

本市都市計畫委員會專案小組聽取本府簡報
「變更南崁地區主要計畫(第三次通盤檢討)(含都市計畫圖重製)案」
暨 2 處細部計畫案 第 3 次會議紀錄

一、時間：111 年 9 月 29 日(星期四)下午 2 時

二、地點：本府 8 樓 802 會議室

三、主持人：何召集人芳子

記錄：邱上玲

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：

(一)由出席委員聽取本案陳情人陳述意見內容。陳情案至會議召開前共收訖 64 件，本次會議聽取陳情件數 5 件，發言登記共 3 件，已於會中按登記順序發言完畢。

(二)「變更南崁地區主要計畫(第三次通盤檢討)(含都市計畫圖重製)案」之初步建議意見，詳表 1 變更內容綜理表、表 2 公民或團體陳情意見綜理表。

(三)「變更南崁地區都市計畫(高速公路北側)細部計畫(第一次通盤檢討)案」之初步建議意見，詳表 3~4 變更內容綜理表、表 5 公民或團體陳情意見綜理表。

(四)「變更南崁地區都市計畫(高速公路南側)細部計畫(第一次通盤檢討)案」之初步建議意見，詳表 6~7 變更內容綜理表、表 8 公民或團體陳情意見綜理表。

七、散會：下午 16 時。

表 1 「變更南崁地區主要計畫(第三次通盤檢討)(含都市計畫圖重製)案」變更內容綜理表

編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	備註	111.8.25 專案小組初步建議意見	專案小組初步建議意見
		原計畫	新計畫				
1	計畫目標年	民國 110 年	民國 125 年	配合全國國土計畫調整計畫年期。		照案通過。	請修正為配合桃園市國土計畫調整計畫年期。
2	計畫人口	280,000 人	300,000 人	配合桃園市國土計畫之人口推估量及計畫範圍調整後之人口數。		請補充國土計畫人口分派依據，並確認有無包含捷運綠線整體開發可吸納人口。	照案通過。
3	計畫範圍(北側邊界)	農業區(3.56) 道路用地(0.04)	納入「桃園國際機場園區及附近地區特定區計畫」	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 11 月 2 日公告實施，爰配合調整計畫範圍。		照案通過。	-
4	計畫範圍(西南側邊界)	變更南崁地區都市計畫(配合中路地區整體開發計畫)(配合區段徵收)案範圍，面積 38.55 公頃。	納入「縱貫公路桃園內壢間都市計畫」	中路地區整體開發計畫之範圍橫跨本計畫區、縱貫公路桃園內壢間都市計畫區及桃園市都市計畫區，考量其發展目標與管制內容之一致性及為利都市計畫之執行與管制，「變更縱貫公路桃園內壢間主要計畫(第四次通盤檢討)」將原隸屬南崁地區都市計畫區與桃園市都市計畫區之中路地區整體開發計畫之範圍，納併於該計畫區，爰配合調整計畫範圍。	計畫範圍調整	照案通過。	-
5	計畫區西側蘆宏路	農業區(0.89)	道路用地(0.89)	蘆宏路現況 11~12 公尺寬之既有道路，係屬銜接地區交通之主要道路，經檢視尚符本次檢討劃設為計畫道路之原		照案通過。	-

編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	備註	111.8.25 專案小組初 步建議意見	專案小組 初步建議 意見
		原計畫	新計畫				
				則，爰變更為道路用地 (12 公尺計畫道路)。			
6	計畫區中 央公八南 側	河川區 (0.28)	住宅區 (0.28)	1.依本府民國 105 年 8 月 15 日府水養字 1050189749 號公告 函公告之河川區域 線，調整河川區用地 範圍。 2.本次變更為住宅區部 分係前次通盤檢討由 住宅區變更為河川 區，屬回復為原分區， 免予回饋。		照案通過。	-
		道路用地 (兼供河川 使用) (0.10)	道路用地 (0.10)				
7	計畫區 西南側共 計 6 處部 分機關用 地	機關用地 (機四) (0.50)	農業區 (0.50)	考量部分機關用地自第 一次通盤檢討後至今仍 未開發利用，爰恢復為 原分區。		照案通過。	-
8	計畫區西 側茄苳溪 高速公路 橋至富民 橋上游右 岸	河川區 (0.54)	農業區 (0.54)	依本府 105 年 8 月 15 日 府水養字 1050189749 號公告函公告之河川區 域線，調整河川區用地 範圍。		照案通過。	-
		高速公路用 地(兼供河 川使用) (0.02)	高速公路 用地(0.02)				
9	計畫區北 側變一用 地	工業區 (0.05)	變電所用地 (變一) (0.05)	考量主計都計線與細計 樁位線不符，依細計展 繪成果修正主計都計 線，並於主要計畫將部 分工業區變更為變電所 用地。	計畫圖重製 第 3 案。	照案通過。	-
10	與桃園市 都計區交 界	住宅區 (0.01)	桃園市都市 計畫道路用 地(0.01)	考量桃園市都市計畫發 布在先，故配合桃園市 都市計畫邊界調整本計 畫範圍。	計畫圖重製 第 56 案	劃出計畫範 圍外之使用 分區，僅呈現 分區名或用 地名，並於變 更理由內說 明劃出都市 計畫外至桃 園市都市計	-
		農業區 (0.0029)	桃園市都市 計畫農業區 (0.0029)				
		未劃定分區	農業區				

編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	備註	111.8.25 專案小組初步建議意見	專案小組初步建議意見
		原計畫	新計畫				
		(0.09)	(0.08) 道路用地 (0.01)				
11	計畫區西側	農業區 (0.11)	特定工廠專用區(特專一)(附)(0.11)	該處為經濟部核准登記之特定工廠，經參酌內政部訂頒之「都市計畫取得特定工廠登記土地變更處理原則」及「桃園市都市計畫土地變更負擔回饋審議原則」擬具本次檢討變更原則，尚符合檢討變更之要件，爰變更為特定工廠專用區。	1. 變更範圍為桃園區八角段 51 地號及部分 44、45 地號。 2. 本案應於內政部都市計畫委員會審議通過並經本府通知後 6 個月內與市政府簽訂協議書，否則維持原計畫。	請檢視特登工廠之合理性及必要性。	照案通過。
			附帶條件：土地所有權人應以該土地市價總額 30% 折算代金繳交予市政府，有關代金之計算及繳交方式依照「桃園市都市計畫土地變更負擔回饋審議原則」辦理。				
12	計畫區西南側	農業區 (0.05)	特定工廠專用區(特專二)(附)(0.05)	該處為經濟部核准登記之特定工廠，經參酌內政部訂頒之「都市計畫取得特定工廠登記土地變更處理原則」及「桃園市都市計畫土地變更負擔回饋審議原則」擬具本次檢討變更原則，尚符合檢討變更之要件，爰變更為特定工廠專用區。	1. 變更範圍為桃園區星見段 240、243、245、247 地號。 2. 本案應於內政部都市計畫委員會審議通過並經本府通知後 6 個月內與市政府簽訂協議書，否則維持原計畫。	請檢視特登工廠之合理性及必要性。	照案通過。
			附帶條件：土地所有權人應以該土地市價總額 30% 折算代金繳交予市政府，有關代金之計算及繳交方式依照「桃園市都市計畫土地變更負擔回饋審議原則」辦理。				

編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	備註	111.8.25 專案小組初步建議意見	專案小組初步建議意見
		原計畫	新計畫				
13	計畫區西側	農業區(0.53)	特定工廠專用區(特專三)(附)(0.53) 附帶條件：土地所有權人應以該土地市價總額30%折算代金繳交予市政府，有關代金之計算及繳交方式依照「桃園市都市計畫土地變更負擔回饋審議原則」辦理。	該處為經濟部核准登記之特定工廠，經參酌內政部訂頒之「都市計畫取得特定工廠登記土地變更處理原則」及「桃園市都市計畫土地變更負擔回饋審議原則」擬具本次檢討變更原則，尚符合檢討變更之要件，爰變更為特定工廠專用區。	1. 變更範圍為蘆竹區富宏段49、50、51、52地號。 2. 本案應於內政部都市計畫委員會審議通過並經本府通知後6個月內與市政府簽訂協議書，否則維持原計畫。	請檢視特登工廠之合理性及必要性。	照案通過。
14	計畫區西側	農業區(0.29)	特定工廠專用區(特專四)(附)(0.29) 附帶條件：土地所有權人應以該土地市價總額30%折算代金繳交予市政府，有關代金之計算及繳交方式依照「桃園市都市計畫土地變更負擔回饋審議原則」辦理。	該處為經濟部核准登記之特定工廠，經參酌內政部訂頒之「都市計畫取得特定工廠登記土地變更處理原則」及「桃園市都市計畫土地變更負擔回饋審議原則」擬具本次檢討變更原則，尚符合檢討變更之要件，爰變更為特定工廠專用區。	1. 變更範圍為蘆竹區富宏段741地號。 2. 本案應於內政部都市計畫委員會審議通過並經本府通知後6個月內與市政府簽訂協議書，否則維持原計畫。	請檢視特登工廠之合理性及必要性。	照案通過。

表 2 「變更南崁地區都市計畫(第三次通盤檢討)(含都市計畫圖重製)案」公民或團體陳情意見綜理表(計 7 件)

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由與建議事項	專案小組初步建議意見
1	吳○津、陳○菁、陳○煌 桃園區八角段 44、45 地號	陳情理由： 1.八角段 51 地號該處為經濟部核准登記之特定工廠，但八角段 44、45 地號土地共有人眾多，整合不容易，且面積小、地形較為崎嶇。 2.因附帶條件：土地所有權人應以該土地市價總額 30%折算代金繳交予市政府，如有共有人不同意或是沒有全部共有人簽約繳清代金。 建議事項： 為保持變更特定工廠專用區街廓完整性，建議八角段 44、45 地號部分變更後可否請市府代為收買，其所需之價款，由本公司支付。	第 4 次專案小組會議再審查。
2	黃○連 桃園區西埔段 930-1、933、936-2、939-1、949-1、950-4、951-4 地號	主旨：為敦請貴局將桃園市都市本人所有如附表桃園區西埔段 930-1 等地號 7 筆之河川區土地於本次辦理『變更南崁地區都市計畫(第三次通盤檢討)暨細部計畫』時變更相鄰都市使用分區(農業區)。 事由： 一、本人所有如附表所示桃園市西埔段 930-1 等地號 7 筆之河川區土地經查詢使用分區皆屬河川區。 二、但依市政府水務局 106 年 5 月 18 日桃水養字第 1060023531 號函說明第二點後段「旨揭地號土地皆非位於水利法劃設公告之市管河川區域內及水道治理計劃範圍內……」。 三、經函詢(106 年 6 月 6 日桃都計字第 10600015782 號函)及 110 年 9 月 22 日桃水河字第 1100068884 號函，水務局希望於本次辦理檢討『變更南崁地區都市計畫(第三次通盤檢討)暨細部計畫』時將附表所示土地變更為相鄰都市使用分區(農業區)。 四、似此附表所示土地既已非河川區土地，又貴局現正就陳情人之土地為都市計畫分區之檢討，陳情人懇請貴局憑以辦理檢討以保陳情人之權益。	第 4 次專案小組會議再審查。
3	東隆興業股份有限公司 代表人游志成 桃園區西埔段 652、658、661、	陳情理由： 1.本案基地為桃園市桃園區西埔段 652、658、661、924、925 及 926 地號 7 筆土地，總面積 22,601.63 平方公尺地上建築物於民國 62 年興建完成，並於同年由經濟部核准設立在案，領有經濟部工廠登記證(9962553000)，屬於南崁新市鎮都市計畫發布實施前(民國 64 年)之合法工廠。本公司成立已超過 50 年，無論是產品或服務均在台灣與國際品牌上佔有一席之地，對我國經濟發展實有助益。惟本案基地自民國 64 年於南崁新市鎮都市計畫中被劃為農業區至今，導致本廠雖領有合法工廠登記，卻無法	第 4 次專案小組會議再審查。

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由與建議事項	專案小組初步建議意見
	921、924、925、926 地號	因應國內、外產品需求衍生之廠房及其設備依工業區之規定擴充或合法使用。 2.為輔導無污染性之合法工廠得與都市計畫土地使用分區相符，民國 68 年內政部發布「無污染性之工廠因都市計畫擴大至不合土地使用分區者如何準其擴建案」作業要點，改制前桃園縣政府於民國 71 年上述作業要點辦理「變更南崁新市鎮都市計畫部分農業區為零星工業區案」，將鄰近基地周邊廠區之巨峰紡織股份有限公司(零工一)、奇益興業有限公司(零工二)與益昇纖維工業股份有限公司(零工三)辦理都市計畫變更為零星工業區，惟未將本基地納入變更檢討；依民國 102 年發布實施之「變更南崁地區都市計畫(第二次通盤檢討)案」，基地仍維持農業區使用，故本廠發展受限。 3.基地依「無污染性之工廠因都市計畫擴大至不合土地使用分區者如何準其擴建案」作業要點檢核符合變更為零星工業區之規定，如下表： 建議事項： 1.為促進企業在地生根與桃園經濟發展，並使本基地之合法工廠得符合都市計畫土地使用分區規定，納入工業區管制，懇請將本基地變更為工業區。並參依過去其他變更為零星工業區之個案，免予回饋。 2.希望出席都委會說明案情。	
4	國軍退除役官兵輔導委員會 彰化農場 桃園區 三元段 223 地號 等 10 筆 土地	主旨：貴府辦理「變更南崁地區都市計畫(第三次通盤檢討案)(含都市計畫圖重製)案」暨 3 處細部計畫案公開展覽案，本場意見如說明二，請查照。 說明： 1.依據貴府 111 年 6 月 27 日府都計字第 1110177716 號函辦理。 2.有關本計畫範圍內涉及本場經管桃園市桃園區三元段 223、225、226、227、228、229、426、427、431 及 433 地號等 10 筆土地，爰因貴府配合桃園市都市計畫調整邊界範圍，將前揭 10 筆為劃定分區土地列入本計畫並變更為農業區一節，考量國有土地之完整性及本場土地管理業務之需，惠請將為劃定分區土地範圍調整至「變更桃園市都市計畫(配合虎頭山成功路周邊地區整體開發計畫)主要計畫案」內，並排除於本計畫中。	第 4 次專案小組會議再審查。
5-1	中華郵政股份有限公司 中埔段 1236-1 地號	主旨：請准予將桃園市桃園區中埔段 1236-1 地號土地之都市計畫土地使用分區管限制定增加「供中華郵政」使用，請查照。 說明： 一、請參閱貴局 110 年 8 月 20 日桃都計字第 1100029047 號及本公司 111 年 3 月 25 日產字第 1112900567 號函	第 4 次專案小組會議再審查。

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由與建議事項	專案小組初步建議意見
		二、旨揭土地產權為本公司與中華電信股份有限公司共有，持分各 1/2 產權，目前使用分區為農業區及機關用地，業經郵電雙方協議土地使用暨都市計畫變更區界線在案，合先敘明。惟該土地於 102 年 11 月 22 日變更南崁地區都市計畫(第二次通盤檢討)按計畫書列為機關用地，指定供中華電信及交通部電台使用，與現況不符，實有損本公司使用該土地之權益。 三、貴局刻正辦理「變更南崁地區都市計畫(第三次通盤檢討)暨細部計畫(含重製專案通盤檢討)案」公共設施用地檢討，爰本公司提出陳情意見，並請列入人民陳情案件辦理，變更增加「供中華郵政」使用，以符實際。	
5-2	中華郵政股份有限公司 中埔段 1236-1 地號	主旨：請准予將桃園市桃園區中埔段 1236-1 地號本公司產權 1/2 部分之都市計畫使用分區變更為郵政專用區，請查照。 說明： 一、請參閱本公司 111 年 6 月 22 日產字第 1112901186 號函。 二、旨揭土地產權為本公司與中華電信股份有限公司共有，持分各 1/2 產權，目前使用分區為農業區及機關用地，業經郵電雙方協議土地使用暨都市計畫變更區界線在案，合先敘明。 三、前行政院經濟建設委員會部門計劃處於 92 年 12 月 9 日「研商國營事業位於都市內機關用地辦理都市計畫變更專案通盤檢討相關事宜」會議指示，國營事業就管有土地應儘速辦理都市計畫變更。 四、郵政法第 5 條明定郵政資產之營運為郵政公司經營之業務，因此本公司管有之土地屬機關用地、郵政用地等，為遵照法規規定及配合行政院國營事業土地資產活化政策，辦理土地都市計畫變更，以提升資產運用效益。 五、茲因旨案土地本公司擬規劃為郵件處理業務使用，貴局刻正辦理「變更南崁地區都市計畫(第三次通盤檢討)暨細部計畫(含重製專案通盤檢討)案」公共設施用地檢討，爰請列入人民陳情案件辦理，將旨案土地變更為郵政專用區。	第 4 次專案小組會議再審查。
5-3	中華郵政股份有限公司 桃園區 中埔段 1236-1 地號	主旨：請准予將桃園市桃園區中埔段 1236-1 地號本公司產權 1/2 部分之都市計畫使用分區變更為郵政專用區，請查照。 說明： 一、請參閱本公司 111 年 6 月 22 日產字第 1112901186 號函及 111 年 8 月 24 日產字第 1112901596 號函。 二、本公司於本(111)年 8 月 24 日函陳情貴局刻正辦理「變更南崁地區都市計畫(第三次通盤檢討)暨細部計畫(含重	第 4 次專案小組會議再審查。

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由與建議事項	專案小組初步建議意見
		製專案通盤檢討)案」公共設施用地檢討，准予將旨揭土地本公司產權 1/2 部分之都市計畫使用分區變更為「郵政專用區」，合先敘明。 三、旨揭土地產權為本公司與中華電信股份有限公司共有，持分各 1/2 產權，目前使用分區為農業區及機關用地，業經郵電雙方協議土地使用暨都市計畫變更區界線在案，惟未取得該公司同意將上開土地本公司產權 1/2 部分之都市計畫使用分區變更為郵政專用區，爰請仍依本年 6 月 22 日函陳情准予增加「供中華郵政」使用，以符實際。	
6	李○宏	陳情理由： 1.(綠捷三站發展)綠線捷運 G12、G13、G13a 車站周邊 642.11 公頃範圍為農業區，未來可朝 TOD 結合社區特色進行生態遊憩的旅觀發展，因目前且尚未有任何開發計畫通過，今第三次通盤檢討卻先行以高速公路一分为二，分別劃入北側細部計畫與南側細部計畫書圖與兩側之都市計畫整併為同一範圍，非常不妥也無必要。此農業區範圍非北側或南側其他計畫的一部分，目前為未擬定區，應保留現況，故不需將此區分列於兩側合併至兩側之其它計畫。 2.(六級產業缺“一”不可)計畫書第 55 頁，“桃園市主要以二、三級產業為主軸，一級產業隨時代變遷已不復當年之盛況，本人認為南崁區地處北部都會區主要區位，(1)鄰桃園國際機場之優勢可善加利用「旅客停留經濟」；(2)城市內具有埤塘、水圳、田園的國土地景，可妥善運用城鄉共榮，城市與鄉村的高反差獨特性，發展六級產業；(3)結合社區在地知識，提供「生態教育」，發展成為「以人和環境為本的永續韌性示範都市」；(4)透過大眾運輸、國道、鐵道的串匯，吸納雙北與桃園都會區的「遊憩休閒觀光旅經濟」；(5)適當的轉型農業區為保護區提供民間經營休閒與露營設施，發展「城市小旅行」、「搭捷運去露營」相關的「TOD 產鏈加值的群體效應經濟」...等，以上種種均須保有一級產業作為場域。 桃園市有促進社經整體文明發展與和諧之責任，故第三次通盤檢討對於地域的規劃與使用，可不需侷限在城市硬體的馬路水泥建設，對於「工業\製造\倉儲\物流\貿易業等二、三級產業，其本身受經濟變動且短期不可預測性大，仍應以整體發展為主，重視一級產業才能有六級發展，並規劃「以人和環境為本的永續韌性都市」才是。 3.(永續環境發展)本區主要河道有南崁溪與茄苳溪經過，南崁溪早年還可抓蝦，茄苳溪也有螃蟹，竹圍出海口還有乾淨的海鮮，不過 30 年這些都不復見，為永續請命，請先行劃設河岸周邊 50 公尺為保護區，未來限制用地類型不為產業。目前尚存工業區持續放著也不符人民期待，應限縮規模，鼓勵工廠往已規劃的產業區，提高現行工業區	第 4 次專案小組會議再審查。

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由與建議事項	專案小組初步建議意見
		招商率。 4.(農違工廠單一整合平台)計畫書第 55 頁，蘆竹區工廠數量居全市之首，達 2,099 家，其次依序為龜山區、中壢區、八德區、楊梅區與桃園區，由此可見，南崁地區都市計畫所在區域為桃園市製造業集中之地區。 對於此蘆竹人應該是慚愧心酸勝於榮耀才對，以前蘆竹是有名的米鄉，今卻成為工廠數量之首，形成原因是不知多少次的檢舉迴圈，政府在農業局、都發局、環保局之間推託、折讓、妥協所以形成這樣的地步，感受的是每年消防局固定的工廠失火疲於奔命搏命演出！所以因為政府的怠惰讓工廠蔓延，我們鄉民被迫同意住在工業大區然後政府繼續放任發展工業？ 建議事項： 1.綠捷三站 G12.G13，G13a 區域應保留現況待整體發展再行規劃。 計畫書北側與南側細計不應將綠捷三站 G12，G13，G13a 區域以國道分為北側和南側兩區並和鄰近計劃合併，不妥也無必要。目前該區域為未擬定區，應保留現況待整體發展再行規劃。 2.六級產業缺“一”不可。 二、三級產業，本身受經濟變動且短期不可預測性大，仍應以整體發展為主，重視一級產業才能有六級發展，桃園市有促進社經整體文明發展與和諧之責任，故第三次通盤檢討對於地域的規劃與使用應「以人和環境為本的永續韌性都市」才是人民之福。 區域計畫轉變以國土計畫為綱本，鄉村不在侷限於非都，都計內農地依行政院農委會所訂「都市計畫或國家公園區域內農民集居聚落認定農村活化再生需要作業方式」進行農村再生，奠定六級產業基礎，並依農村再生條例，讓城鄉共榮得以均衡發展，呈現國土美學。 3.為永續請命，河岸周邊 50 公尺劃設為保護區。 南崁雖有定期通盤檢討，但河川區卻越來越糟，是否有可能回覆生態環境？為永續請命，請劃設河岸週邊 50 公尺為保護區，目前尚存工業區持續放著也不符人民期待，應限縮規模，鼓勵工廠往已規劃的產業區，提高現行工業區招商率。 4.違廠單一平台，破窗破瓦展魄力。 政府應拿出魄力以單一平台處理違廠，避免冗陳的局處往返讓違章工廠有利可圖，僅需破窗破瓦拆窗拆門而不需動怪手，即可嚇阻。不應等到工廠蔓生而動用區段徵收的手段解決，這樣是懲罰人民，已無公平正義可言。	
7	林○雯 蘆竹區	陳情理由： 本人持有上揭地號土地，因長期為綠地、河濱步道之使用，	第 4 次專案小組會議再

編號	陳情人及 陳情位置	陳情理由與建議事項	專案小組初 步建議意見
	河底段 39、40、 42、43、 44、45 地號	但土地使用分區卻為河川區貶低土地價值。 建議事項： 懇請將上揭土地變更為公園或綠地用地，以回復土地應有價值，或盡速辦理徵收。	審查。

表 3 「變更南崁地區都市計畫(高速公路北側)細部計畫(第一次通盤檢討)案」變更內容綜理表

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	計畫目標年	-	125 年	配合全國國土計畫調整計畫年期。		請修正為配合桃園市國土計畫調整計畫年期。
2	細部計畫整併	「部分蘆竹鄉及龜山鄉地區細部計畫」、「高速公路北側地區工十四至工三十三工業區細部計畫」及 1 處「未擬定細部計畫地區」等 3 處	「南崁地區都市計畫(高速公路北側)」	考量現行細部計畫地區數量眾多，易造成民眾混淆且瀏覽查詢計畫書圖不便，爰配合本次通盤檢討辦理細部計畫整併作業。		已於 111 年 7 月 29 日本市都市計畫委會第 71 次會議審議照案通過。
3	計畫人口	-	106,000 人	配合主要計畫檢討後之計畫人口數及細部計畫整併後之範圍予以分派。		照案通過。
4	中央偏西北側編號 1-8 道路南北側街廓線	乙種工業區 (0.05)	道路用地 (0.05)	考量現行計畫展繪線與地籍展繪線與現況皆不符，依都市計畫線展繪，再依地籍線調整，於細部計畫將編號 1-8 道路北側部分道路用地變更為乙種工業區、編號 1-8 道路南側部分乙種工業區變更為道路用地。	計畫圖重製第 66 案。	照案通過。
		道路用地 (0.05)	乙種工業區 (0.05)			
5	計畫區南側，兒七用地東側之綠 54 及綠 56	綠地 (綠 54) (0.08)	綠地(兼供道路使用) (0.08)	1.原綠地已作道路使用(忠孝西路 182 巷)，依前次通檢綠地檢討原則現況已完全開闢或部分開闢且具交通系統需求者，變更為綠地(兼供道路使用)。 2.僅變更原綠地範圍，不增設道路截角，以避免拆除合法建物。		照案通過。
		綠地 (綠 56) (0.05)	綠地(兼供道路使用) (0.05)			
6	計畫區	綠地 (0.03)	住宅區(附) (0.03)	考量該處綠地多為合法		照案通過，並註

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			
	南側，工 十 三 東 北 側 之 綠地	—	附帶條件： 1.土地所有權人應以其土地市價總額 30%折算代金於申請建築執照前繳交予市政府，則其土地得適用住宅區之規定建築使用。 2.有關代金之計算及繳交方式依照「桃園市都市計畫土地變更負擔回饋審議原則」辦理。	建築且無開闢之效益，爰變更為住宅區(附)，本案為低價值變更為高價值之土地，應依附帶條件辦理回饋後，始得依住宅區之規定建築使用。		明係考量為合法建物及南側為既成道路已供通行。
7	計畫區 中央部 分道路 用地	道路用地 (9.82)	乙種工業區 (附)(9.82)	1.本計畫之主要計畫於 64 年公告實施時，係採大街廓工業區規劃道路系統，屬主要計畫之道路多已開闢完成。 2.本案之道路用地係於 91 年公告實施之細部計畫中劃設，且無具體可行之取得及開闢計畫，爰檢討將無開闢必要之道路用地變更為工業區(附)。 3.本案為低價值變更為高價值之土地，應依附帶條件辦理回饋後，始得依乙種工業區之規定建築使用。		本案變更理由修正如下： 1. 本案之細部計畫道路用地，係屬民國 64 年主要計畫公告實施時劃設之工業區。 2. 本次檢討將無開闢必要之細部計畫道路恢復為原分區，依「桃園市都市計畫土地變更負擔回饋審議原則」第 6 條第 3 點規定，免予回饋。 3. 經檢視產權及現況通路分布狀況，本案廢止細部計畫道路並

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 不影響通行。
		原計畫	新計畫			
			都市計畫土地 變更負擔回饋 審議原則」辦 理。			
8	計畫區西側蘆宏路	農業區 (0.89)	道路用地 (0.89)	蘆宏路現況 11~12 公尺寬之既有道路，係屬銜接地區交通之主要道路，經檢視尚符本次檢討計畫為計畫道路之原則，爰變更為道路用地(12 公尺計畫道路)。		照案通過。
9	計畫區西南側茄苳溪高速公路橋富上游右岸	河川區 (0.54)	農業區(0.54)	依本府 105 年 8 月 15 日府水養字 1050189749 號公告函公告之河川區域線，調整河川區用地範圍。		照案通過。
10	計畫區西側	農業區 (0.53)	特定工廠專用區 (特專三)(附) (0.53) 附帶條件： 土地所有權人應以該土地市價總額 30% 折算代金繳交予市政府，有關代金之計算及繳交方式依照「桃園市都市計畫土地變更負擔回饋審議原則」辦理。	該處為經濟部核准登記之特定工廠，經參酌內政部訂頒之「都市計畫取得特定工廠登記土地變更處理原則」及「桃園市都市計畫土地變更負擔回饋審議原則」擬具本次檢討變更原則，尚符檢討變更之要件，爰變更為特定工廠專用區。	1. 變更範圍為蘆竹區富宏段 49、50、51、52 地號。 2. 本案應於內政部都市計畫委員會審議通過並經本府通知後 6 個月內與市政	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			
11	計畫區西南側	農業區 (0.29)	特定工廠專用區 (特專四)(附) (0.29) 附帶條件： 土地所有權人應以該土地市價總額 30% 折算代金繳交予市政府，有關代金之計算及繳交方式依照「桃園市都市計畫土地變更負擔回饋審議原則」辦理。	該處為經濟部核准登記之特定工廠，經參酌內政部訂頒之「都市計畫取得特定工廠登記土地變更處理原則」及「桃園市都市計畫土地變更負擔回饋審議原則」擬具本次檢討變更原則，尚符檢討變更之要件，爰變更為特定工廠專用區。	府簽訂協議書，否則維持原計畫。 1.變更範圍為蘆竹區富宏段741地號。 2.本案應於內政部都市計畫委員會審議通過並經本府通知後6個月內與市政府簽訂協議書，否則維持原計畫。	照案通過。
12	土地使用分區管制要點	詳土地使用分區管制要點修正對照表。		配合都市計畫法桃園市施行細則、本市共通性土地使用分區管制要點規定、相關法令規定更新調整及本次細部計畫整併內容所需，增修訂本案土地使用分區管制要點條文。		本案已於111年7月29日本市都市計畫委會第71次會議審議照案通過。本次新增特定工廠部分，照案通過。

表 4 「變更南崁地區都市計畫(高速公路北側)細部計畫(第一次通盤檢討)案」
土地使用分區管制要點修正內容對照表

現行計畫條文	檢討後計畫條文	增修訂理由	專案小組 初步建議意見																																																
(部分蘆竹鄉及龜山鄉地區) 第一點：本要點依都市計畫法第二十二條及同法桃園市施行細則第三十九條規定訂定之。	一、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 條規定訂定之。	1. 整併(部分蘆竹鄉及龜山鄉地區)、(工十四至工三十三工業區)及(未擬定細部計畫地區)之土地使用分區管制要點。 2. 依都市計畫法桃園市施行細則規定。	已於 111 年 7 月 29 日本市都市計畫委會第 71 次會議審議照案通過。																																																
(工十四至工三十三工業區) 第一點：本要點依都市計畫法第 22 條、第 32 條及同法桃園市施行細則第 39 條規定訂定之。																																																			
(未擬定細部計畫地區) 一、本要點依據都市計畫法第二十二條及同法桃園市施行細則第三十九條規定訂定之。																																																			
(部分蘆竹鄉及龜山鄉地區) 第二點：本計畫區內各土地使用分區之建蔽率及容積率不得大於下表之規定： <table><tr><th>項目</th><th>種類</th><th>建蔽率</th><th>容積率</th></tr><tr><td rowspan="5">使用分區</td><td>住宅區</td><td>60%</td><td>200%</td></tr><tr><td>商業區</td><td>80%</td><td>350%</td></tr><tr><td rowspan="2">工業區</td><td>乙種</td><td>70%</td><td>210%</td></tr><tr><td>零星</td><td>70%</td><td>210%</td></tr><tr><td>特定工廠專用區</td><td>70%</td><td>180%</td></tr><tr><td>宗教專用區</td><td>60%</td><td>120%</td></tr></table>	項目	種類	建蔽率	容積率	使用分區	住宅區	60%	200%	商業區	80%	350%	工業區	乙種	70%	210%	零星	70%	210%	特定工廠專用區	70%	180%	宗教專用區	60%	120%	二、各項土地使用分區之建蔽率及容積率不得大於下列之規定： <table><tr><th>項目</th><th>種類</th><th>建蔽率 (%)</th><th>容積率 (%)</th></tr><tr><td rowspan="6">使用分區</td><td>住宅區</td><td>60</td><td>200</td></tr><tr><td>商業區</td><td>80</td><td>350</td></tr><tr><td rowspan="2">工業區</td><td>乙種</td><td>70</td><td>210</td></tr><tr><td>零星</td><td>70</td><td>210</td></tr><tr><td>特定工廠專用區</td><td>70</td><td>180</td></tr><tr><td>宗教專用區</td><td>60</td><td>120</td></tr></table>	項目	種類	建蔽率 (%)	容積率 (%)	使用分區	住宅區	60	200	商業區	80	350	工業區	乙種	70	210	零星	70	210	特定工廠專用區	70	180	宗教專用區	60	120	1. 整併(部分蘆竹鄉及龜山鄉地區)、(工十四至工三十三工業區)及(未擬定細部計畫地區)之土地使用分區管制要點。 2. 整併後細計無劃設低密度住宅區、電信專用區、行政區、保存區及文教區，予以刪除。 3. 配合「都市計畫法桃園市施行	已於 111 年 7 月 29 日本市都市計畫委會第 71 次會議審議照案通過。本次新增特定工廠內容，照案通過。
項目	種類	建蔽率	容積率																																																
使用分區	住宅區	60%	200%																																																
	商業區	80%	350%																																																
	工業區	乙種	70%	210%																																															
		零星	70%	210%																																															
	特定工廠專用區	70%	180%																																																
宗教專用區	60%	120%																																																	
項目	種類	建蔽率 (%)	容積率 (%)																																																
使用分區	住宅區	60	200																																																
	商業區	80	350																																																
	工業區	乙種	70	210																																															
		零星	70	210																																															
	特定工廠專用區	70	180																																																
	宗教專用區	60	120																																																
第三點：住宅區、商業區之建築基地於申請建築時，其建築總樓地板面積在 250 平方公尺(含)以下者，應留設一部汽車及機車停車空間，如超過 250 平方公尺者，超過部分每 150 平方公尺應增設一部汽車及機車停車空間。其中每部機車停車空間長度為 2~2.5 公尺，寬度為 1~	三、各項土地使用分區之相關容許使用規定如下： (一)特定工廠專用區之使用項目以工業主管機關核准之特定工廠登記產業類別為限。 (二)宗教專用區以供宗教使用之神殿、佛堂、聖堂、講堂、禮拜堂、廂房、藏經樓、鐘鼓樓、金爐、禪修中心、神職人員宿舍、香客大																																																		

現行計畫條文	檢討後計畫條文	增修訂理由	專案小組 初步建議意見
1.5 公尺。			
(工十四至工三十三工業區) 第二點：本計畫區內設置乙種工業區、河川區及其他各項公共設施用地。 第三點：乙種工業區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 210%。	樓、辦公室、會議室、廚房、餐廳、盥洗室、停車場及其他經本府宗教主管機關核准之宗教相關設施，且不得供納骨塔使用。 四、住宅區及商業區之建築基地附屬停車空間之設置，應依下列規定辦理： (一)住宅區與商業區之建築基地於申請建築時，其建築總樓地板面積在 250 平方公尺以下者，應留設 1 部汽車停車空間及 1 部機車停車空間，如超過 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。 (二)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。	細則」調整工業區工十四至工三十三之建蔽率為 70%。 4.留設汽機車停車空間配合本市通則性規定修訂。	
(未擬定細部計畫地區) 二、低密度住宅區係臺灣省改善農民住宅計畫指定之農宅改善示範村，其土地僅供興建農宅示範村相關設施，其建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 120%。 三、零星工業區之建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 210%。 四、電信專用區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。 五、宗教專用區以供宗教使用之神殿、佛堂、聖堂、講堂、禮拜堂、廂房、藏經樓、鐘鼓樓、金爐、禪修中心、神職人員宿舍、香客大樓、辦公室、會議室、廚房、餐廳、盥洗室、停車場及其他經本府宗教主管機關核准之宗教相關設施，且不得供納骨塔使用，其建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 120%。 六、行政區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。 七、文教區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 150%。			
(部分蘆竹鄉及龜山鄉地區)	五、各項公共設施用地之建蔽	1. 整併(部分	已於 111 年

現行計畫條文					檢討後計畫條文					增修訂理由		專案小組 初步建議意見																																																																																																
第二點：本計畫區內各公共設施用地之建蔽率及容積率不得大於下表之規定：					率及容積率不得大於下列之規定：					蘆竹鄉及龜山鄉地區)、(工十四至工三十三工業區)及(未擬定細部計畫地區)之土地使用分區管制要點。		7月29日本市都市計畫委會第71次會議審議照案通過。																																																																																																
<table><tr><th>項目</th><th>公共設施用地種類</th><th>建蔽率</th><th>容積率</th></tr><tr><td rowspan="12">公共設施用地</td><td>機關用地</td><td>50%</td><td>250%</td></tr><tr><td rowspan="3">學校用地</td><td>文小</td><td>50%</td><td>150%</td></tr><tr><td>文中</td><td>50%</td><td>150%</td></tr><tr><td>文高</td><td>50%</td><td>200%</td></tr><tr><td>市場用地</td><td>50%</td><td>240%</td></tr><tr><td rowspan="2">停車場用地</td><td>平面</td><td>5%</td><td>-</td></tr><tr><td>立體</td><td>80%</td><td>-</td></tr><tr><td>公園用地</td><td>15%</td><td>-</td></tr><tr><td>兒童遊樂場用地</td><td>15%</td><td>-</td></tr><tr><td>加油站用地</td><td>40%</td><td>120%</td></tr><tr><td>綠地(兼供道路使用)</td><td colspan="2">應留設至少2公尺寬之綠化空間，其餘部分得視實際需要，予以佈設車道使用，該用地並得指示建築線，其留設綠化空間之型式如圖13所示。</td></tr></table>					項目	公共設施用地種類	建蔽率	容積率	公共設施用地					機關用地	50%	250%	學校用地	文小	50%	150%	文中	50%	150%	文高	50%	200%	市場用地	50%	240%	停車場用地	平面	5%	-	立體	80%	-	公園用地	15%	-	兒童遊樂場用地	15%	-	加油站用地	40%	120%	綠地(兼供道路使用)	應留設至少2公尺寬之綠化空間，其餘部分得視實際需要，予以佈設車道使用，該用地並得指示建築線，其留設綠化空間之型式如圖13所示。		<table><tr><th>項目</th><th>種類</th><th>建蔽率(%)</th><th>容積率(%)</th></tr><tr><td rowspan="12">公共設施用地</td><td>機關用地</td><td>50</td><td>250</td></tr><tr><td rowspan="3">學校用地</td><td>文小</td><td>50</td><td>150</td></tr><tr><td>文中</td><td>50</td><td>150</td></tr><tr><td>文高</td><td>50</td><td>200</td></tr><tr><td>市場用地</td><td>50</td><td>240</td></tr><tr><td rowspan="2">停車場用地</td><td>平面</td><td>5</td><td>-</td></tr><tr><td>立體</td><td>80</td><td>-</td></tr><tr><td>公園用地</td><td>15</td><td>-</td></tr><tr><td>兒童遊樂場用地</td><td>15</td><td>-</td></tr><tr><td>綠地綠(三)</td><td colspan="2">除溝渠使用外，亦可指定建築線。</td></tr><tr><td>綠地(兼供道路使用)</td><td colspan="2">應留設至少2公尺寬之綠化空間，其餘部分得視實際需要，予以佈設車道使用，該用地並得指示建築線。</td></tr><tr><td>加油站用地</td><td>40</td><td>120</td></tr><tr><td>體育場用地</td><td>60</td><td>250</td></tr><tr><td>省立育幼院用地</td><td>50</td><td>150</td></tr><tr><td rowspan="3">變電所用地</td><td>(變一、變四)</td><td>40</td><td>160</td></tr><tr><td>(變三)</td><td>50</td><td>250</td></tr><tr><td>污水處理廠用地</td><td>60</td><td>120</td></tr></table>					項目	種類	建蔽率(%)	容積率(%)	公共設施用地	機關用地	50	250	學校用地	文小	50	150	文中	50	150	文高	50	200	市場用地	50	240	停車場用地	平面	5	-	立體	80	-	公園用地	15	-	兒童遊樂場用地	15	-	綠地綠(三)	除溝渠使用外，亦可指定建築線。		綠地(兼供道路使用)	應留設至少2公尺寬之綠化空間，其餘部分得視實際需要，予以佈設車道使用，該用地並得指示建築線。		加油站用地	40	120	體育場用地	60	250	省立育幼院用地	50	150	變電所用地	(變一、變四)	40	160	(變三)	50
項目	公共設施用地種類	建蔽率	容積率																																																																																																									
公共設施用地	機關用地	50%	250%																																																																																																									
	學校用地	文小	50%	150%																																																																																																								
		文中	50%	150%																																																																																																								
		文高	50%	200%																																																																																																								
	市場用地	50%	240%																																																																																																									
	停車場用地	平面	5%	-																																																																																																								
		立體	80%	-																																																																																																								
	公園用地	15%	-																																																																																																									
	兒童遊樂場用地	15%	-																																																																																																									
	加油站用地	40%	120%																																																																																																									
	綠地(兼供道路使用)	應留設至少2公尺寬之綠化空間，其餘部分得視實際需要，予以佈設車道使用，該用地並得指示建築線，其留設綠化空間之型式如圖13所示。																																																																																																										
	項目	種類	建蔽率(%)	容積率(%)																																																																																																								
公共設施用地	機關用地	50	250																																																																																																									
	學校用地	文小	50	150																																																																																																								
		文中	50	150																																																																																																								
		文高	50	200																																																																																																								
	市場用地	50	240																																																																																																									
	停車場用地	平面	5	-																																																																																																								
		立體	80	-																																																																																																								
	公園用地	15	-																																																																																																									
	兒童遊樂場用地	15	-																																																																																																									
	綠地綠(三)	除溝渠使用外，亦可指定建築線。																																																																																																										
	綠地(兼供道路使用)	應留設至少2公尺寬之綠化空間，其餘部分得視實際需要，予以佈設車道使用，該用地並得指示建築線。																																																																																																										
	加油站用地	40	120																																																																																																									
體育場用地	60	250																																																																																																										
省立育幼院用地	50	150																																																																																																										
變電所用地	(變一、變四)	40	160																																																																																																									
	(變三)	50	250																																																																																																									
	污水處理廠用地	60	120																																																																																																									
第四點：本計畫區內之公共設施用地，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，並應優先興建地下停車場，供公共停車使用。 (部分公園用地為體育場用地、部分住宅區為公園用地) 一、本計畫公共設施用地建蔽率、容積率不得超過下列規定： (一)體育場用地之建蔽率為60%，容積率為250%。 (二)公園用地之建蔽率為15%，容積率為45%。					註：公十九之相關規定如下： 1.公園用地之建蔽率為15%，容積率為45%。 2.公園用地應符合「桃園市公園管理自治條例」之規定，為保存活化再利用「前內政部北區兒童之家宿舍園區」，得經本府文化主管機關核定設置文化及教育產業相關設施。 3.公園用地得作為都市防災救災設施、滯洪設施及避難或收容處所等使用。					2.綠地(兼供道路使用)之綠化空間形式由工程設計單位依規定設置，不需示意圖示。 3.(部分蘆竹鄉及龜山鄉地區)之公共設施用地作多目標使用規定依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」辦理，予以刪除。																																																																																																		

現行計畫條文	檢討後計畫條文	增修訂理由	專案小組 初步建議意見
二、本計畫公園用地應符合「桃園縣公園管理自治條例」之規定，為保存活化再利用「前內政部北區兒童之家宿舍園區」，得經本府文化主管機關核定設置文化及教育產業相關設施。 四、本計畫區內公園用地得作為都市防災救災設施、滯洪設施及避難或收容處所等使用。			
(工十四至工三十三工業區) 第四點：學校用地(文小)建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 150%。 第五點：變電所用地之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 160%。 第七點：綠(三)除作溝渠使用外，亦可指定建築線。			
(未擬定細部計畫地區) 八、機關用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。 九、文小用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 150%。 十、省立育幼院用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 150%。 十一、變電所用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。 十二、污水處理廠用地之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 120%。			
(工十四至工三十三工業區) 第六點：捷運系統用地之建蔽率及容積率不予訂定，並得作布設捷運路線及其相關附屬設施(含變電站)等使	六、捷運車站用地及捷運車站用地(兼供道路使用)之相關規定如下： (一)捷運車站用地及捷運車站用地(兼供道路使用)之建蔽率不得大於 70%，容積	1. 整併(工十四至工三十三工業區)及(未擬定細部計畫地區)之	已於 111 年 7 月 29 日本市都市計畫委會第 71 次會議審議照案通過。

現行計畫條文	檢討後計畫條文	增修訂理由	專案小組 初步建議意見
用。 (未擬定細部計畫地區) 十三、捷運車站用地及捷運車站用地(兼供道路使用)之建蔽率不得大於70%，容積率不得大於200%，並得作以下使用： 1.車站及相關附屬設施。 2.道路或快速道路。 前項第一款，亦得供下列附屬事業項目使用：餐飲業、休閒娛樂業(不得經營特種服務業)、百貨零售業、金融服務業、一般服務業、通訊服務業、運輸服務業、旅遊服務業、辦公室等及經主管機關核定許可設立之使用項目。 第一項供捷運設施(車站、通風口、出入口、轉乘設施)使用部分得不計入總樓地板面積；並得適用「建築技術規則」建築設計施工篇第十五章實施都市計畫地區建築基地綜合設計之相關規定。 十三之一、捷運設施用地之建蔽率及容積率皆不予訂定，並供佈設捷運路線及其相關附屬設施(含變電站)等使用。 十四、捷運系統用地之相關規定如下： (一)有關捷運系統用地及設施之相關規定如下： 1.捷運系統用地之建蔽率及容積率不予訂定，並得作佈設捷運路線及其相關附屬設施(含變電站)等使用。 2.捷運設施(車站、通風口、	率不得大於200%。 (二)捷運車站用地及捷運車站用地(兼供道路使用)得作以下使用： 1.車站及相關附屬設施。 2.道路或快速道路。 前項第一款，亦得供下列附屬事業項目使用：餐飲業、休閒娛樂業(不得經營特種服務業)、百貨零售業、金融服務業、一般服務業、通訊服務業、運輸服務業、旅遊服務業、辦公室等及經主管機關核定許可設立之使用項目。 第一項供捷運設施(車站、通風口、出入口、轉乘設施)使用部分得不計入總樓地板面積；並得適用「建築技術規則」建築設計施工篇第十五章實施都市計畫地區建築基地綜合設計之相關規定。 七、捷運設施用地之建蔽率及容積率皆不予訂定，並供佈設捷運路線及其相關附屬設施(含變電站)等使用。 八、捷運系統用地之相關規定如下： (一)有關捷運系統用地及設施之相關規定如下： 1.捷運系統用地之建蔽率及容積率不予訂定，並得作佈設捷運路線及其相關附屬設施(含變電站)等使用。 2.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率及建蔽率；經捷運主管機關認定捷運設施設置有特殊情形者，得不計入建蔽率計算。	土地使 用分區 管制要 點。 2.參照本市一致性規定，修訂捷運設施之規劃彈性及獎勵私人無償提供樓地板內容。	

現行計畫條文	檢討後計畫條文	增修訂理由	專案小組 初步建議意見
出入口、轉乘設施)使用部分得不計入容積；經捷運主管機關認定捷運設施設置有特殊情形者，得不計入建蔽率計算。 3.為維護都市景觀與環境品質，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。 4.建築退縮： (1)捷運系統用地面臨 15 公尺以上計畫道路者至少退縮 6 公尺建築，退縮部分得計入法定空地，除規定留設人行步道空間外，其餘部分應植栽綠化。 (2)建築退縮空間應留設至少 3 公尺寬之無遮簷人行步道，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。 (3)沿街式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。 (4)捷運系統用地因配合捷運設施設置而無法滿足前開規定，或基地情形特殊者，其退縮建築標準與開放空間留設方式得經都市設計審議通過後酌予調整。 (二)私人無償提供建築基地或建築物樓地板面積供捷運車站相關設施使用者，其樓地板得依下列規定放	3.為維護都市景觀與環境品質，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。 4.建築退縮： (1)捷運系統用地面臨 15 公尺以上計畫道路者至少退縮 6 公尺建築，退縮部分得計入法定空地，除規定留設人行步道空間外，其餘部分應植栽綠化。 (2)建築退縮空間應留設至少 3 公尺寬之無遮簷人行步道，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。 (3)沿街式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。 (4)捷運系統用地因配合捷運設施設置而無法滿足前開規定，或基地情形特殊者，其退縮建築標準與開放空間留設方式得經都市設計審議通過後酌予調整。 (二)私人無償提供建築基地或建築物樓地板面積供捷運車站相關設施使用者，經本府捷運主管機關同意，並經都市設計審議同意者，其樓地板得依下列規定放寬： 1.建築基地之法定空地提供捷運設施使用並辦理增建		

現行計畫條文	檢討後計畫條文	增修訂理由	專案小組 初步建議意見
寬： 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款放寬容積。 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，得比照第一款放寬容積。 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款放寬容積。 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、地下層地上二層以上二倍總和計算之。 5.本點用詞定義如下： (1)一般空地指不含建築物本身所佔地面及依法留設空地之空地範圍。 (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。	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三目放寬容積。 2.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三目放寬容積。 3.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、地下層地上二層以上二倍總和計算之。		
(部分蘆竹鄉及龜山鄉地區) 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	九、計畫區內之建築基地於建築申請時，應依下列規定退縮建築： (一)計畫內各使用分區，臨接計畫道路未達 15 公尺者，至	1. 整併(部分蘆竹鄉及龜山鄉地區)、(工十至工三	已於 111 年 7 月 29 日本市都市計畫委會第 71 次會議審議照

現行計畫條文	檢討後計畫條文	增修訂理由	專案小組 初步建議意見
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 公尺寬之人行步道，其餘部分應植栽綠化。 (五)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。 第七點：本計畫區可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。	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。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。 (二)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。 (三)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。 (四)捷運系統用地之建築退縮規定依照第八點辦理。 十、建築基地內之法定空地應留設二分之一以上植栽綠化，其植物種類以原生種為原則。	十三工業區)及(未擬定細部計畫地區)之土地使用分區管制要點。 2.配合本市通則性規定修訂。 3.捷運系統用地因具特殊性另列為第(四)。	案通過。
(工十四至工三十三工業區) 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			

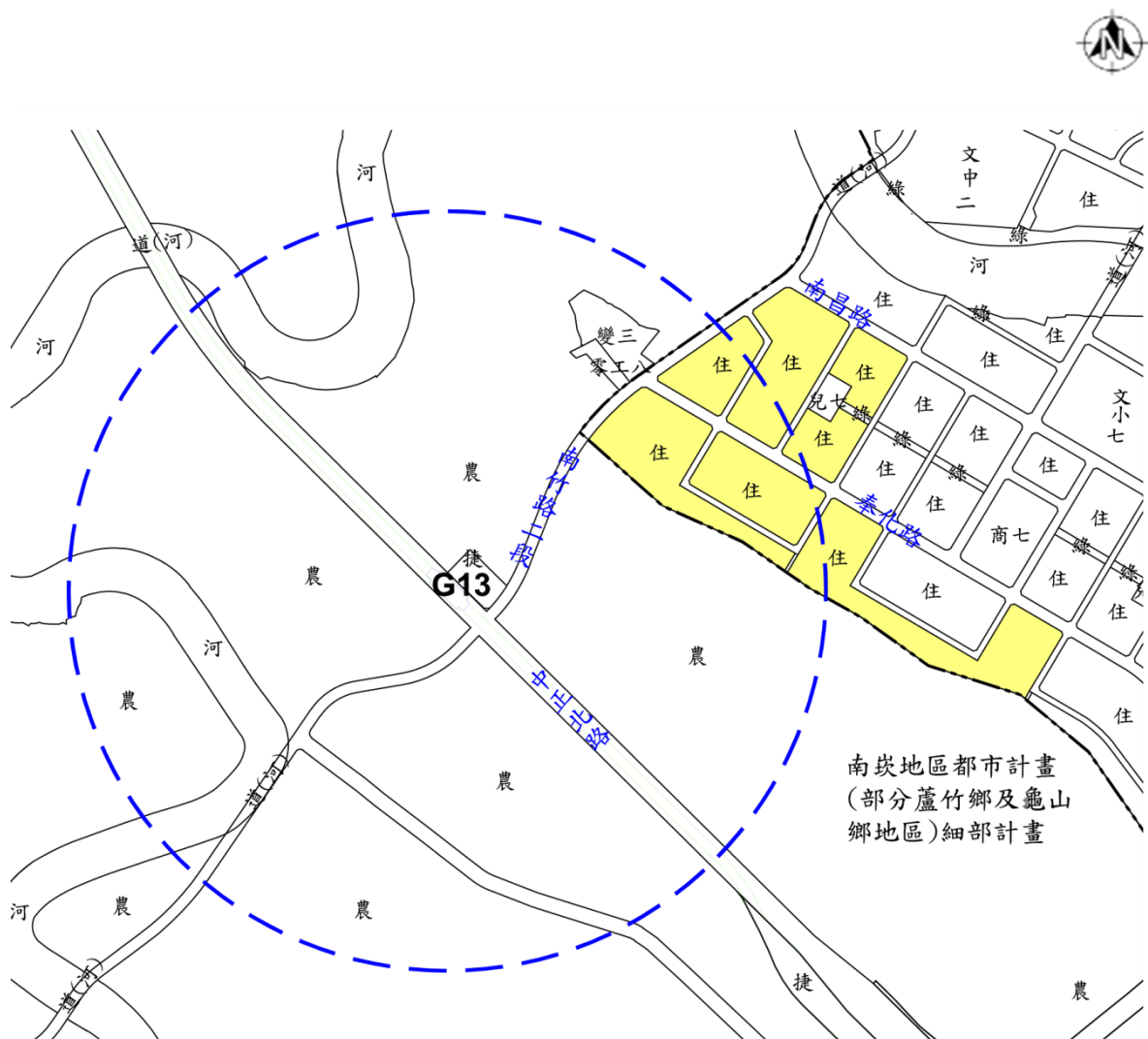
現行計畫條文	檢討後計畫條文	增修訂理由	專案小組 初步建議意見
處理原則辦理。 第九點：建築基地內之法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木。 (未擬定細部計畫地區) 十五、計畫區內各種使用分區，臨接計畫道路未達 15 公尺者，至少退縮 3.5 公尺建築，臨接 15 公尺以上者，至少退縮 4 公尺建築，公共設施及公用事業用地均應退縮 4 公尺以上建築，但基地情形特殊者，得依桃園市都市計畫地區基地情形特殊者退縮建築處理原則辦理。 前項退縮部分得計入法定空地，不得設置汽、機車停車位及圍牆，該退縮空間直上方不得有任何構造物(但情形特殊經桃園市都市設計審議委員會審查同意設置之構造物，不在此限)，且該退縮部分應自道路境界線至少留設 1.5 公尺寬之植栽綠化，其餘部分設置人行道。 十七、本計畫區可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。			
(部分蘆竹鄉及龜山鄉地區) 第六點：本計畫區建築基地得依建築技術規則建築設計施工編之「實施都市計畫地區建築基地綜合設計」規定辦理，但獎勵額度以基地面積乘以該基地容	刪除。	依都市計畫法桃園市施行細則規定辦理，予以刪除。	已於 111 年 7 月 29 日本市都市計畫委會第 71 次會議審議照案通過。

現行計畫條文	檢討後計畫條文	增修訂理由	專案小組 初步建議意見
積率 30%為上限。 第八點：本計畫區內建築基地之容積獎勵上限規定如下： (一)符合第六點或其他法令規定獎勵興建容積樓地板面積者，得同時適用之。 (二)除依都市更新條例規定者從其規定外，其餘建築基地申請獎勵興建容積樓地板面積之總和，不得超過基地容積率之 50%。			
(未擬定細部計畫地區) 十六、本計畫區建築基地得依建築技術規則建築設計施工編之「實施都市計畫地區建築基地綜合設計」規定辦理，但獎勵額度以基地面積乘以該基地容積率 20%為上限。			
(部分蘆竹鄉及龜山鄉地區)、(工十四至工三十三工業區) 一、實施範圍內建築基地使用分區為住宅區、商業區、工業區、產業專用區者，得申請增額容積，且最高以基準容積率之 20%為限，實施範圍如圖 14、圖 15 及圖 16。 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。 (一)住宅區建築基地達 3,000 平方公尺以上，商業區建築基地達 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。 (二)臨接 10 公尺以上計畫道路	十一、增額容積相關規定： (一)實施範圍內建築基地使用分區為住宅區、商業區、工業區、產業專用區者，得申請增額容積，且最高以基準容積率之 20%為限，實施範圍如圖 15～圖 17。 (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	依 110.12.27 變更桃園市捷運及鐵路場站周邊地區細部計畫土地使用分區管制要點增額容積規定(修訂公益性設施設置部分)案之規定，另將屬本細部計畫之實施範圍及部分相關內容予以修訂。	已於 111 年 7 月 29 日本市都市計畫委會第 71 次會議審議照案通過。

現行計畫條文	檢討後計畫條文	增修訂理由	專案小組 初步建議意見
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、前點捐建公益性設施，應依下列規定辦理，並得免計容積樓地板面積： (一)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%。 (二)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。 (三)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、建築基地除依第一點申請增額容積外，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均單價－直接成本單價－間接成本單價）	申請，且增額容積應全數申請。 (三)前點捐建公益性設施，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)建築基地除依第一點申請增額容積外，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均單價－直接成本單價－間接成本單價）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。		

現行計畫條文	檢討後計畫條文	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、計畫範圍內規定之增額容積適用範圍，應優先申請增額容積，增額容積全數申請後，始得依「都市計畫容積移轉實施辦法」相關規定辦理。但屬於本計畫案公告之生效日前，已依規定申請在案者，得適用原申請時之增額容積及容積移轉法令規定。 九、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、本計畫案公告之生效日起，除本要點第八點但書外，原都市計畫書規定增額容積內容不再適用。 十一、本要點未規定事項，依原計畫及其他有	(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)計畫範圍內規定之增額容積適用範圍，應優先申請增額容積，增額容積全數申請後，始得依「都市計畫容積移轉實施辦法」相關規定辦理。但屬於本計畫案公告之生效日前，已依規定申請在案者，得適用原申請時之增額容積及容積移轉法令規定。 (九)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)除本要點第八款但書外，原都市計畫書規定增額容積內容不再適用。		

現行計畫條文	檢討後計畫條文	增修訂理由	專案小組 初步建議意見
關法令規定辦理。			
(部分蘆竹鄉及龜山鄉地區) 第十點：本要點未規定事項，依其他相關法令辦理。	十二、本要點未規定事項，適用其他相關法令之規定。	整併(部分蘆竹鄉及龜山鄉地區)、(工十四至工三十三工業區)及(未擬定細部計畫地區)之土地使用分區管制要點。	已於 111 年 7 月 29 日本市都市計畫委會第 71 次會議審議照案通過。
(工十四至工三十三工業區) 第十一點：本要點未規定事項，依其他相關法令辦理。			
(未擬定細部計畫地區) 十八、本要點未規定事項，依其他相關法令辦理。			



圖例

- 增額容積實施範圍
- 車站周邊半徑500公尺範圍
- 細部計畫範圍線

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 15 捷運綠線 G13 車站周邊增額容積實施範圍示意圖

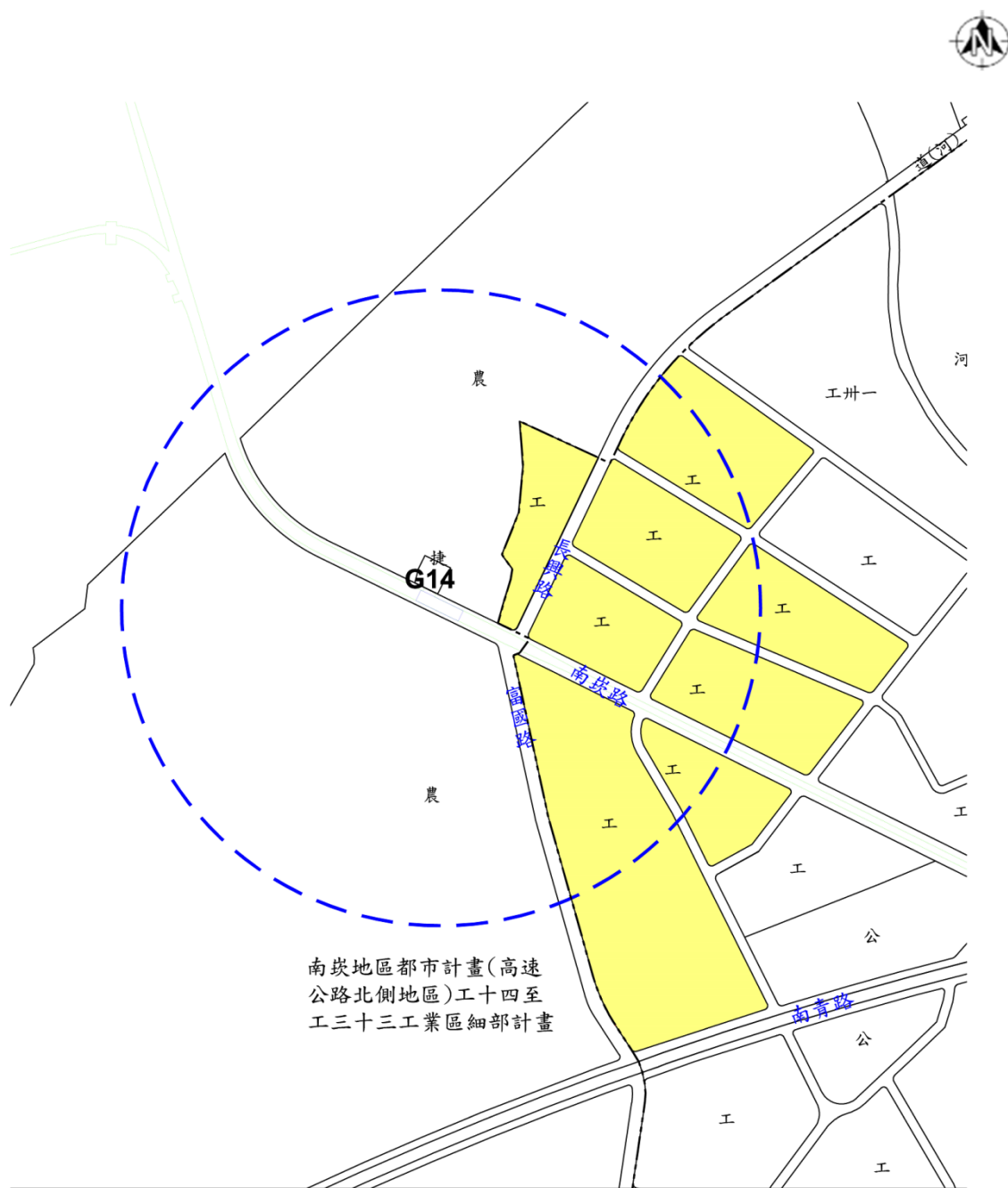


圖例

- 增額容積實施範圍
- 車站周邊半徑500公尺範圍
- 細部計畫範圍線

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 16 捷運綠線 G13a 車站周邊增額容積實施範圍示意圖



圖例

- 增額容積實施範圍
- 車站周邊半徑500公尺範圍
- 細部計畫範圍線

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 17 捷運綠線 G14 車站周邊增額容積實施範圍示意圖

「變更南崁地區都市計畫(高速公路北側)細部計畫(第一次通盤檢討)案」道路處理原則如下：

予以維持：

- 1.主要計畫劃設
- 2.未開闢惟有連結周邊道路系統及保留裡地出入必要
- 3.道路已開闢或部分開闢且為必要之交通系統
- 4.確保地區防汛防災功能之南崁溪兩側道路等。

其餘參酌下列原則予以取消：

- 1.交通系統功能
- 2.現地建物密集
- 3.指定建築線情形等。

● 北側細計人陳處理總表

經統計 49 件人陳，予以採納 40 件，不予採納 7 件，另案辦理 2 件。

類型	編號	陳情人	陳情位置	意見摘要	專案小組建議意見
公展 取消 道路	1	張桂綿議員	細計道路(2-11-15M)	維持 計畫道路	建議不予採納
	2	趙○雄等 13 人	細計道路(2-11-15M)		建議予以採納
	3	徐○宗	細計道路(2-5-15M、 1-9-12M、3-2-12M)		建議不予採納
	4	徐○增			建議不予採納
	5	徐○燦			建議不予採納
	47	鄭○來等 6 人	細計道路(2-9-15M)		建議予以採納
	48	綸宸公司	細計道路(2-1-15M)		建議予以採納
	6	鄭○瑋	細計道路(3-2-12M)	不回饋。	建議予以採納
	7	嘉彰公司	細計道路(3-8-12M)		建議予以採納
	8~ 38	呂○組等 40 人	細計道路(1-8-15、2- 6-15M、2-5-15M、2-7- 15M、3-2-12、1-9- 15M)		建議予以採納
	49	陳○煒	細計道路(2-11-15)		建議予以採納
公展 維持 道路	39	黃○元	細計道路(2-12-15M、 2-13-15M)	增加取消道路， 變更為乙工。	建議不予採納
	40	台灣日立江森 自控公司	細計道路(1-3-20M)	廢除道路或改 道。	建議不予採納
	41	豐愷公司	細計道路(1-4-40M)	依原計畫拓寬。	建議予以採納
其他 公共 設施	42	馬○麟	河川區	變更為其他。	建議水務局另以個 案變更方式辦理
	43	朱○昌			建議水務局另以個 案變更方式辦理
	44	林○雅	綠地	變更為綠(道)。	建議予以採納
	45	錢○勝等 2 人	河川區	變更為河(道)或 乙工。	建議予以採納
	46	台電公司	變電所用地	變更為綠地。	建議不予採納

表 5 「變更南崁地區都市計畫(高速公路北側)細部計畫(第一次通盤檢討)案」公民或團體陳情意見綜理表(計 49 件)

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由與建議事項	專案小組初步建議意見
1	桃園市議員 張桂綿 蘆竹區 福山段 1649 、1689 、1691 、1692 地號	主旨：為市府辦理「變更南崁地區都市計畫(第三次通盤檢討)」廢除既定計畫道路案，請查照。 說明： 1.依據 111.07.22 民眾陳情案辦理 2.旨揭「南崁地區都市計畫，原規劃蘆竹區福山段 1649、1689、1691、1692 號等 4 筆土地為既定計畫道路，現第三次通盤檢討案卻將以上 4 筆土地之既定計畫道路廢除，保持原狀，除影響民眾權益外，亦不利地方之發展，建請恢復既定計畫道路之規劃。 3.請針對民眾之建議，妥為研議回復，並副知本服務處。	建議不予採納。 理由： 1.有關陳情土地 1689、1691、1692 地號所在路段(2-11-15M 北段)經查尚未利用計畫道路指定建築線，並考量倘維持計畫道路將涉及拆遷合法房屋，爰仍取消計畫道路。 2.另 1649 地號僅部分轉角處於本次取消計畫道路，餘仍維持。
2	趙○雄 、彭○娥 、趙○義 、趙○育 、簡○灶 、裕大保溫 工程 、趙○雲 、趙○益 、趙○鳳 、趙○慶 、趙○君 、趙○佐 、張○青 蘆竹區 福山段 1823、1824 、1825 、1826 、1827 、1828 、1829 地號	陳情理由： 政府的都市計畫將市民土地從中割半，因配合政府將 1 整筆規劃為數筆如附件，內有：恆器酒廠、漢琳包子、兆點科技有限公司、樹昌興業有限公司、裕大保溫工程、鑫富量企業有限公司。 建議事項： 這麼多工廠在此扎根，政府不可隨便想改就改不可將預定道路取消，請依照原都市計畫進行。	建議予以採納。 理由： 有關陳情土地所在路段(2-11-15M 南段)經查已利用計畫道路指定建築線，且維持計畫道路無涉拆遷合法房屋，爰調整予以保留。
3	徐○宗 蘆竹區	陳情理由： 1.希望維持原有(823-1、829-1、830-5)15 米道路計畫	建議不予採納。 理由：

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由與建議事項	專案小組初步建議意見
	水尾段 823-1、829-1、830-5 地號	以便工業用地之發展，此 15 米道路能接上南崁路二段之幹道。 2.原本 823、829、830 地號就是工業用地是市政府於民國 104 年時逕行分割為道路用地，現在又要改實屬擾民。 建議事項： 請維持原本之道路用地，不要再變更。	2-5-15M 未有計畫道路指建情形，且涉及拆遷合法建物；1-9-15M、3-2-12M 雖有計畫道路指建，惟屬利用既有道路通行，爰建議取消計畫道路。
4	徐○增 蘆竹區 水尾段 823-1、829-1、830-5 地號	同北側細計編號 3。	同北側細計編號 3。
5-1	徐○燦 南崁地區都市計畫內工業區內計畫道路	意見書： 1.我們這個工業區道路都計劃好好，也逕為分割完成，前不久這個工業區裏，「美福倉儲」火災燒那麼久才撲滅，萬一再有其他發生火災，都那麼小的巷道要如何救災，來保障人民生命的安全及財產。 2.我今天的建議，希望列入會議記錄。	建議不予採納。 理由： 1.蘆竹區水尾段 823、829 地號為工業區並非道路用地。 2.2-5-15M 未有計畫道路指建情形，且涉及拆遷合法建物；1-9-15M、3-2-12M 雖有計畫道路指建，惟屬利用既有道路通行，爰建議取消計畫道路。
5-2	徐○燦、徐○盛 蘆竹區水尾段 823、829 地號	陳情理由： 本工業區的都計內計畫道路廢除的目的、動機、用意為何？ 南崁路二段 228 巷陸小、出口更狹小，遇會車時爭吵不休。 萬一火災消防救災困難。 計畫道路開通以後會大樓林立，不是早期現有鐵屋。鋪橋造路會稽大德是善事，以保障大家通行權益及政府德政和公信力。 建議事項： 水尾段 823、829 地號計畫道路已經過政府好不容易才逕為分割完成了，懇請政府不易一改再改廢掉做白工，請早日將計畫道路開通，來造福社會人群，且確保民眾的權益，民眾會萬分感激政府的德政和公信力。	同 5-1
5-3	徐○燦	陳情理由： 本工業區的計畫道路水尾段 823、829 地號不可廢除，不要截直取彎影響整個出入。 政府所謂前瞻計畫是要來廢除計畫完成也好不容易已逕為分割完成的道路嗎？ 是我堂弟徐擺正、徐一雷等二位建築師再搞軌的，請	同 5-1

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由與建議事項	專案小組初步建議意見
		政府不要聽從，因為他們要做這件事前，事先連說一聲也沒有，而他二人所有權只占 1/108 約 30 坪左右的土地，不該如此無情無義，要讓兄弟大家損失慘重，除非政府願意用市價購買。 建議事項： 懇請政府先規劃好更好的計劃，再來廢除現有的也不晚。	
5-4	徐○燦、徐○盛 蘆竹區水尾段 823、829 地號	陳情理由： 桃院 109 年度訴字第 190 號，先分割一筆給徐一雷兄弟們，再保留 800 坪「愛吾廬」，其餘土地「變價分割」。 「愛吾廬」如變更為暫定古蹟那誰會買，遭受損失政府會補償嗎？ 建議事項：不要變更保持現狀相安無事最好。	
6	鄭○瑋 蘆竹區水尾段 859、859-1 地號	陳情理由： 我家有 1/3 土地在馬路上已經很無奈，又要開一條新路，我擔心房子會被折，為什麼路彎又窄小都不改善偏偏動到我家，等於幫一些解套。 建議事項： 我家本來是工業地，要收 25% 不合理，既然不用就該整歸還我們才對，更不該政府變相搶錢，個人不同意，也不同意開新路。	建議予以採納。 理由： 本次取消道路回復為工業區建議依「桃園市都市計畫土地變更負擔回饋審議原則」第 6 條第 3 點免予回饋。
7	嘉彰股份有限公司 蘆竹區長安段 543-1、544-1、545-1 地號	陳情理由： 嘉彰股份有限公司原購買之廠房，廠房執照為民國 87 年核發，本案之道路用地係於民國 91 年公告實施之細部計畫中劃設。 本次都市計畫中將無開闢必要之道路變更為乙種工業區，但因後續如此地段，預蓋建築物，則需要繳納土地代金。 建議事項： 1. 此建物在取得核發建造時並非道路用地。 2. 還地於民，不繳納土地代金。	建議予以採納。 理由： 本次取消道路回復為工業區建議依「桃園市都市計畫土地變更負擔回饋審議原則」第 6 條第 3 點免予回饋。
8	呂○組、李○香 蘆竹區水尾段 291-4 地號	陳情理由： 南崁地區都市計畫(高速公路北側)細部計畫內容關於變 7：道>乙工(附)規劃不合理。 民國 91 年細部計畫公告前，原該地區已是乙種工業區，91 年政府進行細部規劃後將部分乙種工業用地規劃為道路用地，經過 20 年無法開發與徵收，現計劃要有條件變更將原有道路廢除變更為乙工(附)增加現有地主負擔與損失，並 91 年公告實施後已經讓地主蒙受長期損失，因政府無法徵收開發規畫之道路，現	建議予以採納。 理由： 本次取消道路回復為工業區建議依「桃園市都市計畫土地變更負擔回饋審議原則」第 6 條第 3 點免予回饋。

編號	陳情人及 陳情位置	陳情理由與建議事項	專案小組初 步建議意見
		計劃將(道)變更為乙工(附)規劃上有失公平公正原則。 建議事項： 南崁地區都市計畫(高速公路北側)細部計畫內容關於 變 7：道>乙工(附)無條件將原有道路用地恢復為乙種 工業用地。	
9	蔡○旺 、蔡○炎 蘆竹區 水尾段 551-1 地號	同北側細計編號 8。	同北側細計編號 8。
10	呂○勤 、呂○可 蘆竹區 水尾段 311 地號	同北側細計編號 8。	同北側細計編號 8。
11	呂○烈 、呂○標 蘆竹區 水尾段 155-5 地號	同北側細計編號 8。	同北側細計編號 8。
12	呂○禮 、呂○勳 蘆竹區 水尾段 296-1 地號	同北側細計編號 8。	同北側細計編號 8。
13	李○華 、呂○園 、李○家 蘆竹區 水尾段 715-1 、717-1 地號	同北側細計編號 8。	同北側細計編號 8。
14	黃○睿 蘆竹區 水尾段 274-4 、274-8 、274-9 、274-10 、420-5	同北側細計編號 8。	同北側細計編號 8。

編號	陳情人及 陳情位置	陳情理由與建議事項	專案小組初 步建議意見
	、425-1 、423 、424-1 、421 、422-1 、419-2 、419-9 、259-7 、259-13 地號		
15	黃○清 蘆竹區 水尾段 427-1 、428-1 、419-10 、259-8 、259-13 、274-12 地號	同北側細計編號 8。	同北側細計編號 8。
16	黃○平 蘆竹區 水尾段 259-13 、259-9 、419-14 地號	同北側細計編號 8。	同北側細計編號 8。
17	呂○龍 蘆竹區 水尾段 1063-1 、1059-1 、825-1 、1497-1 地號	同北側細計編號 8。	同北側細計編號 8。
18	呂○麟 蘆竹區 水尾段 570、684 、685 地號	同北側細計編號 8。	同北側細計編號 8。
19	呂○勳	同北側細計編號 8。	同北側細計編號 8。

編號	陳情人及 陳情位置	陳情理由與建議事項	專案小組初 步建議意見
	蘆竹區 水尾段 681-1 、682-2 地號		
20	呂○昆 蘆竹區 水尾段 825-1 、1065-1 地號	同北側細計編號 8。	同北側細計編號 8。
21	呂○鍊 蘆竹區 水尾段 43、155-2 地 號	同北側細計編號 8。	同北側細計編號 8。
22	呂○貿 、呂○樞 蘆竹區 水尾段 1066-1 地號	同北側細計編號 8。	同北側細計編號 8。
23	呂○傳 、呂○益 蘆竹區 水尾段 825-1 地號	同北側細計編號 8。	同北側細計編號 8。
24	藍○變 蘆竹區 水尾段 558-1 、558-3 地號	同北側細計編號 8。	同北側細計編號 8。
25	藍○麟 蘆竹區 水尾段 381-1 、380-1 地號	同北側細計編號 8。	同北側細計編號 8。
26	呂○良	同北側細計編號 8。	同北側細計編號 8。

編號	陳情人及 陳情位置	陳情理由與建議事項	專案小組初 步建議意見
	蘆竹區 水尾段 382-1 地號		
27	呂○烈 蘆竹區 水尾段 155-4 地號	同北側細計編號 8。	同北側細計編號 8。
28	呂○標 蘆竹區 水尾段 155-6 地號	同北側細計編號 8。	同北側細計編號 8。
29	呂○宜 蘆竹區 水尾段 305 地號	同北側細計編號 8。	同北側細計編號 8。
30	呂○邦 蘆竹區 水尾段 303 地號	同北側細計編號 8。	同北側細計編號 8。
31	邱謝○華 蘆竹區 水尾段 559-1 地號	同北側細計編號 8。	同北側細計編號 8。
32	莊○旦 蘆竹區 水尾段 543-1 地號	同北側細計編號 8。	同北側細計編號 8。
33	呂○章 蘆竹區 水尾段 1064-1 地號	同北側細計編號 8。	同北側細計編號 8。
34	呂○枝 蘆竹區 水尾段 1494-1 地號	同北側細計編號 8。	同北側細計編號 8。

編號	陳情人及 陳情位置	陳情理由與建議事項	專案小組初 步建議意見
35	呂○松 蘆竹區 水尾段 151-1 地號	同北側細計編號 8。	同北側細計編號 8。
36	黃○傑 蘆竹區 水尾段 429-1 地號	同北側細計編號 8。	同北側細計編號 8。
37	呂○炎 蘆竹區 水尾段 1062-1 地號	同北側細計編號 8。	同北側細計編號 8。
38	呂○森 蘆竹區 水尾段 826-1 地號	同北側細計編號 8。	同北側細計編號 8。
39	黃○元 2-12-15M、 2-13-15M 計畫道路變 更為乙種工 業區	陳情理由： 附圖中的工業區街廓，道路的開闢方式本意是讓此街廓的車流可以往上從南山路三段 17 巷、往左從中油產業道路、往右從南山路二段、往下從長興路二段分散出去，使其交通順暢。現今因道路遲遲未開闢使用，需求量大，要將道路變更為乙工，只留下塗橘色區域(下稱橘色道路)作道路使用，僅橘色道路其實對交通意義不大、幫助有限，且橘色道路旁便有一條既成道路在通行使用，橘色道路開闢也會對右側的汽車廠房、下方的日商廠房造成影響，引發民怨。 建議事項： 建議將橘色道路納入變更為乙工的範圍內。	建議不予採納。 理由： 有關陳情土地所在路段(2-12-15M、2-13-15M 南側)，經查取消計畫道路將造成部分土地為裡地之情形，爰仍予以保留。
40	台灣日立江 森自控股份 有限公司 蘆竹區 南山段 329 等 29 筆 地號	陳情理由： 1.如同以往項貴局陳情所述，都市計畫道路「20M-3-11-3-20M」穿越本廠土地，將本廠完整之廠區切割，已侷限公司未來發展及投資計劃，本司積極創造在地就業機會並回饋社會不遺餘力，避免進一步影響發展，請予以評估此計畫道路廢除或改道。 2.此計畫道路為尚未開闢之道路，沿路有眾多企業之既有廠房、辦公大樓等建物林立，若開闢此道路，將造成本區之企業難以彌補之損失及發展。 建議事項：	建議不予採納。 理由： 陳情所在街廓已取消次要細部計畫道路，1-3-20M 係做為該區道路系統主體架構，不宜廢除。

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由與建議事項	專案小組初步建議意見
		「20M-3-1 1-3-20M」此路段為尚未開闢之計畫道路，建議廢除或以已開闢之計畫道路「1-6-12M 12M-6-1」替代。	
41	豐愷科技股份有限公司 蘆竹區 錦明段 686、686-3 、687、688 、689、690 地號	陳情理由： 陳情地段為南崁都市計畫工十八，且南崁路一段 231 巷內有許多工廠，大車進出頻繁，現況路幅時常有車道堵塞問題，道路拓寬亦能疏緩南崁路交通壅塞問題。 建議事項： 建請依原計畫拓寬道路。	建議予以採納。 理由： 陳情所在街廓之 2-9-15M 及 1-11-40M 細部計畫道路本次檢討仍予以維持原計畫。
42	馬○麟 龜山區 南美段 54 地號	說明：本人經數年陳情、數次會勘、數度協調會，案件始終以經濟部水利署“授水字第 10820208220”整治大坑溪排水幹線時，未納入用地範圍為由，實難令人信服。按，以政府之需而捨人民之需考量施政，非有為政府應有之作為： 1.“河川地”係以政府按實際規劃本無可厚非，然既劃為河川當屬政府之管轄，理當收歸國有。 2.地主本當遵守規劃之地目使用其土地，可是河川地猶如山林、軍事用地等，屬於特殊用途，無理由只憑“規劃”而損私人權益，縱觀國際亦無此先例。 3.按桃園市政府稅務局“桃水行字第 1080042257 號”回函稱：水務局已完成大坑溪排水幹線，並“堤防設施完善”，意即該所屬之地已非河川範圍。 4.我等土地與大坑溪之間尚有南美段 71-3 等地號，早已規劃成行人步道遊憩區且已開放使用多年，而距大坑溪更遠之我等土地反而仍是河川地，使任其荒廢，於情於理亦極為不妥。 5.政府每每以經費不足搪塞，但活化既有土地使用亦是國策，長年以此做為藉口實難杜悠悠之口。況且如能變更，可便於地主變賣、捐贈，非但無損國庫支出，還可增加國有土地面積，實為根本解決之道。 6.另：桃園市政府“府教設字第 1080155930 號”回函第二項稱：64 年實施“南崁新市鎮都市計畫案”將上列土地規劃為河川地，“非因南美國小 80 年徵收校地之剩餘用地”。此說固然可以成立，但事實是校地徵收了我等 6600 平方米土地，但這塊校地產權和地號 52、53、54 原本為同一產權人，係因都市計畫強行拆分為校地、綠地和河川地，事隔五十年卻仍保留原區劃，是否合理？亦有請諸公明斷並惠予妥善處理。	1.有關大坑溪河川區範圍調整，依 111.4.12 草案研商會議之水務局意見：「大坑溪目前無整體規劃整段河段之整治計畫(已有治理計畫)，惟直接透過通盤檢討公告為河川區或需要徵收或有工程需求時再做個案變更，須經本局討論後再提出」，故未納入本次公展草案檢討變更。 2.另依 111.8.17 水務局函：「查經濟部水利署於 108 年 7 月 31 日經授水字第 10820211330 號函公告「南崁溪水系-大坑溪排水幹線治理計畫」，已完成大坑溪排水幹線之用地範圍線劃定，查用地範圍線內之土地使用分區大多為河川區，僅有部分河川區邊界未與用地範圍線重合，建

編號	陳情人及 陳情位置	陳情理由與建議事項	專案小組初 步建議意見
			請將大坑溪排水幹線於本次通盤檢討一併納入變更。」 3. 查初始都市計畫(64 年)係依現況劃設，大坑溪排水幹線治理計畫至 108 年 7 月始公告，經初步檢視有 20 至 30 處須配合變更，本案涉及整段流域相關內容，須逐一檢視變更河川區之必要性並提出具體事業及財務計畫，建議水務局另以個案變更方式辦理。
43	朱○昌 龜山區 南美段 54 地號	陳情理由： 本人等上述土地曾於民國 102 年第二次通盤檢討提出地目變更由河川區變更為田或其他用地(請見附件一，附件二)。惟檢討結果為因大坑溪堤防預定線尚未辦理公告故仍建議維持原使用區分(請見附件三) 經查水務局已於今年五月公告大坑溪整治線完成，本人等之土地已確定於整治線(紅線)外(請見附件四)。 建議事項： 綜觀以上加之本人等土地與大坑溪之間有南美段 71-3 號等土地已由龜山區公所規劃為行人步道遊憩區且已使用數年，顯見本人等之土地已非河川區之事實，故懇請此次通盤檢討能變更該河川區地目為原有田或其他用地。	同北側細計編號 42。
44	林○雅 蘆竹區 南崁廟口段 羊稠坑小段 175 地號	陳情理由： 陳情土地北側 64.10.3 都市計畫發布時為人行步道綠地，臨該周邊綠地土地貴府向以綠地邊指定建築線〈退縮四公尺建築〉(如附圖：建築物地籍套繪圖)，詎料，貴府 102.12.18 公告實施之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(第一次通盤檢討)案，將該人行步道綠地指定為綠地，造成陳情土地無法指定建築線及建築使用，又周邊土地均已建築完成，無其他替代土地可供道路通行，形成袋地，嚴重影響土地所有權人權益。 建議事項： 請將綠地變更為綠地〈兼供道路使用〉。	建議予以採納。 理由： 1. 陳情土地旁建物已於 95 年領有建造執照並興建完成，因 95 年當時綠地得指定建築，惟現今依規定已無法指定建築線，以致陳情土地為裡地無法臨接建築線。 2. 為利土地開發利

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由與建議事項	專案小組初步建議意見
			用，建議變更本段綠地為綠地(兼供道路使用)，變更後並不影響本段原有劃設功能，後續由土地所有權人與主管機關協商通路。
45-1	錢○勝、陳○蓮 蘆竹區錦明段 795-1、795-4、795-5 地號	陳情理由： 茲為蘆竹區錦明段(南崁都市計畫區域內)795-1、795-4、795-5 三筆地號目前分區為河川區。但其臨 795-2 地號為河川區兼供道路使用。前項三筆地號緊靠乙種工業區未臨河川，編定為河川區純屬無理由。 建議事項： 建請貴局透過都市計畫通盤檢討變更為河川區兼供道路使用。以利地方發展。	建議予以採納。 理由： 1.經查陳情土地原計畫為工業區，係於民國 102 年主要計畫第二次通盤檢討時依南崁溪公告之河川區域線變更為河川區。
45-2	錢○勝、陳○蓮 蘆竹區錦明段 795-4、795-5	主旨：為陳情人申請所有桃園市蘆竹區錦明段 795-4 及 795-5 地號等 2 筆土地，申請陳情由河川區變更乙種工業區之事宜。 說明： 一、陳情人所有桃園市蘆竹區錦明段 795-4 及 795-5 地號等 2 筆土地，目前係屬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(第一次通盤檢討)案範圍內河川區之土地，先於敘明。 二、現因自行車道及堤防業已規劃完成，並請申請人所有之土地，以非屬河川區域線範圍內，故懇請將申請人所有桃園市蘆竹區錦明段 795-4 及 795-5 地號等 2 筆土地，配合毗鄰土地分區重新劃設為乙種工業區。誠感得便、不勝感激。	2.依水務局 109 年最新提供之河川區域線(局部變更)，該土地已排除於河川區外，爰建議變更為工業區，本次回復為工業區依「桃園市都市計畫土地變更負擔回饋審議原則」第 6 條第 3 點規定，免予回饋。
46	台灣電力股份有限公司 新桃供電區營運處 蘆竹區山鼻段 935 地號	主旨：有關貴府辦理「變更南崁地區都市計畫(第三次通盤檢討案)(含都市計畫圖重製)案」暨 3 處細部計畫案，請同意將主計及北側細計「變一」用地範圍內之蘆竹區山鼻段 935 地號土地變更為綠地，復請查照。 說明： 1.依據貴府 111 年 6 月 27 日府都計字第 1110177716 號函辦理。 2.旨述「變一」用地變更案，前經貴府考量主計都計線與細計樁位線不符，依細計展繪成果修正主計都計線，並於主要計畫將部分工業區(面積 0.05 公頃)變更為變電所用地。然該範圍內之 935 地號為私人土地，位於變電所圍牆外之番仔溝排水幹道上，土地面積僅 2.75 平方公尺，共有人 41 人，本公司無使用及購置需求；本處前於 111 年 3 月 7 日召開「變更南崁地區	建議不予採納。 理由： 1.本次檢討係依都計圖重製成果，調整主要計畫與細部計畫範圍一致。 2.有關番子溝排水幹線公告之用地範圍，係依 111.8.17 水務局函：「查市管區域排水番子溝排水幹線坐落於南崁地區都市計畫之土地劃設使用分區多

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由與建議事項	專案小組初步建議意見
		都市計畫(第三次通盤檢討案)(含都市計畫圖重製)案」草案研商會議中，建議將 935 地號剔除該用地變更範圍，維持原分區使用。會議結論由水務局先行確認番仔溝排水幹線之處理方式，再調整變電所用地範圍(附件 1)。 3.本次公開展覽草案因貴府水務局尚未確認番仔溝排水幹線之處理方式，旨揭變一案仍維持原變更計畫，惟為符合用地現況使用，請同意將 935 地號先行變更為綠地。 4.檢附本案陳情意見表(附件 2)及相關附件供參辦。	數為農業區、綠地用地，另依貴局建議倘依範圍檢討變更，公告土地現值降低損及民眾利益，亦將產生諸多規劃及執行之疑義，且該排水本局目前尚無治理需求，爰建議維持土地現況使用分區，待有工程需求須徵收時再行辦理個案變更。」
47	鄭○來、洪○發、鍾○隆、陳○淑、安特利國際有限公司、林○傑 蘆竹區 錦明段 636-2、637-2、638-1 等 20 筆土地、 錦中段 767-1、773-3、773-2、773-772-1、774-1、775、776-2、768-2	陳情理由： 廠房已核發建照使照，卻因無水電而無法運作。建築線已退縮，如計畫變更，民眾權益受損。陳情地號上目前尚無地上物，無須拆除作業，可以減少成本。 建議事項：建請市府徵收土地並維持原計畫拓寬道路，無須重新規劃設計。	建議予以採納。 理由： 有關陳情土地所在路段(2-9-15M)經查已利用計畫道路指定建築線，且維持計畫道路無涉拆遷合法房屋，爰調整予以保留。
48	綸宸實業股份有限公司 蘆竹區 水尾段 1518、1518-1、1518-2、1519、1519-1、1519-2、1519-3、1563、1564	陳情理由： 本案 2-1-15M 都市細部計畫道路係於 91 年公告實施之細部計畫中劃設，期間經歷 99 年、101 年等歷次通盤檢討中均無取消開闢之檢討及規劃，本公司及周邊土地、建物之所有權人均因看好該地區道路交通規劃完整、便捷而投資購地、建廠，本公司亦因而於 98 年間購入上開土地及建物，目前富國路、難清路、南崁路一代工廠林立已成高密度開發狀態，而本公司之建物於建築時已將水尾段 1518、1518-1、1518-2、1519、1519-1、1519-2、1519-3 等地號土地依都市計畫道路用地預留，未併入建築基地計算建蔽率與容積率，詎	建議予以採納。 理由： 有關陳情土地所在路段(2-1-15M 北段)經查已利用計畫道路指定建築線，且取消計畫道路將造成部分土地為裡地之情形，爰調整予以保留。

編號	陳情人及 陳情位置	陳情理由與建議事項	專案小組初 步建議意見
		料 鈞府於第三次通盤檢討案(111 年)鍾任開 2-1-15M 都市細部計畫道路無開闢必要擬將之變更為乙種工業區用地；如此一來(1)停止開闢 2-1-15M 都市細部計畫道路將使水尾段 1523、1524、1525 地號等北側土地無道路可出入，變成袋地，日後如要求本公司提供土地通行將損及本公司權益。再者(2)該園 2-1-15M 都市細部計畫道路用地 鈞府迄未辦理用地徵收，既不徵收又不開闢道路本已致使本公司蒙受損失，今不開闢道路，雖回歸乙工用地然已失有效規劃利用價值，反要負擔總價值之 25%之回饋代金更是嚴重侵害人民正當權益。 建議事項： 維持原案；徵收用地，開闢 2-1-15M 都市細部計畫道路。 如不徵收用地、開闢 2-1-15M 都市細部計畫道路；原地主不必負擔總價值之 25%回饋代金。	
49	陳○煒 蘆竹區 福山段 1689 地號	陳情理由： 關於變更南崁地區都市計畫(高速公路北側)變更地 7 案，贊成取消道路用地變更為工業用地，且該段福山段 1689 地號之地上物「和德居」屬古蹟建築具文化資產價值的潛力，已有既有道路出入方便，不須再增設此路段的道路用地，因此建議取消道路用地。 建議事項： 一、建議取消道路用地變更為工業用地。 二、福山段 1689 地號之地上物「和德居」屬古蹟建築具文化資產價值的潛力，因此該保留。	建議予以採納。 理由： 有關陳情土地地號所在路段(2-11-15M 北段)經查尚未利用計畫道路指定建築線，並考量倘維持計畫道路將涉及拆遷合法房屋，爰仍取消計畫道路。

表 6 「變更南崁地區都市計畫(高速公路南側)細部計畫(第一次通盤檢討)案」變更內容綜理表

編號	位置	變更內容		變更理由	備註	專案小組 初步建議意見
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)			
1	計畫目標年	民國 110 年	民國 125 年	配合全國國土計畫調整計畫年期。		請修正為配合桃園市國土計畫調整計畫年期。
2	細部計畫整併	「部分桃園市地區」、「高速公路南側地區」及「未擬定細部計畫地區(屬高速公路以南部分)」等 3 處	「南崁地區都市計畫(高速公路南側)」	考量現行細部計畫地區數量眾多，易造成民眾混淆且瀏覽查詢計畫書圖不便，爰配合本次通盤檢討辦理細部計畫整併作業。		照案通過。
3	計畫人口	-	180,000 人	配合主要計畫檢討後之計畫人口數及細部計畫整併後之範圍予以分派。		照案通過。
4	南側細計之住宅區	住宅區 (0.05)	道路用地 (0.05)	都計線係依二元都計圖數化，致與樁位線產生落差，建議依樁位線展繪(臨 15 公尺道路部分於細計提列變更)。		照案通過。
5	計畫區南側	綠地(綠 86) (0.21)	綠地 (兼供道路使用) (0.21)	1.原綠地已作道路使用(民有三街及福元街 88 巷)，依綠地檢討原則現況已完全開闢或部分開闢且具交通系統需求者，變更為綠地(兼供道路使用)。 2.僅變更原綠地範圍，不增設道路截角，以避免拆除合法建物。		照案通過。
6	計畫區北側	綠地 (綠 5) (0.21)	綠地 (兼供道路使用)	1.原綠地已作道路使用(水汴二路)，依綠地檢討原則現況已完全開		照案通過。

編號	位置	變更內容		變更理由	備註	專案小組 初步建議意見
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)			
			(0.21)	闢或部分開闢且具交通系統需求者，變更為綠地(兼供道路使用)。 2.僅變更原綠地範圍，不增設道路截角，以避免拆除合法建物。		
7	計畫區 南側	綠地 (綠 116) (0.18)	綠地 (兼供道路 使用) (0.18)	1.為解決道路瓶頸問題及消防救災之功能，並完善慈文國中通往大興西路二段139巷之通學步道，縮短通學時間及提升學生通學步行安全及，將部分綠地變更為綠地(兼供道路使用)。 2.僅變更原綠地範圍，不增設道路截角，以避免拆除合法建物。		照案通過。
8	計畫區 西側永安北路 (同德國中南側路段)	住宅區 (0.10)	道路用地 (0.10)	該路段現況約為 8 公尺寬之既有道路，係屬銜接地區交通之道路，爰檢討變更為道路用地。		本案不予變更理由如下： 考量與公設專通道路連接寬窄不一(8M 接 4M)，且為利未來住宅區完整有效利用，及仍有都市更新需求，不予變更。
9	計畫區 中央公八南側	河川區 (0.28)	住宅區 (0.28)	1.依本府民國 105 年 8 月 15 日府水養字 1050189749 號公告函公告之河川區域線，調整河川區用地範圍。 2.本次變更為住宅區部分係前次通盤檢討由住宅區變更為河川區，屬回復為原分區，免予回饋。		照案通過。
		道路用地 (兼供河川 使用) (0.10)	道路用地 (0.10)			
10	計畫區 西南側	機關用地 (機四)	農業區 (0.50)	考量部分機關用地自第一次通盤檢討後至今仍		照案通過。

編號	位置	變更內容		變更理由	備註	專案小組 初步建議意見
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)			
	共計 6 處部分機關用地	(0.50)		未開發利用，爰恢復為原分區。		
11	計畫區西側茄苳溪高速公路橋至負民橋上游右岸	高速公路用地(兼供河川使用) (0.02)	高速公路用地 (0.02)	依本府民國 105 年 8 月 15 日府水養字 1050189778 號公告函公告之河川區域線，調整河川區用地範圍。		照案通過。
12	計畫區西側	農業區 (0.11)	特定工廠專用區 (特專一)(附) (0.11)	該處為經濟部核准登記之特定工廠，經參酌內政部訂頒之「都市計畫取得特定工廠登記土地變更處理原則」及「桃園市都市計畫土地變更負擔回饋審議原則」擬具本次檢討變更原則，尚符檢討變更之要件，爰變更為特定工廠專用區。	1.變更範圍為桃園區八角段 51 地號及部分 44、45 地號。 2.本案應於內政部都市計畫委員會審議通過並經本府通知後 6 個月內與市政府簽訂協議書，否則維持原計畫。	照案通過。
			附帶條件： 土地所有權人應以該土地市價總額 30%折算代金繳交予市政府，有關代金之計算及繳交方式依照「桃園市都市計畫土地變更負擔回饋審議原則」辦理。			
13	計畫區西南側	農業區 (0.05)	特定工廠專用區 (特專二)(附) (0.05)	該處為經濟部核准登記之特定工廠，經參酌內政部訂頒之「都市計畫取得特定工廠登記土地變更處理原則」及「桃園市都市計畫土地變更負擔回饋審議原則」擬具本次檢	1.變更範圍為桃園區星見段 240、243、245、247 地號。	照案通過。
			附帶條件： 土地所有權人應			

編號	位置	變更內容		變更理由	備註	專案小組 初步建議意見
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)			
			以該土地市價總額30%折算代金繳交予市政府，有關代金之計算及繳交方式依照「桃園市都市計畫土地變更負擔回饋審議原則」辦理。			
14	土地使用分區管制要點	詳土地使用分區管制要點修正對照表。		配合都市計畫法桃園市施行細則、本市共通性土地使用分區管制要點規定、相關法令規定更新調整及本次細部計畫整併內容所需，增修訂本案土地使用分區管制要點條文。	2.本案應於內政部都市計畫委員會審議通過並經本府後6個月內與市政府訂協議書，否則維持原計畫。	照案通過。

表 7 「變更南崁地區都市計畫(高速公路南側)細部計畫(第一次通盤檢討)案」
土地使用分區管制要點修正內容對照表

現行計畫條文	檢討後計畫條文	增修訂理由	專案小組初步建議意見																																										
(部分桃園市地區) 第一點：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。	一、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 條規定訂定之。	1. 整併(部分桃園市地區)及(未擬定細部計畫地區)之土地使用分區管制要點。 2. 依都市計畫法桃園市施行細則規定。	照案通過。																																										
(未擬定細部計畫地區) 一、本要點依據都市計畫法第二十二條及同法桃園市施行細則第三十九條規定訂定之。																																													
(部分桃園市地區) 第二點：商業區之建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 350%。 第三點：住宅區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 200%。 第四點：電信專用區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。 第五點：保存區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 160%。 第七點：住宅區、商業區之建築基地於申請建築時，其建築總樓地板面積在 250 平方公尺(含)以下者，應留設一部汽車及機車停車空間，如超過 250 平方公尺者，超過部分每 150 平方公尺應增設一部汽車及機車停車空間。其中每部機車停車空間長度為 2~2.5 公尺，寬度為 1~1.5 公尺。	二、各項土地使用分區之建蔽率及容積率不得大於下列之規定： <table><tr><th>項目</th><th>種類</th><th>建蔽率(%)</th><th>容積率(%)</th></tr><tr><td rowspan="10">土地使用分區</td><td>住宅區</td><td>60</td><td>200</td></tr><tr><td>低密度住宅區</td><td>60</td><td>120</td></tr><tr><td>商業區</td><td>80</td><td>350</td></tr><tr><td rowspan="3">工業區</td><td>特種</td><td>50</td><td>100</td></tr><tr><td>甲種</td><td>70</td><td>210</td></tr><tr><td>零星</td><td>70</td><td>210</td></tr><tr><td>特定工廠專用區</td><td>70</td><td>180</td></tr><tr><td>電信專用區</td><td>50</td><td>250</td></tr><tr><td>行政區</td><td>50</td><td>250</td></tr><tr><td>保存區</td><td>60</td><td>160</td></tr><tr><td>文教區</td><td>50</td><td>150</td></tr><tr><td>貨櫃貨物轉運中心區</td><td>40</td><td>80</td></tr></table>	項目	種類	建蔽率(%)	容積率(%)	土地使用分區	住宅區	60	200	低密度住宅區	60	120	商業區	80	350	工業區	特種	50	100	甲種	70	210	零星	70	210	特定工廠專用區	70	180	電信專用區	50	250	行政區	50	250	保存區	60	160	文教區	50	150	貨櫃貨物轉運中心區	40	80	1. 整併(部分桃園市地區)、(未擬定細部計畫地區)及(高速公路南側地區)之土地使用分區管制要點。 2. 整併後細計無劃設宗教專用區，予以刪除。 3.(高速公路南側地區)之工業區依都市計畫法桃園市施行細則對應之工業區名稱予以調整。 4.(高速公路南側地區)之貨物分配中心依 73.12.27 變更南崁新	照案通過。
項目	種類	建蔽率(%)	容積率(%)																																										
土地使用分區	住宅區	60	200																																										
	低密度住宅區	60	120																																										
	商業區	80	350																																										
	工業區	特種	50	100																																									
		甲種	70	210																																									
		零星	70	210																																									
	特定工廠專用區	70	180																																										
	電信專用區	50	250																																										
	行政區	50	250																																										
	保存區	60	160																																										
文教區	50	150																																											
貨櫃貨物轉運中心區	40	80																																											
(未擬定細部計畫地區) 二、低密度住宅區係臺灣省改善農民住宅計畫指定之農宅改善示	三、各項土地使用分區之相關容許使用規定如下： (一)低密度住宅區係臺灣省改善農民住宅計畫指定之農宅改善示範村，其土地僅供興建農宅示範村相關設施。 (二)特種工業區專供煉油廠使用(原工(一)、工(二))。 (三)甲種工業區供輕工業設置																																												

現行計畫條文	檢討後計畫條文	增修訂理由	專案小組初步建議意見
範村，其土地僅供興建農宅示範村相關設施，其建蔽率不得大於60%，容積率不得大於120%。 三、零星工業區之建蔽率不得大於70%，容積率不得大於210%。 四、電信專用區之建蔽率不得大於50%，容積率不得大於250%。 五、宗教專用區以供宗教使用之神殿、佛堂、聖堂、講堂、禮拜堂、廂房、藏經樓、鐘鼓樓、金爐、禪修中心、神職人員宿舍、香客大樓、辦公室、會議室、廚房、餐廳、盥洗室、停車場及其他經本府宗教主管機關核准之宗教相關設施，且不得供納骨塔使用，其建蔽率不得大於60%，容積率不得大於120%。 六、行政區之建蔽率不得大於50%，容積率不得大於250%。 七、文教區之建蔽率不得大於50%，容積率不得大於150%。	(原工(三)至工(八))。 (四)特定工廠專用區之使用項目以工業主管機關核准之特定工廠登記產業類別為限。 (五)貨櫃貨物轉運中心區之使用項目包括貨物裝卸場、集貨(儲存)場、貨物包裝(批發)場、貨物併裝(組合)場、貨物轉運有關設施、運輸器具修理、保養廠、洗車(櫃)場、倉庫、管理服務中心、停車場、管制室、檢查站、加油站、地磅、液化瓦斯槽及其他相關設施。且應以整體規劃設計分期分區開發為原則，其最小用地面積應達2公頃以上，並須擬具事業計畫送主管機關審核通過始得興建。 四、住宅區及商業區之建築基地附屬停車空間之設置，應依下列規定辦理：	市鎮都市計畫(貨物分配中心為貨櫃貨物轉運中心區)案變更為貨櫃貨物轉運中心區，配合調整名稱。 5. 配合本次檢討新增特定工廠專用區之管制規定。 6. (高速公路南側地區)之使用及密度管制表配合本市通案性寫法予以刪除。 7. 留設汽機車停車空間配合本市通則性規定修訂。	
(高速公路南側地區) (一)工業區之土地使用分區管制 1. 工(一)、工(二)工業區 為特種工業，專供煉油廠使用，其使用管制及密度管制，依主要計畫書附錄一「南崁地區都市計畫土地使用分區管制概要」內丙種工業區管制之。 丙種工業區：供危險性工業設置之工業區。 2. 工(三)至工(九)工業區 為供輕工業設置，其使用管制及密度管制，依主要計畫書附錄一「南崁地區都市計畫土地使用分區管制概要」內甲種工業區管制之。 甲種工業區：供輕工業設置之工業區。 (二)貨物分配中心之土地使用分區管制	(一)住宅區與商業區之建築基地於申請建築時，其建築總樓地板面積在250平方公尺以下者，應留設1部汽車停車空間及1部機車停車空間，如超過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。 (二)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。		

現行計畫條文	檢討後計畫條文	增修訂理由	專案小組初步建議意見																																																																				
1.使用管制 本區依主要計畫指導下具有轉運、儲藏、保管、交易、組合之功能，因此其使用管制如下： (1)容許之土地使用項目有貨物裝卸場、集貨(儲存)場、貨物包裝(批發)場、貨物併裝(組合)場、貨物轉運有關設施、運輸器具修理、保養廠、洗車(櫃)場、倉庫、管理服務中心、停車場、管制室、檢查站、加油站、地磅、液化瓦斯槽、其他與主要計畫之功能相關設施。 (2)貨物分配中心應以整體規劃設計分期分區開發為原則，其最小用地面積應達2公頃以上，並須擬具事業計畫送主管機關審核通過始得興建。 2.建築物之管制 最大建蔽率不得超過40%，容積率不得超過80%。 各使用區土地及建築物之使用管制 <table><tr><th rowspan="2">使用組別</th><th rowspan="2">使用組名稱</th><th colspan="2">工業區</th><th rowspan="2">機關區</th><th rowspan="2">貨物分配區</th></tr><tr><th>甲種</th><th>丙種</th></tr><tr><td>1.</td><td>住宅</td><td>1</td><td>1</td><td>1</td><td>1</td></tr><tr><td>2.</td><td>社區教育設施</td><td>1</td><td>1</td><td>1</td><td>1</td></tr><tr><td>3.</td><td>社區遊憩設施</td><td>+</td><td>1</td><td>+</td><td>1</td></tr><tr><td>4.</td><td>大型遊憩設施</td><td>1</td><td>1</td><td>1</td><td>1</td></tr><tr><td>5.</td><td>社區衛生及福利設施</td><td>1</td><td>1</td><td>+</td><td>1</td></tr><tr><td>6.</td><td>社區保安設施</td><td>○</td><td>○</td><td>○</td><td>○</td></tr><tr><td>7.</td><td>公用設施</td><td>○</td><td>○</td><td>+</td><td>+</td></tr><tr><td>8.</td><td>行政文教機構</td><td>1</td><td>1</td><td>○</td><td>+</td></tr><tr><td>9.</td><td>宗祠及宗教建築</td><td>1</td><td>1</td><td>1</td><td>1</td></tr><tr><td>10.</td><td>農業及農業設施</td><td>1</td><td>1</td><td>1</td><td>1</td></tr></table>	使用組別	使用組名稱	工業區		機關區	貨物分配區	甲種	丙種	1.	住宅	1	1	1	1	2.	社區教育設施	1	1	1	1	3.	社區遊憩設施	+	1	+	1	4.	大型遊憩設施	1	1	1	1	5.	社區衛生及福利設施	1	1	+	1	6.	社區保安設施	○	○	○	○	7.	公用設施	○	○	+	+	8.	行政文教機構	1	1	○	+	9.	宗祠及宗教建築	1	1	1	1	10.	農業及農業設施	1	1	1	1			
使用組別			使用組名稱	工業區			機關區	貨物分配區																																																															
	甲種	丙種																																																																					
1.	住宅	1	1	1	1																																																																		
2.	社區教育設施	1	1	1	1																																																																		
3.	社區遊憩設施	+	1	+	1																																																																		
4.	大型遊憩設施	1	1	1	1																																																																		
5.	社區衛生及福利設施	1	1	+	1																																																																		
6.	社區保安設施	○	○	○	○																																																																		
7.	公用設施	○	○	+	+																																																																		
8.	行政文教機構	1	1	○	+																																																																		
9.	宗祠及宗教建築	1	1	1	1																																																																		
10.	農業及農業設施	1	1	1	1																																																																		

現行計畫條文						檢討後計畫條文	增修訂理由	專案小組初步建議意見
11.	旅社	1	1	1	1			
12.	日用品零售及日常服務業	⊥	⊥	1	1			
13.	一般零售及一般服務業	1	1	1	1			
14.	特種零售業	1	1	1	1			
15.	特種服務業	1	1	1	1			
16.	特定服務業	1	1	1	1			
17.	主要商業及服務業	1	1	1	1			
18.	倉儲業	○	○	1	○			
19.	遊樂業	1	1	1	1			
20.	廢棄物堆藏或處理	○	○	1	1			
21.	妨礙衛生建築物	⊕	⊕	1	1			
22.	特種病院	1	1	1	1			
23.	修理業	○	1	1	1			
24.	輕工業	○	1	1	1			
25.	重工業	1	1	1	1			
26.	特種工業	1	○	1	1			
27.	開礦及拓採取業	1	1	1	1			
註一：表內符號代表意義如次：(○)號條件許可設置(⊕)須經主管機關特許(⊥)僅許設於指定之地點(1)不許設置								
註二：其他使用區僅許可分別作各特定目的之使用。								
各使用區之建築密度管制								
項目		工業區		機關區				
		甲種	丙種					
最高建蔽率(%)		70	50	50				
最高樓地板指數		2.1	1.0	2.5				
最高高度比		1.5	1.5	1.5				
臨接或道路對側有公園、廣場、水面時最高高度比		-	-	1.8				
最低前院深度(公尺)		-	-	5				
最低後院深度(公尺)		4	8	5				
最低後院深度比		0.4	0.8	0.5				
最低側院深度(公尺)		3	5	3				
最低側院深度比		0.3	0.5	0.3				
與住宅區鄰接最低側院深度(公尺)		6	6	-				
與住宅區鄰接最低側院深度比		0.6	0.6	-				
與住宅區鄰接		10	10	-				

現行計畫條文				檢討後計畫條文				增修訂理由		專案小組初步建議意見																																																																																										
<table><tr><td>最低後院深度(公尺)</td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>與住宅區鄰接最低後院深度比</td><td>0.5</td><td>0.5</td><td>-</td></tr><tr><td>與住宅區以道路中心線為界線最低前院深度(公尺)</td><td>5</td><td>5</td><td>-</td></tr></table>				最低後院深度(公尺)				與住宅區鄰接最低後院深度比	0.5	0.5	-	與住宅區以道路中心線為界線最低前院深度(公尺)	5	5	-																																																																																					
最低後院深度(公尺)																																																																																																				
與住宅區鄰接最低後院深度比	0.5	0.5	-																																																																																																	
與住宅區以道路中心線為界線最低前院深度(公尺)	5	5	-																																																																																																	
(部分桃園市地區) 第六點：各項公共設施用地之建蔽率、容積率不得大於下表之規定： <table><tr><td colspan="2">公共設施用地種類</td><td>建蔽率</td><td>容積率</td></tr><tr><td colspan="2">機關用地</td><td>50%</td><td>250%</td></tr><tr><td rowspan="3">學校用地</td><td>文小</td><td>50%</td><td>150%</td></tr><tr><td>文中</td><td>50%</td><td>150%</td></tr><tr><td>文高</td><td>50%</td><td>200%</td></tr><tr><td colspan="2">市場用地</td><td>50%</td><td>240%</td></tr><tr><td rowspan="2">停車場用地</td><td>5%</td><td></td><td></td></tr><tr><td>80%</td><td>作為立體停車場使用</td></tr><tr><td colspan="2">公園用地</td><td>15%</td><td>—</td></tr><tr><td colspan="2">兒童遊樂場用地</td><td>15%</td><td>—</td></tr><tr><td colspan="2">綠地(兼供道路使用)</td><td colspan="2">應留設至少 2 公尺寬之綠化空間，其餘部分得視實際需要，予以佈設車道使用，該用地並得指示建築線，其留設綠化空間之型式如圖 12 所示。</td></tr></table>				公共設施用地種類		建蔽率	容積率	機關用地		50%	250%	學校用地	文小	50%	150%	文中	50%	150%	文高	50%	200%	市場用地		50%	240%	停車場用地	5%			80%	作為立體停車場使用	公園用地		15%	—	兒童遊樂場用地		15%	—	綠地(兼供道路使用)		應留設至少 2 公尺寬之綠化空間，其餘部分得視實際需要，予以佈設車道使用，該用地並得指示建築線，其留設綠化空間之型式如圖 12 所示。		五、各項公共設施用地之建蔽率及容積率不得大於下列之規定： <table><tr><td>項目</td><td>種類</td><td>建蔽率(%)</td><td>容積率(%)</td></tr><tr><td rowspan="13">公共設施用地</td><td colspan="2">機關用地</td><td>50</td><td>250</td></tr><tr><td rowspan="3">學校用地</td><td>文小</td><td>50</td><td>150</td></tr><tr><td>文中</td><td>50</td><td>150</td></tr><tr><td>文高</td><td>50</td><td>200</td></tr><tr><td colspan="2">市場用地</td><td>50</td><td>240</td></tr><tr><td rowspan="2">停車場用地</td><td>5</td><td>-</td></tr><tr><td>80</td><td>作為立體停車場使用</td></tr><tr><td colspan="2">公園用地</td><td>15</td><td>-</td></tr><tr><td colspan="2">兒童遊樂場用地</td><td>15</td><td>-</td></tr><tr><td colspan="2">變電所用地</td><td colspan="2">依都市計畫法桃園市施行細則</td></tr><tr><td rowspan="2">殯葬設施用地</td><td>60</td><td>180</td></tr><tr><td colspan="2">以供符合「殯葬管理條例」第二條第一點所述之殯葬設施包含：公墓、殯儀館、禮廳及靈堂、火化場及骨灰(骸)存放設施。</td></tr><tr><td colspan="2">綠地(兼供道路使用)</td><td colspan="2">應留設至少 2 公尺寬之綠化空間，其餘部分得視實際需要，予以佈設車道使用，該用地並得指示建築線。</td></tr></table>				項目	種類	建蔽率(%)	容積率(%)	公共設施用地	機關用地		50	250	學校用地	文小	50	150	文中	50	150	文高	50	200	市場用地		50	240	停車場用地	5	-	80	作為立體停車場使用	公園用地		15	-	兒童遊樂場用地		15	-	變電所用地		依都市計畫法桃園市施行細則		殯葬設施用地	60	180	以供符合「殯葬管理條例」第二條第一點所述之殯葬設施包含：公墓、殯儀館、禮廳及靈堂、火化場及骨灰(骸)存放設施。		綠地(兼供道路使用)		應留設至少 2 公尺寬之綠化空間，其餘部分得視實際需要，予以佈設車道使用，該用地並得指示建築線。		1. 整併(部分桃園市地區)及(未擬定細部計畫地區)及之土地使用分區管制要點。 2.(高速公路南側地區)之 1 處變電所用地，原土管無規定，故依都市計畫法桃園市施行細則規定。 3. 整併後細計無劃設省立育幼院用地、污水處理廠用地、捷運車站用地、捷運車站用地(兼供道路使用)及捷運設施用地，予以刪除。 4.(部分桃園市地區)之公共設施用地作多目標使用規定依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」辦理，予以刪除。		照案通過。	
公共設施用地種類		建蔽率	容積率																																																																																																	
機關用地		50%	250%																																																																																																	
學校用地	文小	50%	150%																																																																																																	
	文中	50%	150%																																																																																																	
	文高	50%	200%																																																																																																	
市場用地		50%	240%																																																																																																	
停車場用地	5%																																																																																																			
	80%	作為立體停車場使用																																																																																																		
公園用地		15%	—																																																																																																	
兒童遊樂場用地		15%	—																																																																																																	
綠地(兼供道路使用)		應留設至少 2 公尺寬之綠化空間，其餘部分得視實際需要，予以佈設車道使用，該用地並得指示建築線，其留設綠化空間之型式如圖 12 所示。																																																																																																		
項目	種類	建蔽率(%)	容積率(%)																																																																																																	
公共設施用地	機關用地		50	250																																																																																																
	學校用地	文小	50	150																																																																																																
		文中	50	150																																																																																																
		文高	50	200																																																																																																
	市場用地		50	240																																																																																																
	停車場用地	5	-																																																																																																	
		80	作為立體停車場使用																																																																																																	
	公園用地		15	-																																																																																																
	兒童遊樂場用地		15	-																																																																																																
	變電所用地		依都市計畫法桃園市施行細則																																																																																																	
	殯葬設施用地	60	180																																																																																																	
		以供符合「殯葬管理條例」第二條第一點所述之殯葬設施包含：公墓、殯儀館、禮廳及靈堂、火化場及骨灰(骸)存放設施。																																																																																																		
	綠地(兼供道路使用)		應留設至少 2 公尺寬之綠化空間，其餘部分得視實際需要，予以佈設車道使用，該用地並得指示建築線。																																																																																																	
第八點：本計畫區內之公共設施用地，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，並應優先興建地下停車場，供公共停車使用。																																																																																																				
修訂南崁地區都市計畫(部分桃園市地區)細部計畫(部分住宅區、部分道路用地、墓地用地、殯儀館用地及部分綠地用地為殯葬設施用地)案 (一)本殯葬設施用地以供符合「殯葬																																																																																																				

現行計畫條文	檢討後計畫條文	增修訂理由	專案小組初步建議意見
管理條例」第二條第一點所述之殯葬設施包含：公墓、殯儀館、禮廳及靈堂、火化場及骨灰(骸)存放設施。 (二)本殯葬設施用地建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 180%。		5.綠地(兼供道路使用)之綠化空間形式由工程設計單位依規定設置，不需示意圖示。	
(未擬定細部計畫地區) 八、機關用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。 九、文小用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 150%。 十、省立育幼院用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 150%。 十一、變電所用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。 十二、污水處理廠用地之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 120%。 十三、捷運車站用地及捷運車站用地(兼供道路使用)之建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 200%，並得作以下使用： 1.車站及相關附屬設施。 2.道路或快速道路。 前項第一款，亦得供下列附屬事業項目使用：餐飲業、休閒娛樂業(不得經營特種服務業)、百貨零售業、金融服務業、一般服務業、通訊服務業、運輸服務業、旅遊服務業、辦公室等及經主管機關核定許可設立之使用項目。 第一項供捷運設施(車站、通風口、出入口、轉乘設施)使用部分得不計入總樓地板面積；並得適用「建築技術規則」建築設計施工篇第十五章實施都市計畫地區建築基地綜合設計之相關規定。			

現行計畫條文	檢討後計畫條文	增修訂理由	專案小組初步建議意見
十三之一、捷運設施用地之建蔽率及容積率皆不予訂定，並供佈設捷運路線及其相關附屬設施(含變電站)等使用。			
(部分桃園市地區) 第十三點：捷運設施之相關規定如下： (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；經捷運主管機關認定捷運設施設置有特殊情形者，得不計入建蔽率計算。 (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： 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。 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。 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。 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	六、捷運系統用地之相關規定如下： (一)捷運系統用地之建蔽率及容積率不予訂定，並得作布設捷運路線及其相關附屬設施(含變電站)等使用。 (二)為維護都市景觀與環境品質，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。 (三)建築退縮： 1.捷運系統用地面臨 15 公尺以上計畫道路者至少退縮 6 公尺建築，退縮部分得計入法定空地，除規定留設人行步道空間外，其餘部分應植栽綠化。 2.建築退縮空間應留設至少 3 公尺寬之無遮簷人行步道，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。 3.沿街式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。 4.捷運系統用地因配合捷運設施設置而無法滿足前開規定，或基地情形特殊者，其退縮建築標準與開放空間留設方式得經都市設計審	1.整併(部分桃園市地區)及(未擬定細部計畫地區)之土地使用分區管制要點。 2.參照本市一致性規定，修訂捷運設施之規劃彈性及獎勵私人無償提供樓地板內容。	照案通過。

現行計畫條文	檢討後計畫條文	增修訂理由	專案小組初步建議意見
層及地上二層以上二倍總和計算之。 5.本點用詞定義如下： (1)一般空地指不含建物物本身所占地面及依法留設空地之空地範圍。 (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。	議通過後酌予調整。 七、捷運設施之相關規定如下： (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率及建蔽率；經捷運主管機關認定捷運設施設置有特殊情形者，得不計入建蔽率計算。 (二)私人無償提供建築基地或建築物樓地板面積供捷運車站相關設施使用者，經本府捷運主管機關同意，並經都市設計審議同意者，其樓地板得依下列規定放寬：		
(未擬定細部計畫地區) 十四、捷運系統用地之相關規定如下： (一)有關捷運系統用地及設施之相關規定如下： 1.捷運系統用地之建蔽率及容積率不予訂定，並得作布設捷運路線及其相關附屬設施(含變電站)等使用。 2.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；經捷運主管機關認定捷運設施設置有特殊情形者，得不計入建蔽率計算。 3.為維護都市景觀與環境品質，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。 4.建築退縮： (1)捷運系統用地面臨 15 公尺以上計畫道路者至少退縮 6 公尺建築，退縮部分得計入法定空地，除規定留設人行步道空間外，其餘部分應植栽綠化。 (2)建築退縮空間應留設至少 3 公尺寬之無遮簷人行步道，供公眾通行，並應保持行走之安全、順暢，且	1.建築基地之法定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三目放寬容積。 2.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三目放寬容積。 3.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、地下層地上二層以上二倍總和計算之。		

現行計畫條文	檢討後計畫條文	增修訂理由	專案小組初步建議意見
不得設置圍牆及任何障礙物。 (3)沿街式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。 (4)捷運系統用地因配合捷運設施設置而無法滿足前開規定，或基地情形特殊者，其退縮建築標準與開放空間留設方式得經都市設計審議通過後酌予調整。 (二)私人無償提供建築基地或建築物樓地板面積供捷運車站相關設施使用者，其樓地板得依下列規定放寬： 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款放寬容積。 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，得比照第一款放寬容積。 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款放寬容積。 4.新建建築物提供捷運設施使用者，無論共構或分構，其新			

現行計畫條文	檢討後計畫條文	增修訂理由	專案小組初步建議意見
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、地下層地上二層以上二倍總和計算之。 5.本點用詞定義如下： (1)一般空地指不含建築物本身所佔地面及依法留設空地之空地範圍。 (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。			
(部分桃園市地區) 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： (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。 (五)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。	八、計畫區內之建築基地於建築申請時，應依下列規定退縮建築： (一)計畫內各使用分區，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。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。 (二)<u>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。</u> (三)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。 (四)捷運系統用地之建築退縮規定依照<u>第六點</u>辦理。 (五)殯葬設施用地臨接計畫道路、住宅區及綠地西側部分，退縮 5 公尺建築(圍牆	1. 整併(部分桃園市地區)及(未擬定細部計畫地區)之土地使用分區管制要點。 2. 配合本市通則性規定修訂。 3. 捷運系統用地及殯葬設施用地因其特殊性另分為第(四)、(五)項。	照案通過。

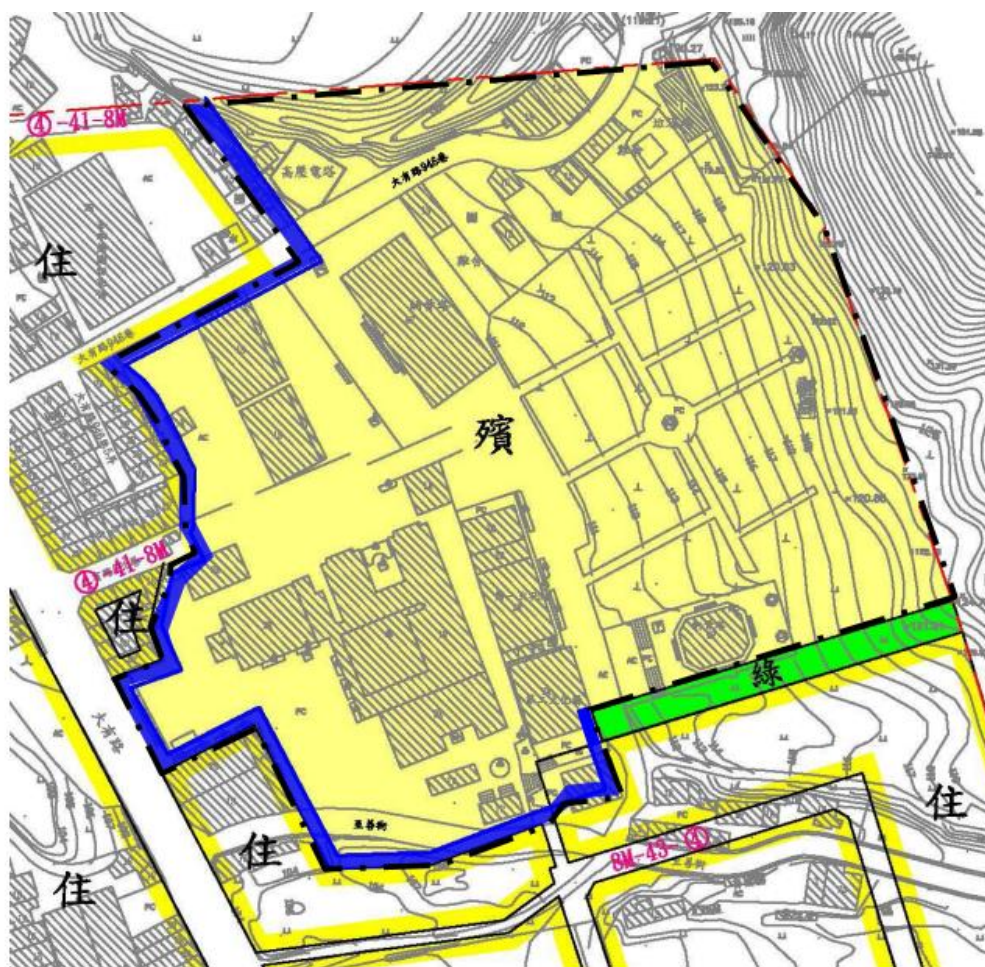
現行計畫條文	檢討後計畫條文	增修訂理由	專案小組初步建議意見
第十一點：本計畫區可建築基地內之法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木。 修訂南崁地區都市計畫(部分桃園市地區)細部計畫(部分住宅區、部分道路用地、墓地用地、殯儀館用地及部分綠地用地為殯葬設施用地)案 (三)本計畫區臨街計畫道路、住宅區及綠地西側部分，退縮 5 公尺建築(圍牆除外)(圖 4-2)，前項退縮部分得計入法定空地，且應至少留設 3 公尺寬之植栽綠化，並優先種植喬木。 (未擬定細部計畫地區) 十五、計畫區內各種使用分區，臨接計畫道路未達 15 公尺者，至少退縮 3.5 公尺建築，臨接 15 公尺以上者，至少退縮 4 公尺建築，公共設施及公用事業用地均應退縮 4 公尺以上建築，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、機車停車位及圍牆，該退縮空間直上方不得有任何構造物(但情形特殊經桃園市都市設計審議委員會審查同意設置之構造物，不在此限)，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，其餘部分設置人行道。 十七、本計畫區可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。	除外)(圖 16)，前項退縮部分得計入法定空地，且應至少留設 3 公尺寬之植栽綠化，並優先種植喬木。 九、建築基地內之法定空地應留設二分之一以上植栽綠化，其植物種類以原生種為原則。		
(部分桃園市地區) 第十點：本計畫區建築基地得依建築技術規則建築設計施工編之「實施都市計畫地區建築	刪除。	依都市計畫法桃園市施行細則規定辦理，予以刪除。	照案通過。

現行計畫條文	檢討後計畫條文	增修訂理由	專案小組初步建議意見
基地綜合設計」規定辦理，但獎勵額度以基地面積乘以該基地容積率 30%為上限。 第十二點：本計畫區內建築基地之容積獎勵上限規定如下： (一)符合第十點或其他法令規定獎勵興建容積樓地板面積者，得同時適用之。 (二)除依都市更新條例規定者從其規定外，其餘建築基地申請獎勵興建容積樓地板面積之總和，不得超過基地容積率之 50%。			
(未擬定細部計畫地區) 十六、本計畫區建築基地得依建築技術規則建築設計施工編之「實施都市計畫地區建築基地綜合設計」規定辦理，但獎勵額度以基地面積乘以該基地容積率 20%為上限。			
(部分桃園市地區) 一、實施範圍內建築基地使用分區為住宅區、商業區、工業區、產業專用區者，得申請增額容積，且最高以基準容積率之 20%為限，實施範圍如附圖 1、附圖 2 及附圖 3。 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。 (一)住宅區建築基地達 3,000 平方公尺以上，商業區建築基地達 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。 (二)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	十、增額容積相關規定： (一)實施範圍內建築基地使用分區為住宅區、商業區、工業區、產業專用區者，得申請增額容積，且最高以基準容積率之 20%為限，實施範圍如圖 17 及圖 18。 (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	依 110.12.27 變更桃園市捷運及鐵路場站周邊地區細部計畫土地使用分區管制要點增額容積規定(修訂公益性設施設置部分)案之規定，另將屬本細部計畫之實施範圍及部分相關內容予以修訂。	照案通過。

現行計畫條文	檢討後計畫條文	增修訂理由	專案小組初步建議意見
同時申請，且增額容積應全數申請。 三、前點捐建公益性設施，應依下列規定辦理，並得免計容積樓地板面積： (一)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%。 (二)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。 (三)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、建築基地除依第一點申請增額容積外，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均單價－直接成本單價－間接成本單價）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	性設施應與增額容積同時申請，且增額容積應全數申請。 (三)前點捐建公益性設施，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)建築基地除依第一點申請增額容積外，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均單價－直接成本單價－間接成本單價）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。		

現行計畫條文	檢討後計畫條文	增修訂理由	專案小組初步建議意見
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、計畫範圍內規定之增額容積適用範圍，應優先申請增額容積，增額容積全數申請後，始得依「都市計畫容積移轉實施辦法」相關規定辦理。但屬於本計畫案公告之生效日前，已依規定申請在案者，得適用原申請時之增額容積及容積移轉法令規定。 九、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、本計畫案公告之生效日起，除本要點第八點但書外，原都市計畫書規定增額容積內容不再適用。 十一、本要點未規定事項，依原計畫及其他有關法令規定辦理。	(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)計畫範圍內規定之增額容積適用範圍，應優先申請增額容積，增額容積全數申請後，始得依「都市計畫容積移轉實施辦法」相關規定辦理。但屬於本計畫案公告之生效日前，已依規定申請在案者，得適用原申請時之增額容積及容積移轉法令規定。 (九)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)除本要點第八款但書外，原都市計畫書規定增額容積內容不再適用。		
(部分桃園市地區) 第十五點：本要點未規定事項，依其他相關法令辦理。	十一、本要點未規定事項，適用其他相關法令之規定。	整併(部分桃園市地區)、(未擬定細部計畫地區)及(高速公路南側地區)之土地使用分區	照案通過。
(未擬定細部計畫地區) 十八、本要點未規定事項，依其他相關法令辦理。			

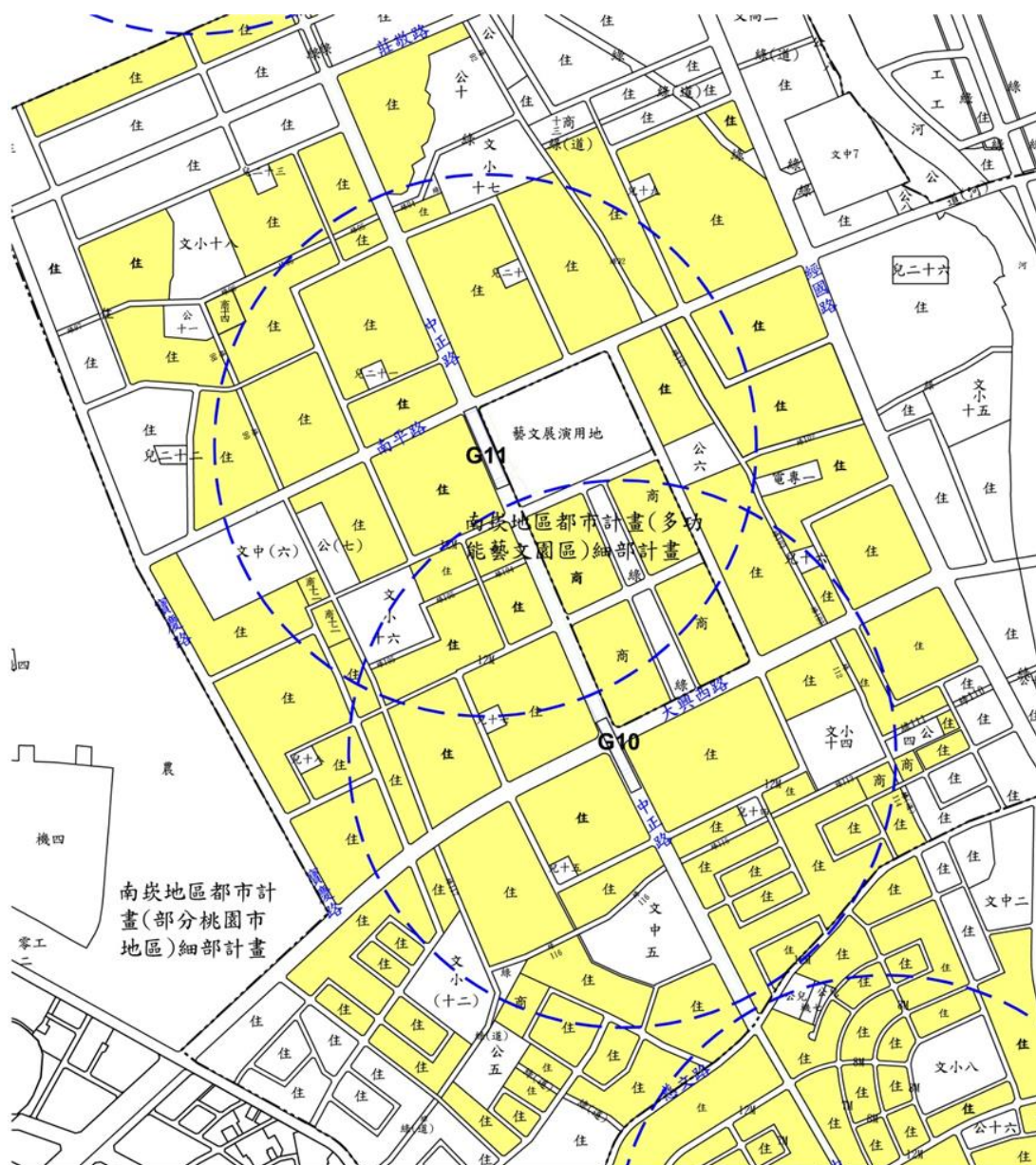
現行計畫條文	檢討後計畫條文	增修訂理由	專案小組初步建議意見
(高速公路南側地區) 3.工業區內製造業之作業標準 (1)水污染 工業廢水應符合水污染防治施行細則第八條，河川水體用途乙類(公共給水二級、水產用水一級)之標準暨有關規定管理。 (2)空氣污染 工廠排放之廢氣不得超出空氣污染防治法施行細則第二條規定之標準暨有關規定管理。 (三)上述管制事項未有規定者，依其他有關規定辦理。		管制要點。	



圖例

- | | | | |
|--|---|--|---|
| 殯 殯葬設施用地 | 綠 綠地用地 | 道路用地 | 計畫範圍 |
| 住 住宅區 | 退縮5公尺建築 | | |

圖 16 殯葬設施用地建築退縮範圍示意圖



圖例

- 捷運綠線增額容積實施街廓
- 車站周邊半徑500公尺範圍
- 細部計畫範圍線

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 17 捷運綠線 G10、G11 車站周邊增額容積實施範圍示意圖

表 8 「變更南坎地區都市計畫(高速公路南側)細部計畫(第一次通盤檢討)案」公民或團體陳情意見綜理表(計 8 件)

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由與建議事項	專案小組初步建議意見
1	姚○鳳 龜山區 煉油段 123、395、391、377 地號	陳情理由： 1. 龜山區煉油段 123、395、391、377 等四筆地號，東側緊鄰民生北路一段已開闢 15 米計畫道路，西側為民生北路一段 201 號~99 號既存建物(如附圖)。 2. 該四筆地號平均深度不足 2 米，寬度逾 260 米，其土地使用分區雖屬甲種工業區(123、395、391 地號)及工業區(377 地號)，但因土地過於狹長，以致無法單獨開發利用。 3. 民生北路一段 201 號~99 號既存建物(坐落同地段 114 等 30 餘筆地號)，多為屋齡 30 年以上老舊建物，但因建築線為該四筆地號所擁有，日後如有改建需求，勢必遭遇重重阻礙。 建議事項： 為顧及煉油段 123、395、391、377 等四筆地號土地所有權人開發權益，以及本四筆地號西側土地所有權人日後改建需求，建請委員會同意將本四筆地號土地使用分區由「(甲種)工業區」變更為「道路用地」，並建請市府編列預算辦理徵收作業。	建議不予採納。 理由： 陳情土地深度約 1.6~2.3 公尺，考量現況非供道路使用，且銜接南北兩側皆為 15 公尺寬之計畫道路，倘劃設為道路用地將產生不等寬之情形，故不宜變更為道路用地。
2	馬○麟 桃園區 寶山段 276 地號	主旨：有關桃園區寶山段 0276-0000 遲遲未決案。 說明：本人經數年陳情、數次會勘、數度協調會，案件始終停留在鐵路局、都發局、捷工局間懸而不決，雖各局各有立場及主見，卻罔顧人民切身利益，實難免有脫推拖之嫌。 1. 鐵路局自民國 108 年“字號鐵工地字第 1080017965 號”即函送桃園市政府稱：“已無鐵路業務使用需求，建請桃園市政府評估辦理用地取得或納入都市計畫通盤檢討變更為適當分區”；並於同年稍後“鐵工地字號第 1080021076”再度去函市府捷工局稱：桃林鐵路全線，鐵路局已無業務需求且已無償提供市府捷工局使用，建請市府規劃路廊活化使用，評估變更“全線”為其他適當分區(此處毫無疑問當解釋為原劃歸為桃林鐵路之“所有鐵路用地”)。 2. 桃園市府取得桃林鐵路使用權後，將其規劃並建成為景觀步道，但僅徵收步道使用部分，卻置未使用之邊緣鐵路用地不顧，迄今未予變更，非但不公且嚴重損害土地持有人權益，惟經都發局盧局長堅持修整綠美化而已。 3. 桃園市府都發局於民國 108 年 11 月 27 日召開協調會，局長親自主持，各相關局、處、科長及本人均有參加，局長並當場指示應予以個案變更，足見局長對	建議不予採納。 理由： 1. 陳情位置位於鐵路用地(原桃林鐵路)，本府前於 106 年即有「城鎮之心工程計畫-臺鐵林口線路廊及周邊資源活化計畫」之規劃，並利用已取得之鐵路用地及部分兩側綠地，完成綠化步道、自行車道及休憩設施等工程。 2. 為維護重要都市帶狀空間系統之完整性、延續性及整體

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由與建議事項	專案小組初步建議意見
		步道週邊亦影響步道整體景觀之卓見及少見之擔當。 4.桃市府捷工局“桃捷土字第 1090004858 號”稱：經會勘及協調後，將桃園區寶山段 4 筆土地納入“台鐵林口線路廊活化工程第三標”(其中即包括本人之土地)，並檢附結果報告送交桃市府相關局、處、科。 5.都發局於民國 109 年 3 月 20 日“桃都設字第 1090004961 號”函捷工局，要求其提交計劃以利審核。 6.本人愚見：既已非鐵路用地，原規劃為鐵路用地之目的即已消失；如以政府財政考量，可經變更使之為地主可變賣、捐贈政府之地目，非但不增加政府支出反可增加國有土地面積、活化土地使用，實不失兩全之策，何樂不為？ 據本人查核，本案已歷經第三次通盤檢討，但本人未獲相關結果；又聽聞未納入本次公展會議，故此再次陳情實屬無奈，懇請與會諸公，本為民服務之初衷、解民之倒懸，惠予關注並即時變更以利他用為禱。	使用效益，應考量全線整體規劃不宜零星變更，爰建議維持原計畫。
3	吳○瑛 (代表人) 、吳○蘭 、吳○足 、吳○年 、王○旻 、王○賀 、王○雅 桃園區 福元段 527 地號	主旨：為將南崁地區都市計畫案之四米人行步道(桃園市桃園區福元段 527 地號部分)改道，請納入該都市計畫第三次通盤檢討案暨相關細部計畫案辦理改道事宜，如說明。 說明： 1.桃園區福元段 528 等一筆地號和 527、577、578 等三筆地號，土地所有權人為吳鶯蘭小姐等人，且經營小森林幼稚園。然而都市計畫 4 米人行步道將其分割，無法集約利用，發揮土地效益。懇請此次通檢將人行步道修正改道，527、577、578 的地號之側邊，讓實際 4 米人行步道能夠通行。特此提出陳情，懇請同意，深感德便。 2.詳附圖二、著灰色部分為申請廢道位置(桃園區福元段 527 地號部分之四米人行步道)，面積為 225.81 m²；申請改道至附圖著紅色(桃園區福元段 527、577、578 部分土地)，面積為 244.99 m²。	建議不予採納。 理由： 人行步道於 80 年徵收在先，後人行步道南北兩側於 84 年申請建照在後，考量街廓完整性，人行步道不宜配合私有產權進行調整。
4	施○鴻 桃園區 慈文段 930 地號	陳情理由： 由附件圖片標示可知南崁都市計畫所劃分計畫街道 4-331-M8(紅線處)須穿越數戶私家民宅必定要徵收才可串通巷道，這過程將產生抗爭民怨以及國庫損失，為納稅人及國庫節流，減少不必要開支。 建議事項： 蓮華街(綠線處)為既有道路應可替代為公共設施用地。	建議不予採納。 理由： 蓮華街現況為 6~8M 不等寬之既有道路，未符合本次檢討劃設為計畫道路之原則，且下方 4-133-8M 已部分

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由與建議事項	專案小組初步建議意見
			開闢為道路使用，不宜再增設計畫道路。
5	戴○美、張○源 水汴二路	主旨：為水汴二路都市計畫道路法予改為 6 公尺至 12 公尺單向計畫道路，限由陸橋邊之車輛進入以免陸橋邊二線道塞車。 說明： 1.最近收到貴處有關該道路旁邊戴登美部分土地即視為停車場使用者，加以拓寬為 15 公尺雙向車道至高架路橋邊二線道為止。 2.經本人配偶張相源數年即現場再觀察，原計畫自西端經國路 888 號長榮矽谷延伸至停車場中間再轉彎進入高架橋孔下通往南崁路及石油公司煉油廠之設計似乎也不太對，因有此需求者甚少，故改為現在只通到高架橋邊為止。 3.但又引起的問題是高架橋西邊只有二車道，現實在下班時間自南崁路往桃園市區之騎機車者甚多，都大量轉彎進入高架橋的紅綠燈前即西邊以便等待通過紅綠燈前往桃園舊市區。 4.因水汴二路東邊出口車輛即被該等機車佔去二車道，故陸橋西邊車輛即被迫等很久才能通過該紅綠燈前往舊桃園市區。 5.改善之道即為水汴二路在現在停車場階段僅設 6 公尺至 12 公尺之單向車道，只準陸橋邊二線道車輛右轉進入水汴二路，疏散車輛，不准再有車輛自水汴二路進入陸橋邊之二線道，以免堵塞嚴重化。 6.水汴二路 21 至 27 號大樓前及經國路 888 號長榮矽谷大樓前原即設有停車場及二車道當然可以保留以便進出經國路往北往南進入南崁及桃園市區，僅限不可進入水汴二路往東進入陸橋邊二線道，增加堵塞而已。 7.民生北路一段 71 巷口因有紅綠燈該巷應可拓寬為 15 公尺雙向道，或僅供經國路前來之車輛通行。 8.如一定要改為 15 公尺雙向道則旁邊鄭君之土地也要同時拓寬，否則將來停車場用地興建大樓時太過偏平，影響市容及安全，與南邊三戶廠房合建處於不利位置影響權差極大。 9.敬請給予考慮如原設計之單向，自陸橋邊二線道進入即可。 10.本人謹此表述以上意見，不再參與說明會，敬請見諒。	建議不予採納。 理由： 1.該綠地現況大部分已開闢為道路使用，故調整為綠地(兼供道路使用)，並考量道路系統之完整性，本路段不宜縮減寬度。 2.另有關陳情車道改為單向事宜，非屬本案範疇。
6	陳李○英 桃園區	主旨：現為供公眾道路通行使用，請惠予土地分區使用變更為「道路用地」。	建議不予採納。 理由：

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由與建議事項	專案小組初步建議意見
	寶山段 468 地號	說明：申請人所有坐落桃園市桃園區寶山段 468 地號使用分區為「住宅區」，線係供桃園市桃園區坤成街 113 巷道供公眾道路通行路使用，請貴府准予變更為「道路用地」以符合實際使用情形。	坤成街 113 巷現況為 3~6M 不等寬之既有道路，未符合本次檢討劃設為計畫道路之原則，且周邊計畫道路皆已開闢使用，不宜再增設計畫道路。
7	台灣中油公司煉製事業部桃園煉油廠 李建佑先生	陳情理由： 桃園煉油廠為台灣中油公司北部唯一之 100%國營之石油煉製廠，為配合國家經濟發展及國內油品需求，於 1970 年代籌劃建廠，1977 年 6 月正式生產，長期正供應臺灣北部地區所需油料，現況亦屬國家一級關鍵基礎設施，並實際供應北部地區達 80%油品之需求，先予敘明。 本次細部計畫通盤檢討之六、土地使用分區管制要點，僅參考 64.10.3 桃府建都字第 93784 號發布實施之原載「南崁都市計畫」之附錄一，略以將工業區之建蔽、容積率由原規定為三級制 50/100、60/120、70/210(單位「%」，下同)，擬採通檢逕增修訂之方式(變 14 案)改為二級制，其中特種工業區煉油廠部分為 50/100、甲種/零星工業區兩部分則一致拉升至 70/210。 上述土管草案未將特種工業區之建蔽、容積率同步提升，實有不利國家未來整體開發效益建議其建蔽、容積率宜比照調升。 建議事項： 於比照同通檢細部計畫書之甲種、零星工業區之建蔽、容積率，或依都市計畫法臺灣省施行細則土管規定或參考 101 年 5 月 28 日變更林口特定區計畫(第三次通盤檢討-內政部都委會第 754 次會議審議通過版本(含計畫書、更新土管要點)土管要點第 37 點容積率得予提高為不超過 210%規定建請將煉油廠部分之特種工業區(編號：工一、工二兩部分)建蔽、容積率修訂為 70%、210%。	建議不予採納。 理由： 1.本次檢討僅合併原有「南崁地區都市計畫(高速公路南側地區)細部計畫」、「南崁地區都市計畫(部分桃園市地區)細部計畫」及「南崁地區都市計畫(未擬定細部計畫地區)都市計畫案」等 3 處地區之土地使用分區管制要點，本次南側細計並未調整工業區之建蔽率及容積率。 2.中油煉油廠遷廠已為既定政策，不宜調高使用強度。 另工二部分請再查明建照狀況後再行討論。
8	郭○蘭 桃園區 富國段	陳情理由： 本人所有上開土地，使用分區為住宅區，因現況已為鋪設柏油路面之既成巷道(明德街 13 巷)供公眾通行使	建議不予採納。 理由： 明德街 13 巷現

編號	陳情人及 陳情位置	陳情理由與建議事項	專案小組初 步建議意見
	649 地號	用。 建議事項： 請准予將使用分區住宅區變更為道路用地。	況為 5~6M 不 等寬之既有道 路，未符合本 次檢討劃設為 計畫道路之原 則，另查無以 此段巷道指定 建築線建築且 周邊計畫道路 皆已開闢使用 ，不宜再增設 計畫道路。