

抄 本

發文方式：紙本遞送

檔 號：

保存年限：

桃園市政府 開會通知單

受文者：桃園市政府都市發展局

發文日期：中華民國112年9月14日

發文字號：府都計字第1120251957號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如備註一、二

開會事由：桃園市都市計畫委員會第82次會議

開會時間：中華民國112年9月20日（星期三）下午2時

開會地點：本府16樓1602會議室

主持人：王主任委員明鉅

聯絡人及電話：魏谷靜 03-3322101~5225

出席者：詹副主任委員榮鋒、江委員南志、蔡委員金鐘、汪委員在宙、張委員新福、洪委員曙輝、何委員芳子、劉委員惠雯、張委員蓓琪、葉委員呂華、王委員秀娟、許委員阿雪、董委員娟鳴、洪委員禾秣、張委員梅英、賀委員士庶、劉委員振誠、高委員志揚、劉委員守禮、蔡委員豐全

列席者：桃園市政府經濟發展局（討論第1、2、3案）、桃園市政府環境保護局（討論第1案）、桃園市政府農業局（討論第1案）、桃園市政府交通局（討論第2、3、4案）、桃園市政府工務局（討論第2、3、4案）、桃園市政府地政局（討論第3案）、桃園市政府養護工程處（討論第4案）、桃園市政府建築管理處（討論第5案）、桃園市楊梅區公所（討論第1案）、桃園市桃園區公所（討論第2、3案）、桃園市蘆竹區公所（討論第2、3案）、桃園市中壢區公所（討論第4、5案）、桃園市大園區公所（討論第5案）

副本：桃園市議會、楊梅區籍市議員（討論第1案）、桃園區籍市議員（討論第2、3案）、蘆竹區籍市議員（討論第2、3案）、中壢區籍市議員（討論第4、5案）、大園區籍市議員（討論第5案）、桃園市政府都市發展局（歐副局長政一）、桃園市政府都市發展局（洪副局長嘉璐）、桃園市政府都市發展局（主任秘書）、桃園市政府都市發展局（專門委員）、桃園市政府都市發展局（簡任技正）、桃園市政府都市發展局都市設計科（討論第5案）、桃園市政府都市發展局都市行政科（討論第5案）

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，會議議程及提案說明請至本府都市發展局(<http://urdb.tycg.gov.tw/>)「業務資訊—都市計畫科—桃園市都市計畫委員會—最新開會資訊」網站下載。
- 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，提前到場者請於本府16樓等候。
- 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 82 次會議議程

次	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 81 次會議紀錄	
貳	討論事項	1. 再審議「變更中壢、楊梅、新屋、觀音(四行政轄區交界處)主要計畫(第三次通盤檢討)(含都市計畫圖重製)案」暨「變更中壢、楊梅、新屋、觀音(四行政轄區交界處)細部計畫(第一次通盤檢討)案」	都發局報告 委員審議
		2. 再審議「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)(第二階段)案」暨「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)(第一階段)案」	都發局報告 委員審議
		3. 再審議「變更南崁地區都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」、「變更南崁地區都市計畫(高速公路南側地區)細部計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」暨「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(公共設施用地專案通盤檢討)案」	都發局報告 委員審議
		4. 審議「變更中壢(龍岡地區)主要計畫(部分綠地用地為住宅區及道路用地)案」	都發局報告 委員審議
		5. 審議「變更高速鐵路桃園車站特定區細部計畫土地使用分區管制要點案」	都發局報告 委員審議
參	散 會		

貳、討論事項

第 1 案：再審議「變更中壢、楊梅、新屋、觀音(四行政轄區交界處)主要計畫(第三次通盤檢討)(含都市計畫圖重製)案」暨「變更中壢、楊梅、新屋、觀音(四行政轄區交界處)細部計畫(第一次通盤檢討)案」

說 明：

一、辦理緣起：

本案前於 106 年 4 月 7 日經本市都市計畫委員會第 13 次會議審議通過，並於 106 年 8 月 31 日報內政部核定，續經內政部召開 7 次內政部都市計畫委員會(含 5 次專案小組)審議，並於 112 年 5 月 16 日內政部都市計畫委員會第 1033 次會議決議第二點：「有關逕向本部陳情意見綜理表編號逕 3 白馬窯業股份有限公司陳情變更農業區為工業區部分，請桃園市政府依照相關審議規範原則劃設應回饋之土地作為公共設施用地，相關公共設施類型及區位之回饋內容，市府應就周邊既有環境、地形及土地使用情形，布設合理之連貫性公共設施系統，並與陳情人研議具體可行之方案後提經該市都市計畫委員會確認，以符公平。」。

本府業依內政部都市計畫委員會第 1033 次會議決議檢討主要計畫及細部計畫內容，爰再提會討論。

二、變更機關：桃園市政府。

三、計畫性質：變更主要計畫、細部計畫。

四、法令依據：都市計畫法第 26 條。

五、計畫位置：詳圖 1。

六、計畫內容：詳表 1~3 及圖 2~5。

七、辦理歷程：

(一)102 年 9 月 30 日起公告公開展覽 30 日，並於 10 月 11 日假中壢、楊梅公所；10 月 14 日假新屋、觀音公

所辦理公開展覽說明會，並於 103 年 4 月 14 日假過嶺國中補辦公開展覽說明會。

(二)105 年 5 月 9 日、105 年 11 月 25 日、105 年 12 月 30 日，共召開 3 次本市都市計畫委員會專案小組會議，並經 106 年 4 月 7 日本市都市計畫委員會第 13 次會議審議通過。

(三)107 年 3 月 7 日、107 年 11 月 1 日、108 年 7 月 26 日，召開 3 次部小組會議，經 109 年 8 月 25 日第 975 次會議決議退部小組續審(逕向本部陳情意見之處理仍未具共識)，109 年 12 月 28 日、111 年 6 月 1 日，再召開 2 次部小組會議(需劃設公共設施用地，並提市大會確認)，經本市 111 年 7 月 29 日第 71 次會議決議通過(改採捐贈代金方式辦理，免劃設公共設施用地)，後經 112 年 5 月 16 日第 1033 次會議決議退部小組續審(需劃公共設施用地，並提市大會確認)，共召開 7 次內政部都市計畫委員會(含 5 次專案小組)。

八、公民或團體陳情意見：無。

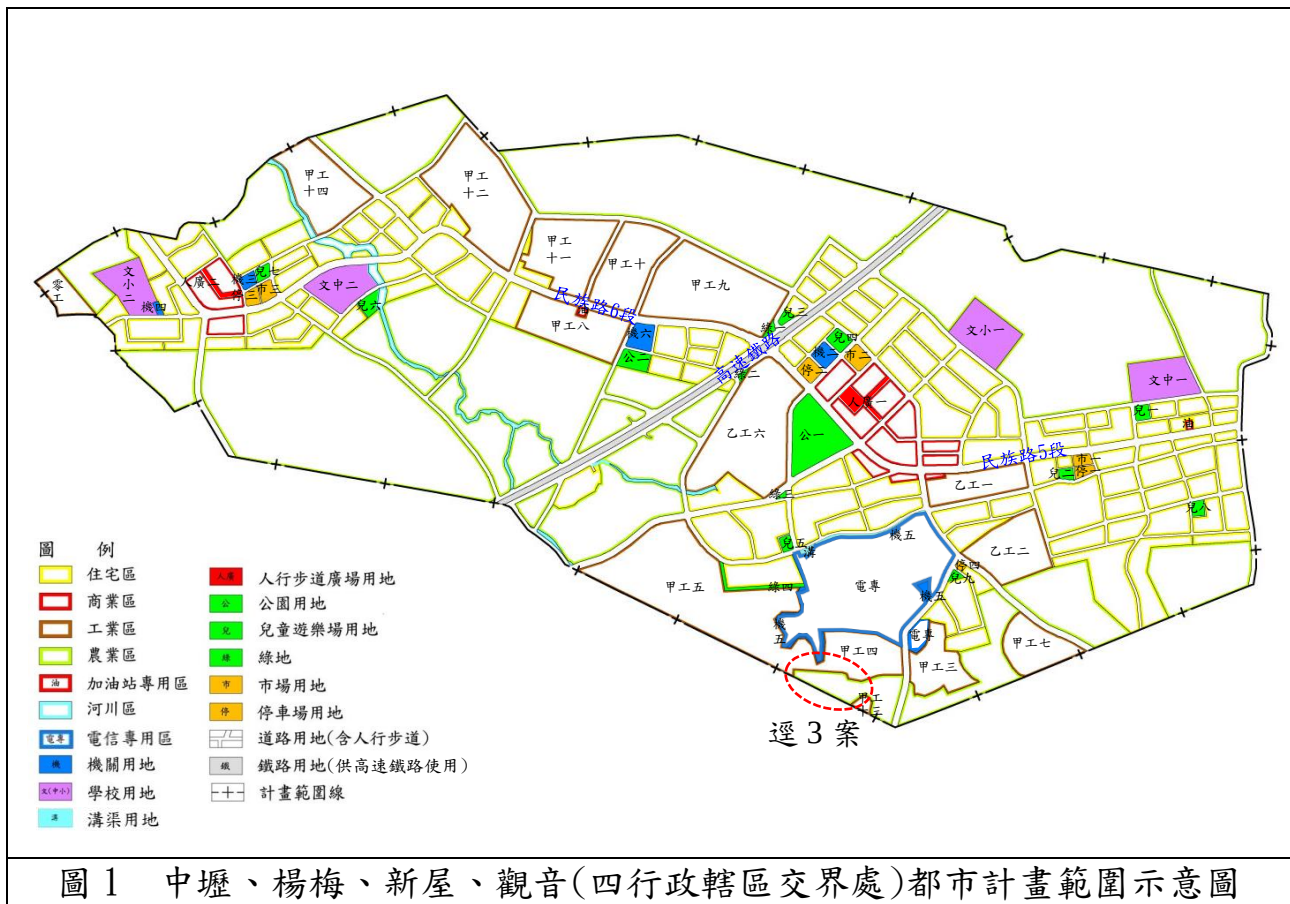
九、本次提會討論事項：

本案經 112 年 8 月 28 日本市都委會大會決議：依據白馬窯業股份有限公司 112 年 8 月 24 日 112 年管字第 0014 號函及出席代表會上說明，因本案回饋公共設施劃設方案尚需研議，爰提本次會議討論。

決 議：

附件 計畫內容摘要

一、計畫位置



二、新增變更計畫內容

本案陳情變更農業區為乙種工業區，變更範圍總面積約 1.07 公頃，依「都市計畫工業區毗鄰土地變更處理原則」，需劃設土地總面積 30% 之公共設施用地(0.32 公頃)，惟考量工廠整體規劃與製程需要及配合北側綠地用地連貫性，且變更範圍北側工業區亦為工廠廠區範圍內，故將部分工業區變更公共設施用地納入負擔。

表 1 主要計畫變更內容明細表

編號	位置	變更內容		變更理由	市都委會決議
		原計畫(公頃)	新計畫(公頃)		
逕人 3	計畫區東南側	農業區 (1.07)	乙種工業區(附) (1.07)	1. 考量白馬窯業公司增設水污染防治設施、工廠附屬設施及原物料存放空間等產業發展需求，有助於維護地區環境品質及促進在地產業發展，業經本府主管機關表示支持(環保局 110.11.3 桃環水字第 1100091863 號函及經發局 110.6.1 桃經綜字第 1100023151 號函)，爰將部分農業區變更為乙種工業區。 2. 因變更範圍未臨接計畫道路，難以提供公眾使用，改採捐贈代金方式回饋。	
		乙種工業區 (0.21)	乙種工業區(附) (0.21)	考量工廠整體規劃與製程需要及配合北側綠地用地連貫性，且變更範圍北側工業區亦為工廠廠區範圍內，故將部分工業區變更公共設施用地納入負擔。	
		—	附帶條件： 1. 土地所有權人應以該土地(1.07 公頃)市價總額 30%折算代金繳交予市政府，並與市政府簽訂協議書後報由內政部核定。 2. 有關協議書簽訂、代金之計算及繳交方式等規定，皆依照「桃園市都市計畫土地變更負擔回饋審議原則」辦理。	—	

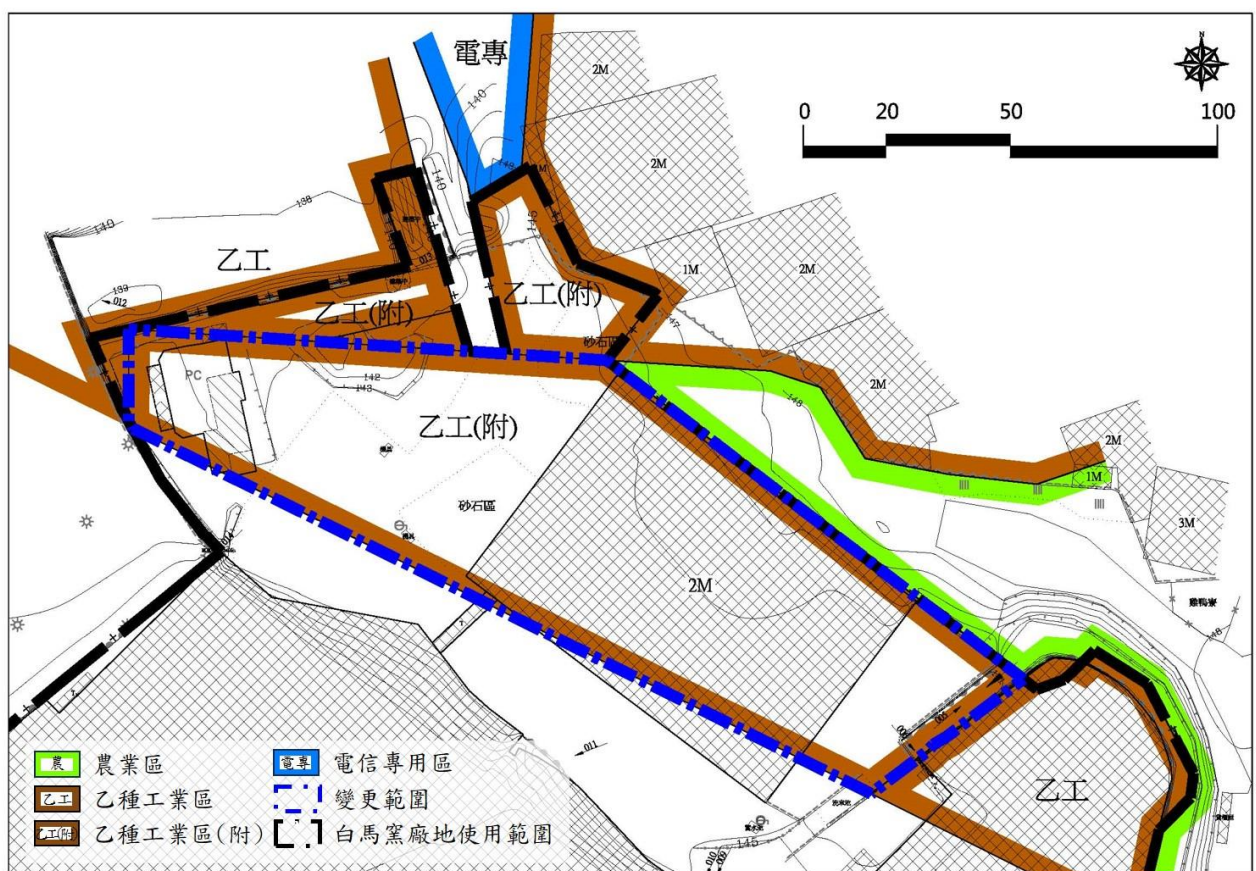
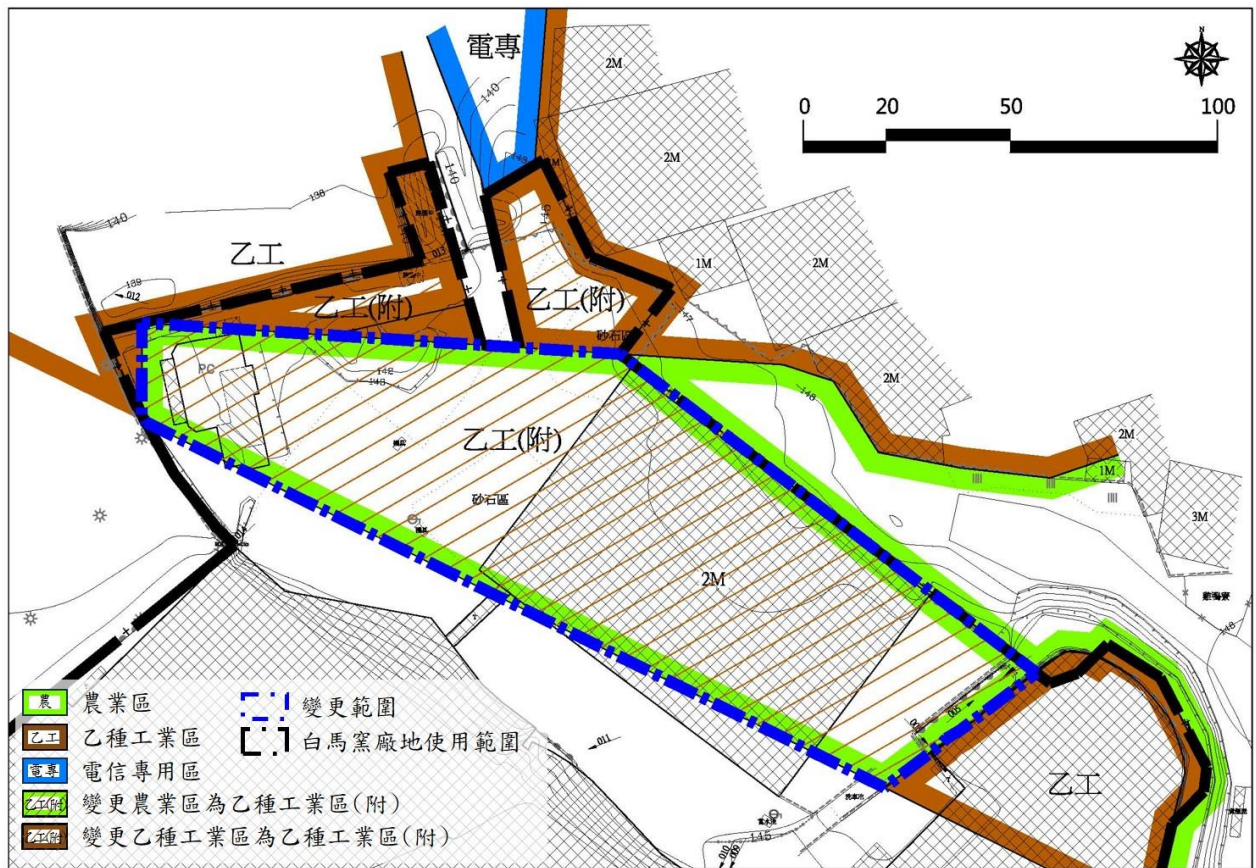


表 2 細部計畫變更內容明細表

編號	位置	變更內容		變更理由	市都委會決議
		原計畫(公頃)	新計畫(公頃)		
逕人 3	計畫區東南側	乙種工業區(附) (1.07)	乙種工業區(附) (0.96) 綠地用地(附) (0.0025) 污水處理廠用地(附) (0.11)	1. 考量白馬窯業公司增設水污染防治設施、工廠附屬設施及原物料存放空間等產業發展需求，有助於維護地區環境品質及促進在地產業發展，業經本府主管機關表示支持(環保局 110.11.3 桃環水字第 1100091863 號函及經發局 110.6.1 桃經綜字第 1100023151 號函)，爰將部分農業區變更為乙種工業區。 2. 因變更範圍未臨接計畫道路，難以提供公眾使用，改採捐贈代金方式回饋。	
		乙種工業區(附) (0.21)	綠地用地(附) (0.19) 污水處理廠用地(附) (0.02)	考量工廠整體規劃與製程需要及配合北側綠地用地連貫性，且變更範圍北側工業區亦為工廠廠區範圍內，故將部分工業區變更公共設施用地納入負擔。	
		附帶條件： 1. 土地所有權人應以該土地(1.07 公頃)市價總額 30%折算代金繳交予市政府，並與市政府簽訂協議書後報由內政部核定。 2. 有關協議書簽訂、代金之計算及繳交方式等規定，皆依照「桃園市都市計畫土地變更負擔回饋審議原則」辦理。			

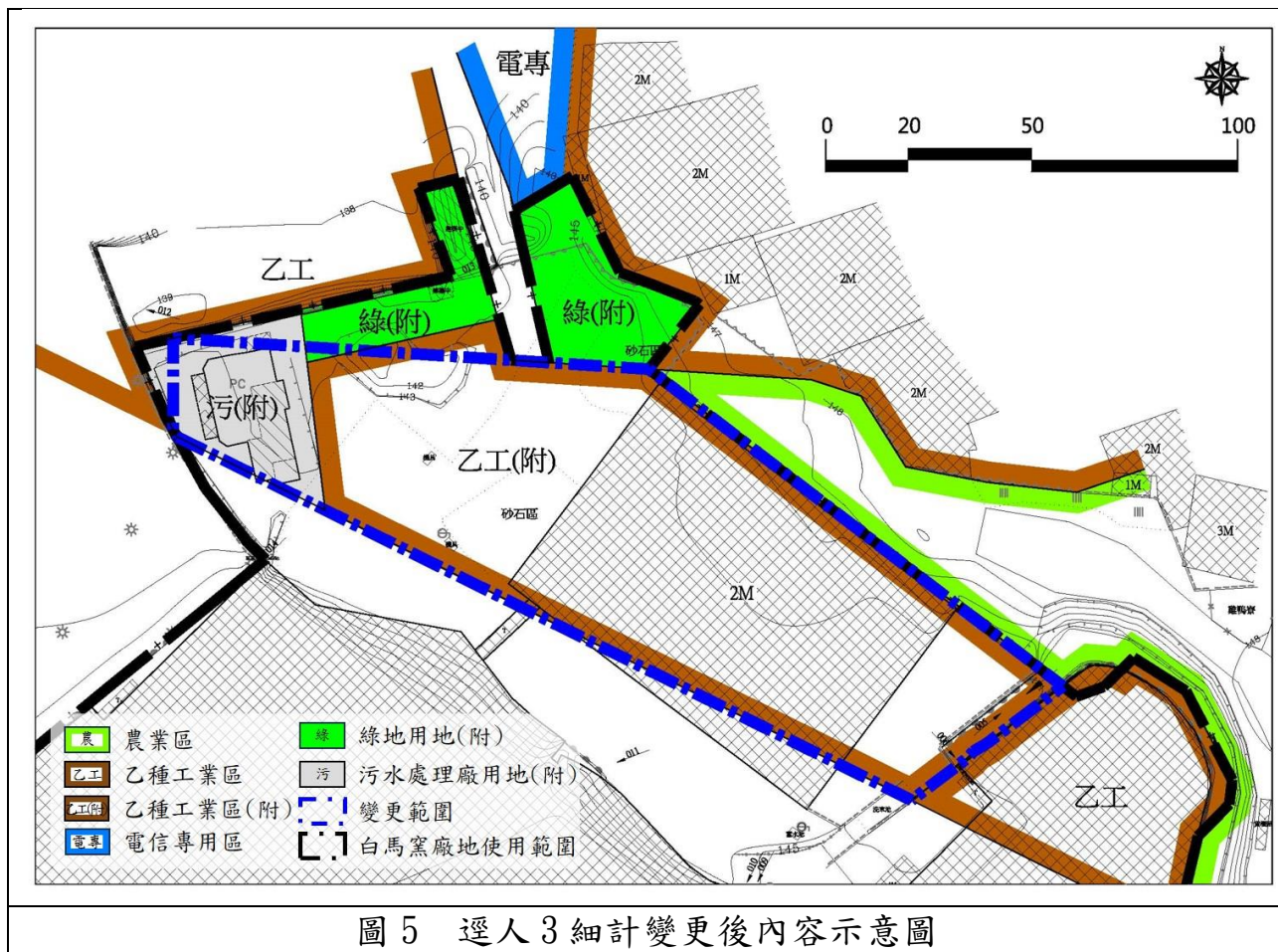
表 3 公共設施用地面積表

項目			面積(公頃)	占變更範圍面積百分比
公共設施用地	污水處理廠用地	(1)	0.1064	9.93%
		(2)	0.0248	2.31%
	小計(A)		0.1312	12.24%
	綠地用地	(1)	0.0025	0.23%
		(2)	0.1879	17.53%
	小計(B)		0.1904	17.76%
合計(A)+(B)			0.3216	30.00%

註：污水處理廠用地(1)、綠地用地(1)於變更範圍內；污水處理廠用地(2)、綠地用地(2)於

變更範圍外(廠區內)。





第2案：再審議「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)(第二階段)案」暨「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)(第一階段)案」

說明：

一、辦理緣起：

南崁都市計畫區內共計10處細部計畫地區及1處未擬定細部計畫地區，於過往辦理都市計畫通盤檢討及變更相關作業時，易造成民眾混淆，爰考量將南崁都市計畫區以高速公路為分界，予以整併為南、北共計2處細部計畫地區，分別為「南崁地區都市計畫(高速公路北側)細部計畫」及「南崁地區都市計畫(高速公路南側)細部計畫」，並配合主要計畫(南崁地區都市計畫(第三次通盤檢討案))之變更內容，分別辦理細部計畫之通盤檢討作業。

二、變更機關：桃園市政府。

三、計畫性質：細部計畫。

四、法令依據：都市計畫法第26條。

五、計畫位置：

(一)高速公路北側細部計畫：位於南崁地區都市計畫北側，北至南崁溪水系坑子溪，西以富華路二段為界，南至高速公路，東邊緊鄰林口特定區都市計畫。

(二)高速公路南側細部計畫：位於南崁地區都市計畫南側，東、西及南皆以南崁都市計畫區界線為界，北以高速公路用地及綠地為界。

六、計畫內容摘要：

高速公路北側細部計畫(第二階段)內容詳附件一、高速公路南側細部計畫(第一階段)內容詳附件二。

七、辦理歷程：

(一)108年8月7日起公告徵求民眾意見30天，108年8月21日假桃園區公所、8月27日假蘆竹區公所、龜山區公所舉辦座談會。

- (二) 111 年 6 月 21 日起公開展覽 30 日，並於 111 年 7 月 13 日假龜山區公所、111 年 7 月 14 日假蘆竹、桃園區公所舉辦公開展覽說明會。
- (三) 111 年 7 月 22 日本市都委會審議「變更南崁地區都市計畫(高速公路北側地區)細部計畫(第一次通盤檢討)(第一階段)案」，針對三處細部計畫及土地使用分區管制要點整併、配合通案性條文修訂等內容先行審議。
- (四) 111 年 8 月 25、111 年 9 月 1 日、111 年 9 月 29 日、111 年 10 月 20 日共召開 4 次專案小組，111 年 11 月 18 日市都委會審議通過。
- (五) 111 年 11 月 1 日公告實施「變更南崁地區都市計畫(高速公路北側地區)細部計畫(第一次通盤檢討)(第一階段)案」。
- (六) 本案(北側細計(第二階段)、南側細計(第一階段))於 112 年 1 月 19 日起重新公開展覽 40 日，並於 112 年 2 月 17 日假桃園、龜山區公所、112 年 2 月 18 日假蘆竹區公所舉辦重新公開展覽說明會。
- (七) 112 年 5 月 9 日、8 月 3 日再召開 2 次專案小組，共計審議 31 件重新公開展覽公民或團體陳情意見(北側 25 件、南側 6 件，詳附表 1-4、附表 2-5)。

八、本次提會討論事項：

案依歷次專案小組初步建議意見修正計畫書圖，提請委員會審議，其中有關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)(第二階段)案之變更第 6 案，雖經規劃單位分析取消細計道路不影響通行，惟本案陳情意見眾多，尚需費時溝通協調，考量不影響其他涉及變更之所有權人權益，同意其餘案件先行提大會審議，惟變 6 案後續處理方式和程序請於計畫書內敘明併提大會討論。

決 議：

附件一 高速公路北側地區細部計畫(第二階段)內容摘要

壹、計畫範圍及面積

本計畫區位於南崁地區都市計畫北側，北至南崁溪水系坑子溪，西以富華路二段為界，南至高速公路，東邊緊鄰林口特定區都市計畫。

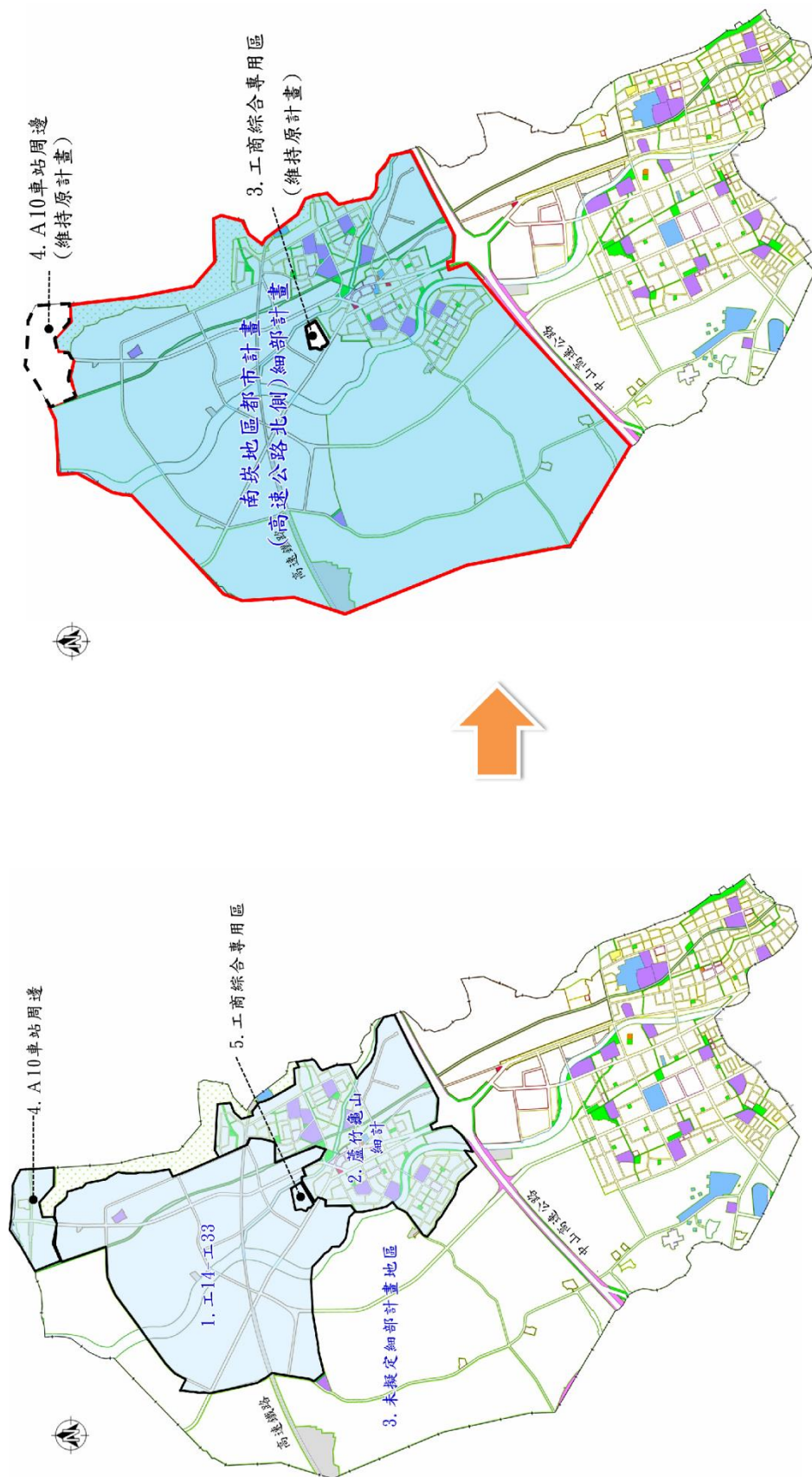
南崁都市計畫北側共計 4 處細部計畫地區及 1 處未擬定細部計畫地區，配合本次細部計畫檢討及整併作業，其中 2 處「部分蘆竹鄉及龜山鄉地區細部計畫」、「高速公路北側地區工十四至工三十三工業區細部計畫」及 1 處「未擬定細部計畫地區(部分農業區及道路用地於主要計畫已納入「桃園國際機場園區及附近地區特定區計畫」)」予以整併。

另 2 處具特殊性規定及整體開發地區維持原計畫並剔除本計畫範圍，計畫面積共計為 2,019.51 公頃。

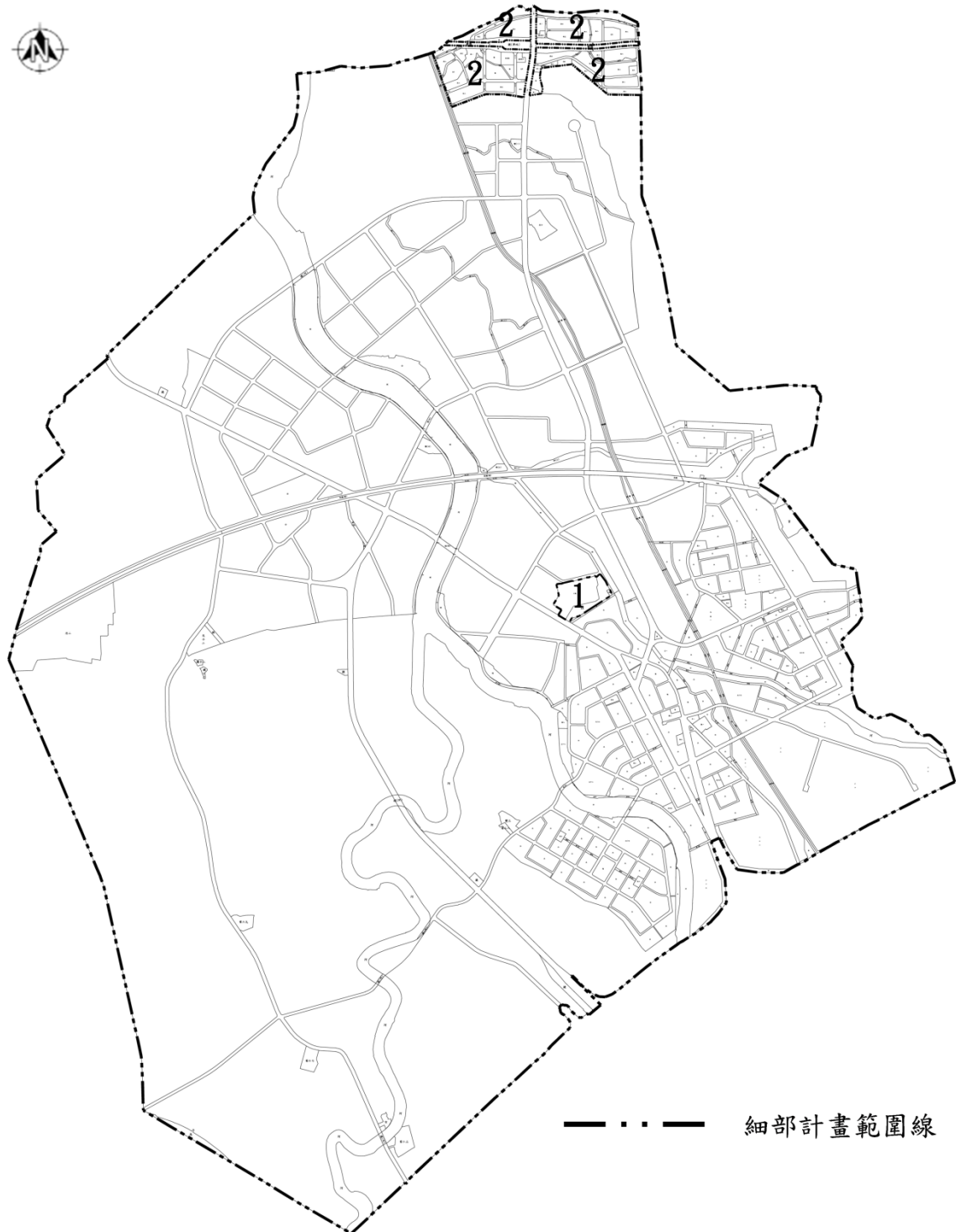
附表 1 南崁都市計畫區內細部計畫地區及整併一覽表

位置	原細部計畫地區	整併後細部計畫地區
高速公路北側	1. 高速公路北側地區工 14 至工 33 工業區	1. 南崁地區都市計畫(高速公路北側)
	2. 部分蘆竹鄉及龜山鄉地區	
	3. 部分工業區為工商綜合專用區	維持
	4. A10 車站周邊	
高速公路南側 (含高速公路)	5. 高速公路南側地區	2. 南崁地區都市計畫(高速公路南側)
	6. 部分桃園市地區	
	7. 部分工業區為住宅區及商業區	維持
	8. 經國特區第一期開發計畫	
	9. 多功能藝文園區	
	10. 中路地區整體開發計畫	已納入縱貫都計
-	11. 未擬定細部計畫地區	依位置分拆併入以上兩處細計 (部分農業區及道路用地於主要計畫已納入「桃園國際機場園區及附近地區特定區計畫」)

資料來源：本計畫彙整。



附圖 1-1 高速公路北側細部計畫整併前後示意圖



註：本細部計畫範圍不含下列地區

1. 部分工業區為工商綜合專用區細部計畫案。
2. 配合桃園國際機場聯外捷運系統A10車站周邊土地開發計畫細部計畫案。

附圖 1-2 整併後高速公路北側細部計畫範圍示意圖

貳、整併後高速公路北側現行細部計畫內容

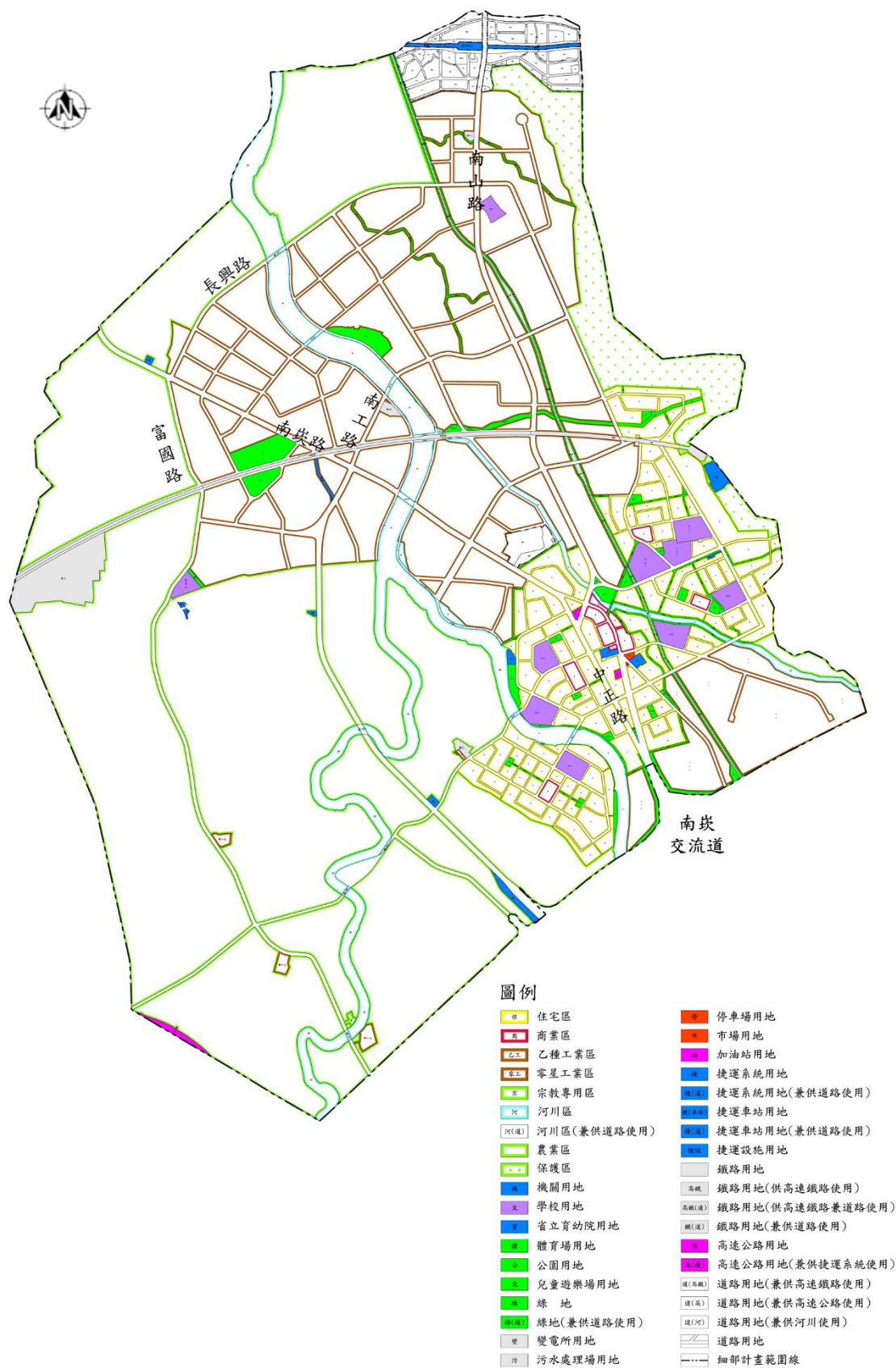
整併2處「部分蘆竹鄉及龜山鄉地區細部計畫」、「高速公路北側地區工十四至工三十三工業區細部計畫」及1處「未擬定細部計畫地區」(原計畫僅有土管，各分區及用地面積同主要計畫內容)之現行計畫內容，整併後計畫面積詳下表。

附表 1-1 整併後高速公路北側細部計畫土地使用計畫面積表

使用項目		計畫面積 (公頃)	占都市發展面 積百分比(%)	占計畫面積 百分比(%)
土地 使用 分區	住宅區	151.59	15.65	7.51
	商業區	6.65	0.69	0.33
	乙種工業區	530.43	54.77	26.27
	零星工業區	3.24	0.33	0.16
	宗教專用區	0.32	0.03	0.02
	河川區	83.63	-	4.14
	河川區(兼供道路使用)	1.75	0.18	0.09
	農業區	898.83	-	44.51
	保護區	68.59	-	3.40
	小計	1,745.03	71.66	86.41
公共 設施 用地	機關用地	1.78	0.18	0.09
	文小用地	11.53	1.19	0.57
	文中用地	5.34	0.55	0.26
	文高用地	5.66	0.58	0.28
	省立育幼院用地	1.59	0.16	0.08
	體育場用地	0.44	0.05	0.02
	公園用地	13.14	1.36	0.65
	兒童遊樂場用地	2.59	0.27	0.13
	綠地	22.67	2.34	1.12
	綠地(兼供道路使用)	2.49	0.26	0.12
	變電所用地	1.63	0.17	0.08
	污水處理場用地	15.39	1.59	0.76
	停車場用地	0.04	0.00	0.00
	市場用地	0.21	0.02	0.01
	加油站用地	0.45	0.05	0.02
	捷運系統用地	2.01	0.21	0.10
	捷運系統用地(兼供道路使用)	0.41	0.04	0.02
	捷運車站用地	0.92	0.09	0.05

使用項目	計畫面積 (公頃)	占都市發展面 積百分比(%)	占計畫面積 百分比(%)
捷運車站用地(兼供道路使用)	0.01	0.00	0.00
捷運設施用地	1.71	0.18	0.08
鐵路用地	5.06	0.52	0.25
鐵路用地(供高速鐵路使用)	2.99	0.31	0.15
鐵路用地(供高速鐵路兼道路使用)	6.28	0.65	0.31
鐵路用地(兼供道路使用)	0.01	0.00	0.00
高速公路用地	1.32	0.14	0.07
高速公路用地(兼供捷運系統使用)	0.01	0.00	0.00
道路用地(兼供高鐵使用)	0.003	0.00	0.00
道路用地(兼供高速公路使用)	0.002	0.00	0.00
道路用地(兼供河川使用)	1.73	0.18	0.09
道路用地(含人行步道)	167.06	17.25	8.27
小計	274.49	28.34	13.59
都市發展用地面積	968.47	100.00	-
計畫面積	2,019.51	-	100.00

註：表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。



附圖 1-3 整併後高速公路北側細部計畫示意圖

參、變更內容

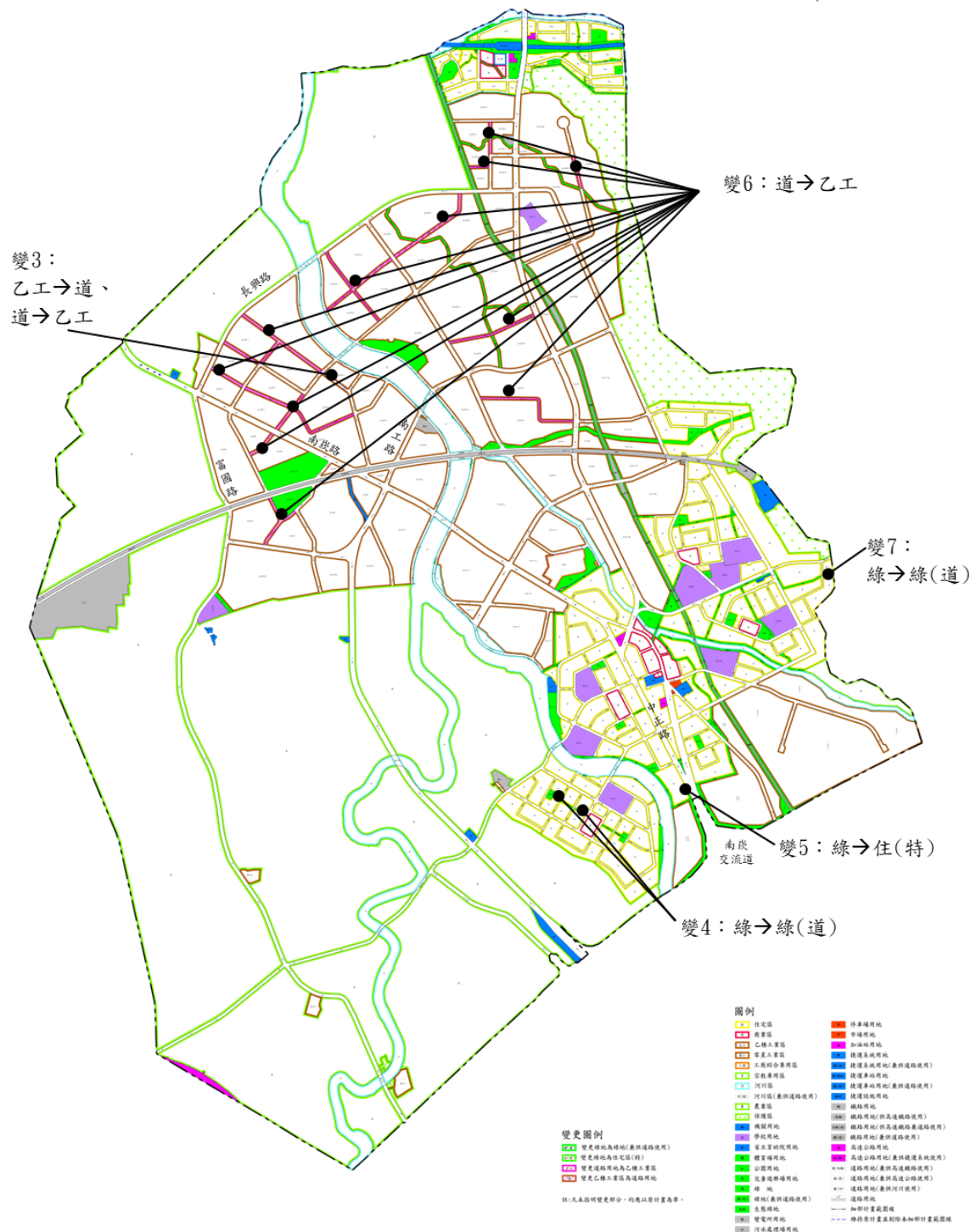
附表 1-2 變更內容明細表(重新公開展覽)

編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	備註
		原計畫	新計畫		
1	計畫目標年	-	125 年	配合桃園市國土計畫調整計畫年期。	
2	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。	
3	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。
		道路用地 (0.05)	乙種工業區 (0.05)		
4	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。	
		綠地 (綠 56) (0.05)	綠地(兼供道路使用) (0.05)		
5	計畫區南側，工十三東北側之綠地	綠地 (0.03)	住宅區(特) (0.03)	1. 該綠地內已有合法建築座落，並考量範圍之完整性，爰將部分綠地變更為住宅區(特)，其餘因保留既成道路通行及作為高速公路用地旁之隔離綠帶，仍維持公共設施用地。 2. 本案為低價值變更為高價值之土地，為維護社會公平之原則，調降其容積率為不得大於 140%。	1. 住宅區(特)建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 140%。變更範圍內土地所有權人，倘全數同意以土地市價總額 30%折算代金，於申請建築執照時繳交予市府，則得適用住宅區之容積率 200%。 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。

編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	備註
		原計畫	新計畫		
6	計畫區中央部分道路用地	道路用地 (8.40)	乙種工業區 (8.40)	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，本案取消細部計畫道路並不影響通行。	
7	計畫區東側部分綠地	綠地 (0.07)	綠地 (兼供道路使用) (0.07)	考量該段綠地周邊皆已開發建築，惟部分土地未臨接建築線無法申請建築使用，為促進土地開發利用且並不影響原有劃設功能，將該段綠地變更為綠地(兼供道路使用)。	

變1：修訂計畫目標年為民國125年

變2：調整計畫人口



附圖 1-4 變更位置及內容示意圖(重新公開展覽)

附表 1-3 變更內容明細表(本次提會修正-原編號第 6 案暫予保留)

新 編 號	原 編 號	位 置	變 更 內 容(公 頃)		變 更 理 由	備 註
			原 計 畫	新 計 畫		
1	1	計畫目標年	-	125 年	配合桃園市國土計畫調整計畫年期。	
2	2	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。	
3	3	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。
			道路用地(0.05)	乙種工業區(0.05)		
4	4	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。	
			綠地(綠 56)(0.05)	綠地(兼供道路使用)(0.05)		
5	5	計畫區南側，工十三東北側之綠地	綠地(0.03)	住宅區(特)(0.03)	1. 該綠地內已有合法建築座落，並考量範圍之完整性，爰將部分綠地變更為住宅區(特)，其餘因保留既成道路通行及作為高速公路用地旁之隔離綠帶，仍維持公共設施用地。 2. 本案為低價值變更為高價值之土地，為維護社會公平之原則，調降其容積率為不得大於 140%。	1. 住宅區(特)建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 140%。變更範圍內土地所有權人，倘全數同意以土地市價總額 30%折算代金，於申請建築執照時繳交予市府，則得適用住宅區之容積率 200%。 2. 有關代金之計算及繳交方式依照

新 編 號	原 編 號	位 置	變更內容(公頃)		變更理由	備註
			原計畫	新計畫		
						「桃園市都市計畫土地變更負擔回饋審議原則」辦理。
6	7	計畫區東側部分綠地	綠地 (0.07)	綠地 (兼供道路使用) (0.07)	考量該段綠地周邊皆已開發建築，惟部分土地未臨接建築線無法申請建築使用，為促進土地開發利用且並不影響原有劃設功能，將該段綠地變更為綠地(兼供道路使用)。	

註：1. 表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。

2. 「原編號」為 112 年 1 月 19 日辦理重新公開展覽之編號；「新編號」為本次提會修正後之編號。

變1：修訂計畫目標年為民國125年

變2：調整計畫人口



附圖 1-5 變更位置及內容示意圖(本次提會修正)

附表 1-4 重新公開展覽公民或團體陳情意見綜理表

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由與建議事項	歷次專案小組初步建議意見	市都委會決議
重 1	台林電通股份有限公司 蘆竹區 長安段 550-1 、550-2 、550-3 、552-1 、552-2 、553 、553-1 、554 、554-1 、554-2 地號	陳情理由： 市府都發局於 112/2/18 召開有關該細部計畫公開展覽及說明會，會中清楚說明「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)(第二階段)」，變更共有 7 點說明，其中變 6：道->乙工，依以上陳情位置，確實無實際開闢需要，非常贊同取消該道路計畫。 建議事項： 陳情位置上既有建物逾 50 年時間，與 549 地號僅有一牆之隔，且地號上設置工廠重要之設施設備(變電站、氮氣槽、空壓機房、冰水系統中央空調、電力機房、發電機等)，若此道路被開闢影響本工廠運作及 400 多位員工之工作甚鉅，間接影響電動機車與半導體產業供應鏈。 陳情位置約距離 154 公尺已有長安路與 771 公尺長榮路，可自由連貫到南山路、六福路、榮安路、南工路、南崁路等道路四通八達，榮安路全長僅有 925 公尺道路且戶數並不多，實在無必要浪費公帑再開一條路，應將政府資源建設到更需要的地方，若政府真的認為仍需在南山路與榮安路中間開闢道路，建議可利用現在已是有道路通行的內厝街，或是高鐵橋下便道，或是榮安路 6 巷，相對影響性較小，開發費用也會降低。	變 6 案雖經規劃單位分析取消細計道路不影響通行，惟本案陳情意見眾多，尚需費時溝通協調，考量不影響其他涉及變更之所有權人權益，同意其餘案件先行提大會審議，惟變 6 案後續處理方式和程序請於計畫書內敘明併提大會討論。	
重 2	徐○燦 蘆竹區 水尾段 829-1 、823-1 、823-2 、823-3 、823-4 、823-5 、823-6 、823-7 、823-8 、830-3 地號	公民團體陳情市府 112 年 1 月 17 日府都計字第 1110365218 號公告提出意見： 一、要地方開大路四通八達出入方便地方才會發展，一定要開大路，歷任鄉長在河底、南崁、五福開通 68 條道路，現在大樓林立，是最好地方成功的案例。政府非常努力工作，從民國 64 年公告為工業區，至民國 80 年才細部計畫公告，讓地方民眾建議檢討改進，經過無數次修改和公告，在最後檢討達成公告確定，政府並逕為分割完成，有建築線了，民眾方便了，千萬不可說廢就廢，若是，那過去不是都在做白工嗎？現在地方攏是彎曲牛車路，每日大車出入，萬一消防救災會艱苦，地方都是牛車路也永遠不會進步。政府要顧著公信力，遇到問題要想辦法解決才對。 二、廢掉道路政府和地方民眾是雙輸，道路開通是雙贏。	同重 1 案。	

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由與建議事項	歷次專案小組初步建議意見	市都委會決議
		三、建議政府先開通一條路就好或十字兩條，自然裏地就會消失，地方才會快速發展。 2/20 陳情書 陳情理由： 1. 政府細部計畫時逕為分割時都不知道，道路上有合法的房屋嗎？ 2. 只留下一條彎彎曲曲的路，就是解決地方發展問題了嗎？那以前細部計畫改善公告展覽是做什么要用的？ 3. 水尾段旁有一塊已開通好了，準備銜接，政府可以拿來參考一下。 4. 道路容積及遺產稅移轉的如何解決。 建議事項： 1. 所有計劃分割好的道路都要保留住，不可廢為地方發展想。先直線及橫線開通一條，我想以後道路自然會銜接最好。 2. 政府不可將困難問題去掉，就是解決了。		
重 3	徐○燦等 23 人 蘆竹區水尾段 829-1、829-3、823-1、823-5、823-6、823-7、830-4、830-5、830-3 地號	2/17 陳情書 依桃園市蘆竹區工業用地計畫道路存廢事： 民等座落於桃園市蘆竹區水尾段 829-1、829-3、823-1、823-5、823-6、823-7、830-4、830-5、830-3 地號之道路用地不要廢除，要保留。 一、道路開通地方才會發展，創造政府與人民共享地盡其利，達成雙贏，計畫道路政府辛苦努力經過無數次修改和公告於最後檢討達成公告確定政府好不容易才逕為分割完成，有建築線了，民眾方便了，事過多年了，千萬不可說廢就廢。 二、讓現有烏腸小巷變成暢通大路，展現政府德政，並解決消防救災，貨櫃車出入通行方便問題及政府公信力。 三、所提道路水尾段 829-1 等九個地號，保持現狀，不要廢掉，道路才不用截直取彎，如果政府對本地方有更好的規劃，那先規劃好再來廢除現有的也不晚，懇請政府速將道路開通為所祈所望，「檢附地籍圖謄本壹份」。	同重 1 案。	
重 4	徐○燦等 27 人 蘆竹區水尾段 152-1、153-1	公民團體對變更南崁地區涉及解編工業區內 21 條道路用地存廢事提出意見： 一、道路開通地方才會發展，創造政府與人民共享地盡其利，達成雙贏，計畫道路政府辛苦努力經過無數次修改和公告於最後檢討達成公告確定政府好不容易才逕為分割完成，有建築線	同重 1 案。	

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由與建議事項	歷次專案小組初步建議意見	市都委會決議
	、372-1 、383-1 、481-2 、527-1 、552-1 、553-1 、570-1 、579-1 、588-1 、684-1 、685-1 、812-2 、813-2 、817-1 、818-1 、820-1 、821-1 、822-1 、905-3 、1490-1 地號	了，民眾方便了，事過多年了，千萬不可說廢就廢。 二、使現況黑暗羊腸小徑變成陽光暢通大道，展現政府德政，並可解決消防救災，貨櫃車出入通行方便，那一定要保留住已規劃好的路及顧政府公信力。 三、建議政府先開一條路就好，或十字兩條，就暢通多。		
重 5	蔡○旺 蘆竹區 水尾段 551-1 地號	陳情理由： 水尾段計畫道路已經分割完成，有建築線，民眾才方便，千萬不可廢除，要全部保留住，因現有路太少又太狹小大車出入不便，萬一消防救災也困難。 建議事項： 懇請政府可先開通一條路或十字兩條路最好。	同重 1 案。	
重 6	鑫盈科技有限公司 蘆竹區 水尾段 367-1 、368-1 地號	陳情理由： 1. 此都市計畫已經多年規劃，且已分割，定樁完成，建築線也劃分清楚。為求地方發展，請依原計畫盡速完成，勿再拖延，影響地方發展。 2. 368-1 因是道路用地，本人以低價轉移做容積轉移。 建議事項： 懇請依原計畫施行，儘快帶動地方發展。勿再拖延，影響地方快速發展。請全部保留原計畫，方可跟上現在地方發展。	同重 1 案。	
重 7	藍○萍 蘆竹區 水尾段 411	陳情理由： 1. 蘆竹區水尾段細部計畫公告確定也分割完成，計畫道路四通八達直橫分明非常完善，不可截直取彎影響以後，是功德無量。	同重 1 案。	

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由與建議事項	歷次專案小組初步建議意見	市都委會決議
	、411-2 、411-1 、420-6 、420-8 、420-9 地號	2. 411-1、411-2、420-6、420-8、420-9 因是道路用地，本人以低價轉移作容積移轉。 建議事項： 懇請政府全部保留已分割好的，四通八達方便通行的計劃道路，不要截直取彎，才可以跟上現在地方發展。		
重 8	陳蔡○娥 蘆竹區 水尾段 557-1 地號	陳情理由： 水尾段計畫道路已經分劃完全有建築線民眾才方便千萬不可廢除要全部保留住，因現有路太少又狹小大車出入不方便消防救災也困難。 建議事項： 懇請政府可先開通一條路十字兩條最好。	同重1案。	
重 9	藍○變 蘆竹區 水尾段 558-1 、558-2 、558-3 地號	陳情理由： 水尾段計畫道路已經分劃完全有建築線民眾才方便千萬不可廢除要全部保留住因有路太小大車出入不方便消防救災也困難。 建議事項： 懇請政府可先開通一條路最好。	同重1案。	
重 10	鄭○釗 等11人 蘆竹區 水尾段 823-1 、823-5 、823-7 、823-8 、829-1 、829-3 地號	陳情理由： 一、本人土地位於本變更案「變6：道→乙工」內，變更後對爾等土地開發有重大切身影響，本來有計劃道路通連南崁路二段會變成裡地無道路可供通行，原本期待都市計劃經細部計劃將道路開設，爾等土地才有活路，如今市政府卻將其廢除變成有土地(工業地)也沒有用，製造問題，對爾等土地變成裡地(袋地)。 二、針對變6：道→乙工，政府只考慮廢除，也無其他配套方案，犧牲老百姓本來的權益，這是不負責任行為，而且經廢除道路太多條，剩下的為曲線道路，等於截直取彎，令人不解。對整個區域土地開發無益，反而老百姓受害，本末倒置。 建議事項： 一、細部計畫施行已十年，政府不開發是不負責任，是政府的錯，如果因躲避徵收補償費而斷然犧牲人民權益，非常不道德。 二、既然要廢除部分土地，應該明白告訴老百姓，政府已經有哪些方案，比如該區要實施區段徵收等，全無配套就斷然廢除既有的計劃道路，政府視同兒戲，說變就變，政府毫	同重1案。	

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由與建議事項	歷次專案小組初步建議意見	市都委會決議
		無威信，欺負老百姓的權益。 三、重點：不要廢除而且要儘速將道路徵收，那週邊土地才有發展，只要道路開發，就能活絡經濟，土地一但有路就有活路，沒有道路就是死路。請張善正市長體恤民意，為民作主，萬幸之。		
重 11	黃○達、呂○鎮、黃○華 蘆竹區水尾段 905-3 地號	陳情理由： 懇請政府逕為分割完成的道路不可輕易廢掉，應該保留住，政府和人民才會雙贏。 建議事項： 這個計畫非常完善，政府可以先開通直線壹條或橫線一條就可以。	同重 1 案。	
重 12	河洛企業股份有限公司	陳情理由： 此地號已為既成道路，希望可以依照原規劃徵收。 建議事項： 希望可以依照原規劃徵收。	同重 1 案。	
重 13	洪○民、林○男 蘆竹區水尾段 1470 等 22 筆地號	陳情理由： 一、高速公路北側之土地地目，自民國 84 年由乙工變更為道路用地，至今超過 25 年遲未見公告徵收及計畫實施等後續作為；經歷如此長時間的等待，因應整體大環境之變化及周邊產業已不同於以往，政府單位應務實考量財政及實際需求，重新檢討道路用地之必要性。 二、本廠位於「變 6：道→乙工」基地內(圖幅 37、乙工卅)，員工近 400 名，111 年為響應政府產業革新之政策目標，特別擴大投資工廠設備，以改善作業環境並提升產能；目前相關作業已正在進行中，若此時確定公告為道路用地，本廠將直接面臨基地面積減少，相關廠房與設備所投入之耗損及重新規劃的時間，無論有形或無形之損失均難以估計 三、各行各業好不容易撐過疫情尚待復甦，卻又迎來原物料上漲及缺工的巨大壓力，本土製造業正面臨嚴峻的考驗，本廠願在此時擴大投資，亦需有破斧沈舟的決心；地方政府若能取消計畫道路還地於民，不僅能減少政府徵收土地、大興土木的財政負擔，亦能減低對週遭環境與既有工廠的衝擊，政府與民間也能同時省去不必要的時間成本浪費，此舉何嘗不是間接提升本土產業之競爭力。	同重 1 案。	

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由與建議事項	歷次專案小組初步建議意見	市都委會決議
		建議事項： 一、維持本廠基地「變 6：道→乙工」，除減少本廠之鉅額損失外，亦可降低社會資源的浪費 二、若主管機關經多方考量，仍堅持改為道路用地，建議再與週邊受影響之工廠協調道路規劃方案，已期將可能的衝擊降至最低；相關之補償金額，亦應考量目前通膨及原物料上漲之現況，重新予以核定。		
重 14	陳○明 蘆竹區 光明段 390 地號	陳情理由： 本雅致名園社區內之共同住戶 16 戶，不同意公展之願景欲將我們既存的房屋作為公園綠地之計畫或相關規劃。 建議事項： 未來若相關計畫欲進行徵收，請剔除本人及本人社區(雅致名園社區)內之房屋及建築，共有 16 戶。	建議予以採納。 理由： 1. 陳情位置本次檢討皆維持現行計畫並未變更。 2. 有關公展計畫書願景圖中之產業生活發展區係指：「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 車站周邊土地開發計畫)案」之草案範圍及內容，考量該案件尚在審議中，配合刪除有關產業生活發展區之相關規劃範圍及內容，惟仍應標示捷運站位置，並補充以捷運未來影響周邊生活場域之相關概要說明。	
重 15	姜○永、 趙○慧	陳情理由： 本人家族世代安居，生活之處，公展之願景欲將	同重 14 案。	

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由與建議事項	歷次專案小組初步建議意見	市都委會決議
重 16	蘆竹區蘆興段 213、213-1 地號	既存的農業區，作”產業發展為主，輔以必要之住商使用，集中規劃都會公園“之變更，本人不同意，理由如下： 1. 政府提出的願景是賣農地給住商，事實上航空城和周邊重劃區餘地還未用盡，已無必要性，而農地本身就有其公益性，怎麼會是以建設思維導向強要毀了這片百年良田呢？ 2. 政府提出的願景最後就是要迫遷我們，犧牲居民而換得財務上的收益，難道不應先討論必要性和最後不得已手段嗎？ 3. 我們主張願景應由下而上，城市與農園應共榮共存，重視一級產業才能有六級發展。 4. 政府的產業住商計畫只能提供 TOD 尖峰票箱收入，而農園與城市共榮也才可以提供真正綠色 TOD 的「時時票箱收入」，吸納周邊重劃區，跨行政區，雙北中壢與國際機場出入境過境旅客經濟效益。 建議事項： 1. 請剔除我戶與農地。 2. 建議應辦理由下而上的民眾參與式願景。		
重 17	蘇○桂 蘆竹區南庄段 836、838 地號 (重測前南崁下段 666-4、667-2 地號) 富興段 7、7-1、7-2 地號	主旨：茲為桃園是都市計畫(變更南崁地區都市計畫(配合桃園是都會區大眾捷運系統航空城捷運綠線)G12、G13、G13a 車站周邊土地開發計畫)案，陳情保留農地不參與。 說明： 一、陳情人係世代居住蘆竹區的老農，擁有蘆竹區南崁段 666-4、667-2 地號和富興段 7、7-1、7-2 地號等農地。使用分區為南崁新市鎮農業區，陳情人很樂意農業區，如張市長在花蓮農耕生活養生有趣，懇請張市長容我保留一塊農地可以安穩過活。 二、頃接獲桃園市政府辦理南崁地區都市計畫大眾捷運系統航空城捷運線(綠線)G12、G13、G13a 車站周邊土地開發計畫案，市政府都計課并正忙碌製圖造冊擬定超完美都市計畫送到內政部研議中，讓大片農地變成都市土地，蓋出完美豪宅。 三、依行政程序法第七條、第九條之規定，政府行政要百姓之利益為優先，也要重視少數、弱勢的一小部分，依 75 年區段徵收實施辦法，總把老百姓之農地視為施政財源籌措的主要來源，因此區段徵收是不公平的政府手	同重 14 案。	

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由與建議事項	歷次專案小組初步建議意見	市都委會決議
		段，侵害人權之政策，故陳情人懇求市長依主旨所請，惠為辦理，至感德便。 陳情理由： 本人不同意公展之願景欲將我既存的房屋／農業區，作“產業發展為商住商”之計劃或相關規劃。 建議事項： 未來若相關計畫欲進行徵收，請剔除我房屋與農地於計畫外。		
重 18	林○華 等 8 人 蘆竹區 蘆興段 477 、565 、565-1 、565-2 、565-3 、565-4 、565-5 、520 、521 、522 、524 、559 、561 、691 地 號	陳情理由： 1. 本人不同意公展之願景欲將我既存的房屋及農業區作為“產業發展”為主，住商之計劃或相關規劃。 2. 全家不參加任何都市開發性的計劃及計劃範圍。 建議事項： 1. 未來若相關計劃要進行徵收，請剔除我的房屋及農地於計劃外。 2. 政府相關單位，收到陳情文，請相關單位回函，謝謝。	同重 14 案。	
重 19	趙○英 等 4 人 蘆竹區 蘆興段 172 地號	陳情理由： 本人之房屋\農地)，為我戶家族世代安居，生活之處，公展之願景欲將我既存的房屋\農業區，作“產業發展為商住商”之變更，本人不同意。 建議事項： 請剔除我戶與農地。	同重 14 案。	
重 20	趙○英 全計畫區	主旨：「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)書」，陳情意見說明。 說明： 1. 本計畫於民國 111 年 6 月連同細部計畫「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)書」與「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)	建議酌予採納。 理由： 1. 所陳前於 111 年 6 月時辦理之主要計畫公展內容，原農業區面積 1,165.41 公	

編號	陳情人及 陳情位置	陳情理由與建議事項	歷次專案小組 初步建議意見	市都 委會 決議
		書」同時公展，主要計畫書也述及「並配合本市都市計畫區整併政策，將現有之部分細部計畫區整合為二處細部計畫區，併同主要計畫辦理通盤檢討」(計畫書第 1 頁)，既然主要計畫與細部計畫同時公展，計畫內容也應資訊一致，互相對應。 2. 又對於農業區，主要計畫中經檢討為「原計畫面積 1,165.41 公頃，檢討後農業區面積合計 1,161.09 公頃」(計畫書 78 頁)。 3. 但主要計畫尚再審議，細部計畫(「北側細計第一階段」)卻先行於 111 年 10 月公告，此已凌駕上位計畫，又細部計畫提出的願景圖將農業區畫作產業區，在此次通盤檢討中的主計畫並未描述，主計畫既然與細部計畫同時公展，但主要計畫並無揭露，細部計畫的依據為何？ 4. 我們要問，為何農業區不能發展農業？細部計畫的內容為何可以踰越上位計畫？政府在此次通盤檢討故意呈現主計畫與細部計畫的資訊不一，意圖透過細部計畫闖關，變更農業區為產業區的拙劣意圖，顯而易見而自相矛盾。 5. 農民守護農地本身即具有公益性，政府願景為變更農業區為二三級產業區是侵踏農業的公益性，說穿了只是為了財務運作，人民皆知，已失正當性。本計畫既已做了通盤檢討，細部計畫應依上位計畫指導進行，而農業區也可以進行一至六級的農產業發展與規劃，桃園市政府利用計畫之資訊不對稱，有程序上與法律上的不實，請中央審查委員明鑑。	頃，因變更減少 4.31 公頃，檢討後為 1,161.09 公頃，係為計算至小數點後 2 位之數值，已加註說明並業經 111 年 11 月 18 日本市都委會審議通過，目前報請內政部審議中，111 年 6 月之公展草案為舊資料。 2. 南崁地區都市計畫區業於民國 102 年辦竣主要計畫及細部計畫拆離作業，細部計畫係為本府之權責範疇，本次 112 年 1 月重新辦理之公展僅為未涉及主要計畫變更之細部計畫內容，並無逾越細部計畫層級。 3. 有關公展計畫書願景圖中之產業生活發展區係指：「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 車站周	

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由與建議事項	歷次專案小組初步建議意見	市都委會決議
			邊土地開發計畫)案」之草案範圍及內容，考量該案件尚在審議中，配合刪除有關產業生活發展區之相關規劃範圍及內容，惟仍應標示捷運站位置，並補充以捷運未來影響周邊生活場域之相關概要說明。	
重 21	趙○毅 蘆竹區 蘆興段 171、180、 181、 182 、183、 892 地號	陳情理由： 本人之房屋(農地)，為我戶家族世代安居，生活之處，公展之願景欲將我既存的房屋(農業區，作”產業發展為主住商“之變更，本人不同意。 建議事項： 請剔除我戶與農地。	同重 14 案。	
重 22	林○潔 等 4 人 蘆竹區 蘆興段 481 、520、 521 、522、 524 、597、 694 地號	陳情理由： 本人不同意公展之願景欲將我既存的房屋/農業區，作“產業發展為主住商“之計畫或相關規劃。 建議事項： 未來若相關計畫欲進行徵收，請剔除我房屋與農地於計畫外。	同重 14 案。	
重 23	趙○洲 蘆竹區 蘆興段 113、112 地號	陳情理由： 本人不同意公展之願景欲將我既存的房屋/農業區，作“產業發展為主住商“之計畫或相關規劃。 建議事項： 未來若相關計畫欲進行徵收，請剔除我房屋與農地於計畫外。	同重 14 案。	
重	曾○順	陳情理由：	同重 14 案。	

編號	陳情人及 陳情位置	陳情理由與建議事項	歷次專案小組 初步建議意見	市都 委會 決議
24	、曾○英 桃園區 西埔段 49、52、 54、59 蘆竹區 富興段 436 等 地號	本人不同意公展之願景欲將我既存的房屋(建地)/ 農業區，作“產業發展為主住商”之計畫或相關 規劃。 建議事項： 未來若相關計畫欲進行徵收，請剔除我房屋(建 地)與農地於計畫外。		
重 25	曾○德 桃園區 西埔段 27 地號	陳情理由： 本人不同意公展之願景欲將我既存的房屋/農業 區，作“產業發展為主住商”之計畫或相關規 劃。 建議事項： 未來若相關計畫欲進行徵收，請剔除我房屋與農 地於計畫外。	同重 14 案。	

附件二 高速公路南側地區細部計畫(第一階段)內容摘要

壹、計畫範圍及面積

本計畫區位於南崁地區都市計畫南側，東、西及南皆以南崁都市計畫區界線為界，北以高速公路用地及綠地為界。

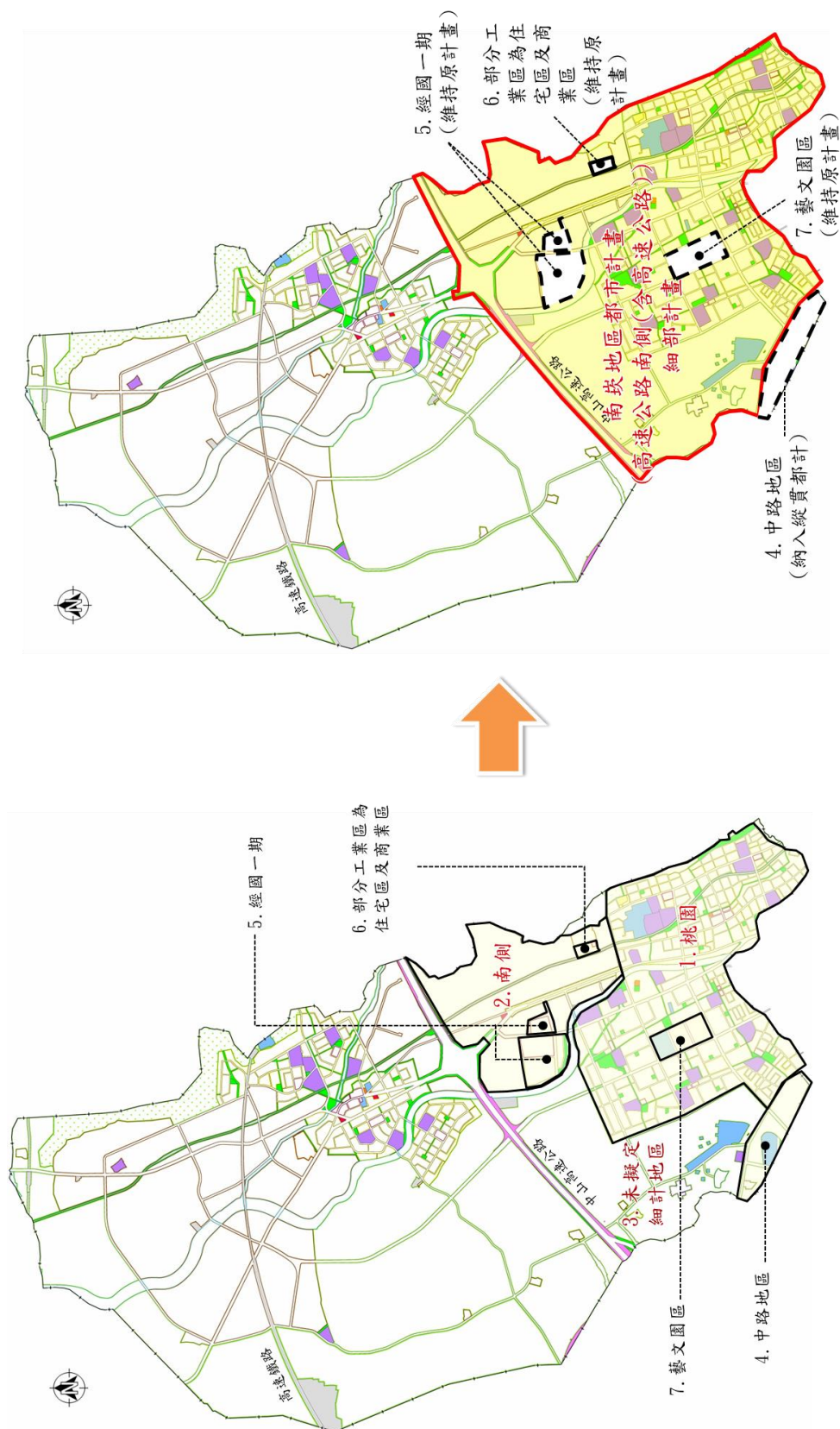
南崁都市計畫屬南側部分(含高速公路)，共計 6 處細部計畫地區及 1 處未擬定細部計畫地區，配合本次細部計畫檢討及整併作業，其中 2 處「部分桃園市地區細部計畫」、「高速公路南側地區細部計畫」及 1 處「未擬定細部計畫地區」(屬高速公路以南部分)予以整併。

另 1 處(中路地區細部計畫)配合主要計畫檢討內容納入縱貫都市計畫區，3 處具特殊性規定及整體開發地區維持原計畫並剔除本計畫範圍，計畫面積共計為 1,129.51 公頃。

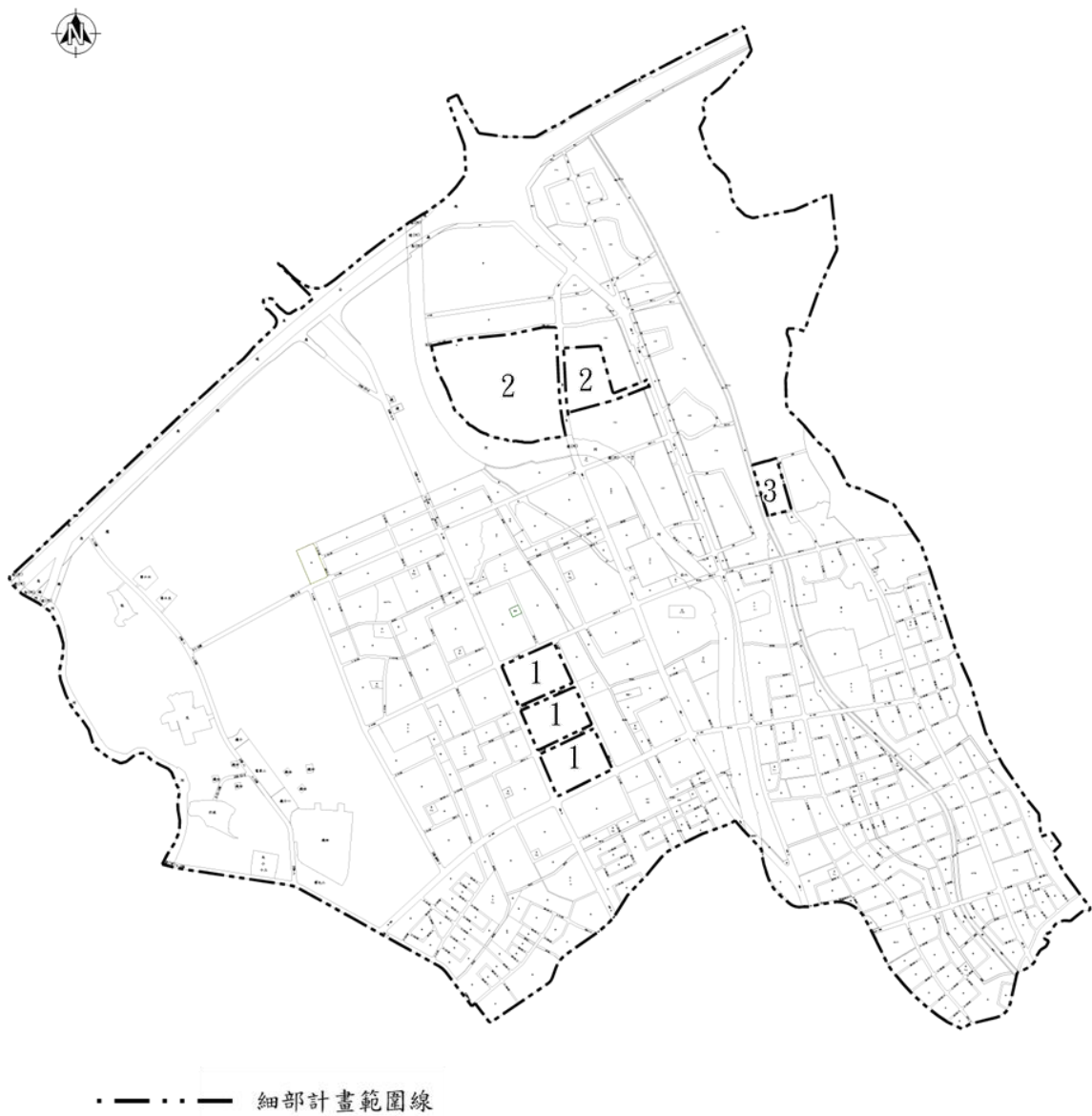
附表 2-1 南崁都市計畫區內細部計畫地區及整併一覽表

位置	原細部計畫地區	整併後細部計畫地區
高速公路北側	1. 高速公路北側地區工 14 至工 33 工業區	1. 南崁地區都市計畫(高速公路北側)
	2. 部分蘆竹鄉及龜山鄉地區	
	3. 部分工業區為工商綜合專用區	維持
	4. A10 車站周邊	
高速公路南側(含高速公路)	5. 高速公路南側地區	2. 南崁地區都市計畫(高速公路南側)
	6. 部分桃園市地區	
	7. 部分工業區為住宅區及商業區	維持
	8. 經國特區第一期開發計畫	
	9. 多功能藝文園區	
	10. 中路地區整體開發計畫	已納入縱貫都計
-	11. 未擬定細部計畫地區	依位置分拆併入以上兩處細計 (部分農業區及道路用地於主要計畫已納入「桃園國際機場園區及附近地區特定區計畫」)

資料來源：本計畫彙整。



附圖 2-1 高速公路南側細部計畫整併前後示意圖



· — · — · — 細部計畫範圍線

註：本細部計畫範圍不含下列地區：

1. 南崁新市鎮都市計畫(多功能藝文園區)細部計畫案
2. 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
3. 南崁新市鎮都市計畫(部份工業區為住宅區及商業區)細部計畫案

附圖 2-2 整併後高速公路南側細部計畫範圍示意圖

貳、整併後高速公路南側細部計畫內容

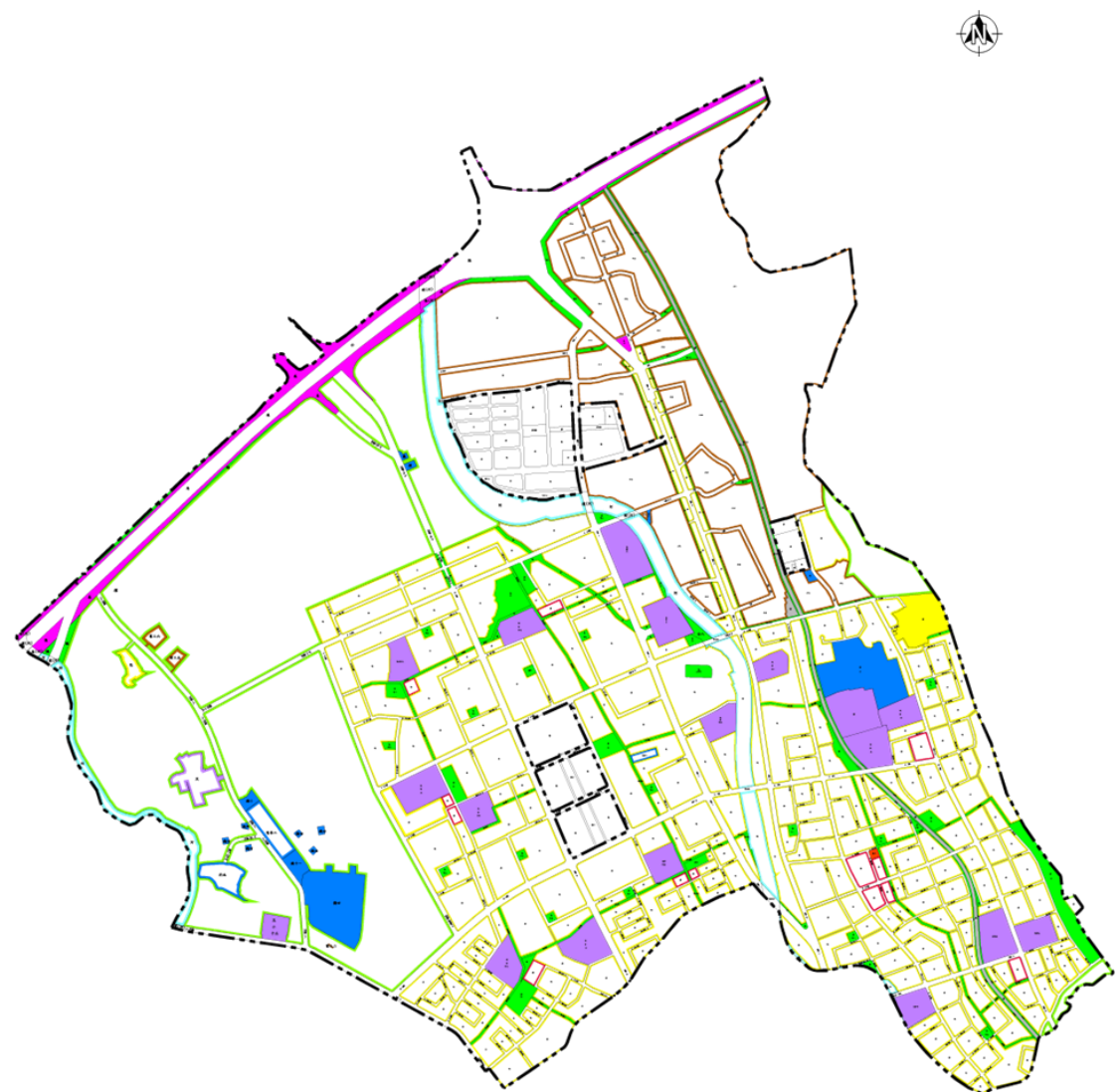
整併 2 處「部分桃園市地區細部計畫」、「高速公路南側地區細部計畫」及 1 處「未擬定細部計畫地區」(原計畫僅有土管，各分區及用地面積同主要計畫內容)之現行計畫內容，整併後計畫面積詳下表。

附表 2-1 整併後高速公路南側細部計畫土地使用計畫面積表

項目		計畫面積 (公頃)	占都市計畫面積 百分比(%)	占都市發展用地 面積百分比(%)
土地 使用 分區	住宅區	356.93	31.60	42.88
	低密度住宅區	0.93	0.08	0.11
	商業區	7.02	0.62	0.84
	工業區	特種	82.59	7.31
		甲種	73.96	6.55
		零星	1.09	0.10
	貨物貨櫃轉運中心區	25.37	2.25	3.05
	保存區	0.40	0.04	0.05
	電信專用區	2.53	0.22	0.30
	行政區	2.06	0.18	0.25
	文教區	2.99	0.27	0.36
	農業區	265.22	23.48	—
	河川區	31.94	2.83	—
	河川區(兼供道路使用)	0.01	0.00	—
	小計	853.05	75.52	66.79
公共 設施 用地	機關用地	17.36	1.54	2.09
	文高用地	7.78	0.69	0.93
	文中用地	14.65	1.30	1.76
	文小用地	20.58	1.82	2.47
	公園用地	12.76	1.13	1.53
	兒童遊樂場用地	3.27	0.29	0.39
	停車場用地	0.17	0.01	0.02
	綠地	15.63	1.38	1.88
	綠地(兼供道路使用)	6.83	0.60	0.82
	鐵路用地	6.43	0.57	0.77

項目		計畫面積 (公頃)	占都市計畫面積 百分比(%)	占都市發展用地 面積百分比(%)
	殯葬設施用地	4.25	0.38	0.51
	加油站用地	0.24	0.02	0.03
	變電所用地	0.32	0.03	0.04
	捷運系統用地	0.25	0.02	0.03
	電路鐵塔用地	0.01	0.00	0.00
	高速公路用地	15.65	1.39	1.88
	高速公路用地(兼供河川使用)	0.79	0.07	0.09
	道路用地	147.35	13.05	17.70
	道路用地(兼供河川使用)	2.14	0.19	0.26
	小計	276.45	24.48	33.21
都市發展用地面積		832.33	-	100.00
計畫面積		1,129.51	100.00	-

註：表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。



圖例

住 住宅區	行政 行政區	文小 文小用地	綠 綠地	電 鐵路用地
低 低密度住宅區	文 文教區	文中 文中用地	綠(道) 綠地(兼供道路使用)	高 高速公路用地
商 商業區	農 農業區	文高 文高用地	鐵 鐵路用地	高(河) 高速公路用地(兼供河川使用)
工 工業區	河 河川區	輔 少年輔育院用地	順 殯葬設施用地	道 道路用地
零工 零星工業區	河(道) 河川區(兼供道路使用)	公 公園用地	油 加油站用地	道(河) 道路用地(兼供河川使用)
貨 貨櫃貨物轉運中心區	電專 電信專用區	兒 兒童遊樂場用地	變 變電所用地	細部計畫範圍線
存 保存區	機 機關用地	停 停車場用地	捷 捷運系統用地	

附圖 2-3 整併後高速公路南側細部計畫示意圖

參、變更內容

附表 2-3 變更內容明細表(重新公開展覽)

編號	位置	變更內容		變更理由	備註
		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。	
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。	
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)。	計畫圖重製第 15 案。
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。	
6	計畫區北側	綠地 (綠 5) (0.21)	綠地 (兼供道路使用) (0.21)	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	

編號	位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
				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。	
8	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。	

- 變1：修訂計畫目標年為民國125年
 變2：細部計畫整併
 變3：調整計畫人口
 變8：增修訂土地使用分區管制要點



圖例

- 住 住宅區
- 低 低密度住宅區
- 商 商業區
- 工 工業區
- 零工 零星工業區
- 貨 貨櫃貨物轉運中心區
- 存 保存區
- 行政 行政區
- 文 文教區
- 農 農業區
- 河 河川區
- 河(道) 河川區(兼供道路使用)
- 電專 電信專用區
- 機 機關用地

- 文小 文小用地
- 文中 文中用地
- 文高 文高用地
- 輔 少年輔育院用地
- 公 公園用地
- 兒 兒童遊樂場用地
- 停 停車場用地
- 綠 綠地
- 綠(道) 綠地(兼供道路使用)
- 鐵 鐵路用地
- 殯 殯葬設施用地
- 油 加油站用地
- 變 變電所用區
- 捷 捷運系統用地

- 電 電路鐵路用地
- 高 高速公路用地
- 高(河) 高速公路用地(兼供河川使用)
- 道 道路用地
- 道(河) 道路用地(兼供河川使用)
- 細 細部計畫範圍線
- 維 維持原計畫並刪除本細部計畫範圍線

變更圖例

- 變更住宅區為道路用地
 - 變更綠地為綠地(兼供道路使用)
- 備註：凡本次未指明變更部分均以原計畫為準。

附圖 2-4 變更位置及內容示意圖(重新公開展覽)

附表 2-4 土地使用分區管制要點修正內容對照表(重新公開展覽)

現行計畫條文	檢討後計畫條文	增修訂理由																																							
(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。																																							
(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>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> 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))。 (三)甲種工業區供輕工業設置(原工(二)至工(八))。 (四)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)	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	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(原丙種→特種)，另其中原工(二)考量非為煉
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																																					
	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、																																									

現行計畫條文	檢討後計畫條文	增修訂理由
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%。	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： (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。	油廠使用，予以調整為甲種工業區。 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. (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。 6. 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 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。		

現行計畫條文		檢討後計畫條文				增修訂理由
(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						
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	
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						

現行計畫條文	檢討後計畫條文	增修訂理由																																																																																	
使用。 各使用區之建築密度管制 <table><tr><th rowspan="2">項目</th><th colspan="2">工業區</th><th rowspan="2">機關區</th></tr><tr><th>甲種</th><th>丙種</th></tr><tr><td>最高建蔽率(%)</td><td>70</td><td>50</td><td>50</td></tr><tr><td>最高樓地板指數</td><td>2.1</td><td>1.0</td><td>2.5</td></tr><tr><td>最高高度比</td><td>1.5</td><td>1.5</td><td>1.5</td></tr><tr><td>臨接或道路對側有公園、廣場、水面時最高高度比</td><td>-</td><td>-</td><td>1.8</td></tr><tr><td>最低前院深度(公尺)</td><td>-</td><td>-</td><td>5</td></tr><tr><td>最低後院深度(公尺)</td><td>4</td><td>8</td><td>5</td></tr><tr><td>最低後院深度比</td><td>0.4</td><td>0.8</td><td>0.5</td></tr><tr><td>最低側院深度(公尺)</td><td>3</td><td>5</td><td>3</td></tr><tr><td>最低側院深度比</td><td>0.3</td><td>0.5</td><td>0.3</td></tr><tr><td>與住宅區鄰接最低側院深度(公尺)</td><td>6</td><td>6</td><td>-</td></tr><tr><td>與住宅區鄰接最低側院深度比</td><td>0.6</td><td>0.6</td><td>-</td></tr><tr><td>與住宅區鄰接最低後院深度(公尺)</td><td>10</td><td>10</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>	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	-	與住宅區鄰接最低後院深度(公尺)	10	10	-	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	-																					
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	-																																																																																
與住宅區鄰接最低後院深度(公尺)	10	10	-																																																																																
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><th colspan="2">公共設施用地種類</th><th>建蔽率</th><th>容積率</th></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 colspan="2" 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">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</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		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><th>項目</th><th>種類</th><th>建蔽率(%)</th><th>容積率(%)</th></tr><tr><td rowspan="8">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 colspan="2" 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></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		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
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																																																																																	
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																																																																																	

現行計畫條文		檢討後計畫條文		增修訂理由				
	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。	殯葬設施用地	<table><tr><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></table>	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。		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。
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。								
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。		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。	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。				
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								

現行計畫條文	檢討後計畫條文	增修訂理由
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。		
(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率及建蔽率。 (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，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層四倍、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、地下層及地上二層以上二倍總和計算之。	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	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。

現行計畫條文	檢討後計畫條文	增修訂理由
(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： - 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。 - 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。 - 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。 - 建築退縮： - 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。 - 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。 - 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。 - 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。 - 捷運系統用地內及與毗鄰街廓建築物之間得設置供公眾使用之人行地下道及架空走道(淨高度應在	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。 (四)捷運系統用地內及與毗鄰街廓建築物之間得設置供公眾使用之人行地下道及架空走道(淨高度應在 4.6 公尺以上，必要時可設置頂蓋)；供公眾使用之架空走道及人行地下道得不計入建蔽率及容積率。 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。 (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，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： - 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。 - 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層四倍、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。 - 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、地下層及地上二層以上二倍總和計算之。	

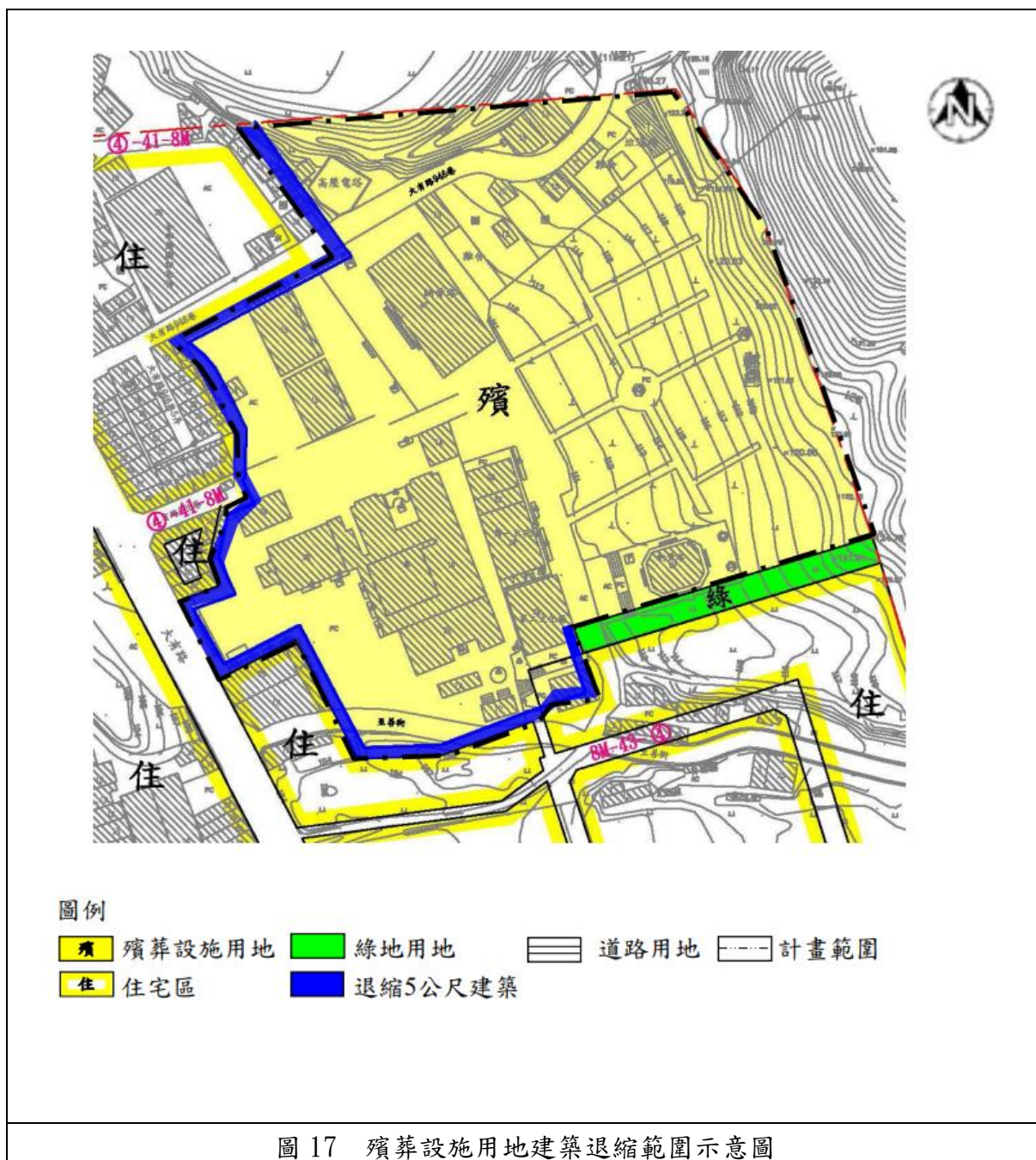
現行計畫條文	檢討後計畫條文	增修訂理由
4.6 公尺以上，必要時可設置頂蓋）；供公眾使用之架空走道及人行地下道得不計入建蔽率及容積率。 (二)私人無償提供建築基地或建築物樓地板面積供捷運車站相關設施使用，經本府捷運主管機關同意，並經都市設計審議同意者，其樓地板得依下列規定放寬： 1. 建築基地之法定空地提供捷運設施使用並辦理增建者，建築物允許增加之總樓地板面積以所占樓地板面積地面層二倍、地下層及地上二層以上一倍總和計算之；如該建築物未增建者，得於未來新建時依第三款放寬容積。 2. 既有建築物提供捷運設施使用並辦理增建者，建築物允許增加之捷運設施總樓地板面積以所占樓地板面積依地面層四倍、地下層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款放寬容。 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、地下層及地上二層以上二倍總和計算之。		
(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	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)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。 (三)前兩款退縮部分得計入法定空	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

現行計畫條文	檢討後計畫條文	增修訂理由
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(或分區境界線)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。 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。	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六點辦理。 (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(圍牆除外)(圖17)，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。	地因具特殊性另分為第(四)、(五)項。
(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	刪除。	依都市計畫法桃園市施行細則規定辦理，予以刪除。

現行計畫條文	檢討後計畫條文	增修訂理由
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%。	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18及圖19。 (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。前款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)前款捐建公益性設施，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	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。

現行計畫條文	檢討後計畫條文	增修訂理由
(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	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)建築基地除依第一款申請增額容積外，捐建公益性設施另給予容積（公益性增額容積），計算方式如下：公益性增額容積=捐建公益性設施總價值／（公益性設施以上樓層平均單價－直接成本單價－間接成本單價）前款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	

現行計畫條文	檢討後計畫條文	增修訂理由
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。	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)之土地使用分區管制要點。
(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。		
(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。		







附表 2-5 重新公開展覽公民或團體陳情意見綜理表

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由與建議事項	歷次專案小組初步建議意見	市都委會決議
重 1	陳○典 桃園區 會稽段 935 地號	陳情理由： 本人所持有土地坐落：桃園市桃園區會稽段 0935-0000 地號，早期因無面對大路可以使用，土地使用分區被列為道路用地，年代久遠、事過境遷，早已有大業路等道路通行，該地號已失去道路用地之用途，故陳情為住宅使用。	建議不予採納。 理由： 1. 陳情位置位於 4 公尺人行步道用地，係於 64 年原計畫擬定時，針對全計畫區規劃之步道系統，其目的為串聯綠地、公園、學校、兒童遊樂場，形成一完整之遊憩設施系統。 2. 經查該 4 公尺人行步道用地及右側綠地用地產權已部分為公有土地，且鄰近桃林鐵路已開闢為自行車道及人行步道使用，爰建議保留，以符合於大型街廓中央留設步道系統串連開放空間之規劃原意。 3. 後續將建議本府相關單位儘速評估並提供取得興闢計畫，以利開放空間之串連並提升整體環境品質。	
重 2	黃○園 桃園區 會稽段 759、	陳情理由： 請參照附圖：變更南崁都市計畫圖紅圈處，至善街位於該處綠地位置。但紅圈處住宅區道路設計規劃不良，只有右上角鄰接計畫道	建議不予採納。 理由： 1. 陳情位置位於鐵路用地(原桃	

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由與建議事項	歷次專案小組初步建議意見	市都委會決議
	760、761、762 地號	路，導致該處土地不易整合，無法活用。因該處左方綠地已做道路使用(至善街)，建議比照變更內容編號 5、編號 6、編號 7，將該處綠地用地變更為綠地兼道路用地，以利土地活化。	林鐵路)及右側之綠地用地。 2. 南崁地區都市計畫內鐵路用地(原桃林鐵路)兩側皆規劃為綠地，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，且已興闢完畢、完成綠化步道、自行車道及休憩設施等工程。 3. 為維護重要都市帶狀空間系統之完整性、延續性及整體使用效益，應考量全線整體規劃不宜零星變更，爰建議維持原計畫。	
重 3	黃○園(代理人黃○凱)桃園區會稽段 972 地號	陳情理由： 桃林鐵路原規劃作為桃園捷運棕線使用，期望運用大眾捷運系統解決道路規劃不足問題，然而桃園市政府變更規劃，利用桃林鐵路的路廊空間，興建自行車道及休憩綠帶。蘆竹地區藉由整合油管路及南美街，舒緩長久以來蘆竹地區的交通壅塞問題；而桃園地區僅鋪設柏油路面或木棧板人行道，供自行車及行人通行，雖然提升沿線居民生活品質，但桃園市殯葬館及虎頭山鄰近地區多年行車淤滯不通的問題仍未解決，鄰近道路亦已興闢完畢，市府又在鄰近地區規劃小檜溪重劃區及虎頭山重劃區，市區變得更加擁擠	同重 2 案。	

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由與建議事項	歷次專案小組初步建議意見	市都委會決議
		不堪，非上下班課時段也時常堵車，道路交通系統明顯超出負荷。 建議事項： 桃林鐵路近三十公尺路寬，原留設的路廊除供行人通行外，亦應作綜合規劃供汽機車通行使用，以緩解道路規劃追不上都市發展的窘境，舒解蘆竹及桃園交通問題。桃林鐵路即已全線作為道路及人行道使用，而台灣鐵路管理局也無復駛計畫，原劃設鐵路用地已不合時宜，建議應依法檢討並變更為道路用地或鐵路兼道路用地，以符法制。		
重 4	呂○瑒 、呂○彰 、呂○絲 桃園區 和平段 321、 180、 179-1、 126、 79、80 地號	陳情理由： 本人不同意公展之願景欲將我既存的房屋／農業區，作“產業發展為主住商”之計畫或相關規劃。 建議事項： 未來若相關計畫欲進行徵收，請剔除我房屋與農地於計畫外。	建議予以採納。 理由： 1. 陳情位置本次檢討皆維持現行計畫並未變更。 2. 有關公展計畫書願景圖中之產業生活發展區係指：「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車站周邊土地開發計畫)案」之草案範圍及內容，考量該案件尚在審議中，配合刪除有關產業生活發展區之相關規劃範圍及內容，惟仍應標示捷運站位置，並補充以捷運未來影響周邊生活場域之相關概要說	

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由與建議事項	歷次專案小組初步建議意見	市都委會決議
			明。	
重5	李○宏 桃園區 西埔段 71、 452、 255、 256、 257、 259、 261、262 地號	陳情理由： 本人不同意公展之願景欲將我既存的房屋/ 農業區，作“產業發展為主住商”之計畫或 相關規劃。 建議事項： 未來若相關計畫欲進行徵收，請剔除我房屋 與農地於計畫外。	同重4案。	
重6	綠捷農地 守護聯盟 李○宏 全計畫區	2/18 陳情書 陳情理由： 公展之願景欲將既存的農業區，作”產業發 展為主，輔以必要之住商使用，集中規劃都 會公園“之變更，完全無必要，理由如下： 1. 政府提出的願景是賣農地給住商，事實上 航空城和周邊重劃區餘地還未用盡，已無 必要性，而農地本身就有其公益性，怎麼 會是以建設思維導向強要毀了這片百年良 田呢？ 2. 農地本身就是公益性，政府提出的願景最 後就是要迫遷居民，無公益性也無必要 性，犧牲居民而換得財務上的收益，難道 不應先討論是否為最後不得已手段嗎？ 3. 願景應由下而上，城市與農園應共榮共 存，重視一級產業才能有六級發展。 4. 政府的產業住商計畫只能提供 TOD 尖峰票 箱收入，而「農園與城市共榮」也才可以 提供真正綠色 TOD 的「時時票箱收入」， 吸納周邊重劃區，跨行政區，竹北北基與 國際機場出入境過境旅客經濟效益。 建議事項： 1. 請退回細部計畫“柒、發展願景與功能定 位”之“(三)產業生活發展區”暨“圖 10 空 間發展構想示意圖”，回歸本項目於 「G12、G13、G13a 車站周邊土地開發計 畫」案所提陳情之意見與建議進行實質討 論。 2. 民眾在 109 年 5 月的「G12、G13、G13a 車站周邊土地開發計畫」案所提陳情之意 見與建議，政府與都發局應先彙整於三站	建議酌予採納。 理由： 1. 有關公展計畫 書願景圖中之 產業生活發展 區係指：「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 站周邊土地開 發計畫)案」之 草案範圍及內 容，考量該案 件尚在審議 中，配合刪除 有關產業生活 發展區之相關 規劃範圍及內 容，惟仍應標 示捷運站位 置，並補充以 捷運未來影響 周邊生活場域 之相關概要說 明。 2. 細部計畫整併 分為高速公路	

編號	陳情人及 陳情位置	陳情理由與建議事項	歷次專案小組 初步建議意見	市都委會 決議
		整開案公展後所搜集的民眾意見與建議並公佈，再行討論，而不是又另開一計畫，畫靶再射箭，若欲搶行通過以北南側細部計畫而論定，不僅手法卑劣也失去政府誠信，正造成民眾恐慌、迫害與對立。 陳情理由： 1. 細部計畫提出以高速公路分為北側與南側細計的都市計畫的重要理念在上位計畫中並無見述，是否專業？科學依據為何請都發局提出說明。 2. 若最後南側北側最後還是一體規劃，又何需讓一樣內容規劃分成兩份？ 建議事項： 1. 分南側細計、北側細計，實質內容多是剪下貼上，增加溝通與陳述，分成兩份也浪費公帑，建議應合併一份避免。 2. 以高速公路分割兩側，未見專業性與科學性，建議政府應慎選顧問公司並進行內部檢討，不應讓重要計畫草率進行。 陳情理由： 桃園都發局南坎北南兩側細計，不合理與不公不義之處： 1. 資訊掩蓋、資訊不對等 主計畫南坎第三次通盤檢討於111年6月公展，目前中央審查尚在進行中，但主計畫在原始網頁已不能下載，形同掩蓋民眾討論和知的權益，不知情的民眾更會以為主計畫已過，基盤已定所以細部計畫皆為合理的錯誤認知，請問為何南三通辦完公展說明會就不讓人民繼續下載計畫了呢？ 2. 北細計第一階段公告違反程序，政府帶頭玩弄法律 主計畫還未通過中央審查，細部計畫北側第一階段卻已經於公告，這不是政府帶頭玩弄法律程序嗎？主計畫現在在你們網頁上也已經找不到，細部計畫公展卻如火如荼進行，資訊隱藏加上資訊不對等，讓人民以為主計畫都過了，基盤已定，所以現在你們子計畫也是順理成章推出，這是讓人民不信任，也造成人民的恐慌，我們是三站農地發展的關係權益人，政府怎麼可以這樣玩弄法律程序？依據為何？ 3. 變更農業區無必要性、無公益性且已違憲我們是G121313a 三站農地發展的關係權	南北兩側，係考量原細計地區之位置本就以高速公路區分北側4處、南側6處，本次僅將部分細計地區及未擬定細計地區之範圍及土地使用分區管制要點予以整併。 3. 南坎地區都市計畫區業於民國102年辦竣主要計畫及細部計畫拆離作業，細部計畫係為本府之權責範疇，本次112年1月重新辦理之公展僅為未涉及主要計畫變更之細部計畫內容，並無逾越細部計畫層級。 4. 陳情位置本次檢討皆維持現行計畫並未變更。 5. 主要計畫業依111年11月18日本市都委會決議修正，目前報請內政部都委會審議中，111年6月之公展草案為舊資料。	

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由與建議事項	歷次專案小組初步建議意見	市都委會決議
		益人，你們政府實在很可惡，掠奪土地、消滅農地，還偷偷摸摸來不想讓居民知道。 北細計第一階段在 111 年 6 月公展，11 月公告，目的就是把我們 G12G1313a 三站原本農業區從「未擬定區」移掉，並利用北側細部計畫第一階段公告完成，接下來這次北細第二階段和南細第一階段公展，更是在除夕前大家準備放假過年的那一週放了公展放上網頁，這麼重大的事情到現在只開說明會，而我們在未來可能要被你們政府趕走的居民都沒有收到正式公文給我們通知，政府真的這麼冷血嗎？為什麼關乎人民居住的權益，你們幾張圖畫一畫，寫一寫就可以這樣定案，掠奪我們的家呢？此三站農業區若政府提不出公益性、必要性，而只是圖畫一畫寫一寫就要掠奪我們家園，毀滅百年優良農田，這樣的程序已經違憲了！ 4. G121313a 三站整開案尚在彙整意見，北南細計卻欲搶先為農業區定調成產業住商發展 這次北南細計公展提出願景還有空間發展圖，將三站整開案範圍的農地變更為產業住商。但 G121313a 三站整開公展在 109 年 5 月公展後，政府也說要傾聽民意搜集意見，而今卻在這次北南測細計公展先提出要把這三站農業區變更為產業住商區，政府手段怎麼可以如此拙劣、卑下，計畫可以這樣亂作嗎？這是把人民當愚民耍吧？ 在三站整開案公展尚在進行中，請政府不需另闢計畫畫定這三站的願景或空間構想，請公開目前三站公展傾聽民意搜集意見的結果後再作討論。 5. 不同意，請勿強行納入徵收範圍 林園捷運通過農地，高雄市政府公文「不同意的人，不會強行納入都市計畫變更及區段徵收範圍！」，請桃園政府也承諾並發布公文，「不同意的人，可以剔除於計劃之外」讓我們這三站周邊開發範圍的人民百姓 能安居樂業。 建議事項： 1. 人民有知的權利，所有公展計畫民眾有知		

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由與建議事項	歷次專案小組初步建議意見	市都委會決議
		的權利應公開可下載，請恢復南崁第三次通盤檢討公展計畫及相關計畫提供民眾下載 2. 主計畫未過，北側細部計畫第一階段已公告顯已違法，請退回北側細部計畫第一階段之公告。 3. 農業本身即具有公益性，三站開發應做「城鄉共榮發展」，才能促進綠色捷運的時時票箱收益，若變更為產業住宅發展，請提出公益性、必要性與最後不得已手段，否則為違憲。 4. 有關 G12G13G13a 整開案發展，請回歸原 109 年 5 月的「G12、G13、G13a 車站周邊土地開發計畫」案進行討論，無需另於北南側細部計畫闢題，混淆視聽。 5. 尊重人民安居樂業之基本條件，請桃園政府承諾並發布公文，「不同意的人，可以剔除於計劃之外」。 2/21 陳情書 陳情理由： 一、南崁第三次通盤檢討主計畫尚未完成二級審查，但地方政府的細部計畫「北側細計第一階段」卻已於 111 年 10 月 28 日完成公告實施，違反程序與法律位階錯亂。 二、主計畫願景圖與發展構想與事實不符，此圖一出又再一次造成居民和農民對政府的不信任與對立，應補充現況描述為「G12G13G13a 車站周邊土地開發計畫」於 109 年 5 月公展，G12、G13、G13a 此三站周邊發展與定位市府仍在搜集與彙整意見。 三、主計畫第 66 頁僅提出以「產城共榮」為發展願景，作為南崁都市計畫顯得落後與不足，未與時俱進，主計畫應優先且提高對於 SDGs 永續生態的發展，通篇付之闕如，未有見述。 建議事項： 一、都市計畫法是法律，而上位計畫尚未完成審查，細部計畫竟已公告實施，衍生人民誤解，以為主要基盤規劃已定，細計內容均屬合理之認知，請桃園市政府提出細部計畫先於上位計畫公告之合法		

編號	陳情人及 陳情位置	陳情理由與建議事項	歷次專案小組 初步建議意見	市都委會 決議
		依據。 二、主計畫片面提出的願景圖與空間構想是以二三級產業為主的「產業生活發展區」，實際現況是，「G12G13G13a 車站周邊土地開發計畫」於 109 年 5 月公展後，居民不認同二三級的產業發展，而應保留農地做「城鄉共榮」發展，因有許多爭議，也成為全台僅次航空城的第二大徵收案，主計畫不應片面描述，而應補充說明現況，都發局曾說明「捷運綠線動工後，市府重新擬定都市計畫，公展後地方產生諸多意見及陳情，為避免本案落入正反對立，市府以 1 至 1.5 年為期溝通」，計畫書也應讓民眾有資訊對等與了解的權利，避免人民認為政府計畫書掩耳盜鈴、隱瞞資訊，又再一次造成對立與不信任。 三、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 SDGs 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。 (1)政府提出的願景與空間構想是賣農地給住商，事實上航空城和周邊重劃區餘地還未用盡，已無必要性，而農地本身就有其公益性，主要計畫不應以建設思維導向強要毀了這片百年良田。 (2)農地本身即具有公益性，政府提出的願景最後就是要迫遷居民，犧牲居民土地財產而換得財務上的收益，主計畫不應先畫靶再射箭，對於有爭議性的內容也應附帶提出公益性、必要性和最後不得已手段。 (3)我們主張願景應由下而上，城市與農園應共榮共存，重視一級產業才能有六級發展。 (4)政府的產業住商計畫只能提供 TOD 尖峰票箱收入，而農園與城市共榮也才可以提供真正綠色 TOD 的「時時票箱收入」吸納周邊重劃區，跨行政區，雙北中壢與國際機場出入境過境旅客經濟效益。對於主計畫，應利用不同區之特性順應發展，而不是毀滅性創新方法，政府也應對檢討與提出更符合人民幸福生活與安居樂業的未來想像。建議南坎第三		

編號	陳情人及 陳情位置	陳情理由與建議事項	歷次專案小組 初步建議意見	市都委會 決議
		次通盤檢討存在上述問題應先完備後再進行審查。 3/15 陳情書 主旨：「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)書」，陳情意見說明。 說明： 一、南崁第三次通盤檢討主計畫尚未完成二級審查，但地方政府的細部計畫「北側細計第一階段」卻已於 110 年 10 月 28 日完成公告實施，違反程序與法律位階錯亂。 都市計畫法是法律，而上位計畫尚未完成審查，細部計畫竟已公告實施，衍生人民誤解，以為主要基盤規劃已定，細計內容均屬合理之認知，請桃園市政府提出細部計畫先於上位計畫公告之合法依據。 二、主計畫願景圖與發展構想與事實不符，此圖一出又再一次造成居民和農民對政府的不信任與對立，應補充現況描述為「G12G13G13a 車站周邊土地開發計畫」於 109 年 5 月公展，G12、G13、G13a 此三站周邊發展與定位市府仍在搜集與彙整意見。 主計畫片面提出的願景圖與空間構想是以二三級產業為主的「產業生活發展區」，實際現況是，「G12G13G13a 車站周邊土地開發計畫」於 109 年 5 月公展後，居民不認同二三級的產業發展，而應保留農地做「城鄉共榮」發展，因有許多爭議，也成為全台僅次航空城的第二大徵收案。 主計畫不應片面描述，而應補充說明現況，都發局曾說明「捷運綠線動工後，市府重新擬定都市計畫，公展後地方產生諸多意見及陳情，為避免本案落入正反對立，市府以 1 至 1.5 年為期溝通」，計畫書也應讓民眾有資訊對等與了解的權利，避免人民認為政府計畫書掩耳盜鈴、隱瞞資訊，又再一次造成對立與不信任。 三、主計畫第 66 頁僅提出以「產城共榮」		

編號	陳情人及 陳情位置	陳情理由與建議事項	歷次專案小組 初步建議意見	市都委會 決議
		為發展願景，作為南崁都市計畫顯得落後與不足，未與時俱進，主計畫應優先且提高對於SDGs永續生態的發展，通篇付之闕如，未有見述。 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SDGs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。 (1)政府提出的願景與空間構想是賣農地給住商，事實上航空城和周邊重劃區餘地還未用盡，已無必要性，而農地本身就有其公益性，主要計畫不應以建設思維導向強要毀了這片百年良田。 (2)農地本身即具有公益性，政府提出的願景最後就是要迫遷居民，犧牲居民土地財產而換得財務上的收益，主計畫不應先畫靶再射箭，對於有爭議性的內容也應附帶提出公益性、必要性和最後不得已手段。 (3)我們主張願景應由下而上，城市與農園應共榮共存，重視一級產業才能有六級發展。 (4)政府的產業住商計畫只能提供TOD尖峰票箱收入，而農園與城市共榮也才可以提供真正綠色TOD的「時時票箱收入」，吸納周邊重劃區，跨行政區，雙北中壢與國際機場出入境過境旅客經濟效益。對於主計畫，應依『國土空間發展策略』指導，利用不同區之特性順應發展，而不是毀滅性創新方法，政府也應對檢討與提出更符合人民幸福生活與安居樂業的未來想像。建議南崁第三次通盤檢討存在上述問題應先完備後再進行審查。		

第3案：再審議「變更南崁地區都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」、「變更南崁地區都市計畫(高速公路南側地區)細部計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」暨「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(公共設施用地專案通盤檢討)案」

說明：

一、辦理緣起：

民國81年以前已發布實施之都市計畫，大多未於都市計畫書表明財務計畫或附帶規定採區段徵收或市地重劃方式辦理，致公共設施用地之取得及興闢需透過一般徵收方式辦理。為解決公共設施用地經劃設保留而長期未取得之問題，本府依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第14條第4款規定及內政部頒之「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」辦理全市各都市計畫公共設施用地專案通盤檢討。

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26條。

五、計畫位置：圖1、圖2、圖4。

六、變更內容：表1、表2、表4。

七、辦理歷程：

(一)106年7月25日起公開展覽30天，並於106年8月16、18日假蘆竹區、龜山區及桃園區公所舉辦說明會。

(二)106年10月6日、106年10月27日、107年6月8日、107年8月31日及107年11月29日，共召開5次專案小組會議。

(三)108年8月5日本市都市計畫委員會第36次會議審議通過(主要計畫及細部計畫)。

(四)108年12月26日、110年3月16日及111年3月2日召開內政部都市計畫委員會專案小組審查。

(五)112年7月18日內政部都市計畫委員會第1037會議審議修正通過(主要計畫)。

八、公民團體陳情意見：無。

九、本次提會討論事項：

「變更南崁地區都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」(主要計畫)業經內政部都市計畫委員會112年7月18日第1037次會議審議修正通過，後續將依照決議辦理重新公開展覽，所屬之4處細部計畫案(部分桃園市地區、部分蘆竹鄉及龜山鄉地區、高速公路北側地區、高速公路南側地區)亦將併同辦理重新公開展覽，惟主要計畫及其中2處細部計畫須修正部分內容，爰再提會審議，說明如下：

(一)變更南崁地區都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」及「變更南崁地區都市計畫(高速公路南側地區)細部計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」

主要計畫新編號變7案(詳表1、圖1)及細部計畫變1案(詳表2、圖2)，經檢視該土地64.10.3.主要計畫公告實施時為工業區，後於73.11.8.細部計畫公告實施劃設為機關用地，查本次檢討變更符合「桃園市都市計畫土地變更負擔回饋審議原則」第六點第三項：原為住宅區、商業區、工業區等都市發展土地，經都市計畫變更為公共設施用地，經檢討已無保留必要而恢復原使用分區並經都市計畫委員會審議通過者，免予回饋。故建議主要計畫新編號變7案維持原計畫及修正細部計畫變1案內容(詳表3、圖3)，爰再提會討論。

(二)「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(公共設施用地專案通盤

檢討)案」

前經本會第 36 次會議審議通過之變更內容新編號 2 乙案(變更道路用地為乙種工業區)(詳表 5、圖 4)，因本府刻正辦理之「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」已針對原工十四至工三十三細部計畫區內之計畫道路有全面性檢討，為達檢討方式及原則之一致性，故建議刪除該變更案，納入「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」辦理，爰再提會討論。

- (三)上開三案經本次會議審議後，主要計畫將續報請內政部都委會審議，其餘 4 處細部計畫將俟主要計畫經內政部都委會審決後，一併修正計畫書、圖並辦理重新公開展覽。

決 議：

表 1 主要計畫變更內容明細表(108 年 8 月 5 日市都委會通過)

新 編 號	原 編 號	位 置	變更內容(公頃)		變更理由
			原計畫	新計畫	
7	6	計畫區東南側 之部分工業區 及部分綠地	工業區 (0.18)	工業區(附) (0.18)	該工業區係屬南崁都市計畫(高速公路南側地區)細部計畫之機關用地，原劃設供警察設施使用，經本府警察局評估已無使用需求，變更為工業區併同取得南側之部分綠地。 附帶條件： 應以政府公辦方式辦理跨區市地重劃整體開發。
			綠地 (0.08)	綠地 (0.08)	



圖 1 主要計畫變更位置示意圖(108 年 8 月 5 日市都委會通過)

表2 高速公路南側地區細部計畫變更內容明細表(108年8月5日市都委會通過)

編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由
		原計畫	新計畫	
1	計畫區東南側之機關用地及部分綠十八用地	機關用地 (0.18)	工業區 (0.18)	1. 機關用地原劃設供警察設施使用，經本府警察局評估已無使用需求，予以納入檢討變更。 2. 為減輕政府財政負擔，並提升都市整體生活品質，透過整體開發方式，併同取得部分綠十八用地。 附帶條件： 應以政府公辦方式辦理跨區市地重劃整體開發。
		綠地 (綠十八) (0.08)	綠地 (綠十八) (0.08)	

圖2 高速公路南側地區細部計畫變更位置示意圖
(108年8月5日市都委會通過)

表3 高速公路南側地區細部計畫變更內容明細表(本次再提會內容)

編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	市都委會決議
		原計畫	新計畫		
1	計畫區東南側之機關用地	機關用地 (0.18)	工業區 (0.18)	1. 該機關用地於南崁地區都市計畫(主要計畫)64.10.3.公告實施時為工業區,後於73.11.8.公告實施本細部計畫案時劃設為機關用地供警察設施使用,經本府警察局評估已無使用需求,予以納入檢討變更。 2. 本案符合「桃園市都市計畫土地變更負擔回饋審議原則」第六點第三項:原為住宅區、商業區、工業區等都市發展土地,經都市計畫變更為公共設施用地,經檢討已無保留必要而恢復原使用分區並經都市計畫委員會審議通過者,免予回饋。	



圖3 高速公路南側細部計畫變更內容示意圖(本次再提會內容)

表 4 高速公路北側地區工十四至工三十三細部計畫變更內容明細表(108年8月5日市都委會通過)

新編號	原編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	市都委會決議
			原計畫	新計畫		
2	人10	計畫區西北側之3-1-12M道路	道路用地(0.61)	乙種工業區(0.61)	經審視整體都市計畫道路系統之規劃、開闢情形及周邊既有交通路網系統，交通主管機關評估本計畫道路之取消不致對於地區交通產生衝擊。 附帶條件： 道路用地完整路段內(該路段前後二端均與其他計畫道路相連通)之私有土地所有權人全數同意取消該路段者，得於本案核定前，出具同意書提請變更，取消該路段之劃設，並應依下列規定辦理，否則維持原計畫： 1. 應以該道路用地變更後之土地市價總額 45% 之代金繳交予桃園市政府。 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。	

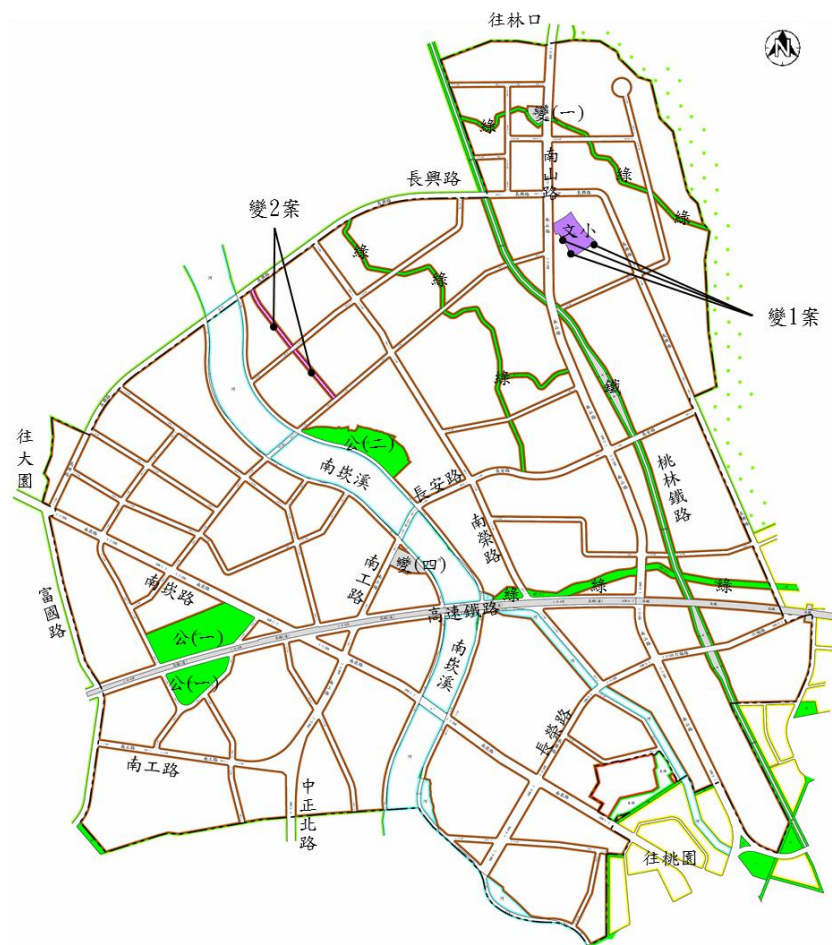


圖 4 高速公路北側地區工十四至工三十三細部計畫變更位置示意圖(108年8月5日市都委會通過)

第 4 案：審議「變更中壢(龍岡地區)主要計畫(部分綠地用地為住宅區及道路用地)案」

說明：

一、辦理緣起：

本府前於「變更中壢(龍岡地區)主要計畫(第二次通盤檢討)(含都市計畫圖重製)案」內配合「變更中壢(龍岡地區)都市計畫(部分機關用地、學校用地及農業區為道路用地)案」公告實施，於新編號第 17 案調整道路兩側衍生之畸零土地及軍方土地為適當分區及用地，並經 110 年 10 月 26 日內政部都市計畫委員會大會審定。其中變更內容內有關部分機關用地(機十一)(0.37 公頃)變更為住宅區，並以附帶條件規定：「屬私有土地所有權人應回饋變更範圍總面積 30%以上土地予桃園市政府，並與桃園市政府於內政部都市計畫委員會審議通過之會議紀錄送本府 6 個月內簽訂協議書，納入計畫書內載明，否則變更為綠地用地。」，土地所有權人未能於附帶條件期限內整合完竣與本府簽訂協議書，故本府依內政部都市計畫委員會決議納入「變更中壢(龍岡地區)主要計畫(第二次通盤檢討)(含都市計畫圖重製)(第二階段)案」內將機關用地變更為綠地用地，並於 112 年 1 月 13 日公告實施。

惟本府為維護公共設施保留地土地所有權人權益，考量周邊社區仍有新增道路及防災安全需求，確有其公益性及必要性，屬本市重大建設計畫，符合說明一(一)之原則「已列入地方政府施政方針、施政計畫之重大設施計畫者」；另「變更中壢(龍岡

地區)主要計畫(第二次通盤檢討)(含都市計畫圖重製)案」於 111 年 1 月 3 日公告實施第一階段及 112 年 1 月 13 日公告實施第二階段，本案係為解決前開通盤檢討案內附帶條件未能執行之問題，以盡快保障土地所有人權益與滿足地方需求，且社區防災安全課題刻不容緩，確有其急迫性，無法納入通盤檢討辦理，爰依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款規定，辦理都市計畫個案變更作業，將綠地用地配合毗鄰分區調整為住宅區，並依本市都市計畫土地變更負擔回饋審議原則，劃設變更範圍 30%以上土地作為道路用地，並由同意變更為住宅區之土地所有權人自行開闢捐贈予本府，另為確保本次附帶條件得以執行，如有無法捐贈之道路用地，由市府目的事業主管機關辦理徵購事宜，其徵購及開闢費用由同意變更為住宅區之土地所有權人負擔。

二、變更機關：桃園市政府。

三、計畫性質：變更主要計畫。

四、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。

五、計畫位置：詳計畫書、圖 1。

六、變更內容：詳計畫書、圖 2、表 1。

七、辦理歷程：

112 年 8 月 10 日起公告公開展覽 30 天，並於 112 年 8 月 29 日假中壢區公所 4 樓會議室舉辦公開說明會。

八、公民或團體陳情意見：2 件。(詳表 3)

決 議：

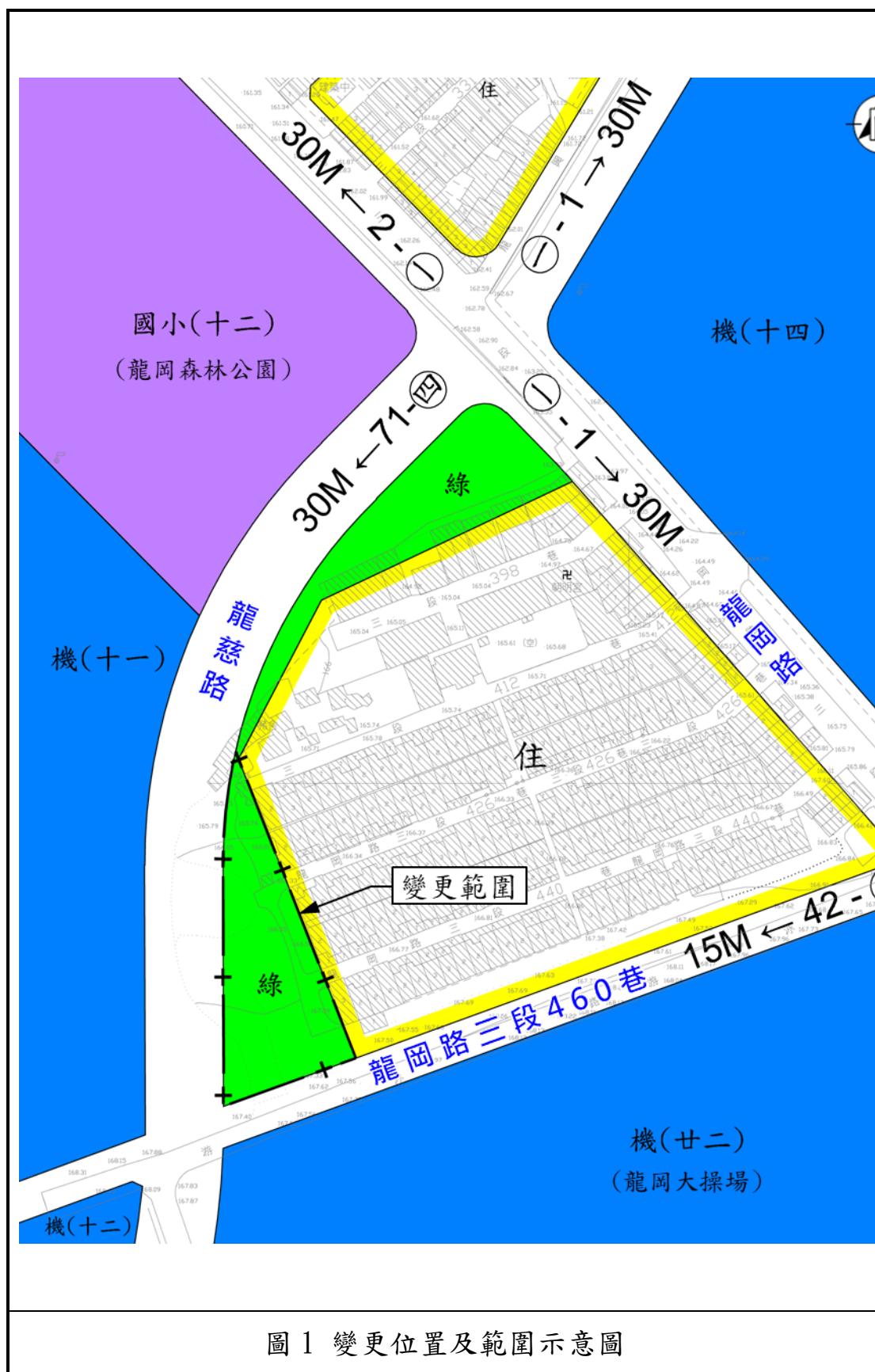


圖 1 變更位置及範圍示意圖

一、變更內容

表 1 變更內容明細表

位 置	變更內容(公頃)		變更理由	市都委會 決議
	原計畫	新計畫		
龍 慈 路 旁 臨 龍 岡 路 三 段 460 巷 之 綠 地 用地	綠 地 用 地 (0.37)	住宅區(附)(0.26) 道路用(附)(0.11) 附帶條件規定： 1. 私有土地所有權人同意回饋變更範圍總面積 30%以上土地作為道路用地予桃園市政府者，應於核定前與桃園市政府簽訂協議書，前開道路用地捐贈事宜依「桃園市都市計畫土地變更負擔回饋審議原則」辦理。 2. 如有無法捐贈之道路用地，由市府目的事業主管機關辦理徵購事宜，其徵購及開闢費用由同意變更為住宅區之土地所有權人負擔。	1. 本府前於「變更中壢(龍岡地區)主要計畫(第二次通盤檢討)(含都市計畫圖重製)案」內配合「變更中壢(龍岡地區)都市計畫(部分機關用地、學校用地及農業區為道路用地)案」公告實施，於新編號第 17 案調整道路兩側衍生之畸零土地及軍方土地為適當分區及用地，並經 110 年 10 月 26 日內政部都市計畫委員會大會審定。其中變更內容內有關部分機關用地(機十一)(0.37 公頃)變更為住宅區，並以附帶條件規定：「屬私有土地所有權人應回饋變更範圍總面積 30%以上土地予桃園市政府，並與桃園市政府於內政部都市計畫委員會審議通過之會議紀錄送本府 6 個月內簽訂協議書，納入計畫書內載明，否則變更為綠地用地。」，土地所有權人未能於附	

位 置	變更內容(公頃)		變更理由	市都委會 決議
	原計畫	新計畫		
			帶條件期限內整合完竣與本府簽訂協議書，故本府依內政部都市計畫委員會決議納入「變更中壢(龍岡地區)主要計畫(第二次通盤檢討)(含都市計畫圖重製)(第二階段)案」內將機關用地變更為綠地用地，並於112年1月13日公告實施。 2. 惟本府為維護公共設施保留地土地所有權人權益，考量周邊社區仍有新增道路及防災安全需求，確有其公益性及必要性，屬本市重大建設計畫，符合說明一(一)之原則「已列入地方政府施政方針、施政計畫之重大設施計畫者」；另「變更中壢(龍岡地區)主要計畫(第二次通盤檢討)(含都市計畫圖重製)案」於111年1月3日公告實施第一階段及112年1月13日公告實施第二階段，本案係為解決前開通盤檢討案內附帶條件未能執行之問題，以盡快保障土地所有人權益與滿足	

位 置	變更內容(公頃)		變更理由	市都委會 決議
	原計畫	新計畫		
			地方需求，且社區防災安全課題刻不容緩，確有其急迫性，無法納入通盤檢討辦理，爰依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款規定，辦理都市計畫個案變更作業，將綠地用地配合毗鄰分區調整為住宅區，並依本市都市計畫土地變更負擔回饋審議原則，劃設變更範圍 30% 以上土地作為道路用地，並由同意變更為住宅區之土地所有權人自行開闢捐贈予本府，另為確保本次附帶條件得以執行，如有無法捐贈之道路用地，由市府目的事業主管機關辦理徵購事宜，其徵購及開闢費用由同意變更為住宅區之土地所有權人負擔。	

註：表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。





二、實施進度及經費

(一)用地取得

本案道路用地除由同意變更為住宅區之土地所有權人自行開闢捐贈予本府外，其餘由市府目的事業主管機關辦理徵購事宜，其徵購及開闢費用由同意變更為住宅區之土地所有權人負擔。

另為避免影響龍慈路交通安全，捐贈土地臨龍慈路側不得設置車輛出入口。

(二)經費及來源

本案道路用地開闢費用應由同意變更為住宅區之土地所有權人自行籌措支應。

表 2 實施進度與經費表

項目	面積 (公頃)	用地取得方式		開闢費用 (萬元)	主辦 單位	預定完工 期限
		回饋捐贈	徵購			
道路 用地	0.11	√	註2	320	土地所 有權人	民國 113年

註 1：表列經費及預定完成期限，應以實際完成為準。

註 2：如有無法捐贈之道路用地，由市府目的事業主管機關辦理徵購事宜，其徵購及開闢費用由同意變更為住宅區之土地所有權人負擔。

三、公民或團體陳情意見

表 3 公民團體陳情意見綜理表

編號	陳情人及 陳情位置	陳情內容	市都委會決議
1	徐○真 陳情位置： 中壢區西寮段 185-5、 186-1、188-4、 188-6 地號土地	本案內規畫 7 米道路，無法與龍慈路連接。 建議事項： 建議新規畫 7 米道路，能與龍慈路相通，方便居民進出，以利交通便利。	
2	朱○升、朱○婷、朱○元 陳情位置： 中壢區西寮段 185-5、 186-1 地號土地	一、陳情訴求： 貴府 112 年 8 月 10 日府都計字第 1120189695 號，通過都市計畫草案，認定「『變更中壢（龍岡地區）主要計畫（部分綠地）用地變更為住宅區及道路用地案』符合都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款、同意辦理迅行變更（下簡稱：迅行變更案）。陳情人係該案範圍內土地之所有權人之一（桃園市中壢區西寮段 185 之 5、186-1 地號），在程序上該公告違反行政法之一般行政原則，非但損及公義，且實質上該案並無急迫性、過法錯誤，應予撤銷。 二、應予撤銷之理由如下： （一）程序違法 1. 有效下達之行政規則，具有拘束訂定機關、其下級機關及屬官之效力。」行政程序法第 161 條定有明文。涵攝於本次迅行變更案，司職其公告之下級機關為都市發展局，而貴府則為頒布行政規則之行政機關。 2. 依桃園市政府重大建設計畫	

編號	陳情人及 陳情位置	陳情內容	市都委會決議
		選項列管作業要點(下稱列管作業要點)第 1 條規定為落實列管所屬各機關年度重大建設計畫,以提升管理績效及施政品質,在定性上屬於行政程序法第 159 條第 1 項明定之行政規則。本案數年來爭議迭起、陳情不斷,在卷可稽,係民眾高度關注計畫,況且其並非屬於例行性、經常性之工作性質,符合列管作業要點第 3 條第 2 項、第 3 項規定納入之列管,而非任由貴府所屬機關逕自為之,俾符合該要點之立法意旨。 3. 易言之,本案公告發布者、都市發展局為行政程序法第 161 條之下級機關,應受其上級行政機關,也就是桃園市政府(即貴府)所頒布之列管作業要點之拘束。細鐸 112 年 8 月 10 日公告之迅行變更案內容,都市發展局未依列管要點作業前揭規定、將本次迅行變更案納入列管案件而依法行政,率性而為,違反行政程序法第 161 條之規定。 (二)實質違法 1. 按都市計畫法第 27 條第 1 項規定「都市計畫經發布實施後,遇有下列情事之一時,當地直轄市、縣、(市)政府或鄉、鎮、縣、轄市公所,應視實際情況迅行變更:一、因戰爭、地震、水災、風災、火災或其他重大事變遭受損壞時。	

編號	陳情人及 陳情位置	陳情內容	市都委會決議
		二、為避免重大災害之發生時。三、為適應國防或經濟發展之需要時。四、為配合中央、直轄市或縣、(市)興建之重大設施時。」。 2. 援上開規定涵攝於本案(即迅行變更案)。事實上，本案並非有該各款條文臚列之樣態，再者參照內政部 111 年 10 月 24 函文揭示迅行變更「尚須有具體建設計畫內容且有辦理之急迫性，始合個案迅行變更之規定」之情形，而事實上貴府對本案尚無具體建設計畫內容，更無辦理之急迫性，所屬機關(都市發展局)適用法律錯誤、實質違反依法行政原則。 本案肇發以來，無論程序上或實體上，爭議迭起，而復經屢次陳情、都市發展局雖試圖亡羊補牢，卻挖東牆補西牆，而這次又違反行政法之一般原理原則，至臻明確，實可益見該案行政作業之本質上瑕疵已經無法治癒，況且都市發展局及其相關協力者迄今並未與各民眾(包括陳情人)懇切溝通、化解其疑慮與該公義之維護，卻仍恣意行之。綜上所述，政府應依法行政，本次迅行變更案既違反上開規定，自應予以撤銷。 附件： 1. 112 年 8 月 10 日府都計字第 1120189695 公告公開展覽「變更中壢(龍岡地區)主要計畫(部分	

編號	陳情人及 陳情位置	陳情內容	市都委會決議																				
		綠地用地為住宅區及道路用地) 案」計畫書影本 2. 內政部 111 年 10 月 24 日內授營 都字第 11108184061 號函影本。 公開展覽計畫書 中壢地區 11-2 地區 0-8 日展覽 府都計字第 1120189695 號 附件 1 變更中壢(龍岡地區)主要計畫(部分 綠地用地為住宅區及道路用地)書 桃園市政府 中華民國 112 年 8 月 公開展覽計畫書 <table><tr><td colspan="2">桃園市變更都市計畫審議簡章表</td></tr><tr><td>項 目</td><td>說 明</td></tr><tr><td>都市計畫名稱</td><td>變更中壢(龍岡地區)主要計畫(部分綠地用地為住宅區及道路用地)案</td></tr><tr><td>擬具都市計畫法令依據</td><td>都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款</td></tr><tr><td>擬具都市計畫機關</td><td>桃園市政府</td></tr><tr><td>申請變更都市計畫地點範圍或土地權利關係人姓名</td><td>桃園市政府</td></tr><tr><td>公開展覽期限及起算日期</td><td>公開展覽期限</td></tr><tr><td>公開展覽地點</td><td>公開展覽地點</td></tr><tr><td>人民陳情糾紛本案之及訴求是</td><td>人民陳情糾紛本案之及訴求是</td></tr><tr><td>本案涉及各機關研辦事項</td><td>本案涉及各機關研辦事項</td></tr></table>	桃園市變更都市計畫審議簡章表		項 目	說 明	都市計畫名稱	變更中壢(龍岡地區)主要計畫(部分綠地用地為住宅區及道路用地)案	擬具都市計畫法令依據	都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款	擬具都市計畫機關	桃園市政府	申請變更都市計畫地點範圍或土地權利關係人姓名	桃園市政府	公開展覽期限及起算日期	公開展覽期限	公開展覽地點	公開展覽地點	人民陳情糾紛本案之及訴求是	人民陳情糾紛本案之及訴求是	本案涉及各機關研辦事項	本案涉及各機關研辦事項	
桃園市變更都市計畫審議簡章表																							
項 目	說 明																						
都市計畫名稱	變更中壢(龍岡地區)主要計畫(部分綠地用地為住宅區及道路用地)案																						
擬具都市計畫法令依據	都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款																						
擬具都市計畫機關	桃園市政府																						
申請變更都市計畫地點範圍或土地權利關係人姓名	桃園市政府																						
公開展覽期限及起算日期	公開展覽期限																						
公開展覽地點	公開展覽地點																						
人民陳情糾紛本案之及訴求是	人民陳情糾紛本案之及訴求是																						
本案涉及各機關研辦事項	本案涉及各機關研辦事項																						

編號	陳情人及陳情位置	陳情內容	市都委會決議
		案、計畫緣起.....1 案、法令依據.....1 案、變更範圍及面積.....2 陸、現行都市計畫概要.....3 伍、土地及都市計畫.....6 陸、經濟發展發展.....14 柒、土地現用現況.....22 捌、變更內容.....23 玖、實施進度及經費.....27 附件一 本案公開發覽前度議會辦理情形 附件二 本案辦理都市計畫變更之進度表	
		案、計畫緣起.....1 案、法令依據.....1 案、變更範圍及面積.....2 陸、現行都市計畫概要.....3 伍、土地及都市計畫.....6 陸、經濟發展發展.....14 柒、土地現用現況.....22 捌、變更內容.....23 玖、實施進度及經費.....27 附件一 本案公開發覽前度議會辦理情形 附件二 本案辦理都市計畫變更之進度表	
		案、計畫緣起.....1 案、法令依據.....1 案、變更範圍及面積.....2 陸、現行都市計畫概要.....3 伍、土地及都市計畫.....6 陸、經濟發展發展.....14 柒、土地現用現況.....22 捌、變更內容.....23 玖、實施進度及經費.....27 附件一 本案公開發覽前度議會辦理情形 附件二 本案辦理都市計畫變更之進度表	

[illegible]

編號	陳情人及 陳情位置	陳情內容	市都委會決議
		公開展覽草案  圖 2 現行都市計畫示意圖	
		公開展覽草案 依、上位及相關計畫 一、全國國土計畫(內政部，民國107年5月) (一)計畫範圍：為我國管轄之陸域及海域，包括臺灣地區及金門縣、連江縣等之陸域及海域。 (二)計畫年期：民國125年。 (三)計畫概述 計畫屬全國性位階，其內容係以追求國家永續發展願景下，就全國尺度所研訂具有目標性、政策性及整體性之空間發展及土地使用指導原則。為因應國土保安、生態保育、資源維護、糧食安全、經濟發展及城鄉管理等不同面向問題，計畫重點如下： - 強化國土防災策略 以山脈發育軸帶、河川廊道、重要海岸或河口濕地等範圍內之珍貴森林資源、生態資源、水源涵養區域、屬於重要自然資源及生物多樣性環境，就涵蓋範圍，劃設為國土保育地區，予以禁止或限制其他使用，以確保國土保安。 - 加強農地維護管理 以農業區計畫法及都市計畫法規規定供種畜生產之農地為基礎，考量過去非都市土地開發建設趨勢、農地使用現況，未來20年住商、產業、重大公共設施或公用設備發展需求外，其餘農地均應積極維護，以確保糧食生產安全。 - 因應未來發展需要 研訂成長管理策略，規範城鄉發展強度、居住及通達，並納入農進轉型、鄉村地區整體規劃策略及未登記工廠輔導合法策略。	
		局部調整草案 以因應国土开发管制。 1. 强化国土开发管制 国土所有地区均以规划为原则，为国土开发与整合步调一致之资源开发提供法律依据。发展使用地区应以维护粮食安全为前提，保障农业生产用地之永续利用。或经主管机关核准，进行农业用途变更或使用许可等生产经营活动。 2. 调整土地利用强度 依据国土空间规划原则与土地利用现状调查统计资料，针对原土地利用强度进行评估，评估是否符合相关法规规定，并据此调整土地利用强度，以符合国土开发管制要求。 3. 调整土地利用强度 根据国土空间规划原则与土地利用现状调查统计资料，针对原土地利用强度进行评估，评估是否符合相关法规规定，并据此调整土地利用强度，以符合国土开发管制要求。 4. 调整土地利用强度 根据国土空间规划原则与土地利用现状调查统计资料，针对原土地利用强度进行评估，评估是否符合相关法规规定，并据此调整土地利用强度，以符合国土开发管制要求。	

[illegible]

[illegible]

95

編號	陳情人及陳情位置	陳情內容	市都委會決議
		於前次開會，已於(一)中開列：場址原址在2區1487號(占13.34%)，現實則在1區1499號(占13.34%)，因此此處應歸入(四)區(占13.34%)，以符合當地居民對該區之要求及該區之發展，並為該區之發展，故應將該區之場址，由原址移至現址。 (四)中東區之場址，應由原址移至現址，以符合當地居民之要求及該區之發展，並為該區之發展，故應將該區之場址，由原址移至現址。 (五)中東區之場址，應由原址移至現址，以符合當地居民之要求及該區之發展，並為該區之發展，故應將該區之場址，由原址移至現址。 (六)中東區之場址，應由原址移至現址，以符合當地居民之要求及該區之發展，並為該區之發展，故應將該區之場址，由原址移至現址。 (七)中東區之場址，應由原址移至現址，以符合當地居民之要求及該區之發展，並為該區之發展，故應將該區之場址，由原址移至現址。 (八)中東區之場址，應由原址移至現址，以符合當地居民之要求及該區之發展，並為該區之發展，故應將該區之場址，由原址移至現址。	
		於前次開會，已於(一)中開列：場址原址在2區1487號(占13.34%)，現實則在1區1499號(占13.34%)，因此此處應歸入(四)區(占13.34%)，以符合當地居民對該區之要求及該區之發展，並為該區之發展，故應將該區之場址，由原址移至現址。 (四)中東區之場址，應由原址移至現址，以符合當地居民之要求及該區之發展，並為該區之發展，故應將該區之場址，由原址移至現址。 (五)中東區之場址，應由原址移至現址，以符合當地居民之要求及該區之發展，並為該區之發展，故應將該區之場址，由原址移至現址。 (六)中東區之場址，應由原址移至現址，以符合當地居民之要求及該區之發展，並為該區之發展，故應將該區之場址，由原址移至現址。 (七)中東區之場址，應由原址移至現址，以符合當地居民之要求及該區之發展，並為該區之發展，故應將該區之場址，由原址移至現址。 (八)中東區之場址，應由原址移至現址，以符合當地居民之要求及該區之發展，並為該區之發展，故應將該區之場址，由原址移至現址。	
		於前次開會，已於(一)中開列：場址原址在2區1487號(占13.34%)，現實則在1區1499號(占13.34%)，因此此處應歸入(四)區(占13.34%)，以符合當地居民對該區之要求及該區之發展，並為該區之發展，故應將該區之場址，由原址移至現址。 (四)中東區之場址，應由原址移至現址，以符合當地居民之要求及該區之發展，並為該區之發展，故應將該區之場址，由原址移至現址。 (五)中東區之場址，應由原址移至現址，以符合當地居民之要求及該區之發展，並為該區之發展，故應將該區之場址，由原址移至現址。 (六)中東區之場址，應由原址移至現址，以符合當地居民之要求及該區之發展，並為該區之發展，故應將該區之場址，由原址移至現址。 (七)中東區之場址，應由原址移至現址，以符合當地居民之要求及該區之發展，並為該區之發展，故應將該區之場址，由原址移至現址。 (八)中東區之場址，應由原址移至現址，以符合當地居民之要求及該區之發展，並為該區之發展，故應將該區之場址，由原址移至現址。	

[illegible]

編號	陳情人及 陳情位置	陳情內容	市都委會決議
		公開展覽草案	

編號	陳情人及 陳情位置	陳情內容	市都委會決議
		公開展覽情形 附件一 本案公開展覽前置座談會辦理情形 公開展覽情形 「聯建中區(龍井地區)主要計畫(部分地區界址及在地區邊境增闢)案」(草案)公開展覽前置座談會 會議紀錄 壹、會議時間：中華民國112年7月28日(星期一)上午10時30分 貳、會議地點：中區聯合行政大樓3樓會議室 參、主持人：區長王仲輝 肆、出席與會人員：陳 伍、各單位代表列席：陳 陸、各單位代表列席：陳 柒、會議紀錄：陳 捌、會議紀錄：陳 玖、會議紀錄：陳 拾、會議紀錄：陳 拾壹、會議紀錄：陳 拾貳、會議紀錄：陳 拾參、會議紀錄：陳 拾肆、會議紀錄：陳 拾伍、會議紀錄：陳 拾陸、會議紀錄：陳 拾柒、會議紀錄：陳 拾捌、會議紀錄：陳 拾玖、會議紀錄：陳 貳拾、會議紀錄：陳 貳拾壹、會議紀錄：陳 貳拾貳、會議紀錄：陳 貳拾參、會議紀錄：陳 貳拾肆、會議紀錄：陳 貳拾伍、會議紀錄：陳 貳拾陸、會議紀錄：陳 貳拾柒、會議紀錄：陳 貳拾捌、會議紀錄：陳 貳拾玖、會議紀錄：陳 參拾、會議紀錄：陳 參拾壹、會議紀錄：陳 參拾貳、會議紀錄：陳 參拾參、會議紀錄：陳 參拾肆、會議紀錄：陳 參拾伍、會議紀錄：陳 參拾陸、會議紀錄：陳 參拾柒、會議紀錄：陳 參拾捌、會議紀錄：陳 參拾玖、會議紀錄：陳 肆拾、會議紀錄：陳 肆拾壹、會議紀錄：陳 肆拾貳、會議紀錄：陳 肆拾參、會議紀錄：陳 肆拾肆、會議紀錄：陳 肆拾伍、會議紀錄：陳 肆拾陸、會議紀錄：陳 肆拾柒、會議紀錄：陳 肆拾捌、會議紀錄：陳 肆拾玖、會議紀錄：陳 伍拾、會議紀錄：陳 伍拾壹、會議紀錄：陳 伍拾貳、會議紀錄：陳 伍拾參、會議紀錄：陳 伍拾肆、會議紀錄：陳 伍拾伍、會議紀錄：陳 伍拾陸、會議紀錄：陳 伍拾柒、會議紀錄：陳 伍拾捌、會議紀錄：陳 伍拾玖、會議紀錄：陳 陸拾、會議紀錄：陳 陸拾壹、會議紀錄：陳 陸拾貳、會議紀錄：陳 陸拾參、會議紀錄：陳 陸拾肆、會議紀錄：陳 陸拾伍、會議紀錄：陳 陸拾陸、會議紀錄：陳 陸拾柒、會議紀錄：陳 陸拾捌、會議紀錄：陳 陸拾玖、會議紀錄：陳 柒拾、會議紀錄：陳 柒拾壹、會議紀錄：陳 柒拾貳、會議紀錄：陳 柒拾參、會議紀錄：陳 柒拾肆、會議紀錄：陳 柒拾伍、會議紀錄：陳 柒拾陸、會議紀錄：陳 柒拾柒、會議紀錄：陳 柒拾捌、會議紀錄：陳 柒拾玖、會議紀錄：陳 捌拾、會議紀錄：陳 捌拾壹、會議紀錄：陳 捌拾貳、會議紀錄：陳 捌拾參、會議紀錄：陳 捌拾肆、會議紀錄：陳 捌拾伍、會議紀錄：陳 捌拾陸、會議紀錄：陳 捌拾柒、會議紀錄：陳 捌拾捌、會議紀錄：陳 捌拾玖、會議紀錄：陳 玖拾、會議紀錄：陳 玖拾壹、會議紀錄：陳 玖拾貳、會議紀錄：陳 玖拾參、會議紀錄：陳 玖拾肆、會議紀錄：陳 玖拾伍、會議紀錄：陳 玖拾陸、會議紀錄：陳 玖拾柒、會議紀錄：陳 玖拾捌、會議紀錄：陳 玖拾玖、會議紀錄：陳 參、決議： 本案送府府會核奪辦理，並由區府將本案公開展覽前置座談會紀錄，分送各相關機關、團體、學校、社會團體、民間團體、社區發展協會、里民代表、里長、里鄰長、里鄰代表、	

編號	陳情人及 陳情位置	陳情內容	市都委會決議
		附件二 本案辦理都市計畫變更之認定公文 附件三 本案辦理都市計畫變更之認定公文 附件四 本案辦理都市計畫變更之認定公文	

編號	陳情人及 陳情位置	陳情內容	市都委會決議				
		桃園市政府 變更中壢(龍岡地區)主要計畫(部分綠地 用地為住宅區及道路用地)書 <table><tr><td>承辦</td><td></td></tr><tr><td>主審</td><td></td></tr></table> 桃園市政府 中華民國 112 年 8 月 編訂 內政部 111.10.24 內授營都字第 11108184061 號函 說明： 一、有關都市計畫法第 27 條第 1 項第 3、4 款所定之申請變更程序及認定核准機關，本部前以 93 年 1 月 7 日內授營都字第 0920091111 號函檢送修正都市計畫法第 27 條第 1 項第 3、4 款之申請變更程序及認定核准機關事宜會議紀錄有案（詳附件 1）。 二、都市計畫係指在一定地區內有關都市生活之經濟、交通、衛生、保安、國防、文教、康樂等重要設施，作為計畫之發展，並對土地使用作合理之規劃而言，爰都市計畫之檢討變更，應依都市計畫法第 26 條之規定，由各都市計畫認定機關每 3 年內或 5 年內確實辦理定期通盤檢討；惟在實際執行上，都市計畫因應避免重大災害之發生、因應國防或經濟發展需要、配合中央或地方興建重大設施變更，而有進行變更之必要時，各都市計畫認定機關應依都市計畫法第 27 條規定，以個案方式辦理變更都市計畫，以避免零星開發對都市整體發展造成負面影響，為杜絕個別不當個案變更之情事，又基於地方制度法第 18、19 條規定，都市計畫之制定、審議及執行均宜歸市、縣(市)自治事項，爰經本部於 111 年 8 月 31 日應集組觀部會及直轄市、縣(市)政府研會研商，釐清下列轉送措施，請依照辦理： (一)涉及都市計畫認定個案變更程序部分，應由目的事業主管機關檢具變更理由、具體事業及財務計畫、辦理時程與急迫性，無法納入該地區通盤檢討辦理之具體說明等項，會同都市計畫主管機關共同認定之。 (二)下列各款情形者，不宜認定辦理個案變更： 1.已列入地方政府施政方針、施政計畫之重大設施建設計畫，但尚無具體建設計畫內容者。 2.已有具體建設計畫內容，但無辦理之急迫性者。 3.其他無法提出辦理急迫性之具體情形。 三、另查本部前以 111 年 2 月 25 日內授營都字第 11108032601 號函檢有關各直轄市、縣(市)政府依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款辦理個案變更申 請認定程序之檢討改善措施（擬以）：「為完善審議之檢核機制，除持續請貴府依本部 93 年 1 月 7 日台內營字第 0920091111 號函送會議紀錄結請（一）中第 4 項原則辦理外，請於計畫書內敘明變更理由及急迫性，且為因應行政程序，貴府認定個案變更之證明文件或相關說明中，請都市計畫認定機關明確敘明係參酌前開本部 93 年函示中單一原則認定應有進行變更之必要，並將該相關文件納入都市計畫書附件，以利查考。」（詳附件 2），併請依照辦理。	承辦		主審		
承辦							
主審							

編號	陳情人及 陳情位置	陳情內容	市都委會決議

第 5 案：審議「變更高速鐵路桃園車站特定區細部計畫土地使用分區管制要點案」

說 明：

一、辦理緣起：

「擬定高速鐵路桃園車站特定區計畫案」於 88 年 9 月 30 日公告實施。並於 99 年 1 月 14 日發布實施「變更高速鐵路桃園車站特定區細部計畫(第一次通盤檢討)案」，另配合桃園國際機場聯外捷運建設計畫，增訂增額容積相關規定於 107 年 7 月 9 日公告實施、修訂增額容積相關規定於 108 年 8 月 27 日公告實施。其後為建立桃園市各都市計畫有關捷運場站周邊地區之整體性增額容積規定，以振興本市都市計畫土地發展及提升捷運場站周邊各項公共建設服務水準，變更原 19 案(包括本細部計畫案)已實施增額容積之細部計畫土地使用分區管制要點，整合現行各細部計畫增額容積相關規定，並增修訂增額容積機制、設置公益設施及價金繳納等規定，為後續執行之一致性，並於 110 年 12 月 27 日公告實施「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」。

本細部計畫業於 111 年 8 月 4 日「變更高速鐵路桃園車站特定區細部計畫(第二次通盤檢討)(土地使用分區管制要點)(第二階段)案」發布實施。經檢視土地使用分區管制要點第二十三條規定(略以)，有關商業區之開發建築，應配合「高鐵車站專用區」或「捷運車站專用區」及「運動休閒專用區」人行動線之規劃設計作整體之連繫配合，建築物間人行動線之連接得設供公眾使用之架空走道或人行地下道，…。惟依都市設計管制準則第五點(三)規定(略以)，C04、C05、C07、C08 商二街廓建築

基地應設置跨越廣一用地、可相互連通之二樓架空走廊，…。二者規定不一致，衍生建築管理執行之問題。另查土地使用分區管制要點第三十一、三十四條規定(停車空間設置、地下開挖率)，尚有檢討修正之需要，本次爰一併辦理本案土地使用分區管制要點之修訂，並依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款規定，辦理都市計畫變更作業。

二、變更機關：桃園市政府。

三、計畫性質：變更細部計畫。

四、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。

五、計畫位置：詳計畫書、圖 1、圖 2。

六、變更內容：詳計畫書、表 1 及表 2。

七、辦理歷程：

(一)112 年 8 月 10 日起公告公開展覽 30 日。

(二)112 年 8 月 29 日上午 10 時整假大園區青山市民活動中心(桃園市大園區興德路 131 號)、下午 3 時整假中壢區公所 4 樓會議室舉辦公開說明會。

八、公民團體陳情意見：無。

決 議：

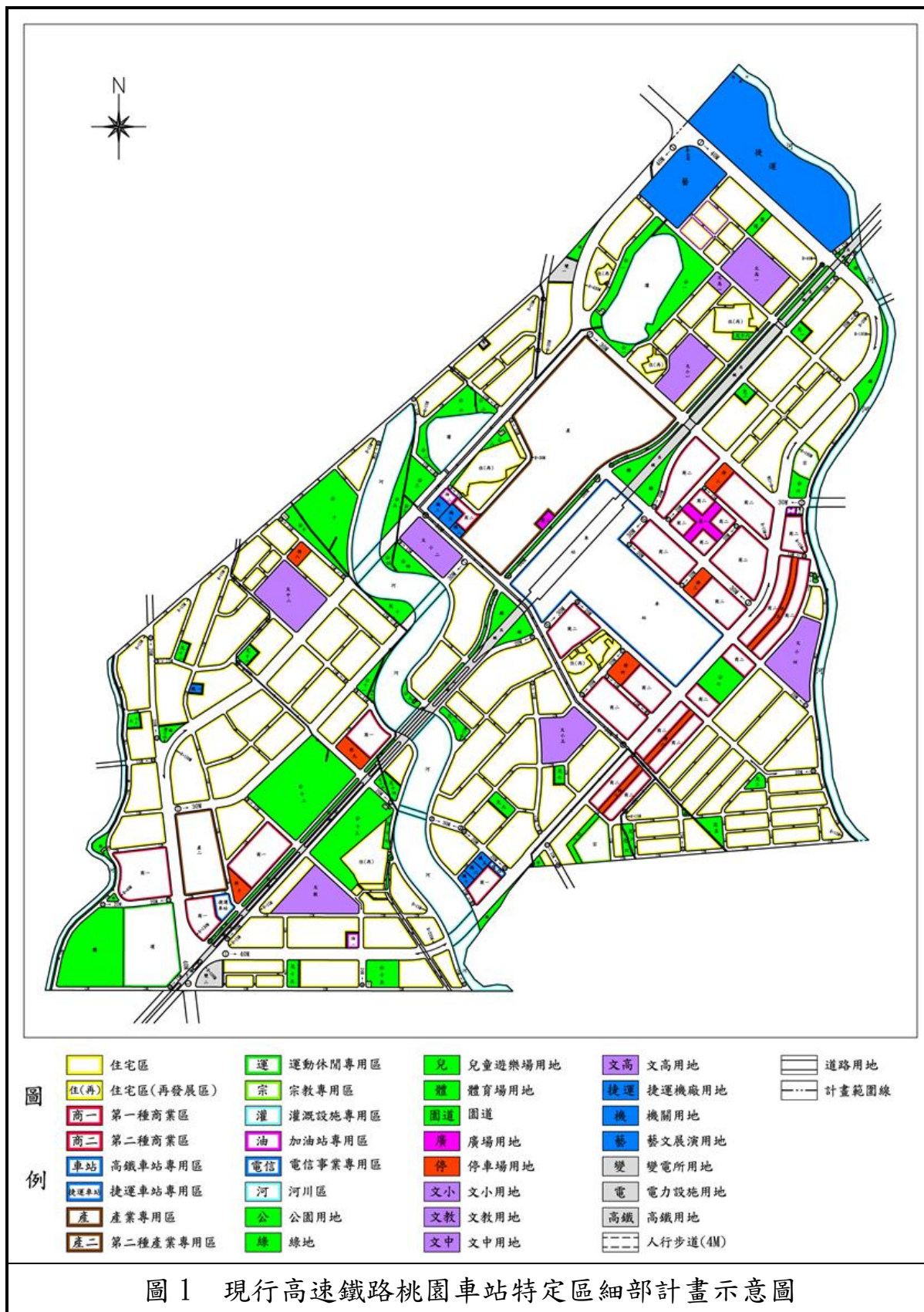


表1 土地使用分區管制要點修正對照表

現行計畫條文	本次修正條文	修訂理由	市都委會 決議
第一章 總則 一、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。	維持原條文。	--	
二、本要點包括下列五大部分： (一)土地使用分區管制及開發強 度(第二章) (二)都市設計管制事項(第三章) (三)高鐵車站專用區(以下簡稱站 區)土地使用管制及都市設計 管制事項(第四章) (四)再發展地區再開發管理規定 (第五章) (五)附則(第六章)	維持原條文。	--	
三、本要點各章之適用範圍如下： (一)本特定區除「高鐵車站專用 區」外，其餘地區均應依本要 點第二章「土地使用分區管制 及開發強度」、第三章「都市 設計管制事項」及第五章「再 發展地區再開發管理規定」等 規定辦理。 (二)「高鐵車站專用區」，其開發 管制應依本要點第四章「高鐵 車站專用區土地使用管制及 都市設計管制事項」之規定辦 理。	維持原條文。	--	
第二章 土地使用分區管制及開發 強度 四、住宅區之建蔽率不得大於百分 之五十，容積率不得大於百分 之二百。	維持原條文。	--	
五、商一(鄰里性商業區)係指位於 住宅鄰里單元內之商業區，其 建蔽率不得大於百分之七十， 容積率不得大於百分之二百 四十。	維持原條文。	--	

現行計畫條文	本次修正條文	修訂理由	市都委會 決議
六、商二(主要商業區)係指位於高鐵車站專用區周邊之中心商業區，其建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之三百。	維持原條文。	--	
七、「第一種產業專用區」應以引進高科技、文教休憩、機場相關服務及相關工商服務等產業為限，並應由開發單位或高鐵主管機關擬訂整體開發計畫，其必要性服務設施種類應依土地利用計畫及交通需求，予以適當配置。 前項留設作為必要之必要性服務設施，應由本專用區開發者，自行興建、管理及維護，並開放供公眾使用。 (一)第一種產業專用區應由開發單位或高鐵主管機關研擬整體開發計畫，並得採分期分區開發方式辦理，提經桃園市都市計畫委員會審議通過後實施。整體開發計畫內容應包括： 1. 整體規劃構想。 2. 土地利用計畫(含土地使用管制規定)。 3. 交通運輸計畫。 4. 必要性服務設施計畫。 5. 事業及財務計畫。 6. 經營管理計畫。 7. 其他相關配合計畫。 (二)第一種產業專用區之整體開發計畫，應符合下列原則： 1. 必要性服務設施應能滿足區內之需求，劃設面積不得低於總面積之 30%。 2. 應避免對外部環境造成負面衝擊。	維持原條文。	--	

現行計畫條文	本次修正條文	修訂理由	市都委會 決議
3. 規劃配置須與外部土地使用相容，並與之配合整體規劃設計。 (三) 審議通過之整體開發計畫若有申請變更之需要時，應依整體開發計畫審議程序重新申辦。 (四) 第一種產業專用區之開發建築應於發照前，送經都市設計審議通過後為之。 (五) 區內之各項開發行為，涉及環境影響評估者，均應依環境影響評估相關法令規定辦理。 (六) 第一種產業專用區得視實際需要，再予細分下列各項使用： 1. 高科技專業、生技及醫療等相關使用：供高科技、生技及醫療產業及其相關之研發、技術性諮詢與服務事業等設施使用。 2. 工商服務及展覽使用：供設置金融、工商服務、媒體視訊傳播及相關行業之辦公建築、旅館、會議廳、商品展覽中心(場)等相關設施使用。 3. 購物中心使用：供設置結合購物、運動、休閒娛樂、文化、飲食、展示、資訊等設施之大型購物中心或結合倉儲與批發之倉儲量販中心使用。 4. 文教休憩使用：供設置文化教育、休閒遊憩、大型運動等設施並兼具大型活動表演及文教展覽等相關設施使用。 5. 機場相關服務業使用：供設置國際性商業總公司或航空公司、會議中心、貿易展示、金融、電信、訓練、資			

現行計畫條文	本次修正條文	修訂理由	市都委會 決議
訊服務及相關行業之辦公建築、旅館、會議廳、商品展覽中心與相關設施交易交流使用。 6. 其他使用：經桃園市政府審查核准得供與產業發展有密切關聯，且非供居住、無污染性之相關設施使用。 (七)第一種產業專用區之使用管制規定如下： 1. 第一種產業專用區內之必要性服務設施得計入法定空地。 2. 第一種產業專用區容積率不得大於百分之二百四十，各種使用之建蔽率不得大於下列規定： (1)高科技專業、生技及醫療等相關使用：百分之五十。 (2)工商服務及展覽使用：百分之四十。 (3)購物中心使用： a. 大型購物中心：百分之四十。 b. 倉儲購物中心：百分之六十。 (4)文教休憩使用：百分之四十。 (5)機場相關服務業使用：百分之四十。 (6)其他使用：百分之四十。			
八、第二種產業專用區應以引進軟體科技、文化創意及相關工商服務等產業為限。 (一)第二種產業專用區之開發建築應整體規劃，並須經都市設計審議通過後，始得申請建造執照。	維持原條文。	—	

現行計畫條文	本次修正條文	修訂理由	市都委會 決議
(二)第二種產業專用區得視實際需要，再予細分下列各項使用： 1. 產業辦公室：供有關軟體科技、媒體、資訊、電子、通訊產業、商務、文化創意等產業之辦公使用，以及關聯之創投、法律服務、貿易、運輸、顧問、技術服務業等相關產業使用。 2. 企業營運總部：含企業總部及其分支機構，以及與職業訓練(含創業輔導及研究發展)期間有關必要之住宿設施。 3. 一般商業服務業：供第二種產業專用區內之相關商業及服務為主，包括郵局、金融證券、保險、餐飲、零售業、健身休閒等相關使用。 4. 與軟體產業、文化創意發展有關之職業訓練、創業輔導、研究發展等設施使用，並得從事業務相關產業產品之研發、設計、修理、國際貿易等，及與經濟部頒公司行號營業項目同一種類產業之批發業務。 5. 其他使用：經桃園市政府審查核准得供與產業發展有密切關聯，且非供居住、無污染性之相關設施使用。 (三)第二種產業專用區容積率不得大於百分之三百六十，各種使用之建蔽率不得大於百分之六十。			
九、加油站專用區之建蔽率不得大於百分之四十，容積率不得大於百分之八十。	維持原條文。	—	

現行計畫條文	本次修正條文	修訂理由	市都委會 決議
十、宗教專用區之使用，依下列規定： (一)原計畫為保存、維護原有之青昇宮、廣天寺及其廟埕廣場而劃設之宗教專用區，除因保存維護需要作必要之修建外，不得任意增建，並不得作納骨塔使用。 (二)其餘宗教專用區之建蔽率不得大於百分之四十，容積率不得大於百分之八十。另考量本特定區之整體景觀意象，建築配置應配合公園、綠地之整體規劃設計。	維持原條文。	--	
十一、灌溉設施專用區以專供農業灌溉儲存水使用，都市生活廢水不得排入。 另臨接公一及公二之灌溉設施專用區，得供休閒遊憩及相關設施使用，容許使用項目包括戶外遊樂設施、水岸遊憩設施、遊憩管理服務設施、安全設施、水源保護及水土保持設施等，並應保持原有水域面積，原屬陸域土地之建蔽率不得大於 10%，容積率不得大於 20%。	維持原條文。	--	
十二、電信事業專用區之建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之二百五十。	維持原條文。	--	
十三、捷運車站專用區之土地使用強度、允許使用項目、都市設計管制事項等，應依下列事項規定辦理： (一)捷運車站專用區之建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 200%。但供捷運設施（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	維持原條文。	--	

現行計畫條文				本次修正條文	修訂理由	市都委會 決議
實施都市計畫地區建築基地綜合設計依商業區之相關規定。 (二)捷運車站專用區以供車站及相關附屬設施使用為主，必要時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、辦公室等經主管機關核定許可設立之使用項目。						
十四、「運動休閒專用區」之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 340%。 「運動休閒專用區」以結合棒球、各類室內外體育活動、演唱會、休閒、娛樂、住宿等相關產業活動為主，並應由開發者擬訂整體開發計畫，其必要性服務設施種類應依土地利用計畫及交通需求，予以適當配置。前項留設作為必要性服務設施，應由本專用區開發者，自行興建、管理及維護，並開放供民眾使用。				維持原條文。	--	
十五、各項公共設施用地之建蔽率、容積率、退縮綠化及相關使用依下表規定：				維持原條文。	--	
公共設施用地 種類	最大 建蔽 率	最大 容積 率	備註			
高鐵用地	不予 規定	不予 規定	供 高鐵路線及其他相關設施使用，路線下方並得作綠地、道路、停車場使用，高鐵地下化路線之地面得作綠地、道路、			

現行計畫條文				本次修正條文	修訂理由	市都委會 決議
			通風口及其他 高鐵相關設施 使用。			
機關	50%	250%	建築物之退縮 規定，依本要點 相關規定辦理。			
公園	-	-	1. 公三用地得 作共同管道 監控中心及 相關設施使 用。 2. 公十二用地 得作遊客中 心使用。 3. 公十三用地 得作美術館 及其附屬設 施使用。 4. 除公十三用 地之建蔽率 不得大於 30 %，容積率不 得大於 90%， 其餘公園用 地之建蔽率 不得大於 5 %，容積率不 得大於 15%。			
兒童 遊樂場	-	-	均得作地下停 車場使用。			
體育場	60%	250%	應與運動休閒 專用區合併規 劃興建使用。			
停車場	平面 使用	-	-	「停五」至「停 七」等三處限作 地下及地面之 平面停車使用。		
	立體 使用	80%	400%	「停二」、「停 八」、「停九」 等三處得作立 體停車場。		
	「停三」、「停四」、「停十」等 三處得依下列內容開發使用： 一、建蔽率不得大於 80%、容積率 不得大於 400%。					

現行計畫條文					本次修正條文	修訂理由	市都委會 決議					
二、基地除作停車使用外，得依下表內容開發使用，惟不得作住宅使用： <table><tr><th colspan="2">使用內容</th></tr><tr><td colspan="2">一般及綜合零售業、餐飲業、批發業、一般及日常服務業、金融保險業、觀光及旅遊服務業、娛樂及健身服務業、醫療保健服務業、事務所及辦公室、會議及工商展覽中心、倉儲物流業、購物中心及批發量販業、廣告業、運輸服務業、通訊服務業、停車場經營業、修理服務業、文化及教育設施等。</td></tr></table>					使用內容		一般及綜合零售業、餐飲業、批發業、一般及日常服務業、金融保險業、觀光及旅遊服務業、娛樂及健身服務業、醫療保健服務業、事務所及辦公室、會議及工商展覽中心、倉儲物流業、購物中心及批發量販業、廣告業、運輸服務業、通訊服務業、停車場經營業、修理服務業、文化及教育設施等。					
使用內容												
一般及綜合零售業、餐飲業、批發業、一般及日常服務業、金融保險業、觀光及旅遊服務業、娛樂及健身服務業、醫療保健服務業、事務所及辦公室、會議及工商展覽中心、倉儲物流業、購物中心及批發量販業、廣告業、運輸服務業、通訊服務業、停車場經營業、修理服務業、文化及教育設施等。												
三、為維持公共停車場機能，各停車場用地應至少提供下表所列數量之公共停車空間；另依前項開發使用之樓地板面積應依「建築技術規則」設置法定停車位，且不得併入公共停車席次計算；基地內所有停車空間須全數開放予公眾使用。												
停車場用地		汽車停車位(個)										
停三		220										
停四		265										
停十		200										
學校	文小	40%	120%	1. 位於公一東側之文高用地地下應作停車場供公共使用。 2. 文高一用地兩處土地得以地下道或空橋方式連通，其建蔽率與容積率得合併計算。								
	文中	40%	120%									
	文高	50%	200%									
文教用地		50%	200%	建築物之退縮規定，依本要點相關規定辦理。								
變電所		50%	150%	以供電力設施、辦公室及其附								

現行計畫條文				本次修正條文	修訂理由	市都委會 決議
			屬設施使用為主，變電設施應以室內型式興闢，並自基地境界線退縮六公尺以上建築，另需設置必要之安全防治設施。變電所用地之平面除辦公室及其附屬設施應予美化外，法定空地並應全部綠化，不得影響都市景觀及鄰近土地使用。			
捷運機廠用地	30%	70%	1. 捷運機廠內得作捷運車站及相關附屬設施(含捷運變電站)使用。 2. 前項作為捷運車站及其相關附屬設施(含捷運變電站)使用之土地，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。			
園道	-	-	供進出捷運站			

現行計畫條文				本次修正條文	修訂理由	市都委會 決議
			之人行及道路使用。			
廣場	-	-	1. 除供公眾使用之人行地下道或架空走道使用者外，均不得作立體使用。 2. 廣二供進出捷運站之人行廣場使用。			
藝文展演用地	50%	250%	藝文展演用地除供靜態展示、動態展演及相關附屬設施用地外，亦得供下列設施使用： 1. 辦公室、商場、零售業、餐廳、影視研發、媒體製作、攝影棚、宿舍、停車場、灌溉、排水等水利設施使用，及其他經本市都市設計審議委員會審議通過之設施使用。 2. 供作辦公室、商場、零售業、餐廳及宿舍等設施之總容積樓地板面積不得大於興建總容積樓地板面積之百分之五十。			
電力設施用地	不予規定	不予規定	供高壓電線地下化所需之連接站使用，應於基地四周留設			

現行計畫條文				本次修正條文	修訂理由	市都委會 決議
			五公尺以上作為緩衝綠帶。			
綠地	-	-	新街溪西側及洽溪東側之綠地應作親水性開放空間設計。其中水圳應採明渠式構造，並依規劃設計需要於綠地配設自行車道，以形成連續性之環狀系統。			
十六、本特定區之道路得供興建捷運系統之路線、車站使用，綠地得供道路使用。另道路用地下方已供管線或灌溉溝渠使用者，其地面若為提供人行通行使用，地面設施鋪面應有活動式鋪面，以提供管道維修之用。				維持原條文。	--	
十七、公共開放空間之設置，應依下列規定辦理： (一)公共開放空間應儘量臨接計畫道路留設。 (二)公共開放空間應集中留設，並予綠化。 (三)公共開放空間之留設應充分與現有公園、兒童遊樂場、綠地連接，並應與鄰地留設之空地充分配合。				維持原條文。	--	
十八、本計畫區增額容積依下列規定辦理【附圖十一】： (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。 (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。				維持原條文。	--	

現行計畫條文	本次修正條文	修訂理由	市都委會 決議
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。			

現行計畫條文	本次修正條文	修訂理由	市都委會 決議
(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平均單價－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。			
第三章 都市設計管制事項 十九、本特定區之都市設計管制事項，除高鐵車站專用區另依	維持原條文。	—	

現行計畫條文	本次修正條文	修訂理由	市都委會決議
高鐵路車站專用區土地使用管制及都市設計管制事項(詳見第四章)辦理外，特定區內其他地區均應依本章都市設計管制事項辦理。			
二十、本計畫另訂「高速鐵路桃園車站特定區細部計畫都市設計管制準則」(詳附件一)，本計畫建築基地於申請建築時，應依前述準則進行設計。	維持原條文。	--	
二十一、桃園市「都市設計審議會」必要時得依本管制事項精神修訂更詳確之都市設計管制事項，以為審議時之依據。	維持原條文。	--	
二十二、本計畫區之建築基地有下列情形者，應於核發建造執照前經都市設計審議通過。 (一)依第十八條規定申請增額容積或申請容積獎勵之建築基地。 (二)建築基地面積達 1,500 m ² 及公有建築物符合桃園市都市設計審議作業要點。 (三)依「高速鐵路桃園車站特定區計畫都市設計管制準則」退縮建築達 6m 以上之建築基地。	維持原條文。	--	
二十三、「商一」、「商二」、「第二種產業專用區」、「公十二」、「公十三」及「R56 住宅區」之開發建築，應配合「高鐵路車站專用區」或「捷運車站專用區」及「運動休閒專用區」人行動線之規劃設計作整體之連繫配合，建築物間人行動線之連接得設供公眾使用之架空走道或人行地下道，但不得破壞整	維持原條文。	--	

現行計畫條文	本次修正條文	修訂理由	市都委會 決議
體景觀。其有關安全、結構、淨高度等事項，應依有關規定辦理；供公眾使用之架空走道及人行地下道，應經桃園市道路主管機關核准，並經都市設計審議通過，並得免計建蔽率及容積率。			
二十四、本計畫區內各使用分區及用地應依下列規定退縮建築，但基地情形特殊者，得依「桃園市都市計畫地區基地情形特殊者退縮建築處理原則」辦理。 (一)面臨四十公尺計畫道路者，應退縮六公尺以上建築。 (二)面臨三十公尺至二十(含)公尺計畫道路者，應退縮四公尺以上建築。 (三)面臨未滿二十公尺計畫道路者，應退縮三・五公尺以上建築。 (四)另「商二」臨接停車場用地者，臨接停車場之一側應退縮三・五公尺以上建築【附圖一】。 (五)面臨廣一之商業區(商二)應自基地境界線退縮五公尺以上建築。 前項退縮部分得計入法定空地，不得設置汽車停車空間及圍牆，且該退縮部分應自道路境界線至少留設 1.5 公尺寬之植栽綠化，並優先種植喬木，其餘設置人行步道，其建築物之建築垂直投影，不得突出於該退縮空間。	維持原條文。	--	
二十五、建築基地沿街退縮供人行使用之帶狀開放空間，應配合所臨接道路之人行	維持原條文。	--	

現行計畫條文	本次修正條文	修訂理由	市都委會 決議
道設計之鋪面形式、色彩、材質及紋理，以創造整體鋪面之延續性。			
二十六、建築基地所留設之法定空地應配合整體景觀設計，其植栽綠化比例應達二分之一以上，並應維持原透水性，且應考慮防災與緊急救護通行之需求。	維持原條文。	--	
二十七、為創造綠化景觀意象之延續性，道路斷面之綠化設計，原則上應依【附圖二】至【附圖八】設計之；學校、機關等公共設施之規劃設計，應配合綠地、親水性設施等開放空間構想，於親水性系統及整體綠化系統之端點或臨接部分，配合留設開放性之綠化空間。	維持原條文。	--	
二十八、公有路權範圍內人行道設置街道傢俱時，應於臨接車道部分之二分之一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：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。	維持原條文。	--	
二十九、本計畫區內之人行道或建築基地依法留設之廣場、無遮簷人行道或其它開放空間，凡提供公眾使用之步行環境，其步道鋪面應齊平設置，以利行動不便者通行使用。	維持原條文。	--	

現行計畫條文	本次修正條文	修訂理由	市都委會 決議
三十、有關公共建築物之各項無障礙設施，應依相關法規規定辦理。另為塑造本地區無障礙空間系統之整體性，應於下列公共設施及地點設置無障礙設施及導盲步道，並應和人行道或各類供步行通道之無障礙設施及導盲步道互相連接： (一)公園、綠地、廣場、兒童遊樂場及學校等大型開放空間。 (二)各類供人行使用之人行道、人行天橋、地下道等。	維持原條文。	---	
三十一、建築基地附屬停車空間之設置，應依下列規定辦理： (一)建築總樓地板面積在 250 平方公尺以下者，應留設一部汽車停車空間及一部機車停車空間。 (二)建築總樓地板面積超過 250 平方公尺者，其超過部分，每增加 150 平方公尺，應增設一部汽車停車空間及一部機車停車空間。 (三)機車停車格位，橫向寬至少 1 公尺，縱向長至少 2 公尺，通道寬度至少 1.5 公尺。	三十一、 <u>本計畫區內之住宅區、商業區及產業專用區等</u> 建築基地附屬停車空間之設置，應依下列規定辦理： (一)建築總樓地板面積在 250 平方公尺以下者，應留設一部汽車停車空間及一部機車停車空間。 (二)建築總樓地板面積超過 250 平方公尺者，其超過部分，每增加 150 平方公尺，應增設一部汽車停車空間及一部機車停車空間。 (三)機車停車格位，橫向寬至少 1 公尺，縱向長至少 2 公尺，通道寬度至少 1.5 公尺。	明定計畫區內之住宅區、商業區及產業專用區等建築基地，應依現行規定留設停車空間，其餘之建築基地回歸建築技術規則辦理。	
三十二、產業專用區應於適當之區位設置機車停車場，其數量及位置應於擬定整體開發計畫時，一併審查核定。	維持原條文。	---	
三十三、本特定區之綠化植栽應儘量使用原生樹種，以塑造地區特色。	維持原條文。	---	

現行計畫條文	本次修正條文	修訂理由	市都委會決議
三十四、本特定區內建築基地面積達1,500 m ² 以上者，地下開挖率不得超過70%； 未達1,500 m²者，地下開挖率不得超過80%。 基地情況特殊，並經本市都市設計審議通過者，得不受前項規定限制。	三十四、本特定區內之住宅區、商業區及產業專用區等建築基地面積達1,500 m ² 以上者，地下開挖率不得超過80%。基地情況特殊，並經本市都市設計審議通過者，得不受前項規定限制。	考量建築基地設置停車空間需求，減少地下室深開挖，並提高營建資源有效利用，明定住宅區、商業區及產業專用區等建築基地面積達1,500 m ² 以上者，地下開挖率不得超過80%；另考量小基地地下層停車空間規劃之困難性，不予指定地下開挖率。	
第四章 高鐵車站專用區土地使用管制暨都市設計管制事項 三十五、為整合高鐵車站專用區（以下簡稱總站）內之各項交通設施及建築物，以加速站區開發之效率，並創造站區獨特之都市意象，站區內土地之開發建築，應依本章規定辦理。	維持原條文。	--	
三十六、為落實站區土地使用分區管制及都市設計規定事項，應由高鐵主管機關，邀請學者專家組成「高鐵車站專用區都市設計審議小組」（簡稱都市設計審議小組），依據本章規定進行審議。站區應依據本章各項規定予以妥善規劃，並應擬訂站區整體計畫及分期開發計畫，提	維持原條文。	--	

現行計畫條文				本次修正條文	修訂理由	市都委會 決議	
請站區審議小組審議通過後，始得發照建築。							
三十七、站區內之建築基地退縮建築規定，應依據本管制要點第二十四條規定辦理。				維持原條文。	--		
三十八、站區各種土地使用面積及使用強度，如下表之規定：				維持原條文。	--		
土地 使用 別	面積 (公 頃)	建 蔽 率	站區供附屬 事業使用之 最大總樓地 板面積(平方 公尺)				備註
交通 設施	9.13	60%	342,000				1. 高 鐵 車 站 外 之 路 線 設 施 構 造 物 不 予 以 計 入 建 蔽 率。 2. 其 樓 地 板 得 按 實 際 發 展 需 要 配 置 於 交 通 設 施 及 附 屬 事 業 用 地 上。
附 屬 事 業	8.55	60%					
站 區 廣 場	2.00	-	-				得 適 度 供 做 人 工 地 盤 (經 都 市 設 計 委 員 會 審 議 通 過 者 ， 得 不 計 入 建 蔽 率) 、 機 電 設 備 、 通 風 設 備 、 地 下 室 出 入 口 及 公 共 地 下 停 車 場 等 。

現行計畫條文	本次修正條文	修訂理由	市都委會 決議
(一)交通設施包括下列使用項目： 鐵路車站（高鐵車站與捷運共站之站體、路軌及必要之安全設施、服務設施）、轉運站、公共停車場、人行廣場、道路。 (二)附屬事業之使用項目包括旅館設施、會議及工商展覽中心、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。			
三十九、站區之規劃設計應符合下列規定： (一)土地使用 1. 車站站體東南側應集中留設站區廣場，其面積不得少於二·〇公頃，作為提供公眾活動之空間，並兼具紓緩車站人潮、防災疏散、緊急救護通行之功能，其形狀大小及位置原則上應依【附圖九】留設。 2. 轉運站應儘量鄰近高鐵車站配置，面積不得少於五、二五〇平方公尺。並應規劃便捷之人行動線連接至高鐵車站。 3. 站區應提供公眾使用之小汽車停車位一、四三〇個以上及機車、腳踏車停車位一、五四〇個以上；停車場區位應儘量靠近鐵路車站，並考量旅客轉乘之便利性。供附屬事業使用之建築物，應於其建築基地內另行留設足夠之汽車停車空間及機車、腳踏車停車位。機車、腳踏車停車位之停車空間設置標準應依其樓地板面積每二〇〇平	維持原條文。	—	

現行計畫條文	本次修正條文	修訂理由	市都委會 決議
方公尺設置乙位計算，停車位之空間尺寸長度不得小於二·二公尺，寬度不得小於〇·九公尺，通道不得小於〇·九公尺。 4. 車站站體周邊應提供足量之到站、離站之計程車等候空間，並與人行動線及車流動線整體考量。 5. 捷運車站及路軌應佈設於高鐵車站站體及高鐵路軌西北側，且不得妨礙站區車行及人行動線系統之功能及通暢。 6. 前述有關交通計畫所提供之數量需求，得依運量分析分期設置。 (二)人行動線 1. 站區內地上、地面或地下的人行動線規劃應與高鐵車站、轉運站、停車場、站區廣場以及附屬事業等站區主要建築與設施物順暢銜接。 2. 車站站體與東南側廣場及西北側產業專用區之開放空間（包括地面層挑空部分），其人行動線應予以連續。 (三)交通系統 1. 站區內之道路系統應與周邊特定區之計畫道路順暢銜接【附圖十】。 2. 車站站體週邊應依交通計畫之運量分析，配置足量之臨時停車、等候用之車道，以服務旅客上下車。 (四)景觀意象 1. 站區應創造地標意象。 2. 站區整體規劃設計，應考量當地生活方式與特性，			

現行計畫條文	本次修正條文	修訂理由	市都委會 決議
適度反映當地文化特色與傳統。			
四十、車站站體東南側廣場內應規劃開放性之休憩景觀設施，並應加強綠地與植栽，其綠覆率應在百分之四十以上。	維持原條文。	--	
四十一、站區建築基地所留設之法定空地應依下列規定辦理： (一)建築基地所留設之法定空地應滿足防災、避難與緊急救護機能之需求。 (二)法定空地、開放空間及人行道之間應能相互直接連通，若無法連通，則應設置公共通路連通供行人使用。 (三)法定空地內應留設適當數量之自行車、機車停車位。	維持原條文。	--	
四十二、建築物間得設置供公眾使用之人行地下道及架空走道（淨高度應在四．六公尺以上，必要時可設置頂蓋）；供公眾使之架空走道及人行地下道得不計入建蔽率及容積率。	維持原條文。	--	
四十三、有關公共建築物之各項無障礙設施，應依相關法規規定辦理。另為塑造本地區無障礙空間系統之整體性，應於下列公共設施及地點設置無障礙設施及導盲步道，並應和人行道或各類供步行通道之無障礙設施及導盲步道互相連接： (一)綠地、廣場等大型開放空間。 (二)各類供人行使用之人行道、人行天橋、地下道等。	維持原條文。	--	
四十四、站區內建築基地廣告招牌、旗幟、廣告物等設施	維持原條文。	--	

現行計畫條文	本次修正條文	修訂理由	市都委會 決議
物，應由都市設計審議小組訂定設計標準，整體規劃設計，其設置不得妨礙行人通行、整體景觀及公共安全。			
四十五、站區之車站站體應於建築物外牆設置適當之夜間照明設施，以塑造夜間地標意象。	維持原條文。	--	
四十六、站區之綠化植栽應儘量使用原生樹種，以塑造地區特色。	維持原條文。	--	
第五章 再發展地區再開發管理規定 四十七、為有效誘導改善並提昇再發展地區之生活環境品質，促進該地區之再發展，應依本章規定辦理。	維持原條文。	--	
四十八、本章所稱「再發展地區」，係指本計畫區內現有合法建物部分，經區段徵收主管機關核定剔除於區段徵收範圍外者，其實際範圍以區段徵收後之地籍界線為準，開發建築管理應依本章規定辦理。本計畫區奉核定公告實施之區段徵收計畫範圍地籍圖，應由區段徵收主管機關將上述地籍圖送交都市計畫主管機關，其中屬於「再發展地區」之部分予以著色後，據以測定都市計畫樁位，作為實施依據。	維持原條文。	--	
四十九、再發展地區再開發得採個別建築開發或整體開發，惟採整體開發者得依本章獎勵規定獎勵之。	維持原條文。	--	

現行計畫條文	本次修正條文	修訂理由	市都委會 決議
五十、本地區之土地使用管制，依住宅區之規定辦理。	維持原條文。	---	
五十一、本章規定事項之主管機關為桃園市政府。	維持原條文。	--	
五十二、再發展地區再開發，應由主管機關提供區外公共設施優先興建等之協助事項。	維持原條文。	--	
五十三、再發展地區申請整體開發者，應於發照建築前經主管機關審核符合下列規定後為之： (一)最小開發規模不得低於〇・二公頃。 (二)申請者應擬具整體開發計畫提交都市設計審議通過，審議委員會並得視實際需要調整其最小開發規模及範圍。	維持原條文。	--	
五十四、整體開發計畫書、圖應表明下列事項： (一)計畫地區範圍及面積。 (二)開發單位、同意參與整體開發地主名冊及開發同意書。 (三)發展現況分析。 (四)土地及地上物處理計畫。 (五)土地使用計畫(含都市設計及建築物配置初步構想)。 (六)公共設施建設計畫。 (七)事業及財務計畫(包括公共設施捐贈方式)。 (八)實施進度。 (九)街廓內部安全設計、維生系統及防災規劃設計。 (十)其他應配合辦理事項。	維持原條文。	--	
五十五、再發展地區申請整體開發者，得依下列獎勵規定開發建築，但扣除無償捐獻公共設施用地後之建築基地容積率不得大於百分之二百五十：	維持原條文。	--	

現行計畫條文	本次修正條文	修訂理由	市都委會 決議
(一)申請整體開發者，得依下列規定開發建築： 容積額度公式： $V=[V0/(1-V1)]*(1+V1/2)$ V＝扣除公共設施用地後，建築基地接受獎勵後之容積率（但不得大於百分之二百五十） V0＝基準容積率（係指提供公共設施用地前，原申請開發建築基地之容積率訂為百分之一百） V1＝無償提供公共設施用地之比例（不得少於申請開發基地總面積之百分之二十） (二)放棄整體開發，採個別建築開發者，其使用管制及建蔽率比照住宅區辦理，但容積率不得大於百分之一百。			
五十六、再發展地區申請整體開發所捐獻公共設施用地應配合建築行為完成建設，其面積不得少於面積之百分之二十，並應以設置必要之廣場、鄰里公園、兒童遊樂場為限申請整體開發。前述三項之公共設施用地應儘量集中留設，其每處公共設施用地最小規模應在二百平方公尺以上（相臨接之公共設施用地得以合計）。該項土地於開發計畫核定後，應於發照建築前將所提供之公共設施用地無償登記為市有。	維持原條文。	---	
五十七、本特定區發布實施後，再發展地區既有合法建物仍可維持現況使用，惟未來辦理個別建築開發或整體開發者，仍應依本特	維持原條文。	--	

現行計畫條文	本次修正條文	修訂理由	市都委會 決議
定區土地使用分區管制 相關規定辦理。			
五十八、再發展地區之開發建築， 其都市設計管制事項均 應依第三章之規定辦理。	維持原條文。	--	
五十九、已適用本規定作整體開發 獎勵者，不再適用其它開 發獎勵之規定。	維持原條文。	--	
第六章 附則 六十、本要點未規定事項，適用其 他法令之規定。	維持原條文。	--	

表 2 都市設計管制準則變更對照表

現行計畫條文	本次修正條文	修訂理由	市都委會 決議
一、為塑造本特定區舒適之商務娛樂環境與親水居住空間，並展現水與航空意象，依『高速鐵路桃園車站特定區土地使用分區管制要點』第二十點規定訂定本準則，其街廓編號如圖一所示。	維持原條文。	--	
二、建築基地最小開發規模為確保重要通道兩側及重要區域建築景觀之完整性，避免過於細分之建築規模造成都市意象混亂，並促進整體開發，指定建築基地之最小開發規模，如附件一表一及圖二所示。	維持原條文。	--	
三、退縮建築 為塑造較寬廣舒適之街道空間，減低行人通行之壓迫感，創造舒適之人行動線系統，規定建築基地退縮建築如表二及圖三所示，所留設之空間應綠化及供步道使用，不得設置圍牆及突出物，並得計入法定空地。	維持原條文。	--	
四、植栽及地下室開挖 (一)建築基地法定退縮建築範圍內，沿建築線側應種植枝下淨高 3 公尺以上之樹種，其數量計算以平均每 25 m ² 種植一棵為原則，未達 1 棵以一棵計算。 (二)考量喬木生長空間，植栽槽寬度、長度、深度至少維持 1.5 公尺以上為原則。 (三)建築基地臨道路、人行步道用地、廣場用地 2 公尺	維持原條文。	--	

現行計畫條文	本次修正條文	修訂理由	市都委會決議
範圍不得開挖地下室，以利地面層植栽及透水。			
五、商業區指定留設廣場及通道為塑造商業區為良好之購物、通行環境，指定商業區設置廣場/通道，其中所留設之通道及廣場得計入法定空地，相關規定如下（附件二圖四）： （一）商業區指定退縮建築留設通道 1. C01、C02、C06、C10、C16、C17 商二建築基地應沿指定留設通道之路線退縮設置供公眾通行之通道，兩側之建築基地應沿指定線各退縮至少 6m，並自指定線留設至少 3m 之通道，供人行、自行車通行，其餘部分則應配合建築物出口規劃通行路線並加以綠化。 2. 廣一用地應配合指定之通道路線設置至少 4m 寬之人行、自行車通道，然得配合廣場設計變化路線，但應與 C01、C06 街廓通道達成良好聯繫。 3. 通道指定線兩側建築基地留設之通道共同設計時，其留設總寬度不得小於 12m，其內之人行、自行車通道位置不受前述限制，惟寬度不得小於 4m。 （二）商業區指定留設廣場空間 1. C01、C02、C06、C10、C16、C17 商二街廓建築基地應於指定留設通	五、商業區指定留設廣場及通道為塑造商業區為良好之購物、通行環境，指定商業區設置廣場/通道，其中所留設之通道及廣場得計入法定空地，相關規定如下（附件二圖四）： （一）商業區指定退縮建築留設通道 1. C01、C02、C06、C10、C16、C17 商二建築基地應沿指定留設通道之路線退縮設置供公眾通行之通道，兩側之建築基地應沿指定線各退縮至少 6m，並自指定線留設至少 3m 之通道，供人行、自行車通行，其餘部分則應配合建築物出口規劃通行路線並加以綠化。 2. 廣一用地應配合指定之通道路線設置至少 4m 寬之人行、自行車通道，然得配合廣場設計變化路線，但應與 C01、C06 街廓通道達成良好聯繫。 3. 通道指定線兩側建築基地留設之通道共同設計時，其留設總寬度不得小於 12m，其內之人行、自行車通道位置不受前述限制，惟寬度不得小於 4m。 （二）商業區指定留設廣場空間 1. C01、C02、C06、C10、C16、C17 商二街廓建築基地應於指定留設通	1. 依土地使用分區管制要點第二十三條規定，並無強制要求留設供公眾使用之架空走道或人行地下道，故為避免都市設計管制準則與土地使用分區管制要點二者規定不一致，並減少後續建築管理執行之問題，另因商業區建設時程不一，架空走廊留設困難後續維護管理不易，爰刪除（三）之規定。 2. 配合調整條次編號。	

現行計畫條文	本次修正條文	修訂理由	市都委會決議
道之路線與道路境界線交會處設置廣場空間，其廣場範圍應至少包含以交會點為圓心，半徑 15m 所劃之範圍（圖五）。 2. 指定留設之廣場，得配合商業區使用特性，規劃為集會、展示等空間。 (二)商業區指定留設架空走廊為促進商業區多層次之使用，C04、C05、C07、C08 商業區建築基地應設置跨越廣一用地、可相互連通之二樓架空走廊，架空走廊部分不計入樓地板面積。 <u>(四)</u>商業區設置公共運輸場站為提供較佳為提供較佳之大眾運輸停靠、載客空間，並降低對計畫道路之交通衝擊，商業區之建築基地應於基地內設置公共汽車、區域接駁公車停靠站，以及計程車候車區等供公眾使用之開放區域，其留設之空間得不計入樓地板面積。	道之路線與道路境界線交會處設置廣場空間，其廣場範圍應至少包含以交會點為圓心，半徑 15m 所劃之範圍（圖五）。 2. 指定留設之廣場，得配合商業區使用特性，規劃為集會、展示等空間。 <u>(三)</u>商業區設置公共運輸場站為提供較佳為提供較佳之大眾運輸停靠、載客空間，並降低對計畫道路之交通衝擊，商業區之建築基地應於基地內設置公共汽車、區域接駁公車停靠站，以及計程車候車區等供公眾使用之開放區域，其留設之空間得不計入樓地板面積。		
六、建築細部規劃 (一)面臨老街溪、新街溪、洽溪水岸面之住宅區建築基地（街廓編號 R48、R49、R50、R27、R38、R73、R74、R84、R85、R24、R51、R52、R64、R69、R72、R86、R89、R93），其主要入口以面向水岸為原則（圖六）。 (二)建築物所附設之水塔、空調、視訊、機械等設施物，	維持原條文。	—	

現行計畫條文	本次修正條文	修訂理由	市都委會 決議
加以隱藏或遮蔽，避免造成不良之都市景觀。 (三)住宅區六層樓以上之建築物頂層應採用綠屋頂，其設置面積以不小於頂層樓地板面積之 50%為原則。 (四)集合住宅臨建築線、開放空間、永久性空地等類似空間之半數以上住宅單元建議設計立體綠化，並考量維護管理需求。 (五)建築物設置之雨庇及冷氣等設備，不得突出該建築基地指定之最小退縮建築距離。			
七、裝卸場 (一)商業區及建築基地面積達 2,000 m²以上之大型開發，應設置裝卸場，其位置應避免妨礙正常活動，及對道路交通產生衝擊。 (二)離街裝卸場四周臨接其他基地時，應設置足夠的安全隔離設施，以適當的景觀綠化遮蔽處理，並不得設置於前院或留設之帶狀公共開放空間內。	維持原條文。	--	
八、圍牆 本計畫區建築基地臨建築線側、開放空間、永久性空地等類似空間之圍牆透空率不得小於 70%，圍牆總高度不得大於 1.5 公尺，牆基高度不得大於 45 公分且不納入透空率檢討範圍。圍牆以綠籬代替者不受透空率之限制，總高度不得大於 1.5 公尺。	維持原條文。	--	

圖 2 本次修正前後之商業區開放空間留設示意圖