郵寄地點及電話：桃園市政府都市發展局	地址：桃園市桃園區縣府路一號
	電話：(03)332-2101#5220

填表時請注意：一、本意見表不必另備文。（本意見表請勿裁開）
二、建議理由及辦法請針對計畫範圍內儘量以簡要文字條列。
三、請檢附建議位置圖、修正意見圖及有關資料。

公民團體對「變更南崁地區都市計畫（配合桃園國際機場聯外捷運系統A10車站周邊土地開發計畫區段徵收工程及人民陳情意見）案暨變更南崁地區都市計畫（配合桃園國際機場聯外捷運系統A10車站周邊土地開發計畫）細部計畫（配合區段徵收工程及人民陳情意見）案」意見表						
陳情位置	土地標示： 段 小段 地號					
	門牌號碼： 區 村(里) 鄰 路(街) 段 巷 弄 號 樓					
陳情理由						
建議事項						

申請人或其代表：
聯絡地址：
聯絡電話：

中華民國 年 月 日

簡報結束，敬請指教