抄　本

檔　　號：
保存年限：

桃園市政府　開會通知單

受文者：本府都市發展局

發文日期：中華民國106年3月1日
發文字號：府都計字第1060046616號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：會議議程及提案說明

裝

開會事由：桃園市都市計畫委員會第12次會議

開會時間：中華民國106年3月24日(星期五)上午9時

開會地點：本府16樓1602會議室

主持人：游主任委員建華

訂

聯絡人及電話：柯佩婷03-3322101#5226

出席者：李副主任委員憲明、盧委員維屏、陳委員錫禎、劉委員慶豐、湯委員蕙禎、曾委員榮英、唐委員明健、許委員阿雪、賴委員碧瑩、董委員娟鳴、李委員麗雪、何委員芳子、劉委員宜君、陳委員銀河、葉委員呂華、林委員坤德、林委員揚盛、吳委員東憶、姜委員義龍、邱委員志揚、臺灣桃園農田水利會(討論第4案)、財政部國有財產署北區分署桃園辦事處(討論第4案)、桃園市蘆竹區公所(討論第1、5案)、桃園市中壢區公所(討論第2案)、桃園市桃園區公所(討論第3、4案)、本府教育局(討論第1案)、本府地政局(討論第1、4、5案)、本府水務局(討論第2、4案)、本府交通局(討論第3、4、5案)、本府工務局(討論第4案)、本府經濟發展局(討論第4案)、本府都市發展局都市行政科(討論第3案)、本府都市發展局綜合規劃科(討論第5案)

線

列席者：

副本：桃園市議會、蘆竹區籍市議員(討論第1、5案)、中壢區籍市議員(討論第2案)、桃園區籍市議員(討論第3、4案)(以上均含會議議程1份)、永奕不動產顧問有限公司(討論第1案)、盛邦規劃設計顧問有限公司(討論第2案)、安邦工程顧問股份有限公司(討論第4案)、台灣世曦工程顧問股份有限公司(討論第5案)、長豐工程顧問股份有限公司(討論第5案)、本府都市發展局(副局長、主任秘書、專門委員、局技正)

備註：

一、出席委員隨文檢附會議議程及提案說明各1份，敬請親自

出席（機關代表委員因故不能親自出席時，請指派代表出席）。

二、列席單位請指派熟悉業務相關人員列席說明，各區公所請指派課長級以上主管人員與會。

三、本次會議如有未及審議之都市計畫案件，留待下次會議繼續審議。

四、列席單位及陳情人於審議各該相關案件時始得進入會場。

五、本會議會場秩序依「桃園市都市計畫委員會會場秩序注意事項」規定辦理：

(一)本會開會時除出席委員、列席機關代表、工作人員外，其他人員須由工作人員通知始得進入會場。

(二)除工作人員外，其餘人員請勿攜帶攝影、錄音等相關器材進入會場。

(三)計畫內容如具爭議性，為確保委員審議發言不受干擾威脅之獨立性，必要時會議主席得要求申請單位離席。

(四)陳情人如需陳述意見，須先向工作人員申請登記發言並配帶識別證，由工作人員引導進入會場，並經會議主席同意後始得發言。會場內請保持肅靜，勿大聲喧嘩、鼓噪；如有妨礙會議進行，會議主席得要求離席，必要時得由警衛人員強制驅離。

(五)相同陳情意見由陳情人推派1至2人代表陳述意見，每人以不超過3分鐘為原則，經會議主席同意後始得延長發言時間，除回答委員詢問或經會議主席同意外，所有陳情人發言完畢後應立即退席。

桃園市都市計畫委員會第12次會議議程

次序	項 目	內 容	備 註
壹	確認上次會議紀錄	桃園市都市計畫委員會第 11 次會議紀錄	
貳	討論事項	1.再審議「變更南崁地區都市計畫(文高一用地為住宅區、油業事業用地及文小用地)案」	都發局報告委員審議
		2.審議「變更中壢平鎮都市擴大修訂計畫(部分住宅區及綠地用地為河川區)(配合新街溪排水系統－福州橋至美隆橋河道拓寬治理工程)案」	水務局報告委員審議
		3.審議「南崁新市鎮都市計畫(經國特區第一期開發計畫)停車場用地申請公共設施多目標作為轉運站臨時使用案」	交通局報告委員審議
		4.司法園區都市計畫變更案 （１）審議「變更南崁地區都市計畫(配合行政區調整為商業區及公園用地)主要計畫案」 （２）審議「變更縱貫公路桃園內壢間都市計畫(配合行政區調整為商業區及公園用地)主要計畫案」 （３）審議「擬定南崁地區都市計畫(配合行政區調整為商業區及公園用地)細部計畫案」	申請人報告委員審議

		（４）審議「擬定縱貫公路桃園內壢間都市計畫(配合行政區調整為商業區及公園用地)細部計畫案」	
		5.審議「變更南崁地區都市計畫（配合桃園都會區大眾捷運系統航空城捷運線【綠線】G12、G13、G13a 車站及相關設施設置）案」和「變更南崁地區都市計畫(未擬定細部計畫地區)土地使用分區管制要點(配合桃園都會區大眾捷運系統航空城捷運線【綠線】)案」	都發局報告委員審議
參	散　　會		

貳、討論事項

第 1 案：再審議「變更南崁地區都市計畫(文高一用地為住宅區、油業事業用地及文小用地)案」暨「擬定南崁地區都市計畫(文高一用地為住宅區、油業事業用地及文小用地)細部計畫案」

說　明：

一、辦理緣起：

為因應蘆竹區等沿海區域國中學子升學之需求,桃園市前於 88 年將南崁國中合併原南崁國小校地改制為南崁高中(完全中學),高中需求已獲得滿足。並配合未來 12 年國教高中職社區化政策,本市於鄰近之大園區及龜山區設有新成立之大園高中及壽山高中等高中,以符鄰近之新開發區及本計畫區未來之使用需求。

南崁地區內現有南崁國小等四校班級數及人數皆呈「大班大校」的擁擠現象,班級數均超過設校規模甚多,大量專科教室改為普通班教室,影響教學正常進行,學生活動空間受到壓縮,且每班學生人數逾教育部編班標準,增加教學及行政負擔,教學品質確受影響。

鑑於蘆竹區之文高一用地已無使用需求,考量土地之活化使用、保障土地所有權人之權益及滿足文小用地迫切性之需求,爰辦理都市計畫變更並擬定細部計畫。

二、擬定機關：桃園市政府。

三、計畫性質：變更主要計畫暨擬定細部計畫。

四、法令依據：「都市計畫法」第 22 條及第 27 條第 1 項第 4 款。

五、計畫位置：本案計畫範圍位於南崁地區都市計畫區之中間，東界五福一路西側道路境界線，南界仁愛路一段北側道路境界線，西臨桃林鐵路東側綠帶，北臨五福路內側，面積約 3.49 公頃。(詳圖 1)。

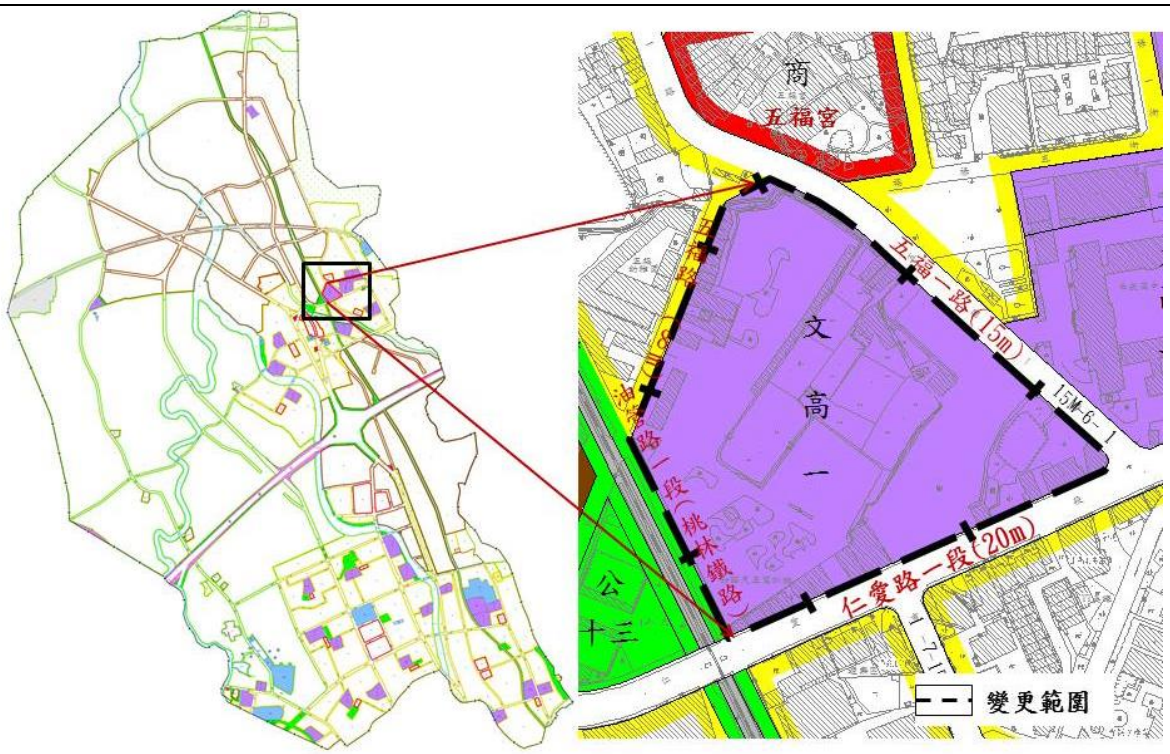


圖 1　計畫區位置及範圍示意圖

六、計畫內容：105 年 12 月 14 日內政部都委會專案小組第 4 次會議審議變更內容(詳附件三)。

七、辦理歷程

(一)本案於 101 年 4 月 20 日起公告公開展覽 30 天，並於 101 年 5 月 11 日於蘆竹鄉公所 1 樓第 1 會議室召開說明會。

(二)101 年 7 月 20 日本縣都委會第 16 屆第 19 次會議審議通過。

(三)102 年 3 月 8 日內政部都委會專案小組第 1 次會議審議。

(四)102 年 12 月 19 日內政部都委會專案小組第 2 次會議審議。

(五)103 年 5 月 26 日土地所有權人意願調查及說明會。

(六)103 年 8 月 15 日內政部都委會專案小組第 3 次會議審議。

(七)104 年 5 月 12 日本市都委會第 1 次會議審議通過。(附件一)

(八)104 年 9 月 23 日內政部地政司土地徵收審議小組專案小組第 1 次會議審議。

(九)105 年 3 月 9 日內政部地政司土地徵收審議小組第 102 次會議

報告在案。

(十)105 年 12 月 14 日內政部都委會專案小組第 4 次會議審議。

八、 部都委會審議情形：

本案主要計畫經提內政部都市計畫委員會 105 年 12 月 14 日第 4 次專案小組會議審議建議意見如下(摘略)：

本案建議下列各點意見，請市政府提經該市都市計畫委員會審議通過後，再依本會 103 年 8 月 15 日第 3 次專案小組會議初步建議意見以對照表方式補充處理情形及修正計畫書(修正部分請加畫底線)、圖到署後，提請委員會審議。

(一) 本案前經桃園市政府評估以區段徵收方式辦理開發可行，並經本會 3 次專案小組討論變更內容，且市政府業提 105 年 3 月 9 日內政部土地徵收審議小組報告在案，惟市政府今擬改以市地重劃方式辦理開發，故請補充兩者開發方式之差異分析及優缺點比較等數據資料，供審議參考。

(二) 鑑於本部刻正推動各都市計畫地區公共設施用地專案通盤檢討，為避免桃園市日後產生執行標準不一情形，請補充桃園市都市計畫公共設施保留地檢討之相關原則與回饋標準，及本案改採市地重劃方式而不納入上述專案通盤檢討（跨區之整體開發方式）之急迫性與必要性，供審議參考。

(三) 本案涉及南崁都市計畫區之計畫人口增加、各級學校之就學人口及校地需求等議題，請市政府教育主管機關詳加審視學校用地之供需與區位適宜，避免影響未來市民就學之權益。

(四) 105 年 3 月 9 日內政部土地徵收審議小組建議意見提及本案文小用地將面臨二側住宅區後側之不良景觀，並建議重新考量本案土地使用配置規劃之妥適性，故請市政府一併考量並研提具體替代方案，供審議參考。

(五) 本案改採市地重劃方式辦理整體開發，故請市政府補充市地重劃可行性評估資料（包括土地權利人意願調查、地上物拆

遷補償調查、重劃負擔比例、財源籌措方式、財務計畫等），並納入計畫書敘明。

（六）本案因涉及以市地重劃方式辦理，參據本部 93 年 11 月 16 日第 597 次會議，有關「都市計畫規定以市地重劃方式開發案件處理原則」，依下列各點辦理：

1. 請桃園市政府依平均地權條例相關規定，先行擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過後，再檢具變更主要計畫書、圖報由內政部逕予核定後實施；如無法於委員會審議通過紀錄文到 3 年內擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過者，請縣政府於期限屆滿前敘明理由，重新提會審議延長上開開發期程。

2. 委員會審議通過紀錄文到 3 年內未能依照前項意見辦理者，仍應維持原計畫，惟如有繼續開發之必要，應重新依都市計畫法定程序重新辦理檢討變更。

九、 本次修正計畫內容：考量市地重劃方式地主領回土地比例可達 42%(區段徵收地主領回比例 40%)，亦可大幅減輕區段徵收財務虧損達 9 億元之政府財政壓力，故建議修正為市地重劃方式開發(詳附件二)。並依內政部都市計畫委員會 105 年 12 月 14 日第 4 次專案小組會議審議建議意見提本次會議審議。

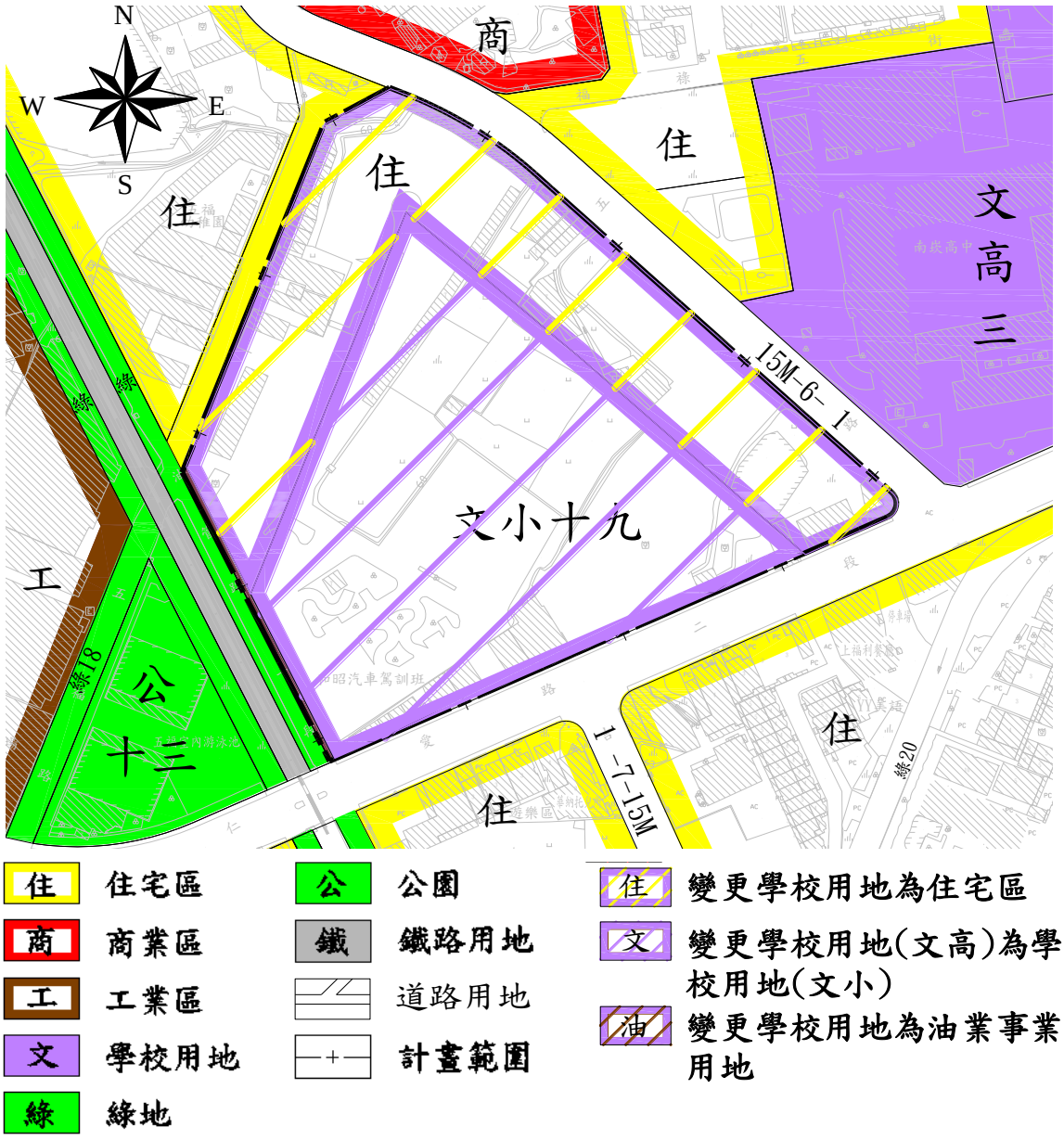
決　議：

附件一 104 年 5 月 12 日本縣都市計畫委員會第 1 次會議審議通過內容

附表 1　變更內容明細表

編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	備註
		原計畫	新計畫		
一	南崁高中西側	文高用地（3.49 公頃）	住宅區（1.45 公頃）	1.升格前桃園縣政府於88年將南崁國中合併原南崁國小校地改制為南崁高中(完全中學)，且鄰近行政區亦有多所高中之設置，南崁地區未來並無設置高中之需求。 2.近年蘆竹區人口急遽成長，小學學生亦增加，南崁地區內南崁、錦興及光明國小學校班級數皆已超過六十班，班級數及人數皆呈「大班大校」的擁擠現象，且班級數均超過設校規模甚多，影響教學正常進行及學習環境品質，同時為確保學生在校活動空間充足，依教育部國民中小學設備基準規定，劃設 2 公頃文小用地。 3.配合變更南崁地區都市計畫(第二次通盤檢討)案計畫人口由 15 萬調升至 28 萬人以及近年蘆竹區人口急遽成長，同時考量減輕本案財務負擔及提供土地所有權人原址分回機會，故於北側規劃住宅區。 4.文高用地確已無使用需求，遲遲不開發將影響土地所有權人權益，區內私有土地比例占 98.98%，採用徵收取得恐增加開闢困難及加重財政壓力。 5.文小用地有迫切需求且南崁地區都市計畫範圍內已無大型且未開闢之公有地可供交換、替代，故本計畫不納入公共設施保留地專案通盤檢討並採以個案變更方式辦理。 6.鑒於油管路埋設重要輸油管線，為使中國石油股份有限公司便於保養、維修，變更為油業事業用地。	區段徵收面積為 3.4514 公頃
			文小用地（2.00 公頃）		
			油業事業用地(0.04 公頃)		

註：表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。



附圖 1　變更位置及內容示意圖

附表 2　土地使用分區管制要點表

條文
(一)住宅區建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 200%；文小用地建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 150%。
(二)油業事業用地係供油料管線等相關設施使用，應於地下設置，並不得申請建築。
(三)住宅區臨接文小用地及油業事業用地應至少退縮 5 公尺以上建築，退縮部分得計入法定空地；文小用地臨接住宅區及油業事業用地應至少退縮 5 公尺以上建築，退縮部分得計入法定空地。基地情形特殊經都市設計審議通過者，不在此限。
(四)本計畫區之建築基地面積達 1,500 平方公尺以上及公共設施用地申請開發建築，應於發照前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。
(五)其餘依「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」相關規定辦理。
(六)為塑造本計畫區整體意象及風格，訂定都市設計相關管制事項及管制原則，並規定如下： 1. 本計畫區之商業區及學校用地申請開發建築，應於發照前經「桃園市都市設計審議委員會」審議通過後，始得核發建造執照。變更建造執照時亦同，但未變更外觀、建物配置及建築面積者，不在此限。 2. 本計畫另訂都市設計管制準則(詳附錄一)及生態校園都市設計管制準則(詳附錄二)，本計畫於申請建築時，應依前述準則進行設計。 3. 「桃園市都市設計審議委員會」應依本要點、準則及桃園市相關都市設計審議原則，以為審議時之依據。

附件二 內政部都市計畫委員會 105 年 12 月 14 日第 4 次專案小組會議紀錄暨處理情形對照表

<table>
<tr><th>本次意見</th><th>處理情形</th></tr>
<tr><td>1. 本案前經桃園市政府評估以區段徵收方式辦 理開發可行，並經本會 3 次專案小組討論變更內容,且市政府業提 105 年 3 月 9 日內政部土地徵收審議小組報告在案,惟市政府今擬改以市地重劃方式辦理開發,故請補充兩者開發方式之差異分析及優缺點比較等數據資料,供審議參考。</td><td>遵照辦理。本府地政局分別已於民國 104 年 12 月提供南崁文高區段徵收可行性評估，再於 105 年 9 月提供市地重劃可行性評估，參見計畫書附錄一；經比較兩者優缺點，彙總如下表。
開發方式優缺點比較表。
<table>
<tr><th>開發方式
項目</th><th>區段徵收</th><th>市地重劃</th></tr>
<tr><td>盈虧</td><td>虧</td><td>兩平</td></tr>
<tr><td>領回比例</td><td>40%</td><td>42%</td></tr>
<tr><td>地主意願(103 年 5 月)</td><td>無</td><td>有 (領 回 55%)</td></tr>
<tr><td>土地分配</td><td>重新</td><td>原位次</td></tr>
</table>
經財務分析比較(詳註一),因市地重劃方式地主領回土地比例可達 42%，亦可大幅減輕區段徵收財務虧損達 9 億元之政府財政壓力,故建議採市地重劃方式進行開發。綜上本案分別由區段徵收及市地重劃方式進行評估，初步結果顯示，以成本面考量，市地重劃方式優於區段徵收,因此本案後續開發方式將以市地重劃方式辦理。</td></tr>
<tr><td>2. 鑑於本部刻正推動各都市計畫地區公共設施用地專案通盤檢討，為避免桃園市日後產生執行標準不一情形,請補充桃園市都市計畫公共設施保留地檢討之相關原則與回饋標準,及本案改採市地重劃方式而不納入上述專案通盤檢討(跨區之整體開發方式)之急迫性與必要性，供審議參考。</td><td>遵照辦理。
1. 依據「桃園市各都市計畫公共設施用地專案通盤檢討」作業劃分原則，本案刻屬內政部都市計畫委員會審議階段，應續由內政部都市計畫委員會繼續審議，故不納入桃園市各都市計畫公共設施用地專案通盤檢討。
2. 該地區需設立國小紓解現有國小就學壓力，且有急迫性與必要性：
(1)本案為監察院調查案件(102 教調 8)「光明國小長期超收學生，致該校師生使用教學設備及校舍面積均嚴重不足，影響教學品質與學習成效甚鉅等情案之檢討改進」。
(2) 104 年 11 月 20 日桃園市教育產業工會陳情光明國小長期超收遭監院糾舉一案，針對學生人數過多造成之問題，提出具體改善措施與期程。
(3)105 年 12 月 26 日召開「桃園市 105 學年度第 2 次教育審議委員會」提案討論二：請檢討 102 年</td></tr>
</table>

<table>
<tr><td></td><td>光明國小長期超收遭監院糾舉一案，針對學生人數過多造成之問題，提出具體改善措施與期程。
是以，為解決現有錦興國小、光明國小、南崁國小、南美國小等 4 校班級數及學生數皆呈「大班大校」的擁擠現象，希透過都市計畫變更，以滿足該地區對文小用地之迫切需求。</td></tr>
<tr><td>3. 本案涉及南崁都市計畫區之計畫人口增加、各級學校之就學人口及校地需求等議題，請市政府教育主管機關詳加審視學校用地之供需與區位適宜，避免影響未來市民就學之權益。</td><td>遵照辦理。
南崁地區 4 所國小現有班級數均超過原規劃之設校規模如下表，為容納現有之班級數，上述學校均利用專科教室等教學空間做為普通教室使用，因此除南崁國小外之學校就學人數微幅減少並不足以容納新增之就學人數，僅能使各校專科教室等教學空間之數量回歸《國民中小學設備基準》所規定之標準；另國中就學需求透過南崁國中、光明國中、大竹國中增加校舍量體以因應就學人口需求。
<table>
<tr><td></td><td>原設校規模
(班級數)</td><td>105 學年度
普通班級數</td><td>備註</td></tr>
<tr><td>錦興國小</td><td>42</td><td>63</td><td>超收 21 班</td></tr>
<tr><td>光明國小</td><td>60</td><td>72</td><td>超收 12 班</td></tr>
<tr><td>南崁國小</td><td>60</td><td>68</td><td>超收 8 班</td></tr>
<tr><td>南美國小</td><td>48</td><td>67</td><td>超收 19 班</td></tr>
</table></td></tr>
<tr><td>4. 105 年 3 月 9 日內政部土地徵收審議小組建議意見提及本案文小用地將面臨二側住宅區後側之不良景觀，並建議重新考量本案土地使用配置規劃之妥適性，故請市政府一併考量並研提具體替代方案，供審議參考。</td><td>遵照辦理。
依據民國 104 年 12 月桃園市地政局針對「內政部地政司土徵小組意見」補充資料顯示，本案住宅區沿西北側及東北側道路用地配置，目的如下：
1. 原沿道路興建之既有建物得原位次分配。
2. 為確保各宗土地均得合宜使用，本府將透過規範最小分配面寬的限制，妥適規劃抵費地分配方向及各街廓最小分配面寬，並以鼓勵土地所有權人合併分配的方式，使配回之土地均合於建築使用。
綜上，經本府地政主管機關審視後，認為本案土地使用配置規劃仍屬妥適。</td></tr>
<tr><td>5. 本案改採市地重劃方式辦理整體開發，故請市政府補充市地重劃可行性評估資料(包括土地權利人意願調查、地上物拆遷補償調查、重劃負擔比例、財源籌措方式、財務計畫等），並納入計畫書敘明。</td><td>遵照辦理。
依據本府地政局民國 105 年 9 月提供之「南崁文高市地重劃可行性評估」(參見計畫書附錄一)顯示，本案採市地重劃方式開發尚屬可行。(詳註二)</td></tr>
</table>

6. 本案因涉及以市地重劃方式辦理，參據本部 93 年 11 月 16 日第 597 次會議，有關「都市計畫規定以市地重劃方式開發案件處理原則」，依下列各點辦理： （一）請桃園市政府依平均地權條例相關規定，先行擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過後，再檢具變更主要計畫 書、圖報由內政部逕予核定後實施；如無法於委員會審議通過紀錄文到 3 年內擬具市地重 劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過者，請縣政府於期限屆滿前敘明理由，重新提會審議延長上開開發期程。 （二） 委員會審議通過紀錄文到 3 年內未能依照前項意見辦理者，仍應維持原計畫，惟如有繼續開發之必要，應重新依都市計畫法定程序重新辦理檢討變更。	敬悉。

註一、開發方式比較

依 105 年 3 月 9 日內政部土地徵收審議小組第 102 次會議報告決定(摘要)：「本案究以區段徵收或市地重劃方式辦理開發較有利於地主權益及政府財政負擔？請桃園市政府就財務面重新估算及徵詢地主意願審慎分析後，規劃本案適當之開發方式。」

依據 105 年 9 月本府地政局提供之「南崁文高市地重劃可行性評估」顯示如下：

區段徵收與市地重劃財務比較		
開發方式	領回比例	盈餘或虧損
區段徵收	40%	虧損 9 億元(領現 50%條件)
市地重劃	42%	財務平衡 (惟仍須由教育局編列 1.1 億元價購部分公共設施用地，並假設公有土地均為無償撥用)

註二、 市地重劃可行性評估(摘略)

本案採市地重劃之開發總費用約 1.82 億元。原估計負擔比率為 64.53%(費用負擔 6.56%及公共設施負擔 57.97%)，經考量地主負擔比率過高，依平均地權條例第 60 條、平均地權條例施行細則第 83 條及市地重劃實施辦法第 34 調等相關規定，將 0.2253 公頃之公共設施列為非共同負擔計算，土地所有權人負擔比率為 58%(及地主領回比例為 42%，需徵求半數以上地主人數及面積同意)。

附件三 105 年 12 月 14 日內政部都委會專案小組第 4 次會議審議變更內容

一、計畫案名修正為「變更南崁地區都市計畫(文高一用地為住宅區、油業事業用地及文小用地)案」

二、變更內容

表 1　變更內容明細表

編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	備註
		原計畫	新計畫		
一	南崁高中西側	文高用地（3.49 公頃）	住宅區（1.45 公頃） 文小用地（2.00 公頃） 油業事業用地(0.04 公頃)	1.升格前桃園縣政府於 88 年將南崁國中合併原南崁國小校地改制為南崁高中(完全中學)，且鄰近行政區亦有多所高中之設置，南崁地區未來並無設置高中之需求。 2.近年蘆竹區人口急遽成長，小學學生亦增加，南崁地區內南崁、錦興及光明國小學校班級數皆已超過六十班，班級數及人數皆呈「大班大校」的擁擠現象，且班級數均超過設校規模甚多，影響教學正常進行及學習環境品質，同時為確保學生在校活動空間充足，依教育部國民中小學設備基準規定，劃設 2 公頃文小用地。 3.配合變更南崁地區都市計畫(第二次通盤檢討)案計畫人口由 15 萬調升至 28 萬人以及近年蘆竹區人口急遽成長，同時考量減輕本案財務負擔及提供土地所有權人原址分回機會，故於北側規劃住宅區。 4.文高用地確已無使用需求，遲遲不開發將影響土地所有權人權益，區內私有土地比例占 98.98%，採用徵收取得恐增加開闢困難及加重財政壓力。 5.文小用地有迫切需求且南崁地區都市計畫範圍內已無大型且未開闢之公有地可供交換、替代，故本計畫不納入公共設施保留地專案通盤檢討並採以個案變更方式辦理。 6.鑒於油管路埋設重要輸油管線，為使中國石油股份有限公司便於保養、維修，變更為油業事業用地。	市地重劃面積為 3.4514 公頃

註：表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。

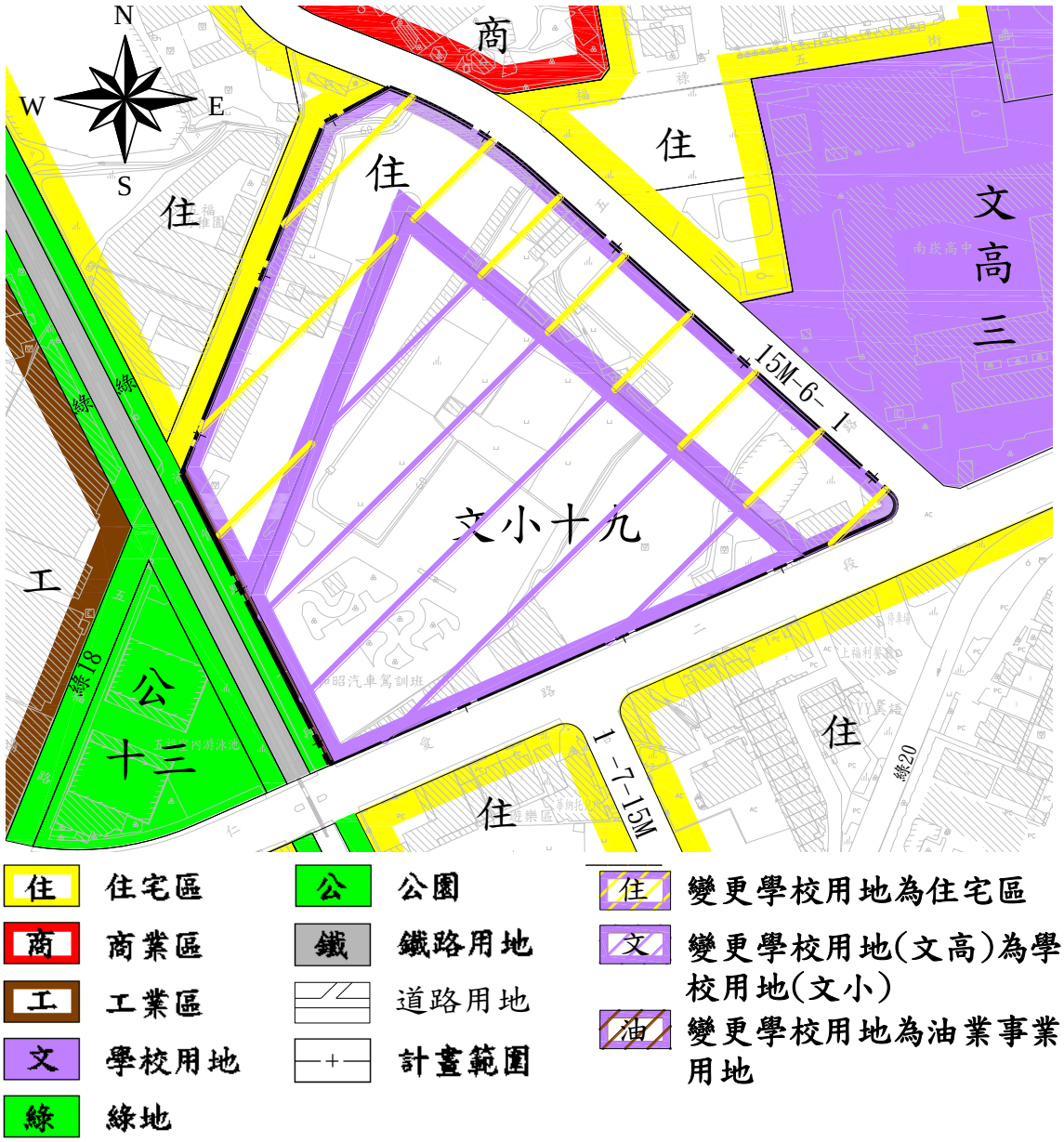


圖 2　本次檢討變更位置及內容示意圖

表 2　土地使用分區管制要點表

條文
(一)住宅區建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 200%；文小用地建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 150%。
(二)油業事業用地係供油料管線等相關設施使用，應於地下設置，並不得申請建築。
(三)住宅區臨接文小用地及油業事業用地應至少退縮 5 公尺以上建築，退縮部分得計入法定空地；文小用地臨接住宅區及油業事業用地應至少退縮 5 公尺以上建築，退縮部分得計入法定空地。基地情形特殊經都市設計審議通過者，不在此限。

(四)本計畫區之建築基地面積達 1,500 平方公尺以上及公共設施用地申請開發建築，應於發照前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。
(五)其餘依「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」相關規定辦理。
(六)為塑造本計畫區整體意象及風格，訂定都市設計相關管制事項及管制原則，並規定如下： 1. 本計畫區之商業區及學校用地申請開發建築，應於發照前經「桃園市都市設計審議委員會」審議通過後，始得核發建造執照。變更建造執照時亦同，但未變更外觀、建物配置及建築面積者，不在此限。 2. 本計畫另訂都市設計管制準則(詳附錄一)及生態校園都市設計管制準則(詳附錄二)，本計畫於申請建築時，應依前述準則進行設計。 3. 「桃園市都市設計審議委員會」應依本要點、準則及桃園市相關都市設計審議原則，以為審議時之依據。

表 3 事業及財務計畫表

公共設施用地	項目	學校用地
	編號	文小十九
	面積(公頃)	2.00
	合計（公頃）	2.00
土地取得方式	徵購	
	市地重劃	V
	區段徵收	
	其他	
重劃費用(億元)	一、工程費用	1.00
	二、地上物拆遷補償	0.62
	三、重劃業務費	0.06
	四、貸款利息	0.14
	合計(億元)	1.82
主辦單位		桃園市政府
預定完成期限		民國 107 年完成
經費來源		本市逐年編列預算

註：1.表內面積應以核定圖實際測量分割為準。
2.表列經費及預定完成期限以主辦單位實際完成為準。
3.取得方式中之其他，包括公地撥用、捐贈等項目。
4.計畫面積 3.49 公頃，市地重劃面積 3.45 公頃。

第 2 案：審議「變更中壢平鎮都市擴大修訂計畫(部分住宅區及綠地用地為河川區)(配合福州橋至美隆橋河道拓寬治理工程)案計畫書

說　明：

一、辦理緣起：

經濟部水利署第二河川局辦理「易淹水地區水患治理計畫」於 97 年完成「新街溪排水系統治理規劃」，以解決桃園市中壢區新街溪水系沿岸淹水災害問題，本案因新街溪福州橋至美隆橋區段河寬較為不足，部分河道緊鄰房舍，又福州橋至舊新街橋堤岸高程不足 0.11 公尺至 1.13 公尺不等，為新街溪排水堤岸高程不足最為嚴重之區段，過往屢有淹水導致災情頻仍，探其原因及擷取民眾陳情意見，淹水各區段皆有護岸高度不足情況，尤以美隆橋上下游兩岸，因其地勢低窪，倘河水沖毀護岸，溢堤時易釀成重大災害，盱衡前述事由，旨案治理工程實有推行之必要。

並為配合經濟部 105 年 4 月 2 日經授水字第 10520204580 號同意辦理「流域綜合治理計畫直轄市、縣(市)管河川、區域排水第二期治理工程執行計畫書」及經濟部 102 年 5 月 7 日經授水字第 10220204340 號公告「新街溪排水幹線治理計畫堤防預定線」，以解決本水系沿岸淹水災害問題，依公告之新街溪排水幹線治理計畫堤防預定線為基準，調整新街溪之福州橋至美隆橋區段河道土地使用分區或用地，為利本案工程進行，爰製作變更都市計畫書圖，循法定程序辦理變更部分住宅區及綠地用地為河川區，以利後續土地取得及工程施作等相關事宜。

二、變更機關：桃園市政府。

三、計畫性質：主要計畫。

四、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。

五、計畫內容：詳計畫書及表一及圖一。

六、 變更位置：詳計畫圖及圖一。變更位置位於桃園市中壢區，新街溪之福州橋以南至美隆橋以北之河川區域，計畫範圍為河川區、住宅區及綠地用地，計畫面積為 0.416 公頃(4,162.47 平方公尺)。

七、 辦理歷程：

(一)105 年 11 月 8 日至民國 105 年 12 月 8 日止辦理公開展覽。

(二)105 年 12 月 2 日假中壢區公所辦理公開展覽說明會。

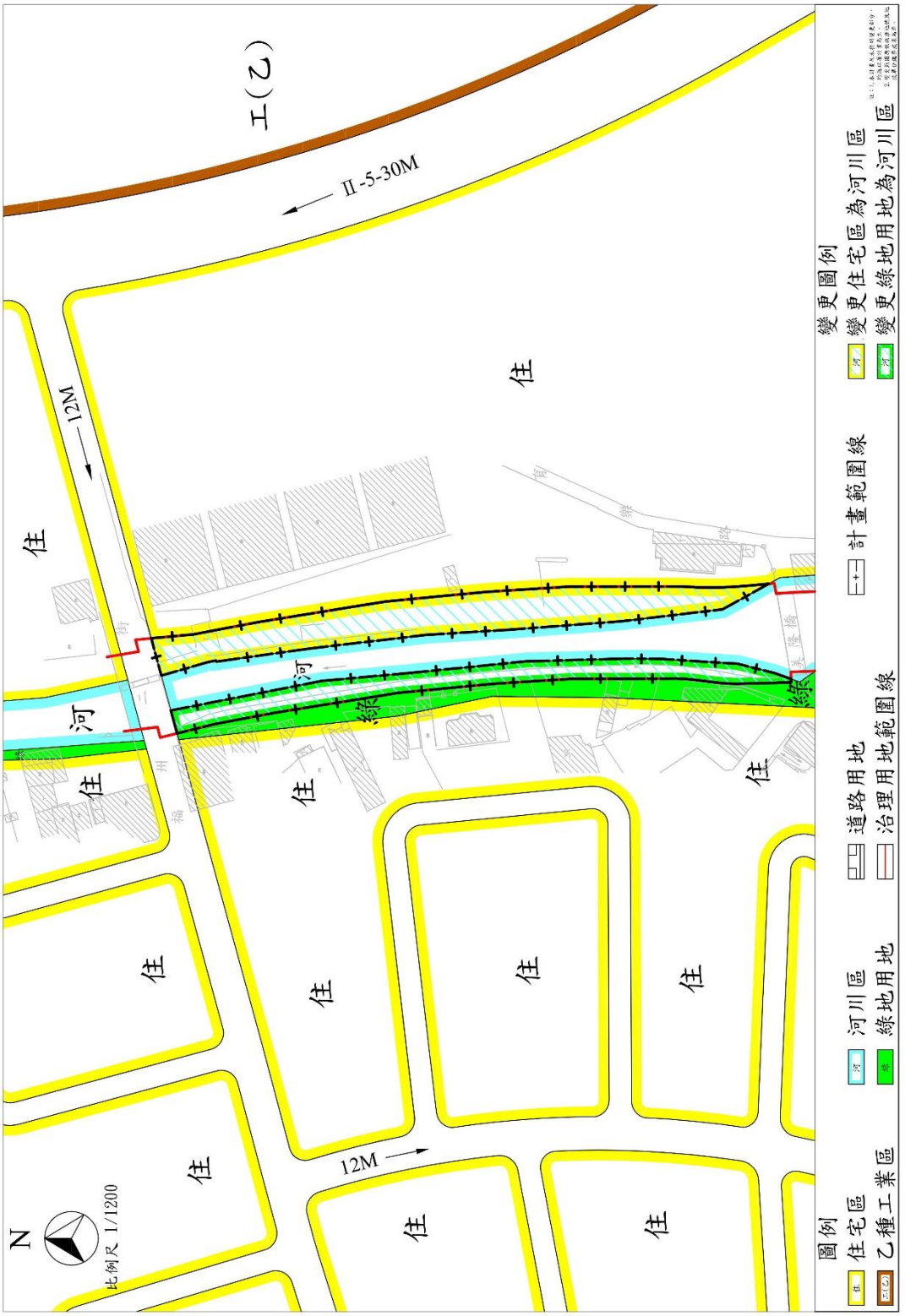
八、 公民或團體陳情意見：計 1 件。(詳表二)。

決　議：

表一 變更內容明細表

位置	變更內容				變更理由
	原計畫	面積(公頃)	新計畫	面積(公頃)	
中壢平鎮都市擴大修訂主要計畫中壢區忠福段、普義段	住宅區	0.260	河川區	0.416	為配合經濟部 105 年 4 月 2 日經授水字第 10520204580 號同意辦理「流域綜合治理計畫直轄市、縣(市)管河川、區域排水第二期治理工程執行計畫書」及經濟部 102 年 5 月 7 日經授水字第 10220204340 號公告「新街溪排水幹線治理計畫堤防預定線」，以解決本水系沿岸淹水災害問題，依公告之新街溪排水幹線治理計畫堤防預定線為基準，調整新街溪之福州橋至美隆橋區段河道土地使用分區或用地為河川區，因應未來河川用地徵收及工程作業之需求。
	綠地用地	0.156			
	合計	0.416	合計	0.416	

註：本計畫未敘明變更部分，均應以原計畫為準。表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。



圖一　變更主要計畫示意圖

附表二 公民或團體陳情意見綜理表

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	桃園市都市計畫委員會決議
1	黃○○	桃園市中壢區忠福段3116地號	桃園市中壢區忠福段3116地號1筆土地，前開私有土地為配合福州橋至美隆橋河道拓寬治理工程，部分土地使用分區之住宅區變更為河川區，此項變更將造成資產損失及降地建物價值。	桃園市中壢區忠福段3116地號私有土地剔除變更範圍	

第 3 案：審議「南崁地區都市計畫(經國特區第一期開發計畫)停車場用地申請公共設施多目標作為轉運站臨時使用案」

說　明：

一、辦理緣起：

為收納桃園交流道周邊國道客運路線，本府交通局原規劃於桃園區中正北路及同安街口設置轉運站並與捷運綠線 G12 站共用車站專用區，提供民眾多元之大眾運輸服務；惟考量該轉運站須配合捷運綠線都市計畫變更及區段徵收之期程，因時程較久，故另於經國特區第一期開發計畫內(經國路及幸福路口)規劃設置臨時轉運站，作為短期替代方案，以達紓緩周邊交通壅塞之效。

本府後續將配合捷運綠線 G12 站開發期程，將轉運站功能移轉至該車站專用區，本案所設置之臨時建築物將視未來都市發展需求，調整其使用功能。

本案基地位於桃園區經國路及幸福路口，屬經「南崁地區都市計畫(經國特區第一期開發計畫)」之停車場用地，因經國特區目前仍屬開發中階段，周邊開發強度有限，暫無停車需求，爰依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」第 3 條第 1 項第 5 款之規定，申請進行建置臨時轉運站使用用途。

二、申請機關：桃園市政府交通局。

三、計畫性質：公共設施用地多目標使用。

四、法令依據：

「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」第 3 條第 1 項第 5 款（摘略）：公共設施用地多目標使用之用地類別、使用項目及准許條件，依附表之規定。但作下列各款使用者，不受附表之限制：閒置或低度利用之公共設施，經直轄市、縣(市)政府都市計畫委員會審議通過者，得作臨時使用。

五、計畫位置：

位於桃園區水汴頭段 44 地號(經國路及幸福路口)，屬南崁地區都市計畫(經國特區第一期開發計畫)之停車場用地，面積為 0.35 公頃，土地所有權為桃園市，管理機關為桃園市政府交通局（附圖一、二)。

六、計畫內容：

本停車場用地現況為空地，將依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」建置地上二層之臨時轉運站，至捷運綠線 G12 站車站專用區開發完成(預估 119 年)後，再將本案設置之轉運站其功能轉移至該車站專用區 （配置圖如附圖三、四、五)，並本案所設置之臨時建築物將視未來都市發展需求，調整其使用功能。

七、辦理歷程：

(一)100 年 9 月 15 日公告實施「變更南崁新市鎮都市計畫(經國特區第一期開發計畫)主要計畫(第一階段)案計畫」暨擬定細部計畫案。

(二) 101 年 11 月 7 日公告實施「修訂南崁新市鎮都市計畫(經國特區第一期開發計畫)細部計畫(第一階段)案」。

(三)104 年 1 月 9 日公告實施「變更南崁地區都市計畫(經國特區第一期開發計畫)細部計畫(第一階段)(修訂土地使用分區管制要點部分條文)」。

(四)105 年 12 月 1 日簽奉核准辦理公共設施多目標，並向本市都市計畫委員會提案審議。

決　議：

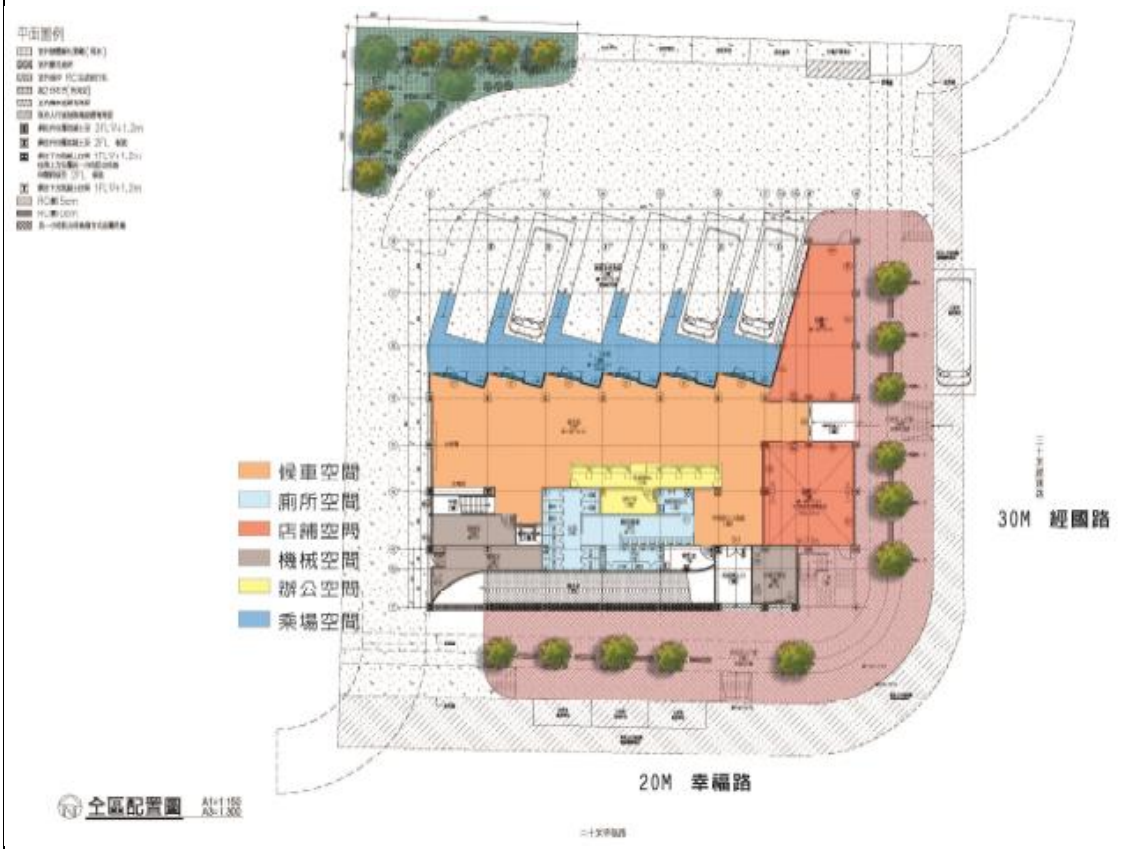
申請基地
住宅區
商業區
工業區
貨櫃貨物轉運中心區
河川區
農業區
公園用地
兒童遊樂場用地
綠地
廣場用地
廣場用地(兼供停車使用)
廣場用地(兼供道路使用)
停車場用地
高中用地
國中用地
國小用地
污水處理場用地
道路用地
第一階段公告實施細部計畫範圍(市地重劃範圍)
經園特區第一期開發計畫範圍

附圖一 位置示意圖

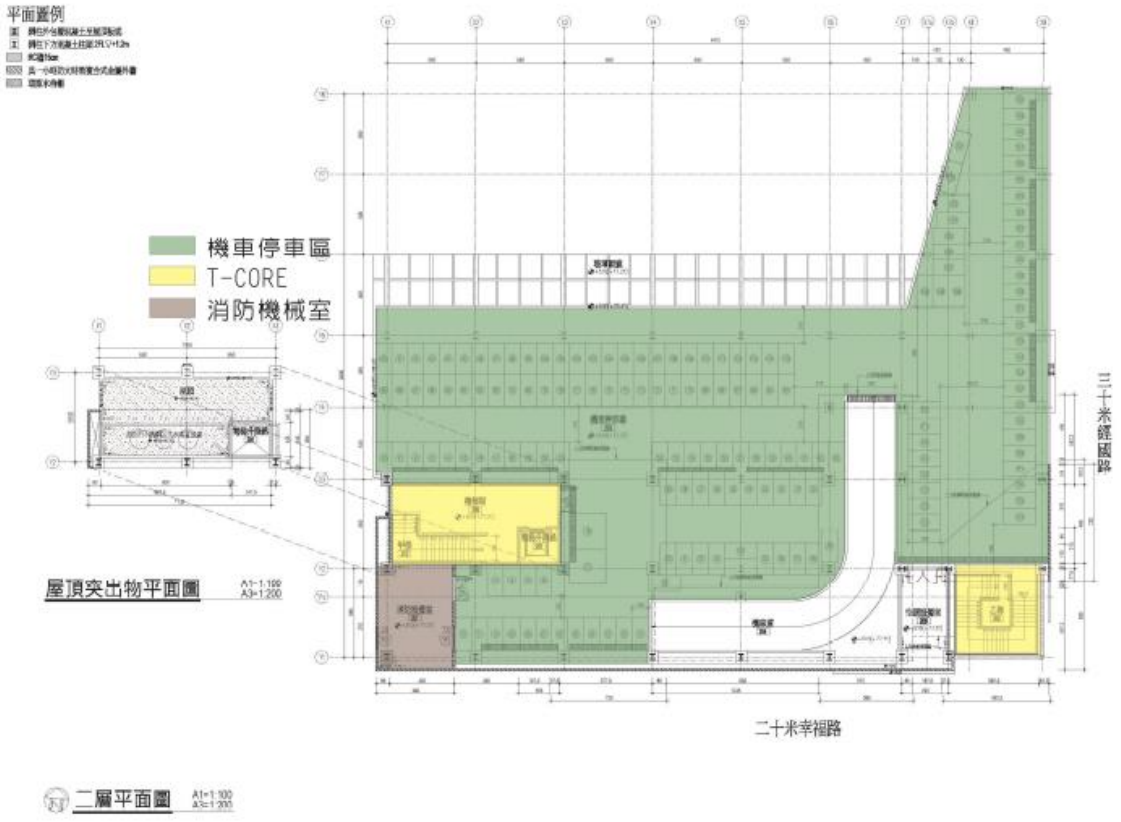
30 米幸福路
申請基地
地號：桃園區水汴頭段44地號
使用分區：停車場用地
申請項目：轉運車站
申請面積：3522.94m²
建蔽率：80%
容積率：480%
30米經國路
商業用地

附圖二 位置示意圖

附圖三 位置配置圖



附圖四 一樓配置圖



附圖五 二樓配置圖

第 4 案：司法園區都市計畫變更案。

（1） 審議「變更南崁地區都市計畫(配合行政區調整為商業區及公園用地)主要計畫案」

（2） 審議「變更縱貫公路桃園內壢間都市計畫(配合行政區調整為商業區及公園用地)主要計畫案」

（3） 審議「擬定南崁地區都市計畫(配合行政區調整為商業區及公園用地)細部計畫案」

（4） 審議「擬定縱貫公路桃園內壢間都市計畫(配合行政區調整為商業區及公園用地)細部計畫案」

說　明：

一、 辦理緣起：

民國 89 年間因桃園地方法院、桃園地方法院檢察署之使用需求，將桃園農田水利會所有分跨「縱貫公路桃園內壢間都市計畫」及「南崁新市鎮都市計畫」之『桃園大圳一支線十二號池』土地(係屬農業區)，變更為機關用地(供桃園地方法院、桃園地方法院地檢署使用)、行政區(供桃園農田水利會使用)、公園用地、道路用地及溝渠用地，並於民國 90 年 11 月公告實施。

前開計畫於 95 年 6 月 22 日配合國際路拓寬案，範圍西側臨國際路一側部分土地變更為道路用地，另為補足機關用地所需面積，將範圍內 30 公尺計畫道路向南調整，縮減原公園用地面積；又於 102 年 1 月 11 日中路地區整體開發案，配合園道系統規劃，將道路用地變更為園道用地，並考量水利會原已完成變更之行政區土地得以有效利用，將原行政區指定供農田水利會專案研究、業務管制、基層組織及員工訓練等辦公廳舍，並提供社區公益活動使用之文字規定取消。

本案考量水利會表示行政區已無興建辦公廳舍之需求，另該基地鄰近南桃園交流道，具交通優勢及便利性，適合發展區域型商業服務中心，為促進土地合理有效利用，爰依都

市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款辦理都市計畫個案變更。

二、 申請人：臺灣桃園農田水利會

三、 變更機關：桃園市政府。

四、 計畫性質：變更主要計畫暨擬定細部計畫。

五、 法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款、第 22 條。

六、 計畫位置：

本計畫範圍為國際路以東、大興西路以北地區之行政區、公園用地及園道用地，計畫面積為 4.84 公頃。(詳圖 1)

七、 計畫內容：詳計畫書及表 1、表 2、表 3、表 4、圖 2 及圖 3。

八、 辦理歷程：

(一)104 年 10 月 5 日起公開展覽 30 天。

(二)104 年 10 月 21 日上午 10 時於桃園區公所 4 樓視聽中心會議室辦理說明會。

(三)105 年 6 月 8 日本市都市計畫委員會第 1 次專案小組會議審議。

(四)105 年 10 月 12 日本市都市計畫委員會第 2 次專案小組會議審議。

九、 公民或團體陳情意見：計 1 件。(詳表 5)

十、 本案前經 105 年 10 月 12 日市都委會第 2 次專案小組審議，小組建議意見：『本案建議不應與原司法園區變更案沿革併同討論，惟申請單位仍表示有併同討論之必要性，因此部分非屬專案小組權責，故針對本案「變更為商業區之合理性必要性」及「回饋比例」兩議題，先提請市大會討論。』，申請人後於 105 年 11 月 23 日函送依小組會議決議回應對照表及補充資料(詳後附第 1 次、第 2 次專案小組修正對照表及附件一)，爰提會討論。

決　議：

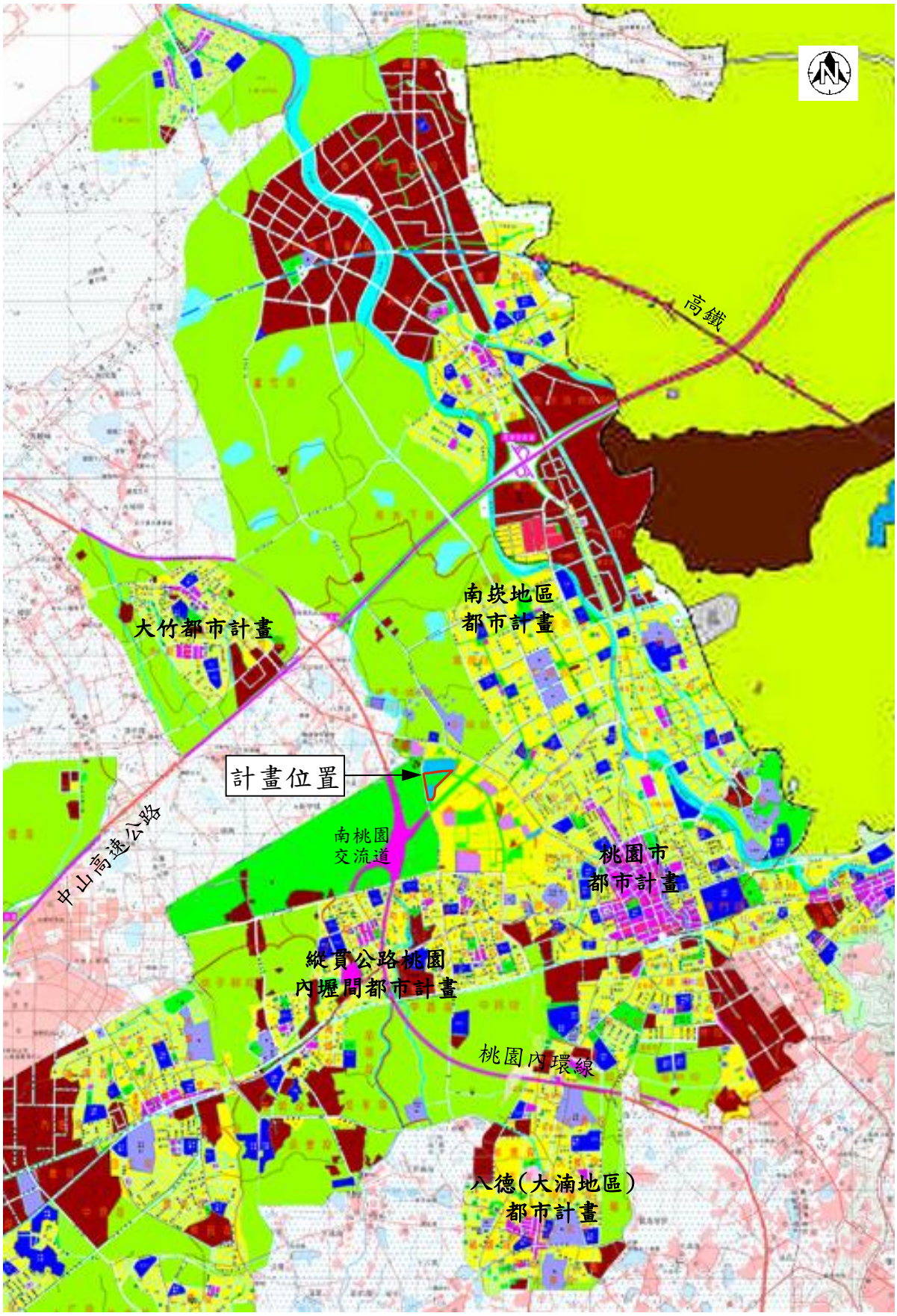

高鐵
南崁地區
都市計畫
大竹都市計畫
計畫位置
南桃園
交流道
中山高速公路
桃園市
都市計畫
縱貫公路桃園
內壢間都市計畫
桃園內環線
八德(大湳地區)
都市計畫

圖1　變更位置示意圖

表 1　主要計畫變更內容明細表(縱貫都市計畫部分)

編號	位置	變更理由				變更理由
		原計畫	面積（公頃）	新計畫	面積（公頃）	
一	計畫區北側，國際路以東、大興西路以北地區	行政區	1.93	商業區	1.74	1. 因應司法園區所劃設之行政區迄今仍無使用需求，且其附帶條件捐地規定尚有執行疑慮，一併調整原變更計畫案。 2. 本案變更位置緊臨中路整體開發計畫，此案以住宅使用為主，考量本地區將產生相當規模之商業需求，故變更行政區為商業區，並適度增加劃設公園用地作為變更回饋。 3. 重新釐訂原附帶條件規定內容，以利明確後續執行作業。
				公園用地	0.19	
		附帶條件： 道路及公園用地應由桃園農田水利會無償提供予桃園市公所，並俟完成「回饋無償提供使用」程序後，行政區始得發照建築。		附帶條件： 本案應另行擬定細部計畫。 (附帶條件變更範圍包括商業區、園道用地及公園用地)		

註：1. 本次變更內容凡未指明變更者均以原計畫為準。

2. 表內面積僅供參考，實際面積應以核定圖實地分割測量為準。

表 2　主要計畫變更內容明細表(南崁都市計畫部分)

編號	位置	變更理由				變更理由
		原計畫	面積（公頃）	新計畫	面積（公頃）	
一	計畫區南側，國際路以東、大興西路以北地區	附帶條件： 道路及公園用地應由桃園農田水利會無償提供予桃園市公所，並俟完成「回饋無償提供使用」程序後，行政區始得發照建築。		附帶條件： 本案應另行擬定細部計畫。 (附帶條件變更範圍包括商業區、園道用地及公園用地)		1. 因應司法園區所劃設之行政區迄今仍無使用需求，且其附帶條件捐地規定尚有執行疑慮，一併調整原變更計畫案。 2. 重新釐訂原附帶條件規定內容，以利明確後續執行作業。

註：本次變更內容凡未指明變更者均以原計畫為準。

表 3　細部計畫土地使用計畫面積表

項　目		南崁地區 都市計畫區		縱貫公路桃園 內壢間都市計畫		合　計	
分區別		面積 （公頃）	百分比	面積 （公頃）	百分比	面積 （公頃）	百分比
使用分區	商業區	0.00	0.00%	1.74	41.33%	1.74	35.95%
	小　計	0.00	0.00%	1.74	41.33%	1.74	35.95%
公共設施用地	公園用地	0.18	28.57%	1.99	47.27%	2.17	44.83%
	園道用地	0.45	71.43%	0.48	11.40%	0.93	19.21%
	小　計	0.63	100.00%	2.64	58.67%	3.10	64.05%
合　計		0.63	100.00%	4.21	100.00%	4.84	100.00%

備註:

1. 本案園道用地及公園用地之用地取得方式如下：
   (1) 公有土地：採公地撥用方式取得。
   (2) 私有土地：申請人應於細部計畫公告實施後3年內無償捐贈園道用地及公園用地予桃園市政府。
2. 本案公園用地之開闢經費由桃園農田水利會自行編列預算負擔。
3. 本案實施進度與開發期限：本案應於細部計畫公告實施後3年內完成公共設施用地之開闢及捐贈，否則依程序回復為農業區。
4. 實際面積應以核定後地籍實地分割面積為準。

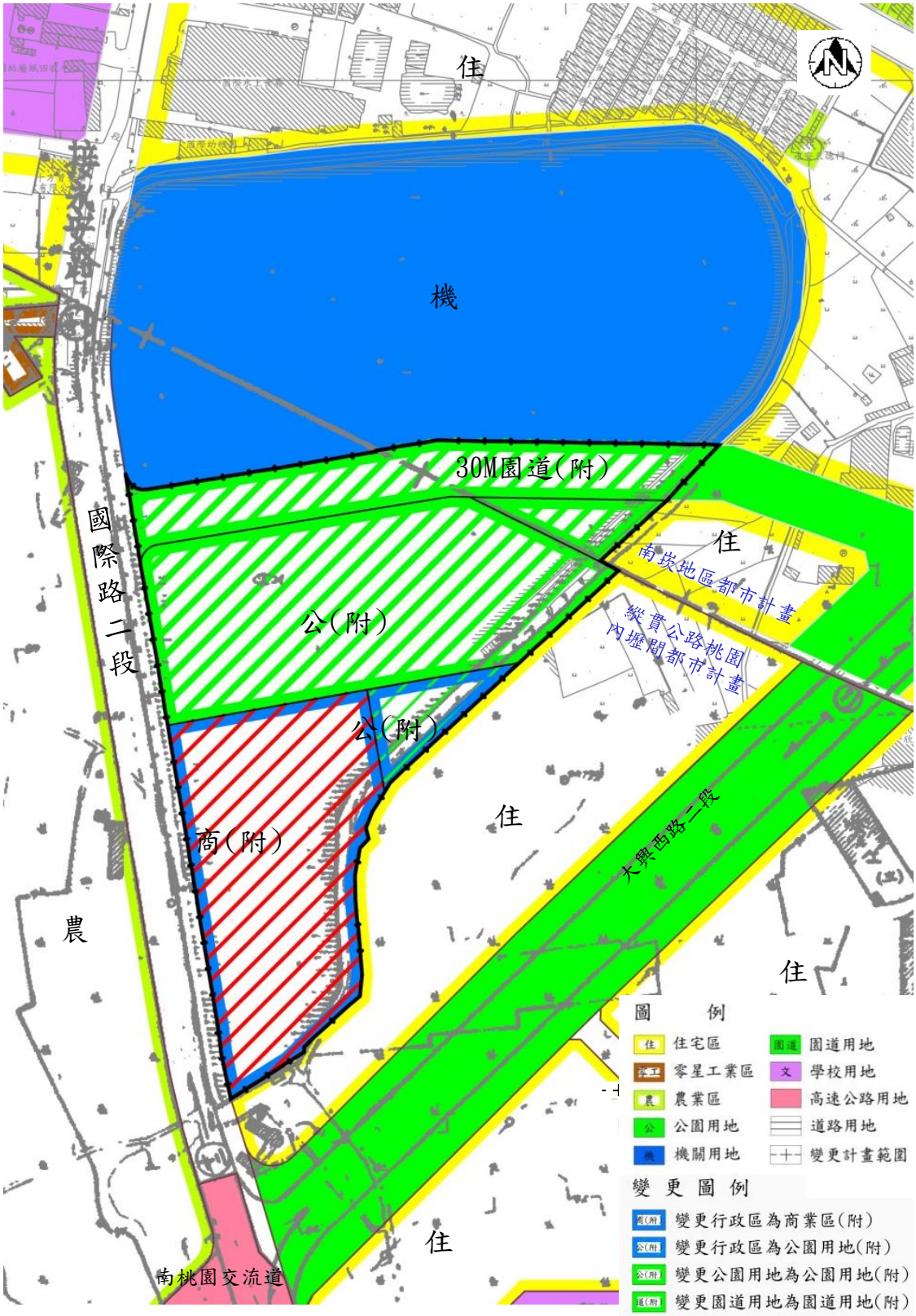


圖2　主要計畫變更內容示意圖

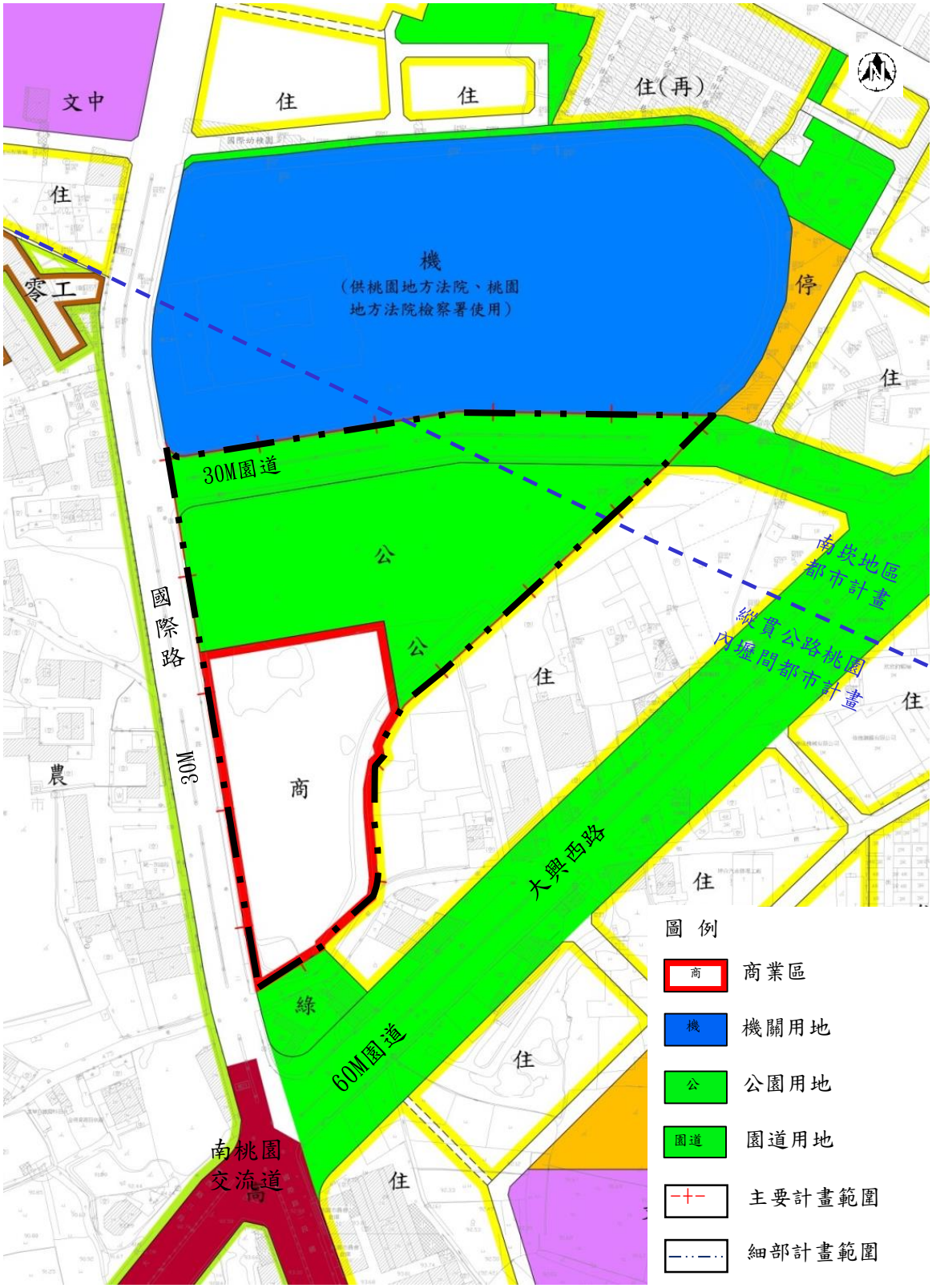


圖3　細部計畫內容示意圖

表 4　土地使用分區管制要點對照表

公展草案內容	依小組意見修正	說　明
(一)為促進土地之合理利用及維護計畫區內之商業環境品質，依都市計畫法之規定，特訂定本要點。	維持原條文。	－
(二)本要點依都市計畫法第 22 條及都市計畫法台灣省施行細則第 35 條之規定訂定之。	維持原條文。	－
(三)發展強度規定如下： 1. 商業區之之建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 380%。 2. 公園用地之建蔽率不得大於 10%，容積率不得大於 20%，得作地下停車場使用。	(三)發展強度規定如下： 1. 商業區之之建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 380%。 2. 公園用地之建蔽率不得大於 10%，容積率不得大於 20%。	公園用地如未限制作多目標使用，即可作地下停車場使用，故刪除贅字。
(四)商業區土地使用管制依都市計畫法臺灣省施行細則第 17 條規定辦理。商業區供住宅使用之總樓地板面積不得超過商業區總樓地板面積之二分之一，且三樓以下限作商業使用。	維持原條文。	－
(五)為避免過於細分之建築規模，難以塑造整體環境意象，並促進整體開發，建築基地最小開發規模不得小於 5,000 平方公尺。	維持原條文。	－
(六)建築物附屬停車空間之設置應依照下列規定辦理： 1. 商業區之停車位數量，以建築技術規則所規定之停車位數量乘以 1.5 倍計算，機車停車位數則依汽車需求數等量設置。 2. 建築基地停車空間之車道出入口設置以不超過 2 個為原則，但基地面積超過 3,000 ㎡以上者，或基地內建築物依法應設置之停車面積總和達 3,000 ㎡或停車數量總和達 100 部以上者，不在此限。	(六)建築物附屬停車空間之設置應依照下列規定辦理： 1. 商業區之停車空間數量，以建築技術規則所規定之停車空間數量乘以 1.5 倍留設汽車停車空間及機車停車空間。 2. 每部機車停車空間長度至少 2 公尺，寬度至少 1 公尺，機車道寬度至少 2 公尺。 3. 建築基地停車空間之車道出入口設置以不超過 2 個為原則，但基地面積超過 3,000 ㎡以上者，或基地內	參照中路整體開發地區之土地使用管制要點，增修訂建築基地留設機車停車空間規定。

公展草案內容	依小組意見修正	說　明
	建築物依法應設置之停車面積總和達 3,000 ㎡或停車數量總和達 100 部以上者，不在此限。	
(七)本計畫區之開發建築應於發照前經「桃園市都市設計審議委員會」審議通過。委員會應依本要點所訂之都市設計準則進行審議，必要時得另訂更詳確之都市設計補充規定，以為審議時之依據。	(七)本計畫區之開發建築，應經都市設計審議通過後始得發照建築。委員會應依本要點所訂之都市設計準則進行審議，必要時得另訂更詳確之都市設計補充規定，以為審議時之依據。	參照中路案及桃園市共通性條文。
(八)都市設計準則 1.建築退縮深度與開放空間留設應依下列規定： (1)為形塑良好都市風貌，創造舒適之人行環境，規定建築基地退縮建築臨接計畫道路部分應退縮至少 6 公尺以上建築，並自計畫道路境界線起至少留設 3 公尺寬人行步道，其餘部分不得設置圍牆或其他屏障物，且並應植栽綠化，並得計入法定空地；但基地情形特殊經提「桃園市都市設計審議委員會」審查同意者，從其規定。 (2)依本要點留設之人行步道應配合面臨計畫道路人行道之鋪面型式、色彩、材質及紋理，以創造開放空間整體延續性。 (3)建築基地臨接住宅區、綠地及公園用地部分，應退縮至少 3 公尺建築。 2.退縮建築留設帶狀開放空間之設置，應依下列規定辦理： (1)開放空間應儘量鄰接計畫道路留設。 (2)開放空間應集中留設，並予綠化。 (3)開放空間之留設應充分與現	(八)都市設計準則 1.建築退縮深度與開放空間留設應依下列規定： (1)為形塑良好都市風貌，創造舒適之人行環境，規定建築基地臨接計畫道路部分應退縮至少 6 公尺以上建築，臨接綠地及公園用地部分，應退縮至少 3 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。 (2)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(但基地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，不再此限。)，且應自道路境界線至少留設 1.5 公尺寬之植栽綠化，其餘部分設置人行步道。 (3)依本要點留設之人行步道應配合面臨計畫道路人行道之鋪面型式、色彩、材質及紋理，以創造	參照桃園市共通性條文修訂無遮簷退縮空間之規定。

公展草案內容	依小組意見修正	說　明
有公園、綠地連接，並應與鄰地留設之空地充分配合。 3.商業區建築物所附設之水塔、空調、視訊、機械等設施物，應加以隱藏或包覆，不得外露(係指任何角度之情況，包含鳥瞰)，避免造成不良之視覺景觀。 4.圍牆:本計畫區建築基地如設置圍牆者，其圍牆透空率不得小於 70%，牆基高度不得大於45cm，且圍牆總高度不得大於1.5m；圍牆以綠籬代替則不受透空率之限制，然高度亦不得大於1.5m。 5.臨接 30 公尺計畫道路之人行步道設置街道傢俱時，應於臨接車道部分之 1/2 以內範圍設置為原則，並應考量都市景觀與行人安全，整體設置於街道傢俱設施帶範圍。街道傢俱主要設置原則如下： (1)街道傢俱設置應配合整體環境景觀，且不得妨礙人行動線之連續性及緊急救護之通行。 (2)除為維護公共安全之公用設備(如交通號誌、消防栓等)外，其餘傢俱設置應與鄰近街廓、開放空間系統之設計相互協調。	開放空間整體延續性。 2.退縮建築留設帶狀開放空間之設置，應依下列規定辦理： (1)開放空間應儘量鄰接計畫道路留設。 (2)開放空間應集中留設，並予綠化。 (3)開放空間之留設應充分與現有公園、綠地連接，並應與鄰地留設之空地充分配合。 3.商業區建築物所附設之水塔、空調、視訊、機械等設施物，應加以隱藏或包覆，不得外露(係指任何角度之情況，包含鳥瞰)，避免造成不良之視覺景觀。 4.圍牆：本計畫區建築基地如設置圍牆者，其圍牆透空率不得小於70%，牆基高度不得大於45cm，且圍牆總高度不得大於1.5m；圍牆以綠籬代替則不受透空率之限制，然高度亦不得大於1.5m。 5.臨接30公尺計畫道路之人行步道設置街道傢俱時，應於臨接車道部分之 1/2 以內範圍設置為原則，並應考量都市景觀與行人安全，整體設置於街道傢俱設施帶範圍。街道傢俱主要設置原則如下： (1)街道傢俱設置應配合整體環境景觀，且不得妨礙人行動線之連續性及緊急救護之通行。 (2)除為維護公共安全之公用設備(如交通號誌、消防栓等)外，其餘傢俱設	

公展草案內容	依小組意見修正	說　明
	置應與鄰近街廓、開放空間系統之設計相互協調。	
(九)建築基地內之法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木，其植栽種類以原生植物為原則。	維持原條文。	－
(十)本要點未規定事項，適用其他法令之規定。	維持原條文。	－

表 5　公開展覽公民或團體陳情意見綜理表

編號	陳情人	陳情內容摘要	建議事項
1	蘇○明	1. 水利會依原計畫並未提供公園及道路供公所及市政府使用。 2. 中路計畫區內未有商業區設置，該區域是否有足夠商業需求? 3. 該案將來產生之交通流量將完全落於國際路二段，地區交通是否能負荷?	請依原始計畫附帶條件完成後，再另行擬定新計畫。

105 年 6 月 8 日本市都市計畫委員會第 1 次專案小組回應對照表

<table>
<tr><th>專案小組建議意見</th><th>申請單位處理情形及說明</th></tr>
<tr><td>(一)考量本案行政區與機關用地使用性質雷同，故請申請單位補充機關用地變更為商業區回饋比例之相關案例，例如：郵政、電信，以說明捐贈公共設施比例之合理性供審議參考。</td><td>1.有關本案行政區變更為商業區應捐贈之公共設施用地比例，法令未明確規範，茲彙整各相關變更回饋之案例，以供審議之參考。(參見附件 1)
2.考量本案原計畫分區為行政區，本次增加劃設變更行政區面積之 10%作為公園用地(0.19 公頃)，且開發後仍須捐贈市政府園道用地及公園用地，捐贈公共設施用地比例由 60.12%提高為 64.05%，已屬較高之回饋比例。
變更範圍變更前後土地使用計畫
<table><tr><th colspan="2" rowspan="2">類別</th><th colspan="2">變更前</th><th colspan="2">變更後</th></tr><tr><th>面積(公頃)</th><th>百分比</th><th>面積(公頃)</th><th>百分比</th></tr><tr><td rowspan="3">使用分區</td><td>行政區</td><td>1.93</td><td>39.88%</td><td>0</td><td>0.00%</td></tr><tr><td>商業區</td><td>0</td><td>0.00%</td><td>1.74</td><td>35.95%</td></tr><tr><td>小　計</td><td>1.93</td><td>39.88%</td><td>1.74</td><td>35.95%</td></tr><tr><td rowspan="3">公共設施用地</td><td>公園用地</td><td>1.98</td><td>40.91%</td><td>2.17</td><td>44.83%</td></tr><tr><td>園道用地</td><td>0.93</td><td>19.21%</td><td>0.93</td><td>19.21%</td></tr><tr><td>小　計</td><td>2.91</td><td>60.12%</td><td>3.10</td><td>64.05%</td></tr><tr><td colspan="2">總　計</td><td>4.84</td><td>100.00%</td><td>4.84</td><td>100.00%</td></tr></table>3.本變更案非類屬一般公共設施用地之變更性質，應屬原農業區整體變更之修正案。為符合「都市計畫細部計畫審議原則」第 11 條第 4 項之規定(略為主要計畫變更土地使用分區應劃設不低於該等地區總面積 10%之開放空間用地。)，故增加劃設變更行政區面積之 10%作為公園用地，並增加回饋面積，應尚屬公平合理。</td></tr>
<tr><td>(二)公園用地依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」之立體多目標使用規定得作停車場用地，故建議刪除土地使用管制要點內公</td><td>1.土地使用管制要點內公園用地得作地下停車場使用文字刪除之修正意見，遵照辦理。
2.本案公園用地之相關工程設計圖說應經相關權管單位審查同意後，再行開闢施工。相關文字內容將依慣例納入變更後協</td></tr>
</table>

專案小組建議意見	申請單位處理情形及說明
園用地得作地下停車場使用等文字，並為利本案後續公共設施用地捐贈事宜，相關工程設計圖說應經相關權管單位審查同意。	議書規定條文。
(三)本案實施進度與開發期限，請依本市通案性規定敘明應於細部計畫公告實施後一定期限內完成開發建設，否則依程序回復為農業區。	配合本案未來將辦理後續招商作業，需時較長，及配合本市通案性規定，建議修正如下： 1.原公展計畫書之規定： 本計畫完成都市計畫變更法定程序後，於 3 年內完成招商程序，並由承租廠商依其開發需求逕行完成雜項執照併建築執照申請、雜項工程及建築工程施工、開幕及營運等作業。 2.建議修正規定： 本計畫於細部計畫公告實施後，5 年內完成公共設施用地之開闢及捐贈，否則依程序回復為農業區。
(四)建議本案不應與原司法園區變更案沿革併同討論，如申請單位仍認為有併同討論之必要性，因非屬專案小組權責，應提請市大會討論。	1.本案原為配合桃園地方法院及桃園地方法院檢察署之使用需求而辦理變更，並於民國 90 年 11 月發布實施。惟水利會迄今仍無興建辦公廳舍之需求，實有重新檢討該變更案行政區劃設之必要性。 2.今前開院檢單位所需之機關用地已徵收取得，並陸續建築施工中，剩餘之行政區、園道用地及公園用地仍有難以執行附帶條件之情形，故仍應與原司法園區變更案之沿革併同討論，俾利檢視本次變更計畫案之合理性。
(五)考量本計畫區緊臨中路整體開發計畫案，該	1.本案以區域型商業服務中心為發展定位，並以大型量販店及商業辦公大樓為開發

專案小組建議意見	申請單位處理情形及說明
案之土地使用計畫以住宅使用為主，為避免兩案間有所競合，並考量中路地區整體開發計畫將產生相當規模之商業需求，請補充本案土地使用管制要點規定商業區可供住宅使用之合理性，並補充說明本案商業區之定位及容積率訂定之合理性。	目標，未來建築使用型態應以純商業為主。惟衡酌台灣地區住商混合使用之民情，及參酌鄰近縣市相關案例規定，故適度規範本案商業區土管內容如下：「商業區土地使用管制依都市計畫法臺灣省施行細則第 17 條規定辦理。商業區供住宅使用之總樓地板面積不得超過商業區總樓地板面積之二分之一，且三樓以下限作商業使用。」 2. 本案橫跨「南崁地區都市計畫」及「縱貫公路桃園內壢間都市計畫」，其容積率分別訂為 350%及 380%，惟本案之商業區坐落於「縱貫公路桃園內壢間都市計畫」區內，故依其容積率規定訂為 380%。
(六)請申請單位釐清本案範圍內之國有土地是否適用「各級政府機關互相撥用公有不動產之有償與無償劃分原則」之規定，如適用上開規定並請釐清屬無償或有償撥用。	本案範圍內之國有土地原屬灌溉溝渠，於民國 90 年 11 月發布實施之計畫內容即為公園用地，應適用「各級政府機關互相撥用公有不動產之有償與無償劃分原則」之規定，符合因公務或公共所需公有不動產，依法申辦撥用時，以無償撥用為原則，似無應辦理有償撥用之情形。
(七)有關本案細部計畫書第 34 頁，拾、事業及財務計畫內有關「至於建築基地所需建築工程費用，將由桃園農田水利會或承租廠商自行募集自有資金及融資貸款支應」等文字，因非涉及本案公共設施用地土地取得及開	遵照辦理。

專案小組建議意見	申請單位處理情形及說明
發經費之內容，故請申請單位斟酌是否刪除。	
(八)請申請單位儘速依本府水務局及交通局意見，須提送排水計畫書及交通影響評估報告書審查。	1. 本案之排水計畫將依水務局代表會中所提意見，於本變更案提送內政部都委會審議前，提送排水計畫書至貴府水務局審查。 2. 本案之交通影響評估報告原於 102 年 4 月 9 日以變更為產業專用區內容經貴府交通局審查原則同意在案。惟現有變更內容修正為商業區，將於本變更案提送內政部都委會審議前，另提修正後之交通影響評估報告書，惠請交通局辦理審查。
(九)公民或團體陳情意見部分，請補充相關陳情內容並提下次會議討論。	遵照辦理，本案公開展覽後計有一件人民陳情案件，茲提出相關意見研析，以供審議之參考。(詳附件 2)

105 年 10 月 12 日本市都市計畫委員會第 2 次專案小組回應對照表

專案小組建議意見	申請單位處理情形及說明
(一)本案建議不應與原司法園區變更案沿革併同討論，惟申請單位仍表示有併同討論之必要性，因此部分非屬專案小組權責，故針對本案「變更為商業區之合理性必要性」及「回饋比例」兩議題，先提請市大會討論。	1. 遵照辦理。 2. 有關本案之「變更為商業區之合理性必要性」及「回饋比例」兩議題之相關分析資料，參見附件 1、附件 2。
(二)本案鄰近南桃園交流道，開發後將影響大興西路及國際路等道路之交通服務水準，請申請單位儘速提送交通影響評估報告書予主管機關審查，俾供委員會審議參考。	1. 本案之交通影響評估報告原於 102 年 4 月 9 日以變更為產業專用區內容經貴府交通局交評委員會審查原則同意在案。 2. 惟現有變更內容修正為商業區(設置內容與產業專用區相同，僅變更分區名稱不同)，建請同意俟本變更案經本市都委會審議原則通過後(變更與回饋面積確認後)，提送內政部都委會審議前，另提修正後之交通影響評估報告書，再惠請交通局辦理審查。
(三)本案實施進度與開發期限，請依本市通案性規定敘明應於細部計畫公告實施後 3 年內完成公共設施用地之開闢及捐贈，否則依程序回復為農業區。	遵照辦理。
(四)本案園道用地已興闢完成，請申請單位刪除事業及財務計畫表內園道用地之工程費用。	遵照辦理。

專案小組建議意見	申請單位處理情形及說明
(五)考量本計畫區緊臨中路整體開發計畫區，為配合都市整體發展，請申請單位參照中路地區土地使用管制要點規定修正本案相關規定。	遵照辦理，修正本案土地使用管制要點內容參見附件 3。

附件一　申請人依 105 年 10 月 12 日本市都市計畫委員會第 2 次專案小組建議意見補充資料

壹、本案變更為商業區之合理性必要性分析

一、本案變更緣由

因應司法園區所劃設之行政區迄今仍無使用需求，且其附帶條件捐地規定尚有執行疑慮，故一併調整原變更計畫案；並重新釐訂原附帶條件規定內容，以利明確後續執行作業。

二、本案劃設商業區之理由

(一)鄰近地區商業區面積不足，有增加劃設商業區之需求

桃園市發展快速，其核心都會地區之商業區發展已近飽和狀態，而南崁地區及桃園內壢地區等衛星都市地帶，亦因桃園市的擴張效應而呈現快速發展情形。

根據「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」規定，針對本案鄰近地區「南崁地區都市計畫」及「縱貫公路桃園內壢間都市計畫」之商業區劃設狀況分析，其商業區面積需求尚有 45 公頃以上之劃設額度，相關分析如下：

1.南崁地區都市計畫商業區面積需求檢討

現行南崁地區都市計畫之計畫人口為 280,000 人，商業區劃設 39.08 公頃，以都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 31 條第一款有關商業區面積以計畫人口規模檢討標準，容許規劃商業區面積 151.50 公頃，尚可劃設 112.42 公頃之商業區。

2.縱貫公路桃園內壢間都市計畫商業區面積需求檢討

現行縱貫公路桃園內壢間都市計畫區之計畫人口為 120,000 人，商業區劃設 13.09 公頃，以都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 31 條第一款有關商業區面積以計畫人口規模檢討標準，容許規劃商業區面積 59.50 公頃，尚可劃設 46.41 公頃之商業區。

(二)基地區位條件甚佳，適宜提供區域型商業服務設施

1. 基地區位條件具有交通便利性

本案基地鄰近南桃園交流道，為桃園市主要進出門戶之一，具交通優勢及便利性，加上基地周邊出入口所鄰近之連接道路(如大興西路、國際路二段及 30 米園林道路)之路幅寬度皆為 30 公尺以上，適合發展商業辦公、大型量販店等商業活動，為桃園市桃園區少見具備有高度交通便利性的可發展用地。

2. 基地功能適宜定位為提供區域型商業服務

計畫區變更使用後，適合以大型量販店及商業辦公大樓為規劃定位，可結合周邊公共設施、國際路、國道 2 號及未來捷運橘線等交通系統，形塑高優質服務機能的區域型商業服務中心。

3. 具有帶動中路地區整體發展之契機

可配合中路整體開發區的發展需求及自身的發展潛力，將其塑造有別於周邊住宅區與商業型態的土地使用機能，提供多元化、高品質的商業服務。未來在轉型發展下，將可加速吸引桃園區及內壢地區周邊擁擠的商業與住宅人口進駐，並帶動中路地區住宅及商業的發展機會。

貳、本案變更為商業區之回饋比例分析

一、變更回饋比例相關案例比較

(一)苗栗縣行政區變更為商業區案例

經查目前國內個案辦理行政區變更為商業區之案例僅有苗栗縣，為102.05.31.發布實施之「變更竹南頭份都市計畫(原行政區、人行廣場用地、廣場兼停車場用地、道路用地變更為商業區)」案，變更後公共設施用地由30.88%降至21.19%(詳附表 2-1)；單獨以行政區變更計算，變更後劃設公共設施用地18.26%(詳附表 2-2)。

附表 2-1　苗栗縣行政區變更為商業區變更前後面積對照表

項　目		變更前		變更後	
		面積(ha)	百分比	面積(ha)	百分比
使用分區	行政區(40%/250%)	5.58	69.12%	-	-
	商業區(70%/380%)	-	-	6.36	78.81%
公共設施用地	廣場兼停車場用地	0.33	4.06%	-	-
	人行廣場用地	1.61	19.91%	-	-
	公園用地	-	-	1.18	14.56%
	道路用地	0.56	6.92%	0.54	6.63%
	小　計	2.49	30.88%	1.71	21.19%
總　計		8.07	100.00%	8.07	100.00%

附表 2-2　苗栗縣行政區變更為商業區變更前後面積對照表(單獨以行政區計算)

變更前		變更後			
項　目	面積(ha)	項　目		面積(ha)	百分比
行政區	5.58	商業區		4.56	81.74%
		公共設施用地	公園用地	0.75	13.46%
			道路用地	0.27	4.80%
			小　計	1.02	18.26%

(二)台中市住宅區變更為商業區案例

另經查目前國內住宅區變更為商業區之回饋案例僅有台中市，為94.10.20.發布實施之「變更台中市都市計畫主要計畫(不包括大坑風景區)(第三次通盤檢討)(經內政部都市計畫委員會第615次會議審決部分)」，該計畫訂有「台中市都市計畫住宅區變更為商業區回饋要點」，作為變更回饋之執行依據。

歸納台中市住變商回饋比例為10%～18%(視商業區容積率強度而定)。

（詳見附表 2-3）

附表 2-3　台中市都市計畫住變商回饋比例一覽表

變更商業使用類型	商 1、商 1-1	商 2、商 2-1	商 2-2	商 3、商 3-1	商 4、商 4-1
回饋比例	10%	12%	6%	15%	18%
建蔽率	70%	70%	70%	70%	60%
容積率	280%	350%	350%	420%	500%

備註：住 1：50%/140%、住 2：60%/220%、住 2-1：60%/220%；住 3：55%/280%。

各相關案例變更容積及回饋比例比較分析詳見附表 2-4。

附表 2-4　相關案例變更容積及回饋比例比較表

類別	司法園區變更案（本案）		苗栗縣行變商案例		台中市住變商案例	
	建蔽率	容積率	建蔽率	容積率	建蔽率	容積率
行政區	50%	250%	40%	250%	--	--
住宅區	--	--	--	--	60%	220%
商業區	80%	380%	70%	380%	70%	350%
%差額	30%	130%	30%	130%	10%	130%
回饋比例	10%（建議採用）		18.26%		12%	

(三)桃園市電信用地變更相關案例之回饋原則

參考本市有關變更計畫書，電信用地變更為下列分區回饋原則如下：

1.商業區：40%

2.住宅區：30%

3.工業區：20%

4.電信專用區：20%

5.旅館區：35%

(四)桃園市郵政用地變更相關案例之回饋原則

依「都市計畫國營事業土地檢討變更處理原則」辦理，國營事業土地變更後開發義務負擔捐贈事項之計算公式如下：

變更為商業區：

P = 20%+(LP2/LP1-100%)/10；P 最大值為 30%，最小值為 20%

LP2：土地變更後毗鄰地價區段使用性質相同土地近三年之平均公告土地現值×面積

LP1：土地變更前近三年之平均公告土地現值×面積

歸納郵政用地變更為下列分區之回饋原則如下：

1.商業區：20～30%

2.住宅區：15～25%

3.特定專用區：20%以下

三、本案變更回饋比例合理性說明

(一)考量本案原計畫分區為行政區，本次增加劃設變更行政區面積之 10%作為公園用地(0.19 公頃)，且開發後仍須捐贈市政府園道用地及公園用地，捐贈公共設施用地比例由 60.12%提高為 64.05%，已屬較高之回饋比例。(詳見附表 2-5)

附表 2-5　本案行政區變更為商業區變更前後面積對照表

項　目		變更前		變更後	
		面積(ha)	百分比	面積(ha)	百分比
使用分區	行政區	1.93	39.88%	0.00	0.00%
	商業區	0.00	0.00%	1.74	35.95%
	小　計	1.93	39.88%	1.74	35.95%
公共設施用地	公園用地	1.98	40.91%	2.17	44.83%
	園道用地	0.93	19.21%	0.93	19.21%
	小　計	2.91	60.12%	3.10	64.05%
總　計		4.84	100.00%	4.84	100.00%

(二)本變更案非類屬一般公共設施用地之變更性質，應屬原農業區整體變更之修正案。為符合「都市計畫細部計畫審議原則」第 11 條第 4 項之規定(略為主要計畫變更土地使用分區應劃設不低於該等地區總面積 10%之開放空間用地。)，故增加劃設變更行政區面積之 10%作為公園用地，並增加回饋面積，應尚屬公平合理。

第 5 案：審議「變更南崁地區都市計畫（配合桃園都會區大眾捷運系統航空城捷運線【綠線】G12、G13、G13a 車站及相關設施設置）案」和「變更南崁地區都市計畫(未擬定細部計畫地區)土地使用分區管制要點(配合桃園都會區大眾捷運系統航空城捷運線【綠線】)案」

說　明：

一、 辦理緣起：

桃園市近年產業發展快速，人口顯著成長，是全國人口增加最快縣市之一，近幾年政府更積極推動大眾捷運系統建設計畫，整體路網規劃以「目字型的快捷路網」為主要架構，其中綠線路廊（規劃範圍大園-蘆竹-南崁-桃園-八德路廊）為桃園都會區整體路網中可與重大建設與其他交通建設期程上結合的優先計畫，需求性最高，成為最優先推動的捷運路線。

捷運綠線 G12、G13、G13a 及捷運路線行經所需出土段相關設施站原已納入「變更南崁新市鎮都市計畫(配合桃園都會區大眾捷運系統【綠線】G12、G13、G13a 車站及北機廠周邊土地開發計畫)案」(以下簡稱整體開發案)進行規劃開發，以區段徵收方式取得所需用地(本市都委會專案小組審議中)，但後續為配合 105 年行政院核定綜合規劃報告內容之路線通車期程，爰將 G12、G13、G13a 及路線出土段用地先行辦理個案變更，以一般徵收為原則(保留區段徵收權利)方式先行取得車站出入口與相關捷運系統設施所需用地。

此外，南崁地區主要計畫與細部計畫已完成拆離，並已發布實施，其中 G12、G13、G13a 位於「訂定南崁地區都市計畫(未擬定細部計畫地區)土地使用分區管制要點案計畫」案之範圍內，故一併辦理細部計畫變更，增訂 G12、G13、G13a 捷運系統用地相關土地使用管制規定。

二、 變更機關：桃園市政府。

三、 計畫性質：變更主要計畫及細部計畫。

四、 法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。

五、 辦理歷程：

(一)105 年 12 月 12 日起辦理公開展覽 30 日。

(二)105 年 12 月 23 日假桃園區公所辦理公開展覽說明會。

(三)105 年 12 月 27 日假蘆竹區公所辦理公開展覽說明會。

六、 變更位置：詳附圖一。

七、 計畫內容：詳計畫書、圖及表一變更內容明細表。

八、 開發方式及主體：

本計畫以桃園市政府為需用土地人,以下列方式取得土地:土地取得方式以公有地採撥用，私有地採一般徵收方式取得為原則，如土地所有權人出具土地使用同意書供桃園市政府先行使用，並經桃園市政府同意者，得保留參與後續區段徵收之權利。

(一)公有土地採撥用方式，私有土地採一般徵收方式取得為原則。

(二)基於桃園市政府刻正辦理之變更捷運綠線周邊農業區土地計畫案範圍包含本計畫土地，並規劃以區段徵收整體開發，考量本案土地所有權人權益，如土地所有權人出具土地使用同意書供桃園市政府先行使用，並經桃園市政府同意者，得保留參與後續區段徵收之權利。

(三)前開變更捷運綠線周邊農業區土地計畫案如經內政部都市計畫委員會或內政部土地徵收審議小組會議決議，本計畫土地不納入區段徵收範圍，則本計畫尚未徵收土地以一般徵收方式取得。

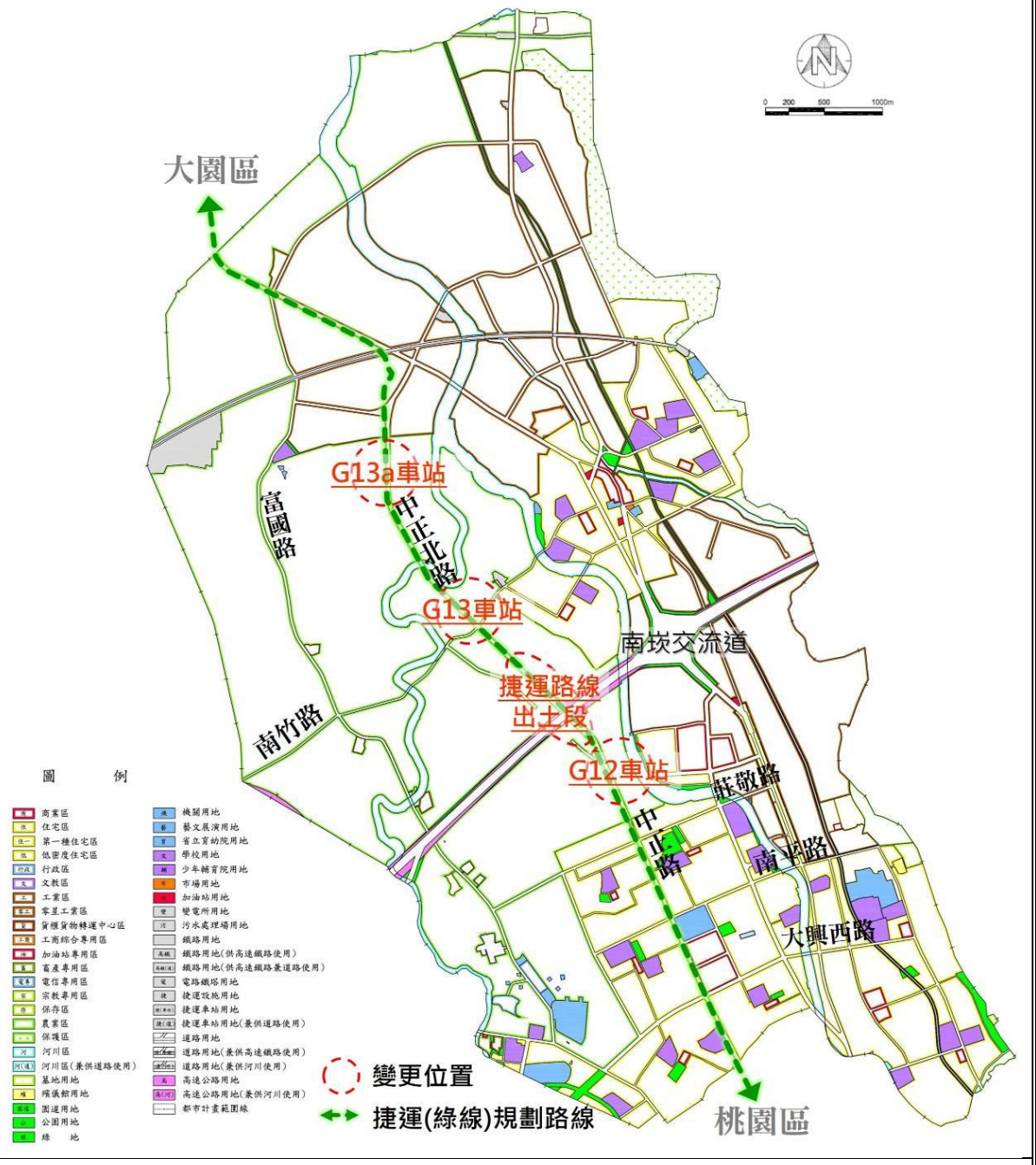
(四)本計畫公告實施五年內，若前開變更捷運綠線周邊農業區土地計畫案尚無法經內政部土地徵收審議小組核准區段徵收計畫確定包含本案土地，則本計畫尚未徵收土地得以一般徵收方式取得。

九、 土地使用分區管制要點：詳表二土地使用分區管制要點修正對照表。

十、 公民或團體陳情意見:詳表三公民或團體陳情意見綜理表。

決　議：

附圖

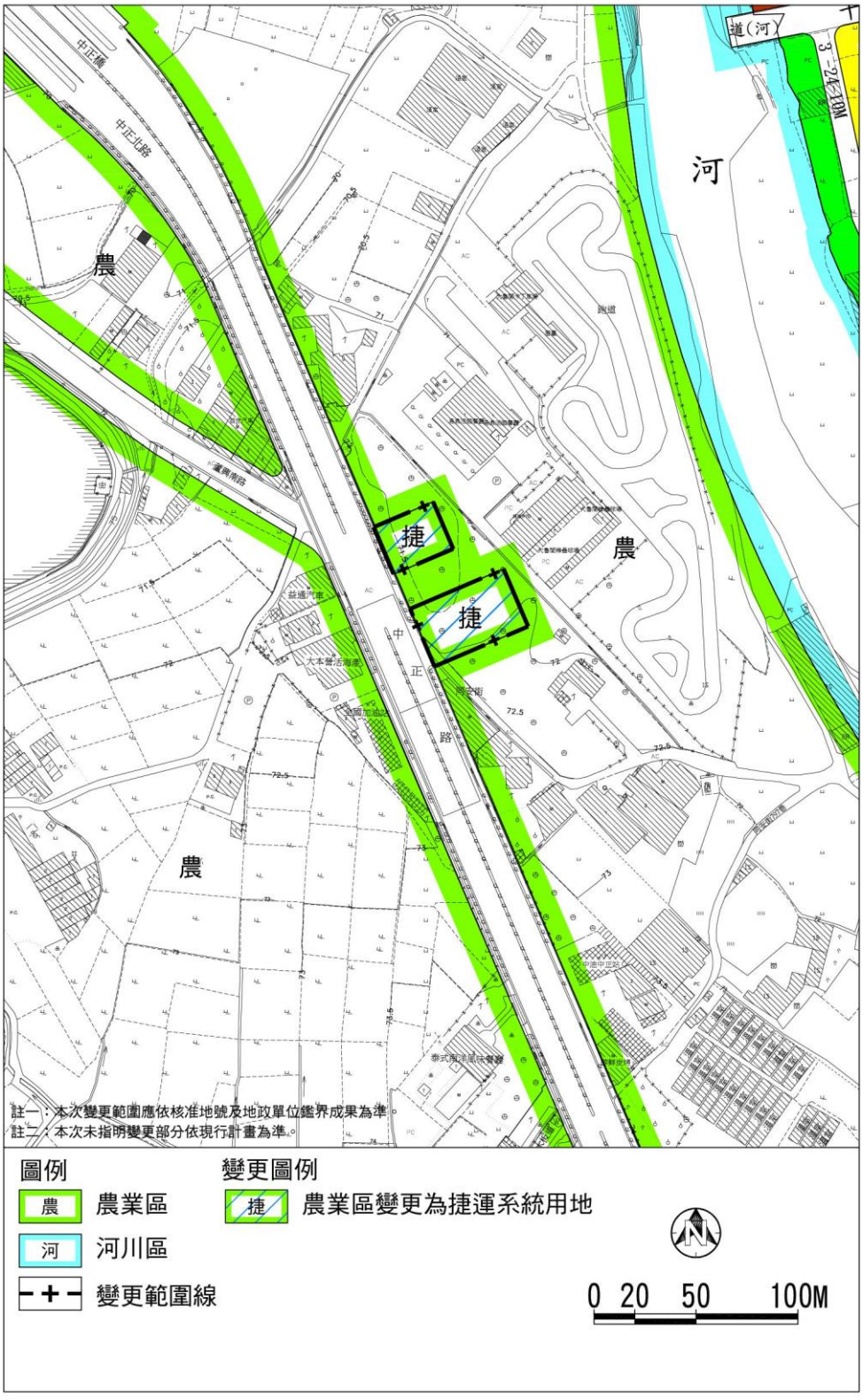


附圖一 變更位置示意圖

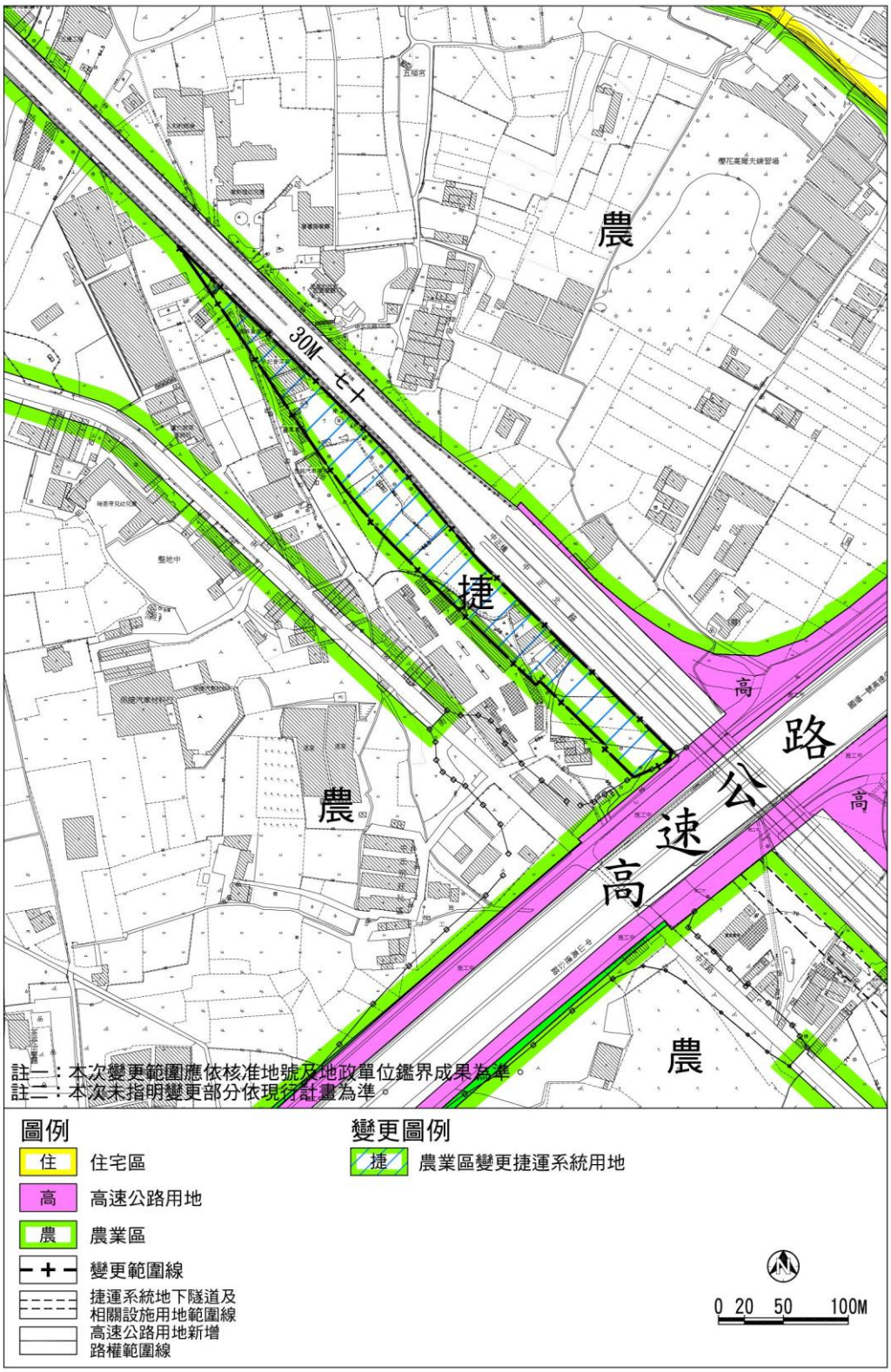
表一 變更內容明細表

編號	變更位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫(公頃)	新計畫(公頃)		
G12	中正北路及同安街路口	農業區(0.23)	捷運系統用地(0.23)	配合本捷運建設計畫G12車站出入口及相關附屬設施之所需用地。	屬捷運G12車站出入口
捷運路線出土段	中正北路鄰近中正橋	農業區(1.70)	捷運系統用地(1.70)	配合捷運建路線出土段所需用地。	捷運路線行經之出土段所需路權範圍。
G13	中正北路和南竹路二段路口	農業區(0.31)	捷運系統用地(0.309) 道路用地(0.001)	1.配合本捷運建設計畫G13車站出入口及相關附屬設施之佈設所需用地。 2.臨交叉路口處配合留設道路截角所需用地。	1.屬捷運G13車站出入口。 2.部分屬道路用地。
G13a	中正北路和西側和蘆竹街190巷東側範圍	農業區(0.13)	捷運系統用地(0.13)	配合本捷運建設計畫G13a車站出入口及相關附屬設施之佈設所需用地。	屬捷運G13a車站出入口。

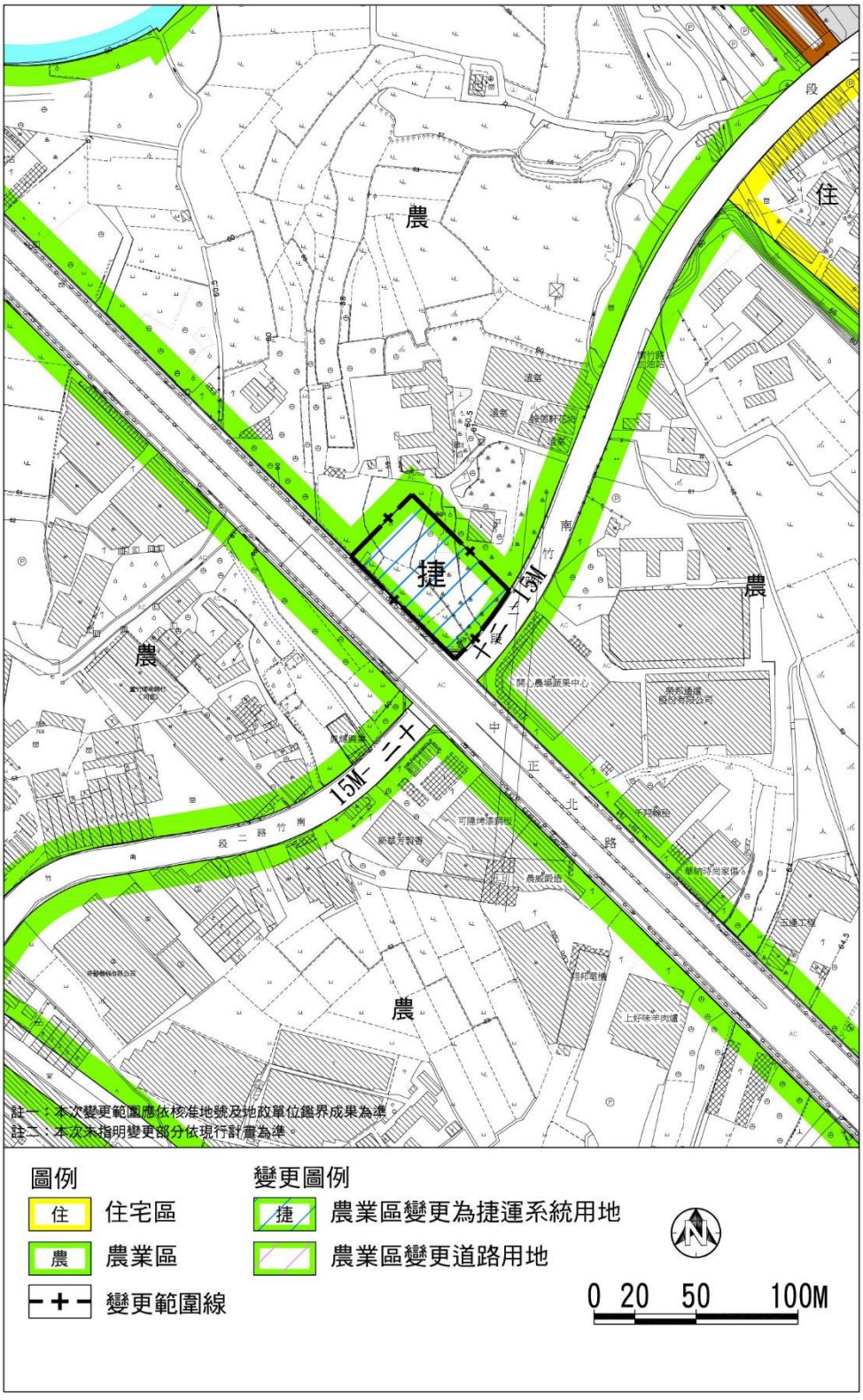
註：表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。



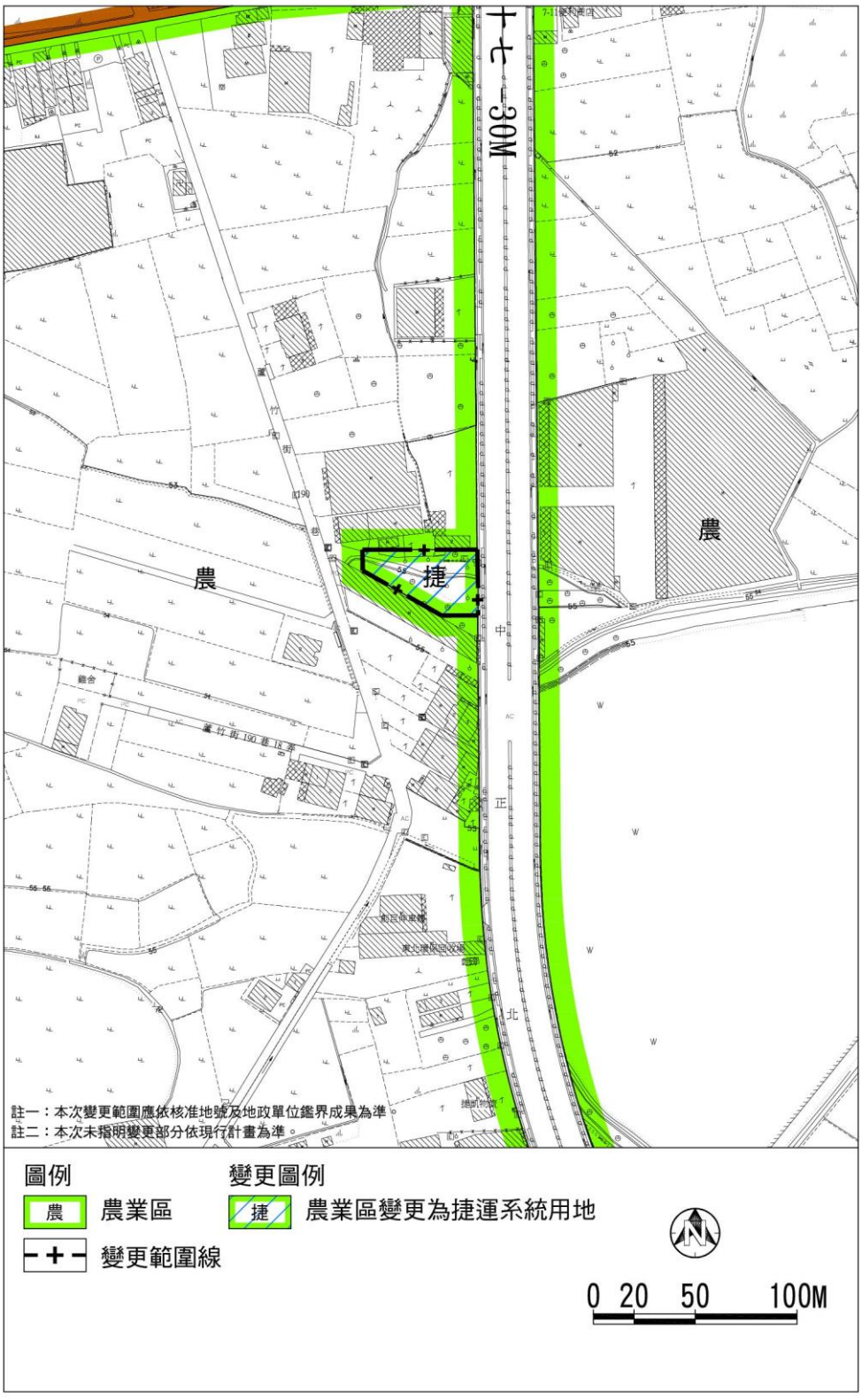
附圖二 主要計畫變更內容示意圖(G12)



附圖三 主要計畫變更內容示意圖(路線出土段)



附圖四 主要計畫變更內容示意圖(G13)



附圖五 主要計畫變更內容示意圖(G13a)

表二 土地使用分區管制要點修正對照表

原條文	修正條文	修訂理由
一、本要點依據都市計畫法第二十二條及同法台灣省施行細則第三十五條之規定訂定之。	維持原條文	-
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%。	維持原條文	-
三、零星工業區之建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 210%。	維持原條文	-
四、電信專用區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。	維持原條文	-
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%。	維持原條文	-
六、行政區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。	維持原條文	-
七、文教區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 150%。	維持原條文	-
八、機關用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。	維持原條文	-
九、文小用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 150%。	維持原條文	-
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%。	維持原條文	-
十一、變電所用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。	維持原條文	-
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%。	維持原條文	-

原條文	修正條文	修訂理由
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。	維持原條文 【南崁地區都市計畫北側刻擬定桃園機場聯外捷運A10車站周邊土地開發計畫細部計畫案(已於 101 年經市都市計畫委員會審定，故後續該細部計畫案發布實施後，本案土地使用管制內容將無捷運車站用地和捷運車站用地(兼供道路使用)之用地名稱】。	-
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。	維持原條文。 【南崁地區都市計畫北側刻擬定桃園機場聯外捷運 A10 車站周邊土地開發計畫細部計畫案(已於 101 年經市都市計畫委員會審定，故後續該細部計畫案發布實施後，本案土地使用管制內容將無捷運設施用地名稱】。	-
	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	1.本次配合捷運綠線增設捷運相關用地名稱及規定。 2.捷運系統用地土地使用管制內容中，相關規定尚包含捷運設施(如通風豎井、穿越段)，調整為捷運系統用地「及設施」之

原條文	修正條文	修訂理由
	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	相關規定文字，以資周延。 3. 考量捷運主管機關設置捷運設施需求，於南崁地區都市計畫內，增列捷運連通獎勵規定，以鼓勵民眾提供捷運相關設施所需土地。

原條文	修正條文	修訂理由
	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	

原條文	修正條文	修訂理由
	三倍、地下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×(1-建蔽率)空地範圍及指定建築退縮範圍之聯集。	
十四、計畫內各使用分區(農業區及保護區除外)於建築申請時，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，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。 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，應自計畫道路境界線留設 2 公尺寬之人行步道，其餘部分應植栽綠化。但基地情形特殊經都市設計審查同意者，從其規定。	十五、~~計畫內各使用分區(農業區及保護區除外)於建築申請時，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，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。~~ ~~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，應自計畫道路境界線留設 2 公尺寬之人行步道，其餘部分應植栽綠化。但基地情形特殊經都市設計審查同意者，從其規定。~~ 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	條次調整。依本市都市計畫土地使用分區管制規定有關退縮空間通案原則，修訂計畫區內各種使用分區之退縮規定。

原條文	修正條文	修訂理由
	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，其餘部分設置人行步道。	
十五、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30%為上限。	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。	條次調整。配合都市計畫法臺灣省施行細則第三十四條之三，都市計畫法定容積放寬建築容積額度之總量累計上限修正。
十六、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。	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。	條次調整
十七、本要點未規定事項，依其他相關法令辦理。	十八、本要點未規定事項，依其他相關法令辦理。	條次調整

表三 公民或團體陳情意見綜理表

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	市都委會決議
1	呂國光	桃園區和平段213~214地號	1. 地點不當，無法達到疏運人潮、四通八達之需求。 2. 浪費民脂民膏。 3. 歐先生所說之區段徵收及承租之期限金額，充滿不確定，無法符合蔡總統所說之公平、正義。	1. 往東遷移 500 公尺，此處人潮聚集有此需要。 2. 切勿一般徵收，斷絕了十多戶人口賴以為生及祖宗傳世之根基(不要再有大埔事件翻版) 3. 採捷運共構之方式，以符合公平正義之原則(首肯接受)		
2	劉慧玲	光明國小	光明國小校區人口過於稠密，學校長期超收。 光明國小學區附近綠地及公設太過缺乏綠地及休閒公設，對於兒童、老人的主要活動及生活機能非常不友善。 產專區離人口稠密區段如此靠近，也降低黃金住宅區的生活品質。	光明國小分校設立之原則應靠近人口稠密的南福街，而非跨過南竹路的區域，一來距離太遠無從疏解，二來南竹路交通擁塞，不利家長接送。 產專區的設立不應接近此人口稠密區段，大片的公園綠地及公設視此區民眾所殷殷盼望的。		
3	蘇滄田		一、G13 車站地點及土地取得方式 1. 第一次公告車站地點如圖示 A,取得方式:區段徵收。 2. 第二次公告車站地點如圖示 B,取得方式:區段徵收。 3. 第三次(本次)公告地點如圖示 B，取得方式，直接價購徵收。 二、地主參與未來區段徵收選擇權有關權益 1. 本人土地全部座落中正北路左右側，未來區段徵收必然在範圍內，不可能排除在外。 2. 政府規定五年後，若區段徵收未執行，仍然以價購方式向地主購買土地，依目前及過往行政程序及效率，五年時間過短，本	一、 1. 本人蘇滄田持有 A 計畫大約 200 坪土地及 B 計畫約 700~800 坪土地。 2. 建議恢復 A 計畫地點。 3. 理由,當初第二次公告變更路線和部分人士購買同側土地有關,現任縣長已否定區段徵收該區域土地,行政上請回歸第一次公告路線，將 G13 車站改回 A 計畫地點。 二、 1. 本人得選擇未來共同參與區段徵收選項。 2. 時間期限:至政府區段徵收完成。 三、 1. 本人有強烈欲望參與未來區段徵收，無期限限制。 2. 價購選項應以地主和使		

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	市都委會決議
			人無法接受此項限制年限 三、政府價購價格 1. 依目前法令，政府得依市價向地主價購。 2. 依目前政府公告路線車站 B 計畫，車站使用土地緊臨中正北路 73 公尺，南竹路 43 公尺，此土地為整個區域內最精華地點，價格認定困難，影響本人權益。(初估本人持有大約 7-8 成車站用地) 四、地主若選擇參與未來區段徵收情況下，地主和交通局須要訂定租賃關係合約。	用單位交通局議價方式。 3. 建議以中路區段徵收公開標售價格乘以區段徵收地主分成 0.4 作參考。 四、 1. 租金必須雙方議價決定。 2. 租金給付地主，不應該影響未來區段徵收分配給地主的持份。說明會上的訊息是地主分配土地必須扣除租金額度，地主認為不合理，不明白此事的法律依據。		
逾 1	呂培彰		對於貴局計畫綠線 G12 站之位置，瀕臨交通六叉路口，車輛多，車禍頻傳，且臨近高速公路交流道，更易造成交通阻塞，實屬不妥。 故基於交通及民眾生命安全，強烈反對 G12 站在此設站，鄉親同表反對立場。	強烈建議，捷運綠線 G12 站，往市區方向內移(300 公尺左右)，如此更臨近加油站、住宅區、商業區，民眾搭乘意願較高，車輛加油更方便，更能發揮捷運轉運站之功能，希望貴局慎重思考。		
逾 2	呂理建	和平段 213~214 地號	欣聞綠線可望動工，我們樂見長期處於黑暗期之交通能有效改善，關於此次捷運站出口之土地徵收集中在同一苦主之土地，不符合公平正義之原則，再者此地在中正路拓寬時，已遭受政府低價徵收數百坪，祖先的血汗遺產遭受到侵蝕，賴以耕作之水源，無端切斷無法耕作，以致雜草叢生，鄰近土地紛紛違規出租坐收龐大利益，我們是守法農民未敢違規使用，近日政府再度通知二次徵收本筆土地，我們真是有苦難言無顏面對祖先。當然國家建設迫在眉睫，刻不容	我們建議政府對遭受二度傷害的苦主現行之土地徵收採市價加三成價購之。 徵收後之殘餘土地，爾後如辦理區段徵收，優先以原地分配方式獎勵之。		

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	市都委會決議
			緩，為後代子孫長遠計，我們只能忍痛配合，但是英明大有為的政府，應具宏觀，前瞻興利之原則，和我們共商協議，能共創雙贏方式取得土地。			
逾3	呂培瑲	和平段	對貴局計畫綠線 G12，出站及進站位置距離過近，一出站必須爬坡及轉彎，G12 站設於地下(為南端)，出土後是高架(為北端)，其中穿越中山高，上下約十樓高度，沒有緩衝距離，一旦進站勢必急剎。 就列車而言，車體本身必定損耗。 就安全而言，立即上下坡，一旦疏忽恐造成不舒適感及生命安全。實屬不妥。	1. 經查核 G10 到 G11 只有 700 公尺，而 G11 到 G12 為何要 1400 公尺? 2. 未來公車往 G12 轉運站停靠，右後照鏡，根本看不到同安街來的汽機車，這是極為危險設計方案。 3. 若是 G12 設在現址是屬六叉路，極其危險的路口。 4. 至於在 12/23 日公聽會上，相關部署工作人員表示:未來可用區段徵收來解決六叉路的問題，不知誰又能保証捷運綠線通車後，就能區段徵收? 誠懇建議:G12 往東移 400 公尺，即可解決上述問題。 拉長距離，才會拉近貴局和民眾的心，您們的用心和細心，我們都會看到!		
逾4	蘇滄田、蘇穀豐、蘇穀勝、蘇穀瑞	G13	1. 估計政府使用單位交通局徵收價格和地主要求落差會很大。 2. 五年年限規定完成區段徵收一事，地主無法接受。必須另行研議並列入雙方合同。 3. 使用單位交通局無法如期完成捷運建造工程相關問題，必須訂於合約中。	G13 車站地主蘇滄田、蘇穀豐、蘇穀勝、蘇穀瑞選擇未來參與區段徵收，並要求期限無限制。 1. 位來土地選擇以商業用地優先。 2. 地主和交通局訂定相關合約以為憑據。		

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	市都委會決議
逾5	蘇滄田、蘇穀豐、蘇穀勝、蘇穀瑞	G13	建議合併處理下列兩土地徵收以市地重劃方式辦理 1. G12、G13、G13a 捷運綠線車站。 2. 中山高中正北路南下(進入中山高)，北上(中山高出口)交流道	方式: 1. 以市地重劃取代徵收或區段徵收(請參照八德區市地重劃案例) 2. 範圍: (如圖示) 選擇 1、中正北路左側和預定中山高南下入口及預定中山高北上出口同側，G13a 同側。(見圖一) 選擇 2、中正北路右側和預定 G12、G13 同側。(見圖二) 選擇 3、南竹路和中山高間沿中正北路左側及右側。(見圖三) 3. 長度:依政府規劃處理，大約 2KM~4KM 4. 寬度:建議最寬為 60M，其中 10~15M 為公共設施。 5. 面積:60m*2km=12 公頃 60m*4km=24 公頃 6. 土地分配 6.1 G12、G13、G13a 綠線車站地主 6.2 中山高入口/出口地主及沿線地主。 6.3 公共設施以 10~15m 規劃 6.4 政府分得土地使用建議 a. IC 設計園區設計園區(亞洲矽谷)建議政府加碼 IC 設計投資 b. 軟體及遊戲設計園區 c. Fin Tech 開發園區 d. 其他政府機關(警政) 效益 1. 一次解決中正北路/中山高交流道南下入口、北上出口用地。 2. 一次解決 G12、G13 及 G13a 用地。 3. 綠線沿中正北路先期開發		

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	市都委會決議
				有助綠線營運。 4. 中正北路沿線違規、違建一併解決 5. 政府分得土地能夠迅速拍賣 以 4km 長概算 4km*60m=24 公頃 24 公頃*0.3=72 公頃(估計可供建築) 7.2 公頃*2934=21,125 坪 以一坪 100 萬計=211.2 億 以一坪 150 萬計=316.8 億		