



變更八德(大湳地區)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】周邊地區)案

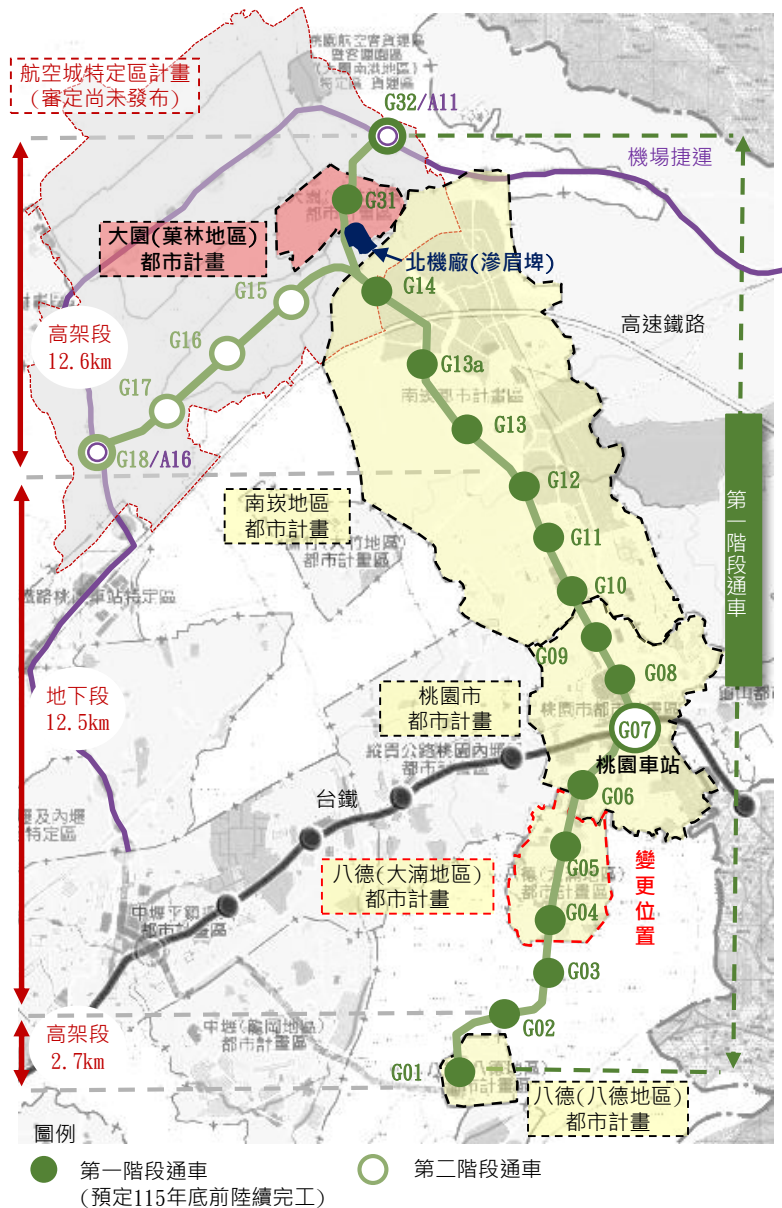
公開展覽說明會(八德區、桃園區)

- 一、計畫緣起
- 二、適用範圍
- 三、變更理由
- 四、變更內容
- 五、後續程序
- 六、意見表達方式

變更機關：桃園市政府
中華民國 112 年 1 月 6 日



一、計畫緣起



捷運綠線路線概述

- 行政院於105年4月20日核定「桃園都會區大眾捷運系統航空城捷運線暨土地整合發展計畫綜合規劃報告書」。
- 捷運綠線計畫全長約27.8公里，共21站。

辦理緣由

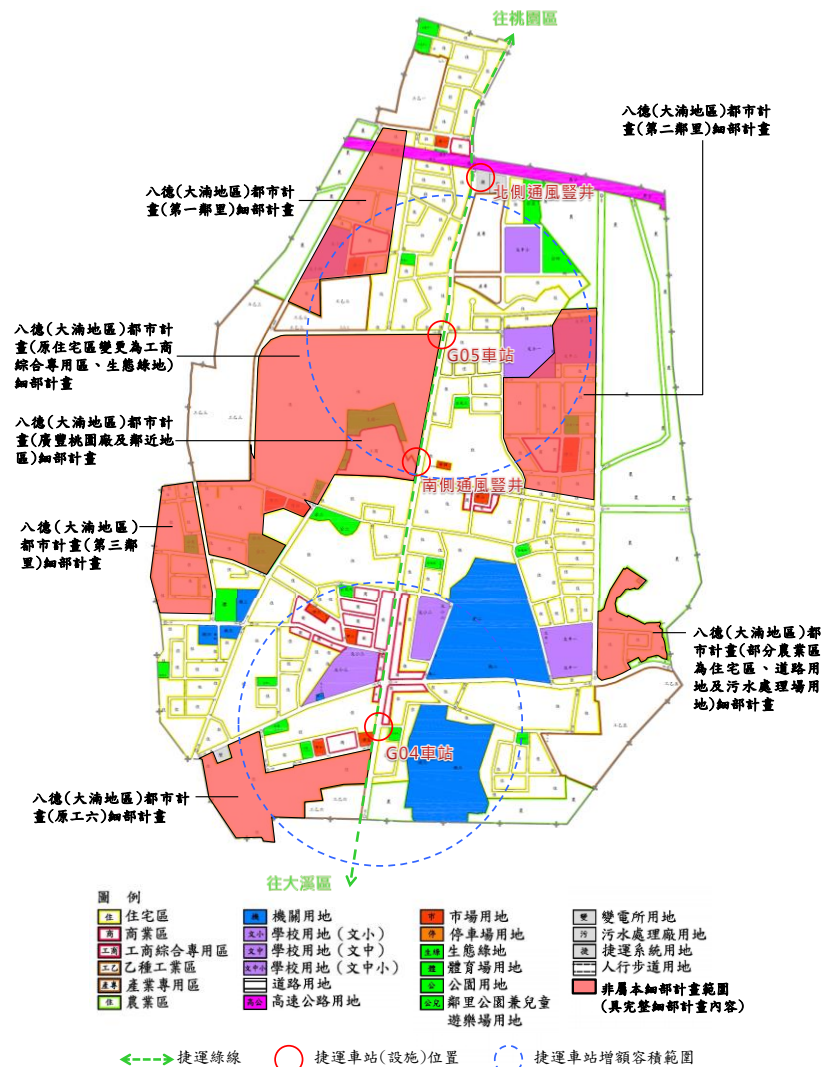
- 因應捷運系統用地 (G04-2) 基地開發條件與八德大湳森林公園案已增設停車場，及捷運行經既有建築基地供捷運設施使用有其侷限等，修訂變更相關土地使用分區管制內容。

都市計畫變更法令依據

- 都市計畫法第27條第1項第4款辦理個案變更。
- 依都市計畫法第19條規定，於112年11月24日起辦理公開展覽30日及說明會。

二、適用範圍

- 本案適用範圍同主要計畫範圍（八德（大湳地區）都市計畫），其範圍屬八德區及桃園區，以大成國小附近為中心，北至桃園區區界，南至大潤發賣場與非都市土地接壤，東西則以介壽路為中心兩旁約500公尺至1,000公尺為範圍，計畫面積為405.61公頃。
- 另原具完整細部計畫內容（含土地使用分區管制要點）細部計畫地區，依其自行訂定之土地使用分區管制要點辦理。



註：本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。

本案細部計畫適用範圍示意圖

三、變更理由

- 「擬定八德（大湳地區）細部計畫土地使用分區管制要點案」原規定捷運系統用地(G04-2)開發時，除應提供法定停車位外，須額外提供至少 80 個汽車停車位供公眾使用，以服務區域性停車需求，因大湳森林公園已增設停車場，另考量捷運系統用地（G04-2）受限基地狹小且須滿足布設捷運設施等條件，停車未能達到最佳效能，故刪除原80個汽車停車位規定。
- 本計畫原規定除變電所用地、捷運系統用地及捷運開發區外，各使用分區及用地須依規定退縮建築，惟考量捷運路線及場站主要行經已發展地區，如建築基地或建築物樓地板面積提供設置捷運設施使用者，因基地條件或既有建築物等限制，致無法滿足本計畫原建築退縮規定，得比照捷運系統用地及捷運開發區建築退縮規定，經都市設計審議通過後酌予調整。





四、變更內容-土地使用分區管制要點

原條文	修正條文	修訂理由
十一、捷運系統用地、捷運開發區及設施之相關規定如下： (十) 捷運系統用地(G04-2)開發時，除應提供法定停車位外，須額外提供至少 80 個汽車停車位供公眾使用，前述額外提供停車位得依開發實際需求，經本市都市設計審議同意後，部分轉換為機車停車位。 (十一) 為維護都市景觀與環境品質，捷運開發區及捷運系統用地之開發建築，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。 (十二) 捷運開發區內、捷運系統用地內及與毗鄰街廓建築物之間得設置供公眾使用之人行地下道及架空走道(淨高度應在4.6公尺以上，必要時可設置頂蓋)；供公眾使用之架空走道及人行地下道得不計入建蔽率及容積率。	十一、捷運系統用地、捷運開發區及設施之相關規定如下： (十) 為維護都市景觀與環境品質，捷運開發區及捷運系統用地之開發建築，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。 (十一) 捷運開發區內、捷運系統用地內及與毗鄰街廓建築物之間得設置供公眾使用之人行地下道及架空走道(淨高度應在4.6公尺以上，必要時可設置頂蓋)；供公眾使用之架空走道及人行地下道得不計入建蔽率及容積率。	1.因大湳森林公園已增設停車場，另考量捷運系統用地(G04-2)受限基地狹小且須滿足布設捷運設施等條件，停車未能達到最佳效能，故刪除原80個汽車停車位規定 2.配合調整項次。



四、變更內容-土地使用分區管制要點

原條文	修正條文	修訂理由
十五、計畫區內除變電所用地、捷運系統用地及捷運開發區外，各使用分區及用地應依下列規定退縮建築，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 (一) 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 (二) 產業專用區臨接市定古蹟八塊無線送信所應依文化資產保存法及本府公告退縮事項辦理。 (三) 產業專用區臨接捷運系統用地及變電所用地者，應自分區界線退縮4公尺建築。 (四) 公共設施及公用事業用地，均應退縮4公尺以上建築。 前項退縮部分得計入法定空地，不得設置汽車停車空間及圍牆，且該退縮部分應自道路境界線至少留設1.5公尺寬之植栽綠化，並優先種植喬木，其餘設置人行步道，其建築物之建築垂直投影，不得突出於該退縮空間。	十五、計畫區內除變電所用地、捷運系統用地及捷運開發區外，各使用分區及用地應依下列規定退縮建築，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 (一) 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 (二) 產業專用區臨接市定古蹟八塊無線送信所應依文化資產保存法及本府公告退縮事項辦理。 (三) 產業專用區臨接捷運系統用地及變電所用地者，應自分區界線退縮4公尺建築。 (四) 公共設施及公用事業用地，均應退縮4公尺以上建築。 前項退縮部分得計入法定空地，不得設置汽車停車空間及圍牆，且該退縮部分應自道路境界線至少留設1.5公尺寬之植栽綠化，並優先種植喬木，其餘設置人行步道，其建築物之建築垂直投影，不得突出於該退縮空間。 因設置捷運設施而無法滿足前開規定者得經都市設計審議通過後酌予調整。	考量各使用分區及用地因設置捷運設施而受限於基地條件，無法滿足建築退縮規定者，比照捷運開發區及捷運系統用地之處理方式，得送都市設計審議通過後酌予調整。



五、後續程序：都市計畫審議作業

研擬變更都市計畫細部計畫草案



變更都市計畫細部計畫
草案公開展覽30天及辦理說明會
(112.11.24起30日)



變更細部計畫
提送本市都委會審議



預計辦理

變更都市計畫
核定發布實施





六、意見表達方式

- 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，向本府都市發展局或八德、桃園區公所提出建議，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
 - 八德區公所地址：桃園市八德區中山路47號
 - 桃園區公所地址：桃園市桃園區縣府路7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 許小姐





六、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「(案名)」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