

本市都市計畫委員會專案小組聽取本府簡報「變更桃園航空客運
園區(大園南港地區)特定區主要計畫(第二次通盤檢討)案」暨
「變更桃園航空客運園區(大園南港地區)特定區細部計畫
(第一次通盤檢討)案」

第2次會議紀錄

一、時間：111 年 7 月 8 日(星期五)下午 1 時 30 分

二、地點：本府 805 會議室

三、主持人：盧召集人維屏

四、出(列)席人員：詳簽到簿

五、簡報：(略)

六、專案小組初步建議意見：

紀錄：陳意玟

(一)主要計畫檢討(變 6 案)變更內容(詳表 1、圖 1)

1. 原 3 處公共設施用地(垃圾焚化爐用地、天然氣設施用地及機關用地)已無使用需求，經考量整體土地使用規劃之合理性，宜調整為毗鄰之土地使用分區。故將本案東側坵塊(原垃圾焚化爐用地)劃設為住宅區、西側坵塊(原機關用地)劃設為商業區、南側坵塊(原天然氣用地)劃設為電信專用區。
2. 上述電信專用區，應依都市計畫法桃園市施行細則第 33 條規定使用，但不得為第 1 項第 5 款之商業設施使用，故免予回饋。
3. 其餘 2 處則依「桃園市都市計畫土地變更負擔回饋審議原則」回饋比例以 30%計算，且為避免劃設面積過小或畸零不具興闢效益之公共設施用地，本案以回饋捐贈商業區(捐)及住宅區(捐)等可建築土地為主。

(二)細部計畫檢討變更內容

1. 變 2 案併意見(一)辦理。(詳表 2、圖 2)
2. 變 4 案刪除，改納入變 5 案(土管要點)辦理。
3. 變 5 案(土管要點)，詳表 3 意見欄。

(三)公民團體陳情意見，詳表 4 意見欄。

七、散會：下午 3 時 00 分

計畫圖尚未發布僅供參考

表 1 主要計畫檢討變更內容明細表

編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	備註	專案小組初步建議意見
		原計畫	新計畫			
1	計畫年期	民國 115 年	民國 125 年	配合桃園市國土計畫之計畫年期，調整計畫目標年。		照案通過。
2	重製後計畫區面積	242.55	242.39	1. 配合地形圖重測及依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 46、47 條規定，辦理計畫圖重製。 2. 本次檢討以新測繪數值地形圖(TWD97 座標系統)為計畫圖，比例尺為三千分之一。 3. 本次重製疑義計有 4 案，包括 C1、D2、E1、F 等類別，依重製轉繪疑義會議結論，依樁位展繪線與地籍線之重合線展繪、依地籍線展繪，不提列變更。		照案通過。
3	計畫範圍調整	貨運及貨物加值專用區(35.79 公頃) 變電所用地(0.62 公頃) 道路用地(8.61 公頃)	剔除於本計畫納入桃園國際機場園區及附近地區特定區計畫範圍(45.02)	「擬定桃園國際機場園區及附近地區特定區計畫(第一階段)案」業於 110 年 10 月 29 日公告實施，並將本計畫區之貨運及貨物加值專用區、變電所用地及道路用地納入該計畫範圍，故本次檢討配合調整計畫範圍及計畫案名。		照案通過。
4	計畫案名調整	桃園航空貨運園區暨客運園區(大園南港地區)特定區計畫	桃園航空客運園區(大園南港地區)特定區計畫			照案通過。

編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	備註	專案小組 初步建議意見
		原計畫	新計畫			
5	主要計畫 與細部計 畫拆離	第一種住宅區 (28.38) 第二種住宅區 (41.74) 第三種住宅區 (5.24)	住宅區 (75.36)	本次檢討將原屬主、細合併擬定之計畫內容，依據都市計畫法之規定，予以分拆隸屬主要計畫與細部計畫，以符合計畫層級之規定。	變更後仍屬細部計畫之公共設施用地。	照案通過。
		停車場用地(停三、停四、停五、停六) (1.24) 道路用地 (7.92) 人行步道用地 (0.59)	住宅區 (9.75)			
		商業區(再發展區)(0.36)	商業區(0.36)			
		廣場用地 (廣一、廣二) (0.26) 廣場兼停車場用地(廣停一、廣停二)(0.68) 道路用地(0.29) 人行步道用地 (0.40)	商業區 (1.63)			
6	計畫區東側，污水處理廠用地東側；計畫區中央，文中用地東側	住宅區(附) (1.41)	住宅區(附) (1.41)	1. 本案係 105 年 1 月 30 日公告實施「變更桃園航空貨運園區暨客運園區(大園南港地區)特定區計畫(第一次通盤檢討)案」之變 10 及 13 案，原為垃圾焚化爐用地、天然氣設施用地及機關用地，因已無使用需求，故配合「擬定桃		併意見(一)。
		住宅區(1.60)	公園用地 (公六)(附) (0.19)			
		公園用地 (公六)(0.67)	公園用地 (公六)(附) (0.67)			
		公園用地 (公七)(0.09)	公園用地 (公七)(附) (0.09)			
		住宅區(0.35)	商業區(附) (0.50)			
		公園用地 (公八)(0.15)				

編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	備註	專案小組 初步建議意見
		原計畫	新計畫			
		--	附帶條件： 1. 本案土地所有權人應於都市計畫公告實施前，將公園用地開闢完成，並將土地無償登記為本市所有，並應一次繳納25年之管理維護費用，其數額依該公共設施目的事業主管機關實際管理維護需求計算，並於簽訂協議書時另定之。 2. 本案應與本府簽訂協議書，並同意將下列事項納入都市計畫書規定： (1) 管理維護費用應於都市計畫公告實施前完成繳交後，始得申請建築執照。 (2) 違反協議書協議事項，本府得依都市計畫法定			
				園國際機場園區及附近地區特定區計畫」區段徵收範圍內合法建物之安置計畫，變更為第三種住宅區及公園用地，並依公共設施變更回饋處理原則，應捐贈公園用地。 2. 依交通部民用航空局110年10月22日航工行字第1105027048號函，第三種住宅區已無安置住宅興建需求，前開之變更理由已不存在，建請納入檢討變更為適宜分區，以利後續相關土地之處分及管理。 3. 依「桃園市都市計畫土地變更負擔回饋審議原則」公共設施用地變更為住宅區應回饋比例為30%、變更為商業區應回饋比例為40%。故本次檢討考量土地使用分區劃設合理性及公園用地開闢效益，變更部分住宅區及公園用地(公八)為商業區，並為符前述變更回饋比例之		

編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	備註	專案小組 初步建議意見
		原計畫	新計畫			
			程序檢討變更恢復為原計畫，且已捐贈之土地、代金不予發還，土地權利關係人不得提出異議。			
				面積，併同變更部分住宅區為公園用地(公六)。本案涉及住宅區細分區之檢討變更部分，將於細部計畫再予以劃分，另為確保計畫開發執行，增訂附帶條件之規定。		

註：表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。

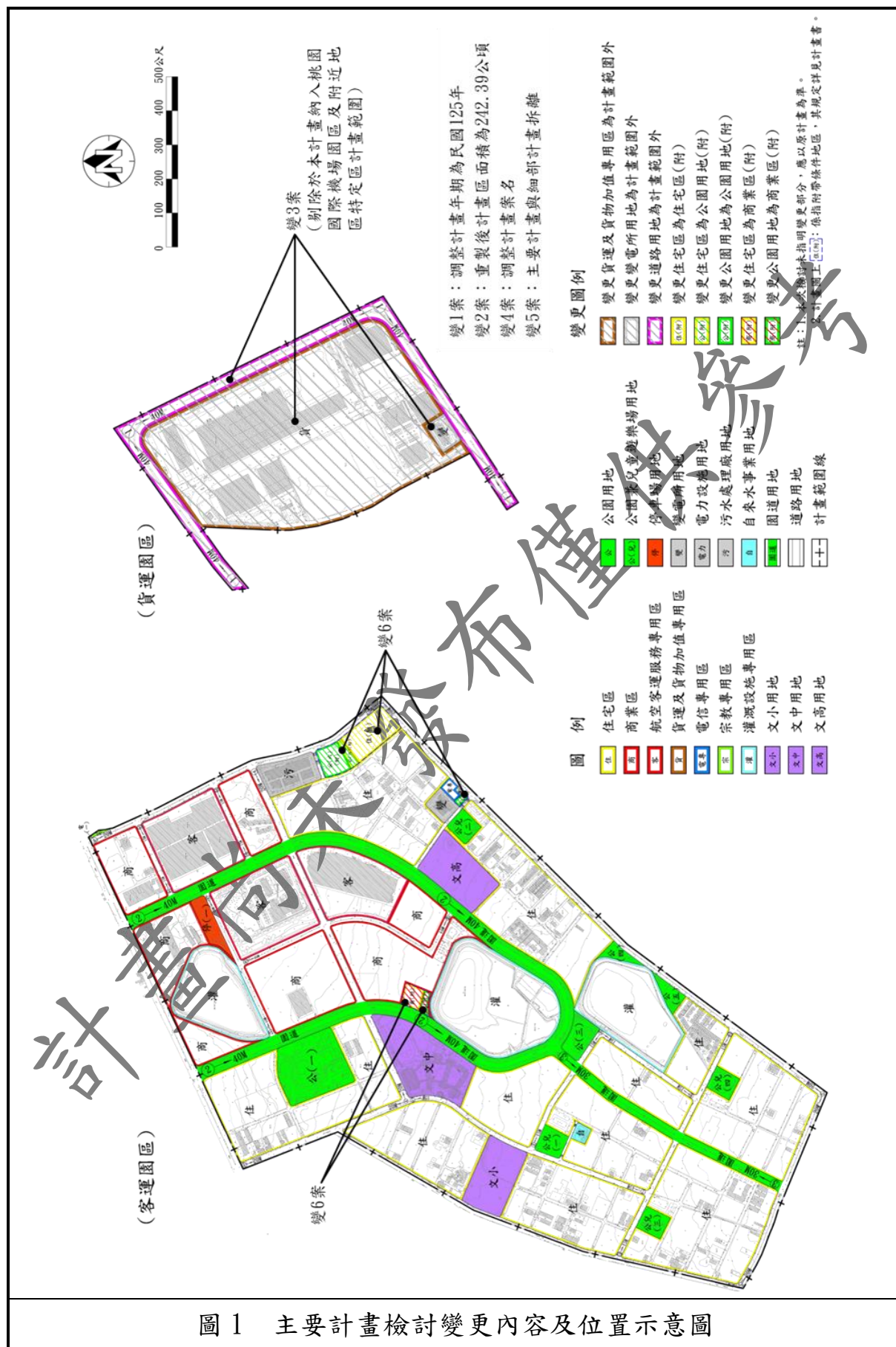


圖 1 主要計畫檢討變更內容及位置示意圖

表 2 再修正主要計畫檢討(變 6 案)變更內容明細表

編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由
		原計畫	新計畫	
6	計畫區東側，污水處理廠用地東側；計畫區中央，文中用地東側	住宅區(1.60)	住宅區(捐)(附)(0.32)	1. 本案係 105 年 1 月 30 日公告實施「變更桃園航空貨運園區暨客運園區(大園南港地區)特定區計畫(第一次通盤檢討)案」之變 10 及 13 案，原為垃圾焚化爐用地、天然氣設施用地及機關用地，因已無使用需求，故配合「擬定桃園國際機場園區及附近地區特定區計畫」區段徵收範圍內合法建物之安置計畫，變更為第三種住宅區及公園用地，並依公共設施變更回饋處理原則，應捐贈公園用地。 2. 依交通部民用航空局 110 年 10 月 22 日航工行字第 1105027048 號函，第三種住宅區已無安置住宅興建需求，前開之變更理由已不存在，建請納入檢討變更為適宜分區，以利後續相關土地之處分及管理。 3. 本案經重新檢討，考量整體土地使用規劃之合理性，宜調整為毗鄰之土地使用分區，並將本案東側坵塊(原垃圾焚化爐用地)變更為住宅區、西側坵塊(原機關用地)變更為商業區、南側坵塊(原天然氣用地)變更為電信專用區。 4. 變更為電信專用區部分，應依都市計畫法桃園市施行細則第 33 條規定使用，但不得為第 1 項第 5 款之商業設施使用，故免予回饋。 5. 其餘 2 處則依「桃園市都市計畫土地變更負擔回饋審議原則」回饋比例以 30%計算，且為避免劃設面積過小或畸零不具興闢效益之公共設施用地，本案以回饋捐贈商業區(捐)及住宅區(捐)等可建築土地為主。
			住宅區(附)(1.28)	
		公園用地(公六)(0.67)	住宅區(附)(0.67)	
		公園用地(公七)(0.08)	電信專用區(0.08)	
		住宅區(0.35)	商業區(捐)(附)(0.51)	
		公園用地(公八)(0.16)		
		--	附帶條件： 1. 本案土地所有權人應於都市計畫公告實施前，將回饋捐贈土地無償登記為本市所有。 2. 本案應與本府簽訂協議書，具結保證可建築土地回饋方式及內容與依核定之都市計畫書所載內容及開發時程限期實施，並納入都市計畫書規定。	

註：表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。

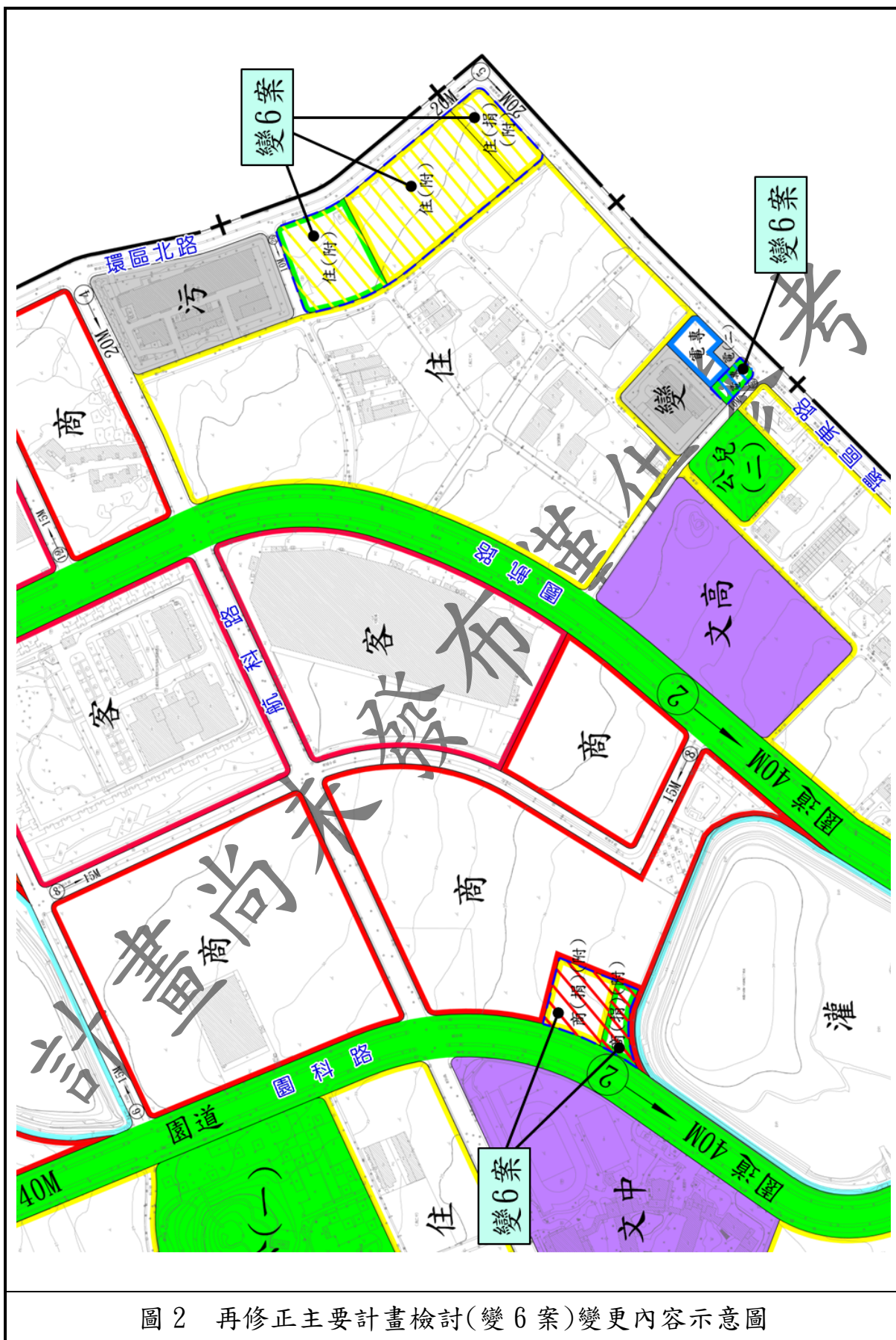


圖 2 再修正主要計畫檢討(變 6 案)變更內容示意圖

表 3 細部計畫檢討變更內容明細表

編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	備註	專案小組 初步建議意見
		原計畫	新計畫			
1	計畫區中央，文中用地南側	第三種住宅區 (3.28)	第二種住宅區 (3.28)	1. 本案係 105 年 1 月 30 日公告實施「變更桃園航空貨運園區暨客運園區(大園南港地區)特定區計畫(第一次通盤檢討)案」之變 2 案，配合「擬定桃園國際機場園區及附近地區特定區計畫」區段徵收範圍內合法建物之安置計畫，先建後遷於航空城區外興建安置住宅所需，將住宅區變更為第三種住宅區；惟因當地民眾無區外安置之意願，經內政部 109 年 6 月 19 日核准之「桃園航空城機場園區特定區土地區段徵收案」，均已無區外(客運園區)安置住宅計畫。 2. 依交通部民用航空局 110 年 10 月 22 日航工行字第 1105027048 號函，第三種住宅區已無安置住宅興建需求，前開之變更理由已不存在，建請納入檢討變更為適宜分區，以利後續相關土地之處分及管理。故本次檢討回歸一般住宅區之使用，並依計畫區開發規模管制，變更為第二種住宅區。		照案通過。
2	計畫區東側，污水處理廠用地東側；計畫區中央，文中用地東側	第三種住宅區 (1.60)	第二種住宅區 (附)(1.41) 公園用地 (公六)(附) (0.19) 公園用地 (公六)(附) (0.67)	1. 本案係 105 年 1 月 30 日公告實施「變更桃園航空貨運園區暨客運園區(大園南港地區)特定區計畫(第一次通盤檢討)案」之變 10 及 13 案，原為垃圾焚化爐用地、天然氣設施用地及機關用地，因已無使用需求，故配合「擬定桃園國際機場園區		併意見(一)。

編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	備註	專案小組 初步建議意見
		原計畫	新計畫			
		公園用地 (公七) (0.09)	公園用地(公七)(附) (0.09)			
		第三種住宅區 (0.35)	商業區(附) (0.50)			
		公園用地 (公八) (0.15)				
--	附帶條件： 1. 本案土地所有權人應於都市計畫公告實施前，將公園用地開闢完成，並將土地無償登記為本市所有，並應一次繳納 25 年之管理維護費用，其數額依該公共設施目的事業主管機關實際管理維護需求計算，並於簽訂協議書時另定之。 2. 本案應與本府簽訂協議書，並同意將下列事項					

及附近地區特定區計畫」區段徵收範圍內合法建物之安置計畫，變更為第三種住宅區及公園用地，並依公共設施變更回饋處理原則，應捐贈公園用地。
2. 依交通部民用航空局 110 年 10 月 22 日航工行字第 1105027048 號函，第三種住宅區已無安置住宅興建需求，前開之變更理由已不存在，建請納入檢討變更為適宜分區，以利後續相關土地之處分及管理。
3. 依「桃園市都市計畫土地變更負擔回饋審議原則」公共設施用地變更為住宅區應回饋比例為 30%、變更為商業區應回饋比例為 40%。故本次檢討考量土地使用分區劃設合理性及公園用地開闢效益，變更部分第三種住宅區及公園用地(公八)為商業區，並為符前述變更回饋比例之面積，併同變更部分第三種住宅區為公園用地(公六)；其餘第三種住宅區則變更為第二種住宅區，另為確保計畫開發執行，增訂附帶條件之規定。

編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	備註	專案小組 初步建議意見
		原計畫	新計畫			
			納入都市計畫書規定： (1)管理維護費用應於都市計畫公告實施前完成繳交後，始得申請建築執照。 (2)違反協議協議事項，本府得依都市計畫法定程序檢討變更恢復為原計畫，且捐贈之地、代金不予發還，土地權利關係人不得提出異議。			
3	計畫區北側，停一用地北側	廣場兼停車場用地(廣停二)(93 m ²)	商業區(0.01)	1. 本案係 105 年 1 月 30 日公告實施「變更桃園航空貨運園區暨客運園區(大園南港地區)特定區計畫(第一次		照案通過。

編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	備註	專案小組 初步建議意見
		原計畫	新計畫			
	道路用地 (13 m ²)		廣場兼道路 用地 (0.10)	通盤檢討)案」之變 5 案，配合幸福社區(原位置保留分配)之現況進出通道及毗鄰土地，將部分商業區、停車場用地及人行步道用地變更為廣場兼停車場用地(廣停二)及 6 公尺寬計畫道路；惟上開公共設施用地部分屬私有土地，迄今仍未開闢取得，且與實際進出通道現況不符。 2. 本次檢討配合土地使用現況及土地權屬，調整計畫內容以符實際。另本次變更為商業區部分，係屬回復為原分區，不涉及變更回饋事項；變更為公共設施用地部分，皆屬公有土地，無涉用地取得且現況已開闢完成。 3. 本次檢討變更後之廣場兼道路用地，仍可供行人通行，不影響步道系統功能及完整性。		
	廣場兼停車場用地 (廣停二) (52 m ²)					
	道路用地 (197 m ²)					
	人行步道用地 (736 m ²)					
	商業區(8 m ²)					
	道路用地 (0.08)	停車場用地 (停一)(0.08)				
	4	計畫區之第二種住宅區	第二種住宅區 (15.24)			

編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	備註	專案小組 初步建議意見
		原計畫	新計畫			
				2. 本次檢討參酌原區段徵收抵價地分配土地情形，變更部分第二種住宅區為第一種住宅區，以利申請建築使用，確保民眾權益，且不影響現有都市景觀軸線之規劃。		
5	土地使用分區管制要點	增(修)訂土地使用分區管制要點		參酌都市計畫法桃園市施行細則、本市一致性規定及配合實務，增(修)訂土地使用分區管制要點。		(詳表5)

註：表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。

變5案：增(修)訂土地使用分區管制要點

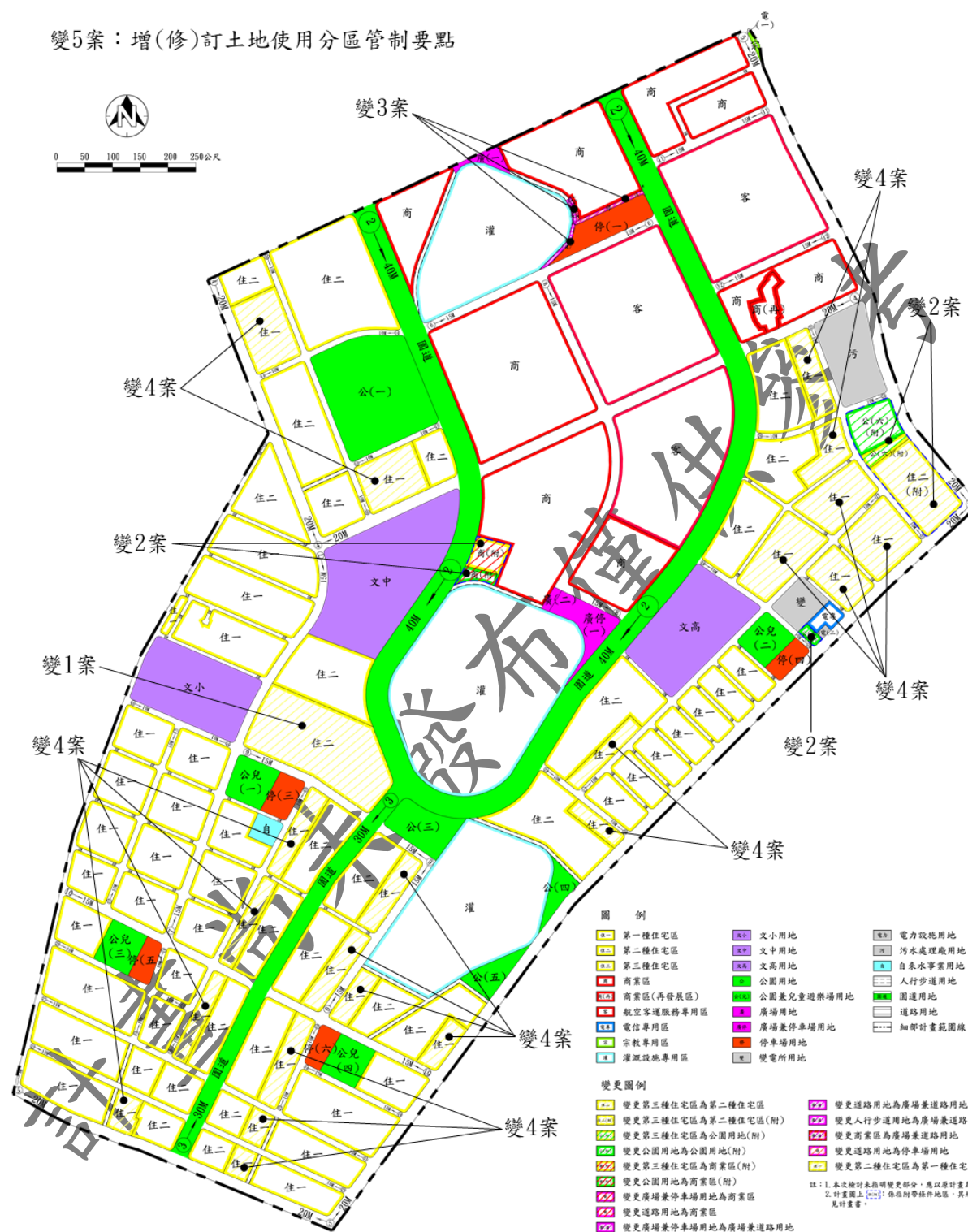


圖 3 細部計畫檢討變更內容及位置示意圖

表 4 再修正細部計畫檢討(變 2 案)變更內容明細表

編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由
		原計畫	新計畫	
2	計畫區東側，污水處理廠用地東側；計畫區中央，文中用地東側	第三種住宅區 (1.60)	第二種住宅區(捐) (附)(0.32)	1. 本案係 105 年 1 月 30 日公告實施「變更桃園航空貨運園區暨客運園區(大園南港地區)特定區計畫(第一次通盤檢討)案」之變 10 及 13 案，原為垃圾焚化爐用地、天然氣設施用地及機關用地，因已無使用需求，故配合「擬定桃園國際機場園區及附近地區特定區計畫」區段徵收範圍內合法建物之安置計畫，變更為第三種住宅區及公園用地，並依公共設施變更回饋處理原則，應捐贈公園用地。 2. 依交通部民用航空局 110 年 10 月 22 日航工行字第 1105027048 號函，第三種住宅區已無安置住宅興建需求，前開之變更理由已不存在，建請納入檢討變更為適宜分區，以利後續相關土地之處分及管理。 3. 本案經重新檢討，考量整體土地使用規劃之合理性，宜調整為毗鄰之土地使用分區，並將本案東側坵塊(原垃圾焚化爐用地)變更為第二種住宅區、西側坵塊(原機關用地)變更為商業區、南側坵塊(原天然氣用地)變更為電信專用區。 4. 變更為電信專用區部分，應依都市計畫法桃園市施行細則第 33 條規定使用，但不得為第 1 項第 5 款之商業設施使用，故免予回饋。 5. 其餘 2 處則依「桃園市都市計畫土地變更負擔回饋審議原則」回饋比例以 30%計算，且為避免劃設面積過小或畸零不具興闢效益之公共設施用地，本案以回饋捐贈商業區(捐)及第二種住宅區(捐)等可建築土地為主。
			第二種住宅區 (附)(1.28)	
		公園用地 (公六) (0.67)	第二種住宅區 (附)(0.67)	
		公園用地 (公七) (0.08)	電信專用區 (0.08)	
		第三種住宅區 (0.35)	商業區(捐) (附)(0.51)	
		公園用地 (公八) (0.16)		
	--	附帶條件： 1. 本案土地所有權人應於都市計畫公告實施前，將回饋捐贈土地無償登記為本市所有。 2. 本案應與本府簽訂協議書，具結保證可建築土地回饋方式及內容與依核定之都市計畫書所載內容及開發時程限期實施，並納入都市計畫書規定。		

註：表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。

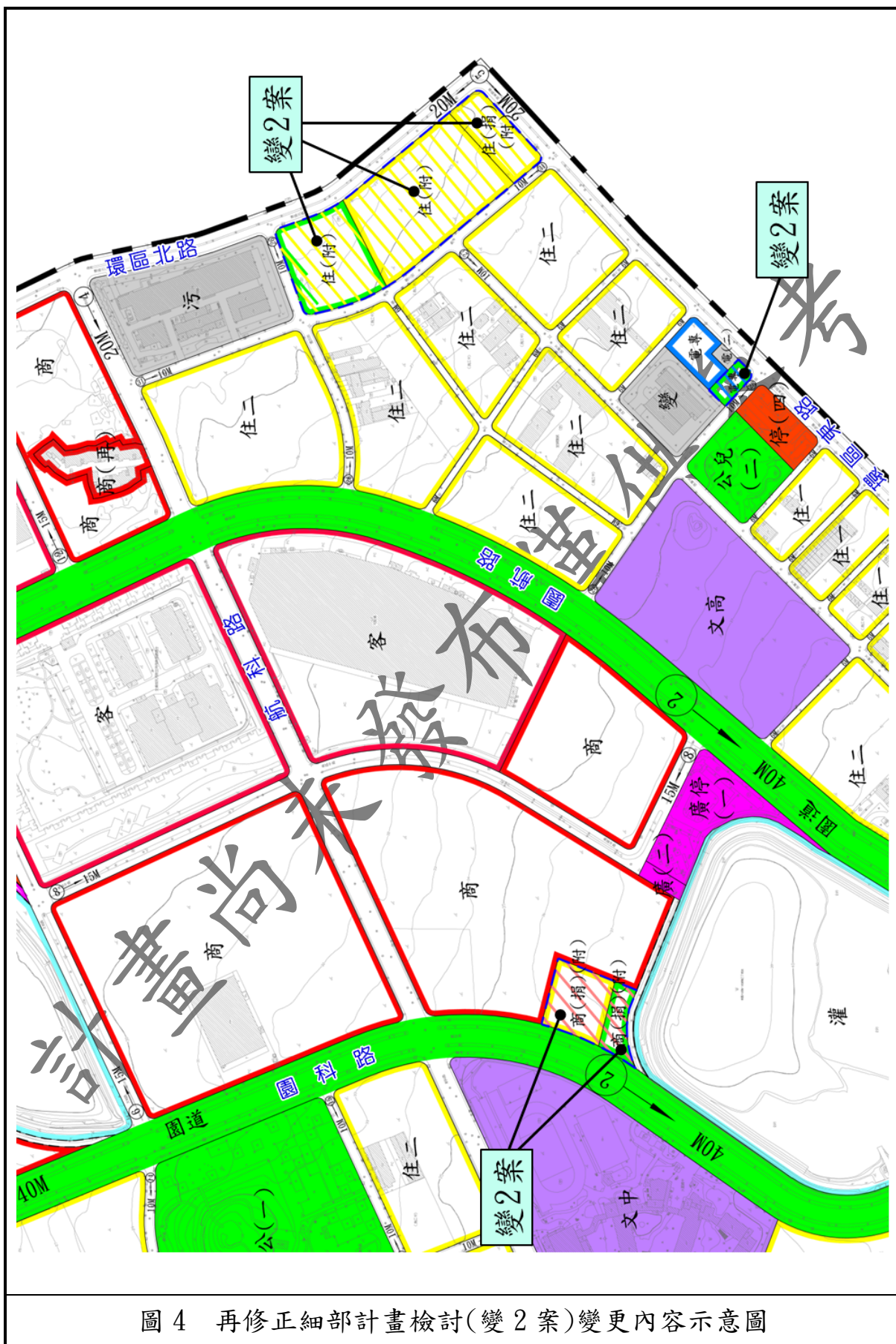


圖 4 再修正細部計畫檢討(變 2 案)變更內容示意圖

表 5 土地使用分區管制要點變更對照表

現行計畫條文(111.4.29 公告實施)	本次檢討修正條文	增修訂理由	專案小組初步建議意見																																																																										
一、本要點依據都市計畫法第 22、32 條及都市計畫法桃園市施行細則第 39 條規定訂定之。	--	--	照案通過。																																																																										
二、本計畫區之建築基地有下列情形者，應於核發建造執照前經都市設計審議通過。 (一)建築基地面積達 1,500 m ² 者。 (二)依第十二條規定申請增額容積者。	--		照案通過。																																																																										
三、土地使用強度 (一)本計畫區各種使用分區之建蔽率及容積率不得超過下表之規定：	三、土地使用強度 (一)本計畫區各種使用分區之建蔽率及容積率不得超過下表之規定：	本次檢討後已無第三種住宅區，予以刪除該項規定。	照案通過。																																																																										
<table border="1"> <thead> <tr> <th>土地使用分區別</th><th>建蔽率(%)</th><th>容積率(%)</th><th>備註</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>第一種住宅區</td><td>五〇</td><td>一八〇</td><td></td></tr> <tr> <td>第二種住宅區</td><td>五〇</td><td>一八〇</td><td></td></tr> <tr> <td>第三種住宅區</td><td>二五</td><td>二〇〇</td><td>安置住宅</td></tr> <tr> <td>商業區(再發展區)</td><td>五〇</td><td>一六〇</td><td></td></tr> <tr> <td>商業區</td><td>七〇</td><td>二四〇</td><td></td></tr> <tr> <td>航空客運服務專用區</td><td>六〇</td><td>三六〇</td><td></td></tr> <tr> <td>宗教專用區</td><td>四〇</td><td>一二〇</td><td></td></tr> <tr> <td>電信專用區</td><td>五〇</td><td>二〇〇</td><td></td></tr> <tr> <td>灌溉設施專用區</td><td>一〇</td><td>二〇</td><td>應以原屬陸域土地使用為限</td></tr> </tbody> </table>	土地使用分區別			建蔽率(%)	容積率(%)	備註	第一種住宅區	五〇	一八〇		第二種住宅區	五〇	一八〇		第三種住宅區	二五	二〇〇	安置住宅	商業區(再發展區)	五〇	一六〇		商業區	七〇	二四〇		航空客運服務專用區	六〇	三六〇		宗教專用區	四〇	一二〇		電信專用區	五〇	二〇〇		灌溉設施專用區	一〇	二〇	應以原屬陸域土地使用為限	<table border="1"> <thead> <tr> <th>土地使用分區別</th><th>建蔽率(%)</th><th>容積率(%)</th><th>備註</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>第一種住宅區</td><td>五〇</td><td>一八〇</td><td></td></tr> <tr> <td>第二種住宅區</td><td>五〇</td><td>一八〇</td><td></td></tr> <tr> <td>商業區(再發展區)</td><td>五〇</td><td>一六〇</td><td></td></tr> <tr> <td>商業區</td><td>七〇</td><td>二四〇</td><td></td></tr> <tr> <td>航空客運服務專用區</td><td>六〇</td><td>三六〇</td><td></td></tr> <tr> <td>宗教專用區</td><td>四〇</td><td>一二〇</td><td></td></tr> <tr> <td>電信專用區</td><td>五〇</td><td>二〇〇</td><td></td></tr> <tr> <td>灌溉設施專用區</td><td>一〇</td><td>二〇</td><td>應以原屬陸域土地使用為限</td></tr> </tbody> </table>	土地使用分區別	建蔽率(%)	容積率(%)	備註	第一種住宅區	五〇	一八〇		第二種住宅區	五〇	一八〇		商業區(再發展區)	五〇	一六〇		商業區	七〇	二四〇		航空客運服務專用區	六〇	三六〇		宗教專用區	四〇	一二〇		電信專用區	五〇	二〇〇		灌溉設施專用區	一〇
土地使用分區別	建蔽率(%)	容積率(%)	備註																																																																										
第一種住宅區	五〇	一八〇																																																																											
第二種住宅區	五〇	一八〇																																																																											
第三種住宅區	二五	二〇〇	安置住宅																																																																										
商業區(再發展區)	五〇	一六〇																																																																											
商業區	七〇	二四〇																																																																											
航空客運服務專用區	六〇	三六〇																																																																											
宗教專用區	四〇	一二〇																																																																											
電信專用區	五〇	二〇〇																																																																											
灌溉設施專用區	一〇	二〇	應以原屬陸域土地使用為限																																																																										
土地使用分區別	建蔽率(%)	容積率(%)	備註																																																																										
第一種住宅區	五〇	一八〇																																																																											
第二種住宅區	五〇	一八〇																																																																											
商業區(再發展區)	五〇	一六〇																																																																											
商業區	七〇	二四〇																																																																											
航空客運服務專用區	六〇	三六〇																																																																											
宗教專用區	四〇	一二〇																																																																											
電信專用區	五〇	二〇〇																																																																											
灌溉設施專用區	一〇	二〇	應以原屬陸域土地使用為限																																																																										

現行計畫條文(111.4.29 公告實施)	本次檢討修正條文	增修訂理由	專案小組初步建議意見																																												
(二)公共設施用地之建蔽率及容積率不得超過下表之規定： <table border="1"> <thead> <tr> <th>公共設施用地別</th><th>建蔽率(%)</th><th>容積率(%)</th><th>備註</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>文小用地</td><td>五〇</td><td>一六〇</td><td></td></tr> <tr> <td>文中用地</td><td>五〇</td><td>一六〇</td><td></td></tr> <tr> <td>文高用地</td><td>五〇</td><td>二〇〇</td><td></td></tr> <tr> <td>公園用地</td><td>一五</td><td>三〇</td><td></td></tr> <tr> <td>公園兼兒童遊樂場用地</td><td>一五</td><td>三〇</td><td></td></tr> <tr> <td>停車場用地</td><td>六〇</td><td>二四〇</td><td></td></tr> <tr> <td>變電所用地</td><td>五〇</td><td>二〇〇</td><td>應採屋內型設計，並以高度一・二公尺之綠籬遮蔽處理。</td></tr> <tr> <td>電力設施用地</td><td>五〇</td><td>二〇〇</td><td></td></tr> <tr> <td>污水處理廠用地</td><td>五〇</td><td>一〇〇</td><td></td></tr> <tr> <td>自來水事業用地</td><td>五〇</td><td>二〇〇</td><td></td></tr> </tbody> </table>	公共設施用地別	建蔽率(%)	容積率(%)	備註	文小用地	五〇	一六〇		文中用地	五〇	一六〇		文高用地	五〇	二〇〇		公園用地	一五	三〇		公園兼兒童遊樂場用地	一五	三〇		停車場用地	六〇	二四〇		變電所用地	五〇	二〇〇	應採屋內型設計，並以高度一・二公尺之綠籬遮蔽處理。	電力設施用地	五〇	二〇〇		污水處理廠用地	五〇	一〇〇		自來水事業用地	五〇	二〇〇		--	--	配合本市一致性管制規定，修正文小用地、文中用地之容積率為 150 %。
公共設施用地別	建蔽率(%)	容積率(%)	備註																																												
文小用地	五〇	一六〇																																													
文中用地	五〇	一六〇																																													
文高用地	五〇	二〇〇																																													
公園用地	一五	三〇																																													
公園兼兒童遊樂場用地	一五	三〇																																													
停車場用地	六〇	二四〇																																													
變電所用地	五〇	二〇〇	應採屋內型設計，並以高度一・二公尺之綠籬遮蔽處理。																																												
電力設施用地	五〇	二〇〇																																													
污水處理廠用地	五〇	一〇〇																																													
自來水事業用地	五〇	二〇〇																																													
四、容許使用項目 (一)航空客運服務專用區供會議、展示、商務、旅館、航空服務訓練、辦公、國際物流配銷產業、文化創意產業、醫療美容及其他經目的事業主管機關核准之使用。 (二)宗教專用區供宗教活動相關設施及其附屬設施使用。 (三)電信專用區為促進電信事業之發展而劃定，應依都市計畫法桃園市施行細則第 33 條規定使用，但不得為第 1 項第 5 款之商業設施使用。 (四)灌溉設施專用區以專供農業灌溉儲存水使用，都市生活廢水不得排入。另得供戶外遊樂設施、水岸遊憩設施、遊憩管理服務設施、	--	--	--																																												

現行計畫條文(111.4.29 公告實施)		本次檢討修正條文		增修訂理由	專案小組初步建議意見																																																																				
安全設施、水源保護及水土保持設施等，並應保持原有水域面積。																																																																									
五、最小建築基地規模 本計畫各使用分區之最小建築基地規模，應符合下表規定：		五、最小建築基地規模 本計畫各使用分區之最小建築基地規模，應符合下表規定：		本次檢討後已無第三種住宅區，予以刪除該項規定。	除依下列各點修正外，其餘照案通過。 1. 第一種住宅區無指定最小開發規模，且「桃園市畸零地使用自治條例」已訂有基地最小深度、最小寬度之規定，本案無須指定基地臨計畫道路最小面寬之規定，故予以刪除。 2. 部分第二種住宅區原區段徵收抵價地分配土地(指定基地最小面寬 6M、19M)因未達最小開發規模為 2,000 m ² 、最小面寬為 30 公尺之規定，以致無法個別建築使用，經																																																																				
<table><tr><th colspan="2">土地使用分區類別</th><th>建築基地最小開發規模(平方公尺)</th><th>建築基地臨計畫道路最小面寬(公尺)</th><th>備註</th></tr><tr><td rowspan="3">住宅使用</td><td>第一種住宅區</td><td>不予訂定</td><td>5</td><td></td></tr><tr><td>第二種住宅區</td><td>2000</td><td>30</td><td></td></tr><tr><td>第三種住宅區</td><td>1000</td><td>20</td><td></td></tr><tr><td rowspan="2">商業使用</td><td>商業區</td><td>2000</td><td>30</td><td></td></tr><tr><td>商業區(再發展區)</td><td colspan="2">不予訂定</td><td></td></tr><tr><td>產業使用</td><td>航空客運服務專用區</td><td>5000</td><td>50</td><td></td></tr><tr><td>其他使用</td><td>電信專用區、宗教專用區</td><td colspan="2">以整體開發為原則</td><td></td></tr></table> 註：本計畫原區段徵收抵價地分配土地，倘未達建築基地最小開發規模或臨接計畫道路最小面寬規定者不受此限。		土地使用分區類別				建築基地最小開發規模(平方公尺)	建築基地臨計畫道路最小面寬(公尺)	備註	住宅使用	第一種住宅區	不予訂定	5		第二種住宅區	2000	30		第三種住宅區	1000	20		商業使用	商業區	2000	30		商業區(再發展區)	不予訂定			產業使用	航空客運服務專用區	5000	50		其他使用	電信專用區、宗教專用區	以整體開發為原則			<table><tr><th colspan="2">土地使用分區類別</th><th>建築基地最小開發規模(平方公尺)</th><th>建築基地臨計畫道路最小面寬(公尺)</th><th>備註</th></tr><tr><td rowspan="2">住宅使用</td><td>第一種住宅區</td><td>不予訂定</td><td>5</td><td></td></tr><tr><td>第二種住宅區</td><td>2000</td><td>30</td><td></td></tr><tr><td rowspan="2">商業使用</td><td>商業區</td><td>2000</td><td>30</td><td></td></tr><tr><td>商業區(再發展區)</td><td colspan="2">不予訂定</td><td></td></tr><tr><td>產業使用</td><td>航空客運服務專用區</td><td>5000</td><td>50</td><td></td></tr><tr><td>其他使用</td><td>電信專用區、宗教專用區</td><td colspan="2">以整體開發為原則</td><td></td></tr></table> 註：本計畫原區段徵收抵價地分配土地，倘未達建築基地最小開發規模或臨接計畫道路最小面寬規定者不受此限。		土地使用分區類別		建築基地最小開發規模(平方公尺)	建築基地臨計畫道路最小面寬(公尺)	備註	住宅使用	第一種住宅區	不予訂定	5		第二種住宅區	2000	30		商業使用	商業區	2000	30		商業區(再發展區)	不予訂定			產業使用	航空客運服務專用區	5000	50		其他使用	電信專用區、宗教專用區	以整體開發為原則
土地使用分區類別		建築基地最小開發規模(平方公尺)	建築基地臨計畫道路最小面寬(公尺)	備註																																																																					
住宅使用	第一種住宅區	不予訂定	5																																																																						
	第二種住宅區	2000	30																																																																						
	第三種住宅區	1000	20																																																																						
商業使用	商業區	2000	30																																																																						
	商業區(再發展區)	不予訂定																																																																							
產業使用	航空客運服務專用區	5000	50																																																																						
其他使用	電信專用區、宗教專用區	以整體開發為原則																																																																							
土地使用分區類別		建築基地最小開發規模(平方公尺)	建築基地臨計畫道路最小面寬(公尺)	備註																																																																					
住宅使用	第一種住宅區	不予訂定	5																																																																						
	第二種住宅區	2000	30																																																																						
商業使用	商業區	2000	30																																																																						
	商業區(再發展區)	不予訂定																																																																							
產業使用	航空客運服務專用區	5000	50																																																																						
其他使用	電信專用區、宗教專用區	以整體開發為原則																																																																							

現行計畫條文(111.4.29 公告實施)	本次檢討修正條文	增修訂理由	專案小組初步建議意見
			檢視該區位非屬都市景觀軸線，為確保民眾權益，以利申請建築使用，不予指定建築基地最小開發規模。 3. 修正後詳表
六、本計畫區內建築基地面積達 1,500 m²以上者，地下開挖率不得超過 70 %；未達 1,500 m²者，地下開挖率不得超過 80%。基地情況特殊，並經本市都市設計審議通過者，得不受前項規定限制。		--	--
七、計畫區內除宗教專用區免予退縮建築外，其餘之建築基地於建築申請時，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；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 40 公尺計畫道路者，應自道路境界線至少退縮 6 公尺建築；臨接 20 及 30 公尺計畫道路(包括環區西路與大觀路)者，應自道路境界線至少退縮 4 公尺建築；臨接 15 公尺以下計畫道路者，應自道路境界線至少退縮 3.5 公尺建築。 (二)臨接公共設施用地者，應自建築基地與公共設施用地鄰接處至少退縮 4 公尺建築。 (三)上述建築基地依規定退縮之公共開放空間，其建築物之建築結構垂直投影，不得突出於該退縮空	--	--	配合本市一致性管制規定，修正(一)內容如下： (一)臨接 40 公尺計畫道路者，應自道路境界線至少退縮 6 公尺建築；<u>臨接 15、20 及 30 公尺計畫道路(包括環區西路與大觀路)者，應自道路境界線至少退縮 4 公尺建築；</u><u>臨接計畫道路未達 15 公尺者，應自道路境界線至少退</u>

現行計畫條文(111.4.29 公告實施)	本次檢討修正條文	增修訂理由	專案小組初步建議意見
間。			縮 3.5 公尺建築。
八、依本要點留設之人行步道，應配合鄰接道路人行道之鋪面形式、色彩、材質、紋理及高程，以利開放空間整體鋪面之延伸、齊平及供行動不便者通行使用。	--	--	--
九、建築基地附屬停車空間之設置，應依下列規定辦理： (一)建築總樓地板面積在 250 平方公尺以下者，應留設一部汽車停車空間及一部機車停車空間。 (二)建築總樓地板面積超過 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。 (三)機車停車格位，橫向寬至少 1 公尺，縱向長至少 2 公尺，通道寬度至少 1.5 公尺。	--	--	--
十、建築物高度 本特定區位於桃園國際機場飛航安全標準之範圍，應依「民用航空法」及「航空站飛行場助航設備四周禁止限制建築物及其他障礙物高度管理辦法」規定辦理。	--	--	--
十一、綠化 (一)建築基地所留設之法定空地應配合整體景觀設計，其植栽綠化比例應達法定空地面積二分之一以上為原則，並應考慮防災與緊急救護通行之需求。 (二)綠化植栽應儘量使用原生樹種，以塑造地區特色。	--	--	--
十二、本計畫區增額容積依下列規定辦理： (一)本計畫區住宅區、商業區、航空客運服務專用區得申請增額容積，且最高以基準容積率之 20% 為限。 (二)申請增額容積之建築基地符合下列二項情形者，得捐建公益性設施予市府。 1. 住宅區建築基地達 3,000 平方公尺以上，商業區建築基地	--	--	--

現行計畫條文(111.4.29 公告實施)	本次檢討修正條文	增修訂理由	專案小組初步建議意見
達 2,000 平方公尺以上。但捐建公益性設施空間完整經本府同意,且減少面積未逾最小基地面積之 10%,不在此限。 2. 臨接 10 公尺以上計畫道路且臨接道路最小單一面寬達 10 公尺以上。 前項公益性設施應與增額容積同時申請,且增額容積應全數申請。 (三)捐建公益性設施,應依下列規定辦理,並得免計容積樓地板面積: 1. 公益性設施應為經本府同意完整、合理區劃之空間,捐建之容積樓地板面積不得超過建築基地面積乘以基準容積率之 10%。 2. 公益性設施捐建內容應包含相對應土地持分、必要之公共設施持分(不得低於捐建公益性設施容積樓地板面積之 10%)、汽車及機車停車空間(公益性設施容積樓地板面積每 150 平方公尺應設置 1 輛,未滿 1 輛者以 1 輛計算),並繳納 25 年管理維護費用。 3. 公益性設施應設置於建築物之第一層、第二層及第三層。設置於第一層者,應設有專用出入口及 2 公尺以上連接至建築線之戶外通道;設置於第二層及第三層者,應設有專用出入口、樓梯、昇降設備及 2 公尺以上連接至建築線之戶外通道。 (四)建築基地除依第(一)項申請增額容積外,捐建公益性設施另給予容積(公益性增額容積),計算方式如下: 公益性增額容積=捐建公益性設施總價值/(公益性設施以上樓層平均單價-直接成本單價-間接成本單價)			

現行計畫條文(111.4.29 公告實施)	本次檢討修正條文	增修訂理由	專案小組初步建議意見
前項單價及總價值以估價方式計算，且應計入公益性增額容積免計容積部分之價值。 (五)本市各機關公益性設施設置之需求項目及其管理維護費用單價，由市府另行公告之。 (六)公益性增額容積核發前應與本府簽訂協議書，並應於核發使用執照前，一次繳納 25 年管理維護費用及繳納保證金，於核發使用執照後三個月內完成捐贈公益性設施事宜。 (七)增額容積及公益性增額容積申請方式、送審書件、容積價金及容積數額估算方式等相關規定，由本府另訂之。 (八)已申請或領得建造執照之建築基地，且不增加基地面積者，其依規定申請增額容積及公益性增額容積，得適用原建造執照申請時之法令規定。			
十三、本要點未規定事項，適用其他法令之規定。	--	--	--

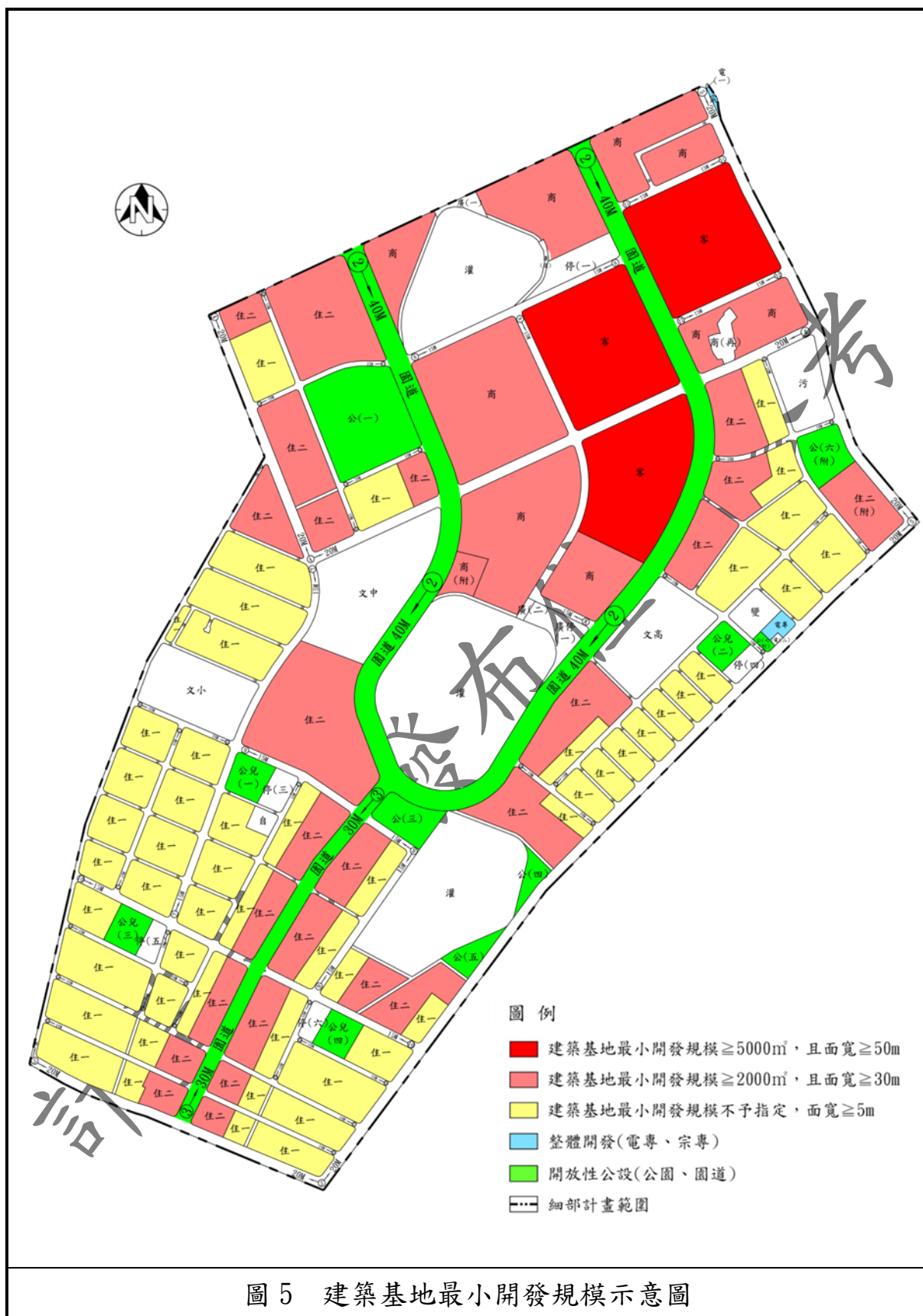




圖 6 退縮建築管制示意圖

表 6 公民團體陳情意見綜理表

編號	陳情人及 陳情位置	陳情內容	本府研析意見	專案小組初 步建議意見
人 1	交通部民航局 陳情位置： 客運一段 110、 144、172 地號 土地	一、變 2 案回饋面積計算相關疑義如次，建請再為檢討計算。 1. 有關客運一段 110、144 地號土地部分： (1) 經查客運一段 110 地號面積 2.27 公頃，依應回饋 30% 計算為 0.68 公頃。 (2) 105 年第一次通盤檢討時，住三劃設為 1.67 公頃、公六劃設 0.6 公頃（合計 2.27 公頃），併先由天然氣用地之 144 地號全筆 0.08 公頃作為前述之回饋優先抵付並規劃為公七，故回饋為 $0.6 + 0.08 = 0.68$ 公頃。 (3) 惟本次通盤檢討內容，將原計畫住三面積記載為 1.6 公頃，公六為 0.67 公頃，與上開（住三及公六）面積不符。爰請貴府檢視、釐清。 2. 次查，貴府似將客運一段 110 及 144 地號土地合併計算，先扣除商業區回饋面積，再計算住宅區之回饋公園 30% 一節，經	建議不予採納。理由： 1. 依 105 年 1 月 30 日公告實施「變更桃園航空貨運園區暨客運園區（大園南港地區）特定區計畫（第一次通盤檢討）案」計畫書所載（變 10 案），因已無使用需求，配合桃園航空城區段徵收安置計畫，變更垃圾焚化爐用地（2.38 公頃）為第三種住宅區（1.78 公頃）、公園用地（0.60 公頃）。惟本計畫區係 92 年辦竣區段徵收作業，上開垃圾焚化爐用地之土地為客運一段 110 地號（土地尚未分割），依地籍謄本所載面積為 22,712 平方公尺，故前述通盤檢討所載之計畫面積係與實際地籍面積不符。 2. 本案係因交通部民航局未能依前次通盤檢討之規定回饋捐贈公園用地，且經交通部民航局表示（110 年 10 月 22 日航工行字第 1105027048 號函），已無安置住宅興建需求，建請納入檢討	照市府研析意見。

編號	陳情人及 陳情位置	陳情內容	本府研析意見	專案小組初 步建議意見
		查 144 地號(原天然氣用地)變更後作為公園，惟該筆土地變更前已為公共設施，應無涉回饋事宜(即 144 地號土地亦作為抵付公共設施用地，非屬住宅區，不應納入計算住宅區回饋比)。	變更為適宜分區，以利後續相關土地之處分及管理。本案經重新檢討，考量整體土地使用規劃之合理性，宜調整為毗鄰之土地使用分區。 3. 本次檢討變更為電信專用區部分，應依都市計畫法桃園市施行細則第 33 條規定使用，但不得為第 1 項第 5 款之商業設施使用，故免予回饋。其餘 2 處則依「桃園市都市計畫土地變更負擔回饋審議原則」回饋比例以 30% 計算，且為避免劃設面積過小或畸零不具興關效益之公共設施用地，本案以回饋捐贈商業區(捐)及第二種住宅區(捐)等可建築土地為主。	
		二、有關回饋(公園)用地優先抵付，建議如下： 1. 變 2 案中，客運一段 172 地號土地(原機關用地)貴府建議全筆配合周邊分區變更為商業區，相關回饋公設地於客運一段 110 及 144 地號土地配置一節，建議先由變 3 案本局管有土地優先抵付回饋。	建議不予採納。理由： 1. 經查客運一段 28、28-1、28-2、28-3-28-4、29 等 6 筆地號土地，依 105 年 1 月 30 日公告實施「變更桃園航空貨運園區暨客運園區(大園南港地區)特定區計畫(第一次通盤檢討)案」計畫書所載(變 5 案)，係交通部民航局於辦理	照市府研析意見。

編號	陳情人及 陳情位置	陳情內容	本府研析意見	專案小組初 步建議意見
		2. 上述考量變 3 案，於 105 年第一次通盤檢討由商業區變更為公設用地時，似已損及本局權益。爰有關本次再變更為其他公設用地一節，建請將本局管有土地面積(即原特定區第一次通盤檢討前之商業區)作為變 2 案之優先回饋抵付，則公六面積再為重新計算。	徵段徵收時，留設出入通道供幸福社區聯外進出使用，並將部分商業區變更為廣場兼停車場用地(廣停二)及道路用地。 2. 本次檢討之變 3 案，係因上開第一次通盤檢討案之計畫內容與實際不符，爰配合土地使用現況及土地權屬，調整計畫內容為廣場兼道路用地。 3. 綜上，有關客運一段 28、28-1、28-2、28-3-28-4、29 等 6 筆地號土地，係屬交通部民航局留設出入通道供幸福社區聯外進出使用，與本次檢討之變 2 案之變更性質不同(係原公共設施用地已無使用需求，檢討變更回饋可建築土地。)，不宜納入抵付應回饋之用地面積。	
		三、為依「桃園市都市計畫土地變更負擔回饋審議原則」，於都委會審議通過後，簽訂協議書及繳付相關費用，爰建請提供本案預計相關期程(含審議、核定及公告實施等)，俾利本局編列	有關本案簽訂協議書、繳付相關費用、涉及土地地號、面積等資料，請業務單位後續再行通知交通部民航局辦理相關事宜。	照市府研析意見。

編號	陳情人及 陳情位置	陳情內容	本府研析意見	專案小組初 步建議意見
		預算事宜。 四、另本案建請依本局管有土地地號、面積，提供其變更前後土地使用分區用地別等相關對照表之分析說明(如:與土地登記面積是否相符?及其回饋面積計算方式及結果)，俾利本局評估預算編列經費。		