

抄 本

檔 號：

保存年限：

桃園市政府 函

地址：33001桃園市桃園區縣府路1號
承辦人：柯佩婷
電話：03-3322101#5226
電子信箱：076105@mail.tycg.gov.tw

受文者：本府市長室、本府便民服務中心、本府都市發展局

發文日期：中華民國107年1月16日
發文字號：府都計字第1070001751號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如說明二

主旨：檢送本市都市計畫委員會106年12月26日第20次會議紀錄1份，請查照。

說明：

- 一、依本府106年12月14日府都計字第1060289181號開會通知單續辦。
- 二、隨文檢附本會議書面會議紀錄1份予本市都市計畫委員會委員，並請委員以書面方式確認，如委員對本次會議紀錄有任何意見，請於文到7日內以書面方式提出，以利本府綜整；至其餘相關單位及人員則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—委員會會議紀錄」網站下載會議紀錄。

正本：游主任委員建華、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

副本：桃園市議會、蘆竹區籍市議員(討論第1、2案)、大園區籍市議員(討論第2案)、桃園區籍市議員(討論第2案)、八德區籍市議員(討論第2案)、新屋區籍市議員(討論第3案)、永盛開發實業股份有限公司(臨時動議第4案)、財政部國有財產署北區分署桃園辦事處(臨時動議第4案)、桃園市蘆竹區公所(討論第1、2案)、桃園市大園區公所(討論第2、臨時動議第4案)、桃園市桃園區公所(討論第2案、臨時動議第2、3案)、桃園市八德區公所(討論第2案)、桃園市新屋區公所(討論第3案)、桃園市政府交通局(討論第1案)、桃園市政府捷運工程處(討論第1、2案)、桃園市政府民政局(討論第3案)、桃園市政府警察局(討論第3案)、桃

園市政府社會局(討論第3案)、桃園市政府地政局(臨時動議第1、2案)、桃園市政府水務局(臨時動議第3案)、桃園市政府工務局(臨時動議第4案)、桃園市政府養護工程處(臨時動議第4案)、中興工程顧問股份有限公司(討論第1案)、台灣世曦工程顧問股份有限公司(討論第2案)、長豐工程顧問股份有限公司(討論第2案)、安邦工程顧問股份有限公司(討論第3、臨時動議第4案)、邦翊工程顧問有限公司(臨時動議第1案)、永奕不動產顧問有限公司(臨時動議第2案)、台灣西堤工程顧問有限公司(臨時動議第3案)、桃園市政府都市發展局(副局長、主任秘書、綜合規劃科)

桃園市都市計畫委員會第 20 次會議紀錄

壹、時間：106 年 12 月 26 日（星期二）上午 9 時 30 分。

貳、地點：本府 16 樓 1602 會議室。

參、主持人：游主任委員建華

紀錄彙整：柯佩婷

肆、出席委員：（詳會議簽到簿）。

伍、列席單位及人員：（詳會議簽到簿）。

陸、本會第 18 次及第 19 次會議紀錄確認情形：

本會 106 年 11 月 3 日第 18 次會議紀錄業於 106 年 12 月 6 日函送各委員，並以書面方式確認，各委員均未對該會議紀錄提出書面意見，爰確認該會議紀錄。

柒、討論事項

第 1 案：審議「變更南坎地區都市計畫（配合桃園都會區大眾捷運系統航空城捷運線【綠線】G14 車站及相關設施設置）案」

第 2 案：審議「訂定大園(菓林地區)都市計畫(桃園都會區大眾捷運系統航空城捷運線【綠線】周邊地區)細部計畫土地使用分區管制要點案」等 12 案

第 3 案：審議「變更中壢市(過嶺地區)楊梅鎮(高榮地區)新屋鄉(頭洲地區)觀音鄉(富源地區)主要計畫【市場用地(市三)為機關用地】案」

捌、臨時動議

第 1 案：中路地區整體開發都市計畫變更案

(1) 報告「變更南坎地區都市計畫（配合中路地區整體開發計畫）細部計畫（配合區段徵收及土地使用分區管制要點）案」

(2) 報告「變更縱貫公路桃園內壢間都市計畫（配合中路地區整體開發計畫）細部計畫（配合區段徵收及土地使用分區管制要點）案」

(3) 報告「變更桃園市都市計畫（配合中路地區整體開發計畫）細部計畫（土地使用分區管制要點）案」

第2案：報告「變更中壢平鎮都市擴大修訂計畫（配合內壢北營區整體開發）案」暨「擬定中壢平鎮都市擴大修訂計畫（配合內壢北營區整體開發）細部計畫案」

第3案：再審議「變更縱貫公路桃園內壢間都市計畫（農業區變更滯洪池兼公園）（配合魚管處滯洪池工程）案」

第4案：再審議「擬定大園都市計畫（部分農業區為工業區及河川區）細部計畫案」

玖、散會時間：下午5時00分。

柒、討論事項

第 1 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】G14 車站及相關設施設置）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 G14 站及相關設施原已納入「桃園國際機場園區及附近地區特定區計畫」（以下簡稱航空城計畫）進行規劃開發，以區段徵收方式取得所需用地（內政部都委會審議中），惟因 G14 站位屬航空城計畫第二期發展區範圍，用地取得期程無法配合 105 年行政院核定本捷運建設計畫綜合規劃報告之路線通車期程，故將 G14 站所需用地先行辦理個案變更，以一般徵收（保留區段徵收權利）方式先行取得車站出入口與相關捷運設施所需用地，俟航空城計畫案核定後，一併納入辦理區段徵收。

二、變更機關：桃園市政府。

三、申請變更機關：桃園市政府交通局。

四、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。

五、計畫性質：變更主要計畫。

六、辦理歷程：

（一）106 年 9 月 21 日起辦理公開展覽，並於 106 年 9 月 28 日於蘆竹區公所辦理公開展覽說明會。

（二）本市都委會捷運綠線專案小組於 106 年 11 月 23 日召開第 15 次會議，審議 G14 車站內容及人民陳情案件，同意提

大會審議。(會議紀錄詳附件)

七、變更位置：詳附圖一、二。

八、計畫內容：詳計畫書、圖及表一變更內容明細表。

九、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：
本案土地皆屬私有地，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)私有土地採一般徵收方式取得為原則。

(二)基於內政部刻正辦理之擬定桃園國際機場園區及附近地區特定區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)前開擬定桃園國際機場園區及附近地區特定區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)本計畫公告實施十年內，若前開擬定桃園國際機場園區及附近地區特定區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。

十、公民或團體陳情意見：詳表二公民或團體陳情意見綜理表。

決議：請交通局評估 G14 車站移設至滲眉埤旁或於滲眉埤旁增設 1 站之可行性後，併同公民或團體陳情意見再提會討論。





表一 變更內容明細表

變更位置	變更內容		變更理由	備註
	原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
南崁路二段 及長興路四 段路口西側	農業區 (0.1974)	捷運系統用地 (0.1974)	配合本捷運建設計 畫 G14 車站出入口 及相關設施所需用 地。	屬捷運 G14 車站出入口。

註：1. 本計畫未敘明變更部分，均以原計畫為準。

2. 表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

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	專案小組初步建議意見	市都委會決議
1	蔡○雲、 莊○樹、 莊○豪	G13、 G13a、 G14 車站出入口	請桃園市綠色捷運局重新規劃 G13、G13a、G14 車站用地。	綠色捷運車站用地取得，只取得車站用地部分，時常讓民眾認為市政府在搶民眾土地，造成不良觀感，請市政府綠色捷運局規劃車站用地，能夠將車站用地擴大三至四倍，與徵收分配還地主的土地編列一起，車站用地市府取用剩餘還給地主部分編列在車站邊，算是政府在照顧受害地主，並無圖利地主之懸疑，台灣徵收土地無法比照大陸政府照顧其國民，希望桃園市政府有明銳的眼光，照顧願意配合市政府開發案的地主，也算是獎勵民眾，以後政府推動任何建設方能事半功倍。	建議不予採納，理由如下： 1. 車站周邊規劃：陳情人所提 G14 車站已納入「桃園國際機場園區及附近地區特定區計畫」，以區段徵收方式開發，並配合捷運建設期程，另案辦理都市計畫變更，以一般徵收為原則，並保留區段徵收之權利。另 G13、G13a 站非本次提案變更範圍，為目前市府規劃之另一整體開發區範圍內，各車站未來皆有完整土地使用規劃，以帶動地區發展。 2. 配地方式及位置：屬區段徵收執行事項，後續依土地徵收相關規定辦理。	同會議決議。
2	李○璋、 李○隆、 李○穎	G14 車站出入口	1. 未徵詢土地所有權人同意請勿施作。 2. 原規劃定案之 G14 車站是設置於南崁路 488 巷附近，為何要重新變更位置是否有圖利特定對象及違法情形，另對變更位置後的土地所有人是否公平，請說明。 3. 強行徵收有違土地正義，是否應擴大徵收面積，以區段徵收方式分回一定比例建地為適法性之作為。 4. 將位於精華緊靠台 4 線的部分土地徵收是否		建議不予採納，理由如下： 1. G14 車站位置：航空城計畫公開展覽時規劃之車站專用區較鄰近南崁路 488 巷，後航空城計畫因應民眾陳情將車專區部分土地劃為第一之一種住宅區，剔除於區段徵收範圍，原位置保留合法建物，G14 站位置係配合車專區範圍調整修正，並以避開民房檢討往北調整，減少拆遷並避免影響民	同會議決議。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組初步建議意見	市都委會決議
			違反公平正義？ 5. 請對該區域面積土地所有人另召開會議討論。		眾居住權益。 2. 以區段徵收方式辦理：G14 站已納入「桃園國際機場園區及附近地區特定區計畫」，以區段徵收方式開發，並配合捷運建設期程，另案辦理都市計畫變更，以一般徵收為原則，並保留區段徵收之權利，故土地所有權人仍得參與區段徵收開發。 3. 徵收是否違反公平正義：本府辦理「桃園都會區大眾捷運系統航空城捷運線（綠線）建設計畫」業報奉行政院 105 年 4 月 20 日核定，屬重大建設計畫，興建目的主要為紓解桃園地區交通壅塞問題，進而促進城鄉均衡發展，開發建設有其公益性及必要性。 4. 與地主另召開會議：本府於 106 年 9 月 28 日舉辦都市計畫變更公開展覽說明會，後續亦將依土地徵收條例規定，舉辦公聽會聽取土地所有權人及利害關係人之意見，希冀在對民眾影響最小的情形下完成捷運建設。	
逾 1	楊游○玉、趙○同、簡○治、簡○財、楊○賢、簡○喜	G14 車站出入口	1. 吾等為蘆竹區水尾地區（蘆竹區南崁路二段、富國路、八股路，下稱本區）之居民，變更南崁地區都市計畫（配合桃園都會區大眾	綜上，懇請貴局把握本次本案變更之機會，正視本區民眾聲音，第一次納入行政機關內，在航空城捷運路線維持現狀的	建議不予採納，理由如下： 1. 設站之必要性： (1) 航空城捷運線經行政院於 105 年 4 月 20 日核定其綜合	同會議決議。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組初步建議意見	市都委會決議
	、簡○泉 、游○怡 、游○怡 、游○怡 、游○開 、蔡○晃 、蕭○珊 、簡○萬		捷運系統航空城捷運線【綠線】g14 車站及相關設施設置案(下稱本案)雖僅徵收 g14 站站體及相關設施共 0.2 公頃，惟依據「桃園都會區大眾捷運系統綠線(航空城捷運線)暨土地整合發展可行性研究報告書核定版」、「桃園都會區大眾捷運系統航空城捷運線暨土地整合發展計畫(綠線)」所顯示，航空城捷運為提高自償率，遂以 TOD(transit-oriented development)土地開發(包括增額容積與車專區開發)及 TIF(tax increment financing)租稅增額等作為財務籌措方式，即以車站中心周邊 500 公尺至 800 公尺之農地，通過土地徵收變更為住商建地，從而使政府有增額容積、租稅增額及土地開發等利益，挹注航空城捷運近 489.97 億元，自償率從 2.68%因而飆升至 44.77%，卻損害吾等居住權及所有權之權益，故提出陳情意見。 2. 航空城捷運 g14 站站址位於南崁地區都市計畫，惟於 2013 年即納入 3 千多公頃之航空城計畫，2014 年 7 月 29 日審定為航空城計畫之第二期開發區，顯示車站體周邊並無開發之急迫性，加上鄰近有航空城計畫第一期(2400	情況下，重新考量設置 g14 站之急迫性與必要性，並退回本案 g14 站站址設置，將不影響航空城捷運之建設進度，並減少對週邊開發案之競合與排擠效應。如仍須設置 g14 站，亦請考量另覓站址，以減少徵收對本區居民之侵害，本區居民不勝感激。	規劃報告書，屬重大建設計畫，興建目的主要為紓解桃園地區交通壅塞問題，進而促進城鄉均衡發展，開發建設有其公益性及必要性。 (2) 航空城捷運線設站位置及路線規劃是經綜合評估地區發展潛力及道路交通條件等因素所定，其中設置 G14 站即係為有效輸運將來航空城計畫人口，避免道路負荷過重，並改善南崁路及周邊道路服務水準，提供附近地區居民轉乘便利性，藉此有效提升運輸效益。 (3) 本案係考量捷運車站出入口設置必要性並以最小影響範圍為原則，申請變更本案範圍為捷運系統用地，周邊 500 公尺至 800 公尺係屬航空城計畫範疇，G14 站目前亦尚未於本案規劃增額容積，於將來配合航空城計畫發展情形再予提出，並無透過徵收變更為住商建地等情形。 (4) 依 105 年 4 月 20 日核定之航空城捷運線綜合規劃報告書，本府規劃 G14 站之 TIF 租稅增	

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組初步建議意見	市都委會決議
			公頃)、航空城捷運線 g12、g13、g13a 車站周邊區段徵收(600 公頃)、青埔區段徵收(400 公頃)、經國特區第一期(29 公頃),待該等開發區開發完成恐已是 50 年之後,更顯於本區設置並徵收 g14 站址無公益性、必要性,亦顯本案都市計畫變更及未來車站體及其周邊 500 公尺至 800 公尺之徵收純粹財務考量。 3. 航空城捷運環境影響評估雖於 2014 年 7 月通過,惟該案審議時未通知蘆竹區水尾地區之居民參與,錯失審議過程中檢討 g14 站存廢或替代站址之機會,已屬嚴重之行政瑕疵;又因航空城計畫審定本區為第二期,故 2015 年未將本區納入舉行行政聽證,再次錯失檢討本案必要性之機會,更違反行政行為之平等原則,故本區居民空有反對徵收之聲音,卻從來未被行政機關納入考量,顯示行政機關恣意妄為之情形仍然嚴重。		額、增額容積及車站專用區開發,係為挹注桃園市軌道建設,與航空城計畫無涉。 2. 設站未通知居民:為尊重地方民眾意見使規劃符合地方需要,於委託臺北市政府捷運工程局辦理桃園都會區捷運路網規劃期間,於桃園六鄉鎮市辦理地方說明會及 4 場公聽會,並於 101 年針對捷運綠線綜合規劃報告調整部分再次召開公聽會,妥為聽取地方民眾意見。本都市計畫變更案於 106 年 9 月舉辦公開展覽說明會,後續亦將依土地徵收條例規定,舉辦公聽會聽取土地所有權人及利害關係人之意見,以落實相關行政程序。另有關航空城計畫民眾參與部分,則依該案程序辦理。	
逾 2	簡○秋、黃○桂、徐○、黎○瑋、黃○興、簡○乾、張○蕙、簡○貞、蘇○宗、	G14 車站出入口	1. 吾等為蘆竹區水尾地區(蘆竹區南崁路二段、富國路、八股路,下稱本區)之居民,變更為南崁地區都市計畫(配合桃園都會區大眾捷運系統航空城捷運線【綠線】g14 車站及相關設施設置案(下稱	綜上,懇請貴局把握本次本案變更之機會,正視本區民眾聲音,第一次納入行政機關內,在航空城捷運路線維持現狀的情況下,重新考量設置 g14 站之急迫性與必要性,並退回本	同人陳逾 1 案市府研析意見。	同會議決議。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組初步建議意見	市都委會決議
	鄭○泰、 游○財、 鄭○恆、 簡○和、 簡○火		本案)雖僅徵收 g14 站站體及相關設施共 0.2 公頃，惟依據「桃園都會區大眾捷運系統綠線(航空城捷運線)暨土地整合發展可行性研究報告書核定版」、「桃園都會區大眾捷運系統航空城捷運線暨土地整合發展計畫(綠線)」所顯示，航空城捷運為提高自償率，遂以 TOD(transit-oriented development)土地開發(包括增額容積與車專區開發)及 TIF(tax increment financing)租稅增額等作為財務籌措方式，即以車站中心周邊 500 公尺至 800 公尺之農地，通過土地徵收變更為住商建地，從而使政府有增額容積、租稅增額及土地開發等利益，挹注航空城捷運近 489.97 億元，自償率從 2.68%因而飆升至 44.77%，卻損害吾等居住權及所有權之權益，故提出陳情意見。 2. 航空城捷運 g14 站站址位於南崁地區都市計畫，惟於 2013 年即納入 3 千多公頃之航空城計畫，2014 年 7 月 29 日審定為航空城計畫之第二期開發區，顯示車站體周邊並無開發之急迫性，加上鄰近有航空城計畫第一期(2400 公頃)、航空城捷運線 g12、g13、g13a 車站周邊區段徵收(600 公	案 g14 站站址設置，將不影響航空城捷運之建設進度，並減少對週邊開發案之競合與排擠效應。如仍須設置 g14 站，亦請考量另覓站址，以減少徵收對本區居民之侵害，本區居民不勝感激。		

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組初步建議意見	市都委會決議
			頃)、青埔區段徵收(400 公頃)、經國特區第一期(29 公頃),待該等開發區開發完成恐已是 50 年之後,更顯於本區設置並徵收 g14 站址無公益性、必要性,亦顯本案都市計畫變更及未來車站體及其周邊 500 公尺至 800 公尺之徵收純粹財務考量。 3. 航空城捷運環境影響評估雖於 2014 年 7 月通過,惟該案審議時未通知蘆竹區水尾地區之居民參與,錯失審議過程中檢討 g14 站存廢或替代站址之機會,已屬嚴重之行政瑕疵;又因航空城計畫審定本區為第二期,故 2015 年未將本區納入舉行行政聽證,再次錯失檢討本案必要性之機會,更違反行政行為之平等原則,故本區居民空有反對徵收之聲音,卻從來未被行政機關納入考量,顯示行政機關恣意妄為之情形仍然嚴重。			
逾 3	李○立、 李○娟、 簡○鈞、 蕭○祿、 蕭○習、 郭○雲、 郭○明	G14 車站出入口	1. 吾等為蘆竹區水尾地區(蘆竹區南崁路二段、富國路、八股路,下稱本區)之居民,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】g14 車站及相關設施設置案(下稱本案)雖僅徵收 g14 站站體及相關設施共 0.2 公頃,惟依據「桃園都	綜上,懇請貴局把握本次本案變更之機會,正視本區民眾聲音,第一次納入行政機關內,在航空城捷運路線維持現狀的情況下,重新考量設置 g14 站之急迫性與必要性,並退回本案 g14 站站址設置,將不影響航空城捷運之建設進度,並減	同人陳逾 1 案市府研析意見。	同會議決議。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組初步建議意見	市都委會決議
			會區大眾捷運系統綠線(航空城捷運線)暨土地整合發展可行性研究報告書核定版」、「桃園都會區大眾捷運系統航空城捷運線暨土地整合發展計畫(綠線)」所顯示，航空城捷運為提高自償率，遂以 TOD(transit-oriented development) 土地開發(包括增額容積與車專區開發)及 TIF(tax increment financing) 租稅增額等作為財務籌措方式，即以車站中心周邊 500 公尺至 800 公尺之農地，通過土地徵收變更為住商建地，從而使政府有增額容積、租稅增額及土地開發等利益，挹注航空城捷運近 489.97 億元，自償率從 2.68% 因而飆升至 44.77%，卻損害吾等居住權及所有權之權益，故提出陳情意見。 2. 航空城捷運 g14 站站址位於南崁地區都市計畫，惟於 2013 年即納入 3 千多公頃之航空城計畫，2014 年 7 月 29 日審定為航空城計畫之第二期開發區，顯示車站體周邊並無開發之急迫性，加上鄰近有航空城計畫第一期(2400 公頃)、航空城捷運線 g12、g13、g13a 車站周邊區段徵收(600 公頃)、青埔區段徵收(400 公頃)、經國特區第一期(29 公頃)，待該	少對週邊開發案之競合與排擠效應。如仍須設置 g14 站，亦請考量另覓站址，以減少徵收對本區居民之侵害，本區居民不勝感激。		

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組初步建議意見	市都委會決議
			等開發區開發完成恐已是 50 年之後，更顯於本區設置並徵收 g14 站址無公益性、必要性，亦顯本案都市計畫變更及未來車站體及其周邊 500 公尺至 800 公尺之徵收純粹財務考量。 3. 航空城捷運環境影響評估雖於 2014 年 7 月通過，惟該案審議時未通知蘆竹區水尾地區之居民參與，錯失審議過程中檢討 g14 站存廢或替代站址之機會，已屬嚴重之行政瑕疵；又因航空城計畫審定本區為第二期，故 2015 年未將本區納入舉行行政聽證，再次錯失檢討本案必要性之機會，更違反行政行為之平等原則，故本區居民空有反對徵收之聲音，卻從來未被行政機關納入考量，顯示行政機關恣意妄為之情形仍然嚴重。			
逾 4	陳○峰、 陳○光、 陳○茹	G14 車站出入口	1. 吾等為蘆竹區水尾地區（蘆竹區南崁路二段、富國路、八股路，下稱本區）之居民，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】）g14 車站及相關設施設置案（下稱本案）雖僅徵收 g14 站體及相關設施共 0.2 公頃，惟依據「桃園都會區大眾捷運系統綠線（航空城捷運線）暨土地整合發展可行性	綜上，懇請貴局把握本次本案變更之機會，正視本區民眾聲音，第一次納入行政機關內，在航空城捷運路線維持現狀的情況下，重新考量設置 g14 站之急迫性與必要性，並退回本案 g14 站站址設置，將不影響航空城捷運之建設進度，並減少對週邊開發案之競合與排擠效應。如仍須設置 g14 站，亦	同人陳逾 1 案市府研析意見。	同會議決議。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組初步建議意見	市都委會決議
			研究報告書核定版」、「桃園都會區大眾捷運系統航空城捷運線暨土地整合發展計畫(綠線)」所顯示，航空城捷運為提高自償率，遂以 TOD(transit-oriented development) 土地開發(包括增額容積與車專區開發)及 TIF(tax increment financing) 租稅增額等作為財務籌措方式，即以車站中心周邊 500 公尺至 800 公尺之農地，通過土地徵收變更為住商建地，從而使政府有增額容積、租稅增額及土地開發等利益，挹注航空城捷運近 489.97 億元，自償率從 2.68% 因而飆升至 44.77%，卻損害吾等居住權及所有權之權益，故提出陳情意見。 2. 航空城捷運 g14 站站址位於南崁地區都市計畫，惟於 2013 年即納入 3 千多公頃之航空城計畫，2014 年 7 月 29 日審定為航空城計畫之第二期開發區，顯示車站體周邊並無開發之急迫性，加上鄰近有航空城計畫第一期(2400 公頃)、航空城捷運線 g12、g13、g13a 車站周邊區段徵收(600 公頃)、青埔區段徵收(400 公頃)、經國特區第一期(29 公頃)，待該等開發區開發完成恐已是 50 年之後，更顯於本區設置並徵收 g14 站	請考量另覓站址，以減少徵收對本區居民之侵害，本區居民不勝感激。		

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組初步建議意見	市都委會決議
			址無公益性、必要性，亦顯本案都市計畫變更及未來車站體及其周邊 500 公尺至 800 公尺之徵收純粹財務考量。 3. 航空城捷運環境影響評估雖於 2014 年 7 月通過，惟該案審議時未通知蘆竹區水尾地區之居民參與，錯失審議過程中檢討 g14 站存廢或替代站址之機會，已屬嚴重之行政瑕疵；又因航空城計畫審定本區為第二期，故 2015 年未將本區納入舉行行政聽證，再次錯失檢討本案必要性之機會，更違反行政行為之平等原則，故本區居民空有反對徵收之聲音，卻從來未被行政機關納入考量，顯示行政機關恣意妄為之情形仍然嚴重。			
逾 5	游○旺	G14 車站出入口	1. 吾等為蘆竹區水尾地區（蘆竹區南崁路二段、富國路、八股路，下稱本區）之居民，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】g14 車站及相關設施設置案（下稱本案）雖僅徵收 g14 站站體及相關設施共 0.2 公頃，惟依據「桃園都會區大眾捷運系統綠線（航空城捷運線）暨土地整合發展可行性研究報告書核定版」、「桃園都會區大眾捷運系統航空城捷運線	綜上，懇請貴局把握本次本案變更之機會，正視本區民眾聲音，第一次納入行政機關內，在航空城捷運路線維持現狀的情況下，重新考量設置 g14 站之急迫性與必要性，並退回本案 g14 站站址設置，將不影響航空城捷運之建設進度，並減少對週邊開發案之競合與排擠效應。如仍須設置 g14 站，亦請考量另覓站址，以減少徵收對本區居民之侵害，本區居民	同人陳逾 1 案市府研析意見。	同會議決議。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組初步建議意見	市都委會決議
			暨土地整合發展計畫(綠線)」所顯示，航空城捷運為提高自償率，遂以 TOD(transit-oriented development) 土地開發(包括增額容積與車專區開發)及 TIF(tax increment financing) 租稅增額等作為財務籌措方式，即以車站中心周邊 500 公尺至 800 公尺之農地，通過土地徵收變更為住商建地，從而使政府有增額容積、租稅增額及土地開發等利益，挹注航空城捷運近 489.97 億元，自償率從 2.68% 因而飆升至 44.77%，卻損害吾等居住權及所有權之權益，故提出陳情意見。 2. 航空城捷運 g14 站站址位於南崁地區都市計畫，惟於 2013 年即納入 3 千多公頃之航空城計畫，2014 年 7 月 29 日審定為航空城計畫之第二期開發區，顯示車站體周邊並無開發之急迫性，加上鄰近有航空城計畫第一期(2400 公頃)、航空城捷運線 g12、g13、g13a 車站周邊區段徵收(600 公頃)、青埔區段徵收(400 公頃)、經國特區第一期(29 公頃)，待該等開發區開發完成恐已是 50 年之後，更顯於本區設置並徵收 g14 站站址無公益性、必要性，亦顯本案都市計畫變更及未來車站體及其	不勝感激。		

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組初步建議意見	市都委會決議
			周邊 500 公尺至 800 公尺之徵收純粹財務考量。 3. 航空城捷運環境影響評估雖於 2014 年 7 月通過，惟該案審議時未通知蘆竹區水尾地區之居民參與，錯失審議過程中檢討 g14 站存廢或替代站址之機會，已屬嚴重之行政瑕疵；又因航空城計畫審定本區為第二期，故 2015 年未將本區納入舉行行政聽證，再次錯失檢討本案必要性之機會，更違反行政行為之平等原則，故本區居民空有反對徵收之聲音，卻從來未被行政機關納入考量，顯示行政機關恣意妄為之情形仍然嚴重。			
逾 6	呂○彬	G14 車站出入口	1. 吾等為蘆竹區水尾地區（蘆竹區南崁路二段、富國路、八股路，下稱本區）之居民，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】）g14 車站及相關設施設置案（下稱本案）雖僅徵收 g14 站站體及相關設施共 0.2 公頃，惟依據「桃園都會區大眾捷運系統綠線（航空城捷運線）暨土地整合發展可行性研究報告書核定版」、「桃園都會區大眾捷運系統航空城捷運線暨土地整合發展計畫（綠線）」所顯示，航空城捷運為提高自償率，	綜上，懇請貴局把握本次本案變更之機會，正視本區民眾聲音，第一次納入行政機關內，在航空城捷運路線維持現狀的情況下，重新考量設置 g14 站之急迫性與必要性，並退回本案 g14 站站址設置，將不影響航空城捷運之建設進度，並減少對週邊開發案之競合與排擠效應。如仍須設置 g14 站，亦請考量另覓站址，以減少徵收對本區居民之侵害，本區居民不勝感激。	同人陳逾 1 案市府研析意見。	同會議決議。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組初步建議意見	市都委會決議
			遂以 TOD(transit-oriented development) 土地開發(包括增額容積與車專區開發)及 TIF(tax increment financing) 租稅增額等作為財務籌措方式,即以車站中心周邊 500 公尺至 800 公尺之農地,通過土地徵收變更為住商建地,從而使政府有增額容積、租稅增額及土地開發等利益,挹注航空城捷運近 489.97 億元,自償率從 2.68% 因而飆升至 44.77%,卻損害吾等居住權及所有權之權益,故提出陳情意見。 2. 航空城捷運 g14 站站址位於南崁地區都市計畫,惟於 2013 年即納入 3 千多公頃之航空城計畫,2014 年 7 月 29 日審定為航空城計畫之第二期開發區,顯示車站體周邊並無開發之急迫性,加上鄰近有航空城計畫第一期(2400 公頃)、航空城捷運線 g12、g13、g13a 車站周邊區段徵收(600 公頃)、青埔區段徵收(400 公頃)、經國特區第一期(29 公頃),待該等開發區開發完成恐已是 50 年之後,更顯於本區設置並徵收 g14 站站址無公益性、必要性,亦顯本案都市計畫變更及未來車站體及其周邊 500 公尺至 800 公尺之徵收純粹財務考量。			

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組初步建議意見	市都委會決議
			3. 航空城捷運環境影響評估雖於 2014 年 7 月通過，惟該案審議時未通知蘆竹區水尾地區之居民參與，錯失審議過程中檢討 g14 站存廢或替代站址之機會，已屬嚴重之行政瑕疵；又因航空城計畫審定本區為第二期，故 2015 年未將本區納入舉行行政聽證，再次錯失檢討本案必要性之機會，更違反行政行為之平等原則，故本區居民空有反對徵收之聲音，卻從來未被行政機關納入考量，顯示行政機關恣意妄為之情形仍然嚴重。			
逾 7	王○興、吳○惠	G14 車站出入口	1. 吾等為蘆竹區水尾地區（蘆竹區南崁路二段、富國路、八股路，下稱本區）之居民，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】g14 車站及相關設施設置案（下稱本案）雖僅徵收 g14 站站體及相關設施共 0.2 公頃，惟依據「桃園都會區大眾捷運系統綠線（航空城捷運線）暨土地整合發展可行性研究報告書核定版」、「桃園都會區大眾捷運系統航空城捷運線暨土地整合發展計畫（綠線）」所顯示，航空城捷運為提高自償率，遂以 TOD(transit-oriented development) 土地開	綜上，懇請貴局把握本次本案變更之機會，正視本區民眾聲音，第一次納入行政機關內，在航空城捷運路線維持現狀的情況下，重新考量設置 g14 站之急迫性與必要性，並退回本案 g14 站站址設置，將不影響航空城捷運之建設進度，並減少對週邊開發案之競合與排擠效應。如仍須設置 g14 站，亦請考量另覓站址，以減少徵收對本區居民之侵害，本區居民不勝感激。	同人陳逾 1 案市府研析意見。	同會議決議。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組初步建議意見	市都委會決議
			發(包括增額容積與車專區開發)及 TIF(tax increment financing)租稅增額等作為財務籌措方式,即以車站中心周邊 500 公尺至 800 公尺之農地,通過土地徵收變更為住商建地,從而使政府有增額容積、租稅增額及土地開發等利益,挹注航空城捷運近 489.97 億元,自償率從 2.68%因而飆升至 44.77%,卻損害吾等居住權及所有權之權益,故提出陳情意見。 2. 航空城捷運 g14 站站址位於南崁地區都市計畫,惟於 2013 年即納入 3 千多公頃之航空城計畫,2014 年 7 月 29 日審定為航空城計畫之第二期開發區,顯示車站體周邊並無開發之急迫性,加上鄰近有航空城計畫第一期(2400 公頃)、航空城捷運線 g12、g13、g13a 車站周邊區段徵收(600 公頃)、青埔區段徵收(400 公頃)、經國特區第一期(29 公頃),待該等開發區開發完成恐已是 50 年之後,更顯於本區設置並徵收 g14 站站址無公益性、必要性,亦顯本案都市計畫變更及未來車站體及其周邊 500 公尺至 800 公尺之徵收純粹財務考量。 3. 航空城捷運環境影響評估雖於 2014 年 7 月通過,惟該案審議時未			

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組初步建議意見	市都委會決議
			通知蘆竹區水尾地區之居民參與，錯失審議過程中檢討 g14 站存廢或替代站址之機會，已屬嚴重之行政瑕疵；又因航空城計畫審定本區為第二期，故 2015 年未將本區納入舉行行政聽證，再次錯失檢討本案必要性之機會，更違反行政行為之平等原則，故本區居民空有反對徵收之聲音，卻從來未被行政機關納入考量，顯示行政機關恣意妄為之情形仍然嚴重。			

附件

本市都市計畫委員會專案小組聽取本府簡報「桃園都會區大眾捷運系統航空城捷運線(綠線)都市計畫變更案」第 15 次會議紀錄

一、開會時間：106 年 11 月 23 日(星期四)上午 9 時 30 分

二、開會地點：本府 2 樓 206 會議室

三、主持人：盧召集人維屏

記錄：鄭欣庭

四、出(列)席委員、單位及人員：如後附簽到簿

五、專案小組初步建議意見：

(一)本案除下列各點建議意見，其餘照公開展覽內容提本市都市計畫委員會審議：

1. 本案公開展覽計畫書所載變更面積為 0.1974 公頃，同意以小數點以下兩位數表示，爰變更面積修改為 0.20 公頃。
2. 有關本案第伍章一、開發方式及主體，考量實際執行彈性，同意修改「出具土地使用同意書」為「出具土地使用同意文件」。
3. 本案公民或團體陳情意見綜理表之專案小組初步建議意見詳附表。

(二)另請捷運工程處評估，本車站周邊劃設適當規模辦理區段徵收取得捷運系統用地之可行性，並提本市都委會大會補充說明。

六、散會：上午 11 時 0 分。

第2案：審議「訂定大園(菓林地區)都市計畫(桃園都會區大眾捷運系統航空城捷運線【綠線】周邊地區)細部計畫土地使用分區管制要點案」等12案

說明：

一、辦理緣起：

為配合捷運綠線建設辦理都市計畫變更，沿線涉及八德(大湳地區)、桃園市、南崁地區、大園(菓林地區)4處都市計畫區，其中捷運各車站及相關設施之主要計畫變更案已於內政部都委會審議中，惟需於各車站周邊地區另訂定細部計畫之土地使用管制相關規定，爰辦理本案。

經檢討捷運綠線涉及之細部計畫案件，就已有細部計畫之地區，以變更既有細部計畫方式辦理；尚無細部計畫之地區，以訂定各該計畫區細部計畫方式辦理，其所涉及之新訂或變更之細部計畫案件共計12案：

- (一)訂定大園(菓林地區)都市計畫(桃園都會區大眾捷運系統航空城捷運線【綠線】周邊地區)細部計畫土地使用分區管制要點案。
- (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。
- (三)變更南崁地區都市計畫(部分桃園市地區)細部計畫土地使用分區管制要點(配合桃園都會區大眾捷運系統航空城捷運線【綠線】)案。
- (四)變更南崁地區都市計畫(多功能藝文園區)細部計畫土地使用分區管制要點(配合桃園都會區大眾捷運系統航空城捷運線【綠線】)案。
- (五)訂定桃園市都市計畫(桃園都會區大眾捷運系統航空城捷運線【綠線】周邊地區)細部計畫土地使用分區管制要點案。
- (六)變更桃園市都市計畫(三民路以北、民生路內側以東至南崁溪整治線間)細部計畫土地使用分區管制要點(配合桃園都

會區大眾捷運系統航空城捷運線【綠線】)案。

(七)訂定八德(大湳地區)都市計畫(桃園都會區大眾捷運系統航空城捷運線【綠線】周邊地區)細部計畫土地使用分區管制要點案。

(八)變更八德(大湳地區)都市計畫(第一鄰里)細部計畫土地使用分區管制要點(配合桃園都會區大眾捷運系統航空城捷運線【綠線】)案。

(九)變更八德(大湳地區)都市計畫(廣豐桃園廠及鄰近地區)細部計畫土地使用分區管制要點(配合桃園都會區大眾捷運系統航空城捷運線【綠線】)案。

(十)變更八德(大湳地區)都市計畫(第二鄰里)細部計畫土地使用分區管制要點(配合桃園都會區大眾捷運系統航空城捷運線【綠線】)案。

(十一)變更八德(大湳地區)都市計畫(原住宅區變更為工商綜合專用區、生態綠地)細部計畫土地使用分區管制要點(配合桃園都會區大眾捷運系統航空城捷運線【綠線】)案。

(十二)變更八德(大湳地區)都市計畫(原工六)細部計畫土地使用分區管制要點(配合桃園都會區大眾捷運系統航空城捷運線【綠線】)案。

二、擬定及變更機關：桃園市政府。

三、法令依據：都市計畫法第 22 條、第 27 條。

四、計畫性質：擬定及變更細部計畫。

五、辦理歷程：

(一)106 年 11 月 22 日起辦理公開展覽 30 日。

(二)106 年 12 月 8 日假桃園區公所及八德區公所、106 年 12 月 12 日假大園區老人文康綜合活動中心及蘆竹區公所辦理公開展覽說明會。

六、位置及範圍：詳圖 1~圖 8(各車站增額容積實施範圍)。

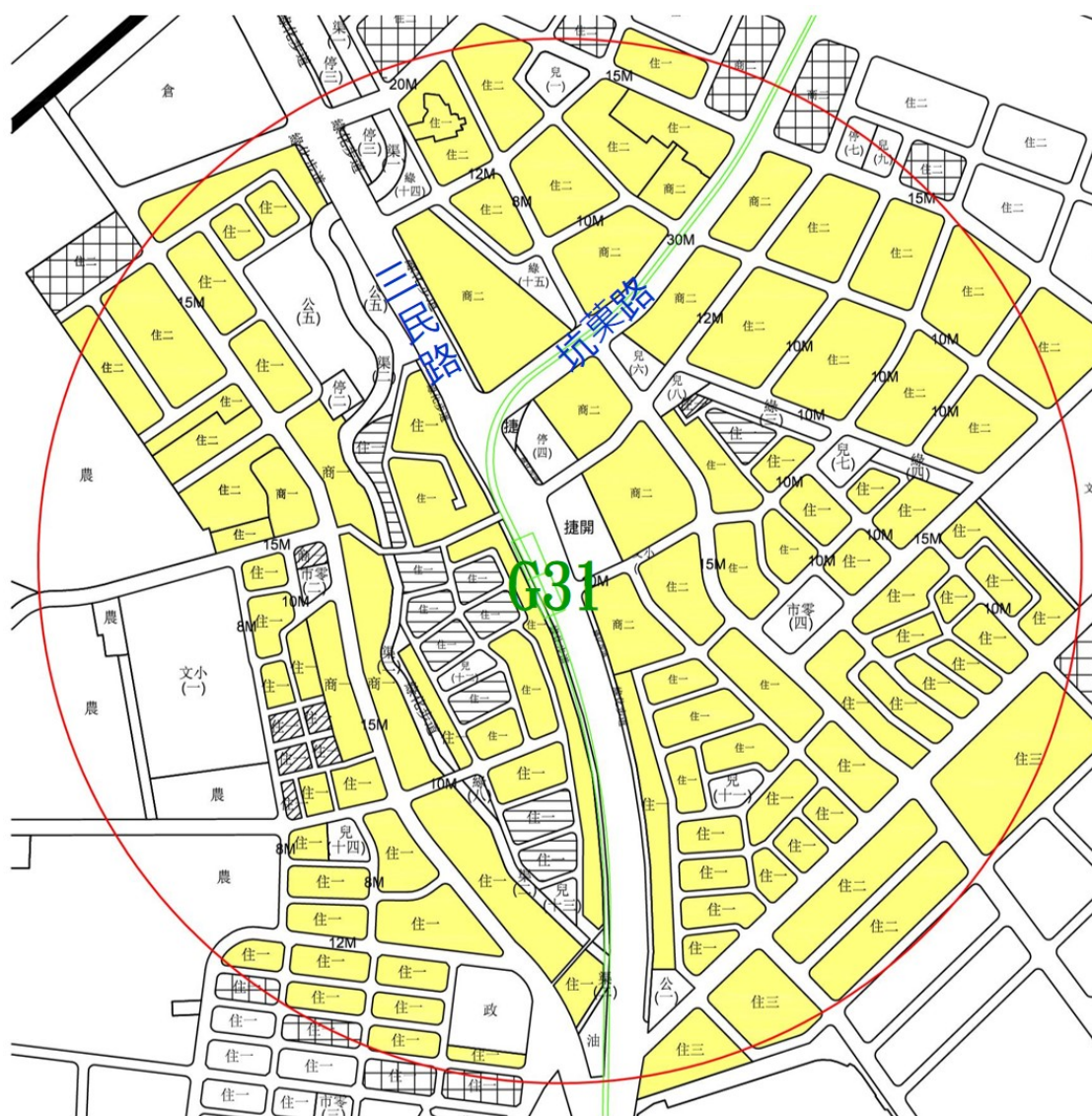
七、計畫內容：詳各案計畫書。

八、土地使用分區管制要點：詳附件。

九、公民或團體陳情意見：無。

決 議：本案修正通過，並請依下列修正：

- 一、有關「訂定八德(大湳地區)都市計畫(桃園都會區大眾捷運系統航空城捷運線【綠線】周邊地區)細部計畫土地使用分區管制要點案」，增列北側通風豎井為計畫範圍，訂定其土地使用管制內容。
- 二、土地使用分區管制要點詳附件決議欄。
- 三、本案計畫書誤植部分予以修正。



- 增額容積實施範圍
- 車站周邊半徑500公尺範圍
- 車站中心點半徑500公尺涵蓋面積未達該街廓1/2以上之街廓
- 街廓臨接計畫道路皆未達8公尺
- 街廓面積未超過1,000平方公尺

註：上圖係彙整相關都市計畫成果繪製，實際應以都市計畫發布實施內容為準，並依土地使用分區管制要點文字認定；後續如有都市計畫變更，亦同。

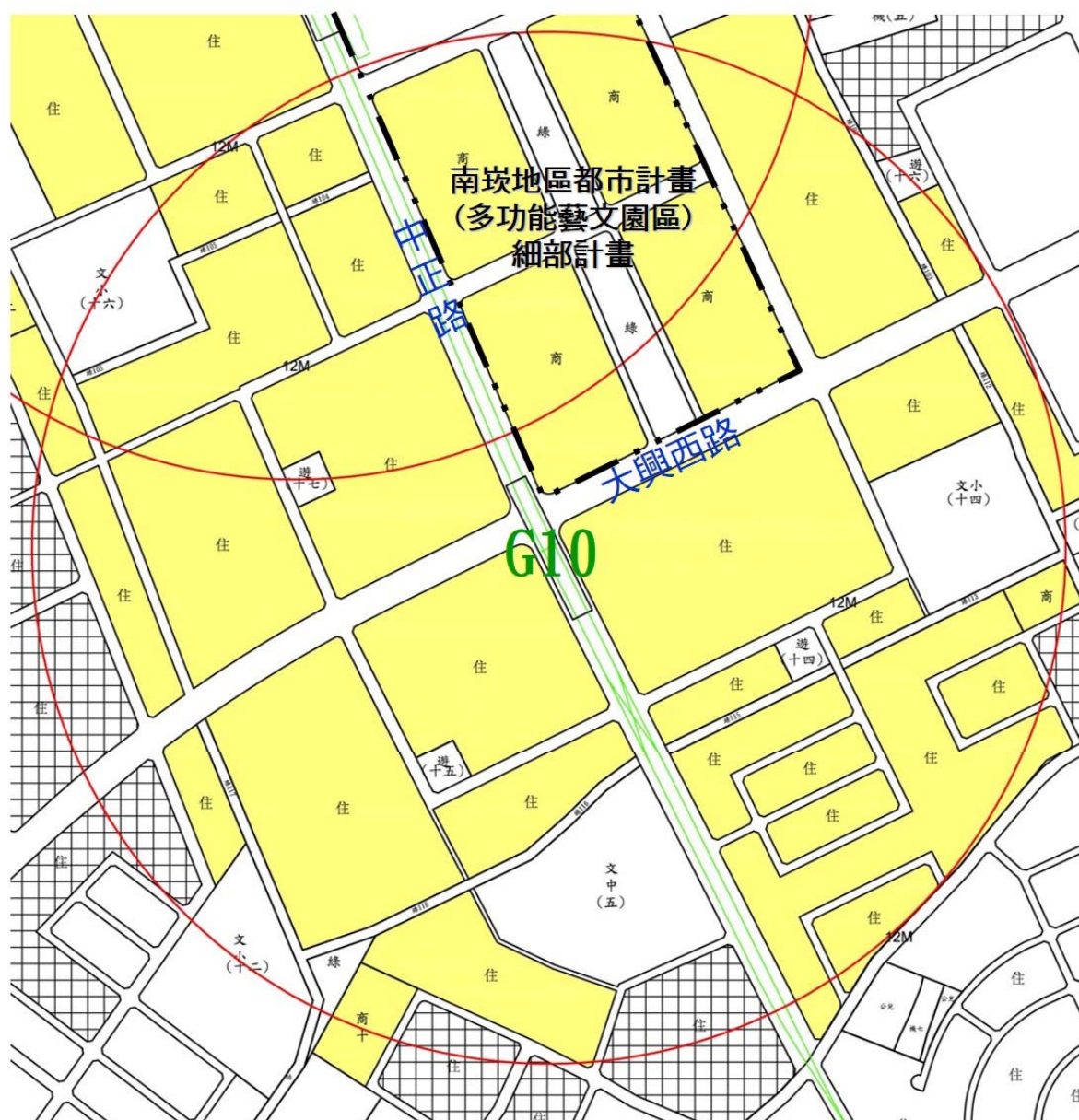
圖 1 大園(菓林地區)都市計畫增額容積實施範圍示意圖(G31 車站周邊)



- 細部計畫範圍
- 增額容積實施範圍
- 車站周邊半徑500公尺範圍
- 車站中心點半徑500公尺涵蓋面積未達該街廓1/2以上之街廓

註：上圖係彙整相關都市計畫成果繪製，實際應以都市計畫發布實施內容為準，並依土地使用分區管制要點文字認定；後續如有都市計畫變更，亦同。

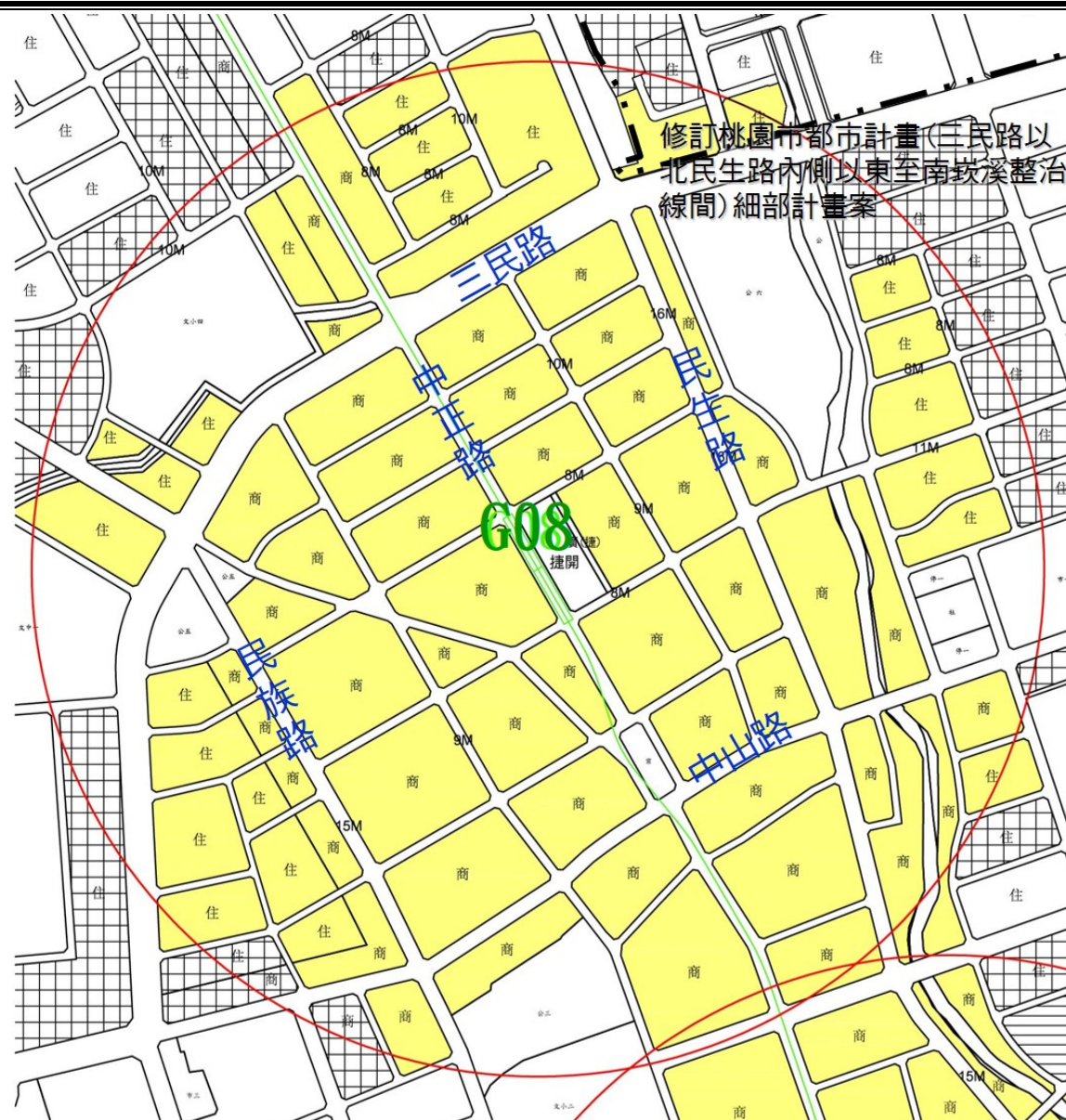
圖 2 南坎地區都市計畫(部分桃園市地區)細部計畫增額容積實施範圍示意圖(G11 車站周邊)



- 細部計畫範圍
- 增額容積實施範圍
- 車站周邊半徑500公尺範圍
- 車站中心點半徑500公尺涵蓋面積未達該街廓1/2以上之街廓

註：上圖係彙整相關都市計畫成果繪製，實際應以都市計畫發布實施內容為準，並依土地使用分區管制要點文字認定；後續如有都市計畫變更，亦同。

圖 3 南崁地區都市計畫(部分桃園市地區)細部計畫增額容積實施範圍示意圖(G10 車站周邊)



--- 細部計畫範圍

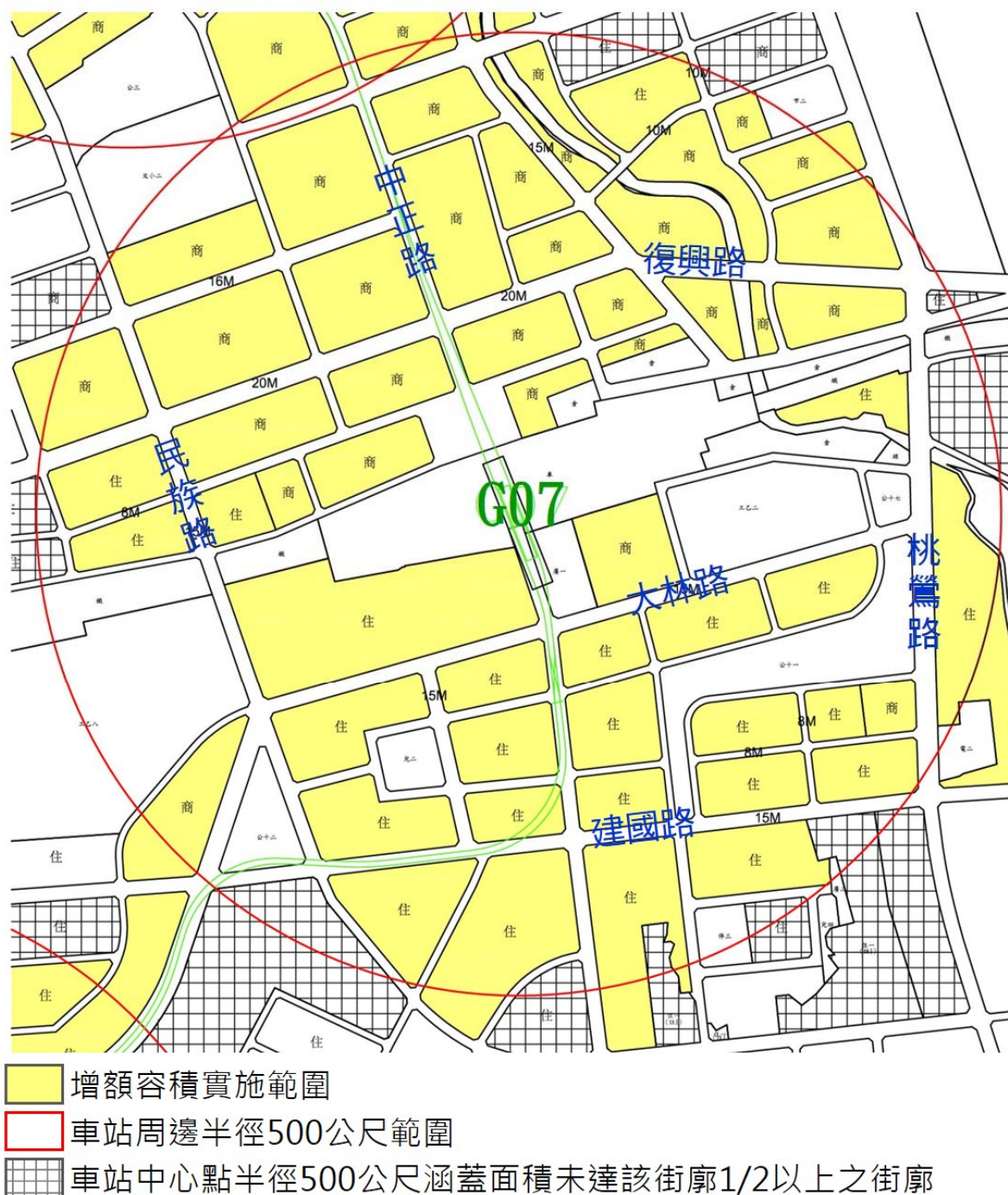
■ 增額容積實施範圍

□ 車站周邊半徑500公尺範圍

▤ 車站中心點半徑500公尺涵蓋面積未達該街廓1/2以上之街廓

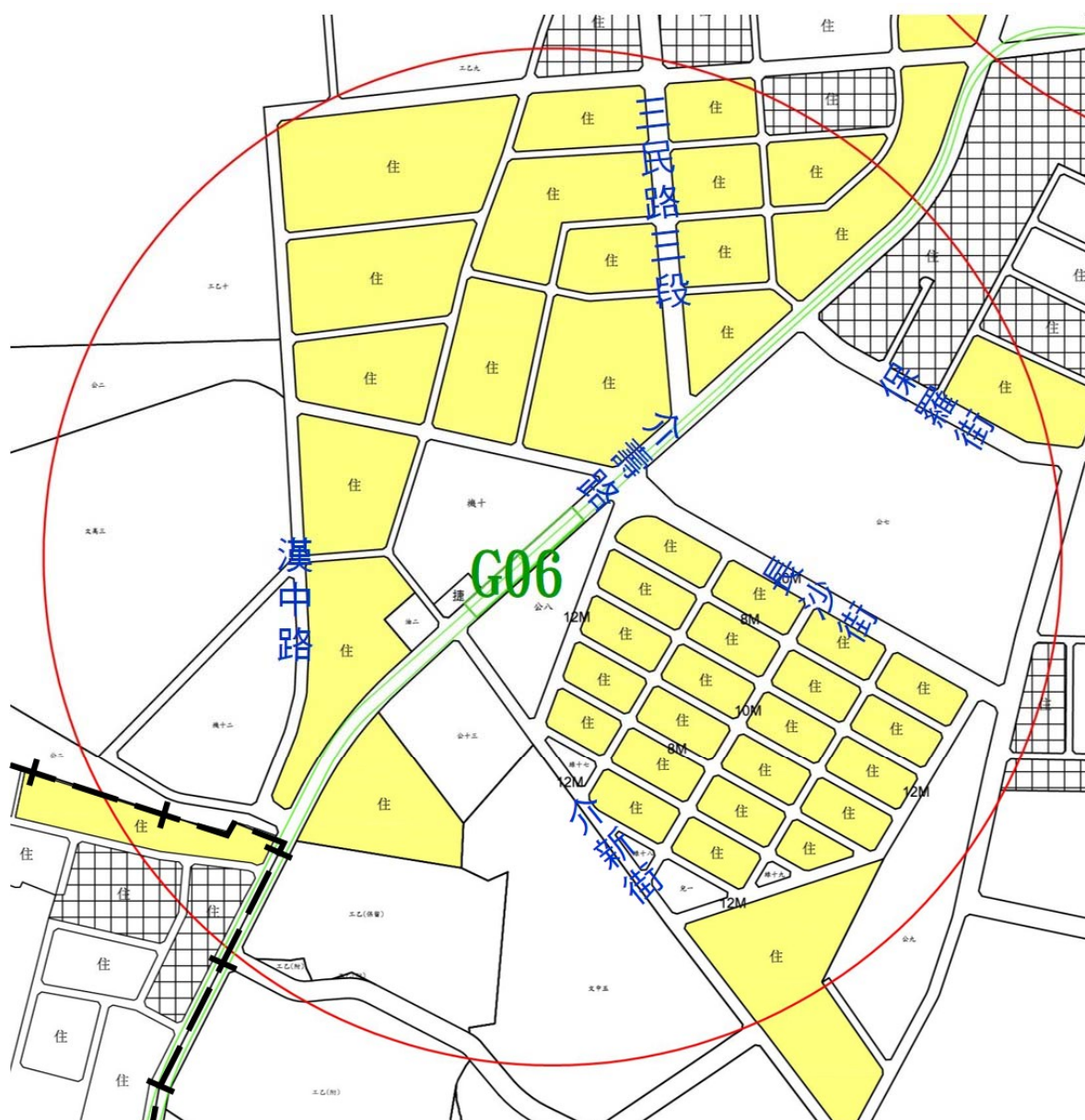
註：上圖係彙整相關都市計畫成果繪製，實際應以都市計畫發布實施內容為準，並依土地使用分區管制要點文字認定；後續如有都市計畫變更，亦同。

圖 4 桃園市都市計畫增額容積實施範圍示意圖(G08 車站周邊)



註：上圖係彙整相關都市計畫成果繪製，實際應以都市計畫發布實施內容為準，並依土地使用分區管制要點文字認定；後續如有都市計畫變更，亦同。

圖 5 桃園市都市計畫增額容積實施範圍示意圖(G07 車站周邊)



—+— 八德(大湳地區)都市計畫範圍線

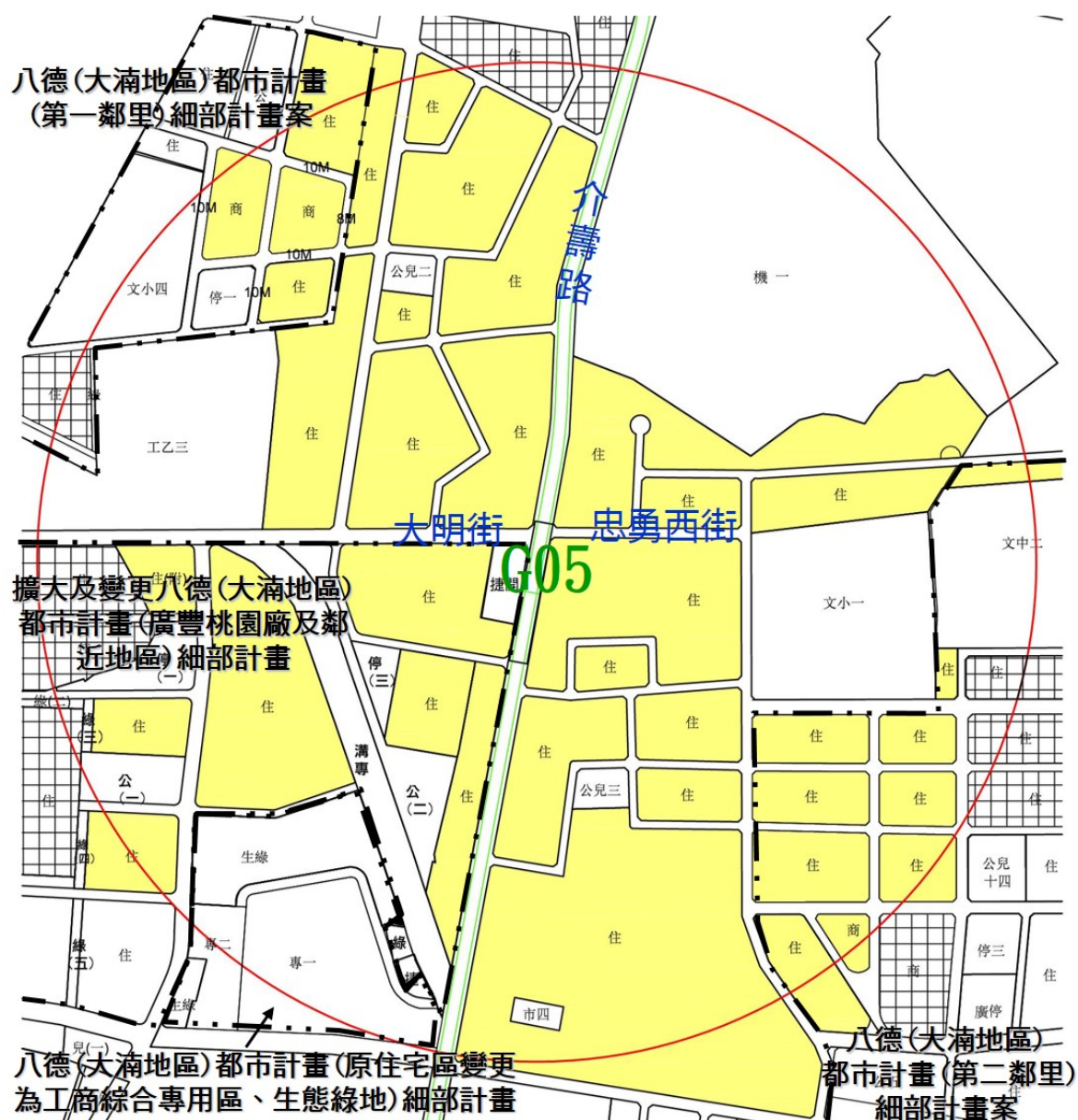
■ 增額容積實施範圍

□ 車站周邊半徑500公尺範圍

▤ 車站中心點半徑500公尺涵蓋面積未達該街廓1/2以上之街廓

註：上圖係彙整相關都市計畫成果繪製，實際應以都市計畫發布實施內容為準，並依土地使用分區管制要點文字認定；後續如有都市計畫變更，亦同。

圖 2 桃園市都市計畫增額容積實施範圍示意圖(G06 車站周邊)



--- 細部計畫範圍

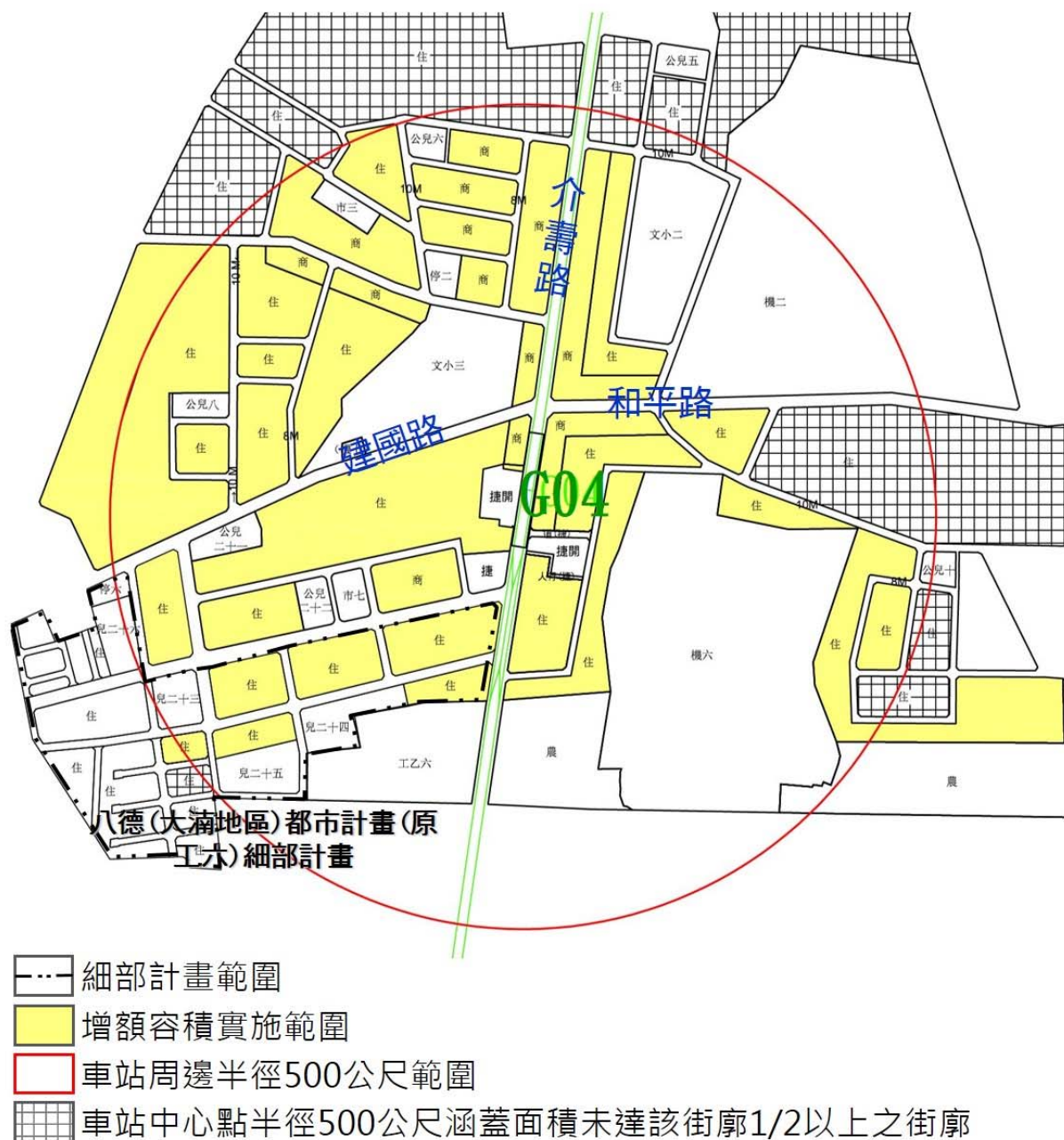
■ 增額容積實施範圍

□ 車站周邊半徑500公尺範圍

■ 車站中心點半徑500公尺涵蓋面積未達該街廓1/2以上之街廓

註：上圖係彙整相關都市計畫成果繪製，實際應以都市計畫發布實施內容為準，並依土地使用分區管制要點文字認定；後續如有都市計畫變更，亦同。

圖7 八德(大湳地區)都市計畫增額容積實施範圍示意圖(G05 車站周邊)



註：上圖係彙整相關都市計畫成果繪製，實際應以都市計畫發布實施內容為準，並依土地使用分區管制要點文字認定；後續如有都市計畫變更，亦同。

圖 8 八德(大湍地區)都市計畫增額容積實施範圍示意圖(G04 車站周邊)

附件 各計畫案土地使用分區管制要點

訂定大園(菓林地區)都市計畫(桃園都會區大眾捷運系統航空城捷運線【綠線】周邊地區)細部計畫土地使用分區管制要點案：

公展條文	市都委會決議
一、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。	照公展條文通過。
二、捷運系統用地、捷運開發區及設施之相關規定如下： (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)捷運開發區(G31)依「大眾捷運系統土地開發辦法」開發者，建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 240%，使用項目得比照「都市計畫法桃園市施行細則」商業區使用項目之規定。 (三)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。 (四)私人無償提供建築基地或建築物樓地板面積供捷運設施使用者，其樓地板得依下列規定放寬： 1. 建築基地之一般空地提供捷運設施使用並辦理增建者，建築物允許增加之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目放寬容積。 2. 建築基地之依法留設空地經捷運主管機關認定有提供捷運設施使用必要時，得比照第一目放寬容積。 3. 既有建築物提供捷運設施使用並辦理增建者，建築物允許增加之捷運設施總樓地板面積以所占樓地板面積依地面四倍、地下層及地上二層以上二倍總和計算之；如該建築物未增建者，得於未來新建時依第四目放寬容積。 4. 新建建築物提供捷運設施使用者，無論共構或分構，其新建建築物允許增加之總樓地板面積以捷運設施所占樓地板面積依地面層三倍、地下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占地面及依法留設空地之空地範圍。 (2)依法留設空地指建築基地面積$\times$(1-建蔽率)空地範圍及指定建築退縮範圍之聯集。 (五)捷運開發區(G31)適用「大眾捷運法」、「大眾捷運系統土地開發辦法」及其相關獎勵規定。 (六)建築退縮規定：	照公展條文通過。

公展條文	市都委會決議
1. 捷運開發區及捷運系統用地面臨 15 公尺以上計畫道路者至少退縮 6 公尺建築，未達 15 公尺者至少退縮 4 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，惟供捷運設施使用者，不受植栽綠化之限制。 2. 捷運開發區(G31)東側與商業區相鄰側，須留設 6 公尺寬帶狀開放空間，供公眾通行。 3. 捷運開發區(G31)街廓臨三民路二段南北街角處，應留設至少 100 平方公尺街角開放空間。開放空間不得設置障礙物，除設置出入口、通風井、街道家具及植栽等設施外，僅供行人通行，但經都市設計審議通過後得設置之。。 4. 建築退縮及開放廣場空間應留設至少 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。。 5. 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，且坡度不得大於 1/12。 6. 捷運開發區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。 (七)為維護都市景觀與環境品質，捷運開發區及捷運系統用地之開發建築，應經都市設計審議通過後始得核發建造執照；變更建造執照時亦同，但未變更外觀、建物配置及建築面積者，不在此限。	
三、增額容積相關規定 (一)位於捷運車站中心點半徑 500 公尺範圍之完整細部計畫街廓，或涵蓋面積達該街廓 1/2 面積以上之細部計畫街廓，使用分區為住宅區、商業區者，得申請增額容積，但前述街廓臨接計畫道路路寬皆未達 8 公尺和街廓面積未超過 1,000 平方公尺，不予適用。 (二)增額容積最高以住宅區基準容積率之 10%為限，商業區基準容積率之 20%為限。 (三)有關增額容積申請方式、容積價金及送審書件等相關規定，由桃園市政府另訂之。	照公展條文通過。
四、本要點未規定事項，悉依 91 年 12 月 19 日發布實施「變更大園(菓林地區)都市計畫(第二次通盤檢討)案」規定內容辦理，並適用其他法令規定。	照公展條文通過。

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：

原條文	公展條文	修訂理由	市都委會決議
第一點：本要點依都市計畫法第22條及都市計畫法臺灣省施行細則第35條之規定訂定之。	第一點：本要點依都市計畫法第22條、第32條及同法桃園市施行細則第39條規定訂定之。	依循都市計畫相關法令規定辦理。	照公展條文通過。
第二點：本計畫區內設置乙種工業區、河川區及其他各項公共設施用地。	維持原條文。	--	維持原條文。
第三點：乙種工業區之建蔽率不得大於60%，容積率不得大於210%。	維持原條文。	--	維持原條文。
第四點：學校用地(文小)建蔽率不得大於50%，容積率不得大於150%。	維持原條文。	--	維持原條文。
第五點：變電所用地之建蔽率不得大於40%，容積率不得大於160%。	維持原條文。	--	維持原條文。
--	第六點：捷運系統用地之建蔽率及容積率不予訂定，並得作布設捷運路線及其相關附屬設施(含變電站)等使用。	配合捷運綠線蘆竹穿越段，訂定捷運系統用地之規定。	照公展條文通過。
第六點：綠(三)除作溝渠使用外，亦可指定建築線。	第七點：綠(三)除作溝渠使用外，亦可指定建築線。	配合修正點次。	照公展條文通過。
第七點：計畫區內各使用分區、公共設施及公用事業用地臨接計畫道路部分，至少應退縮4公尺作為無遮簷人行步道，退縮部分得計入法定空地，但基地情形特殊經提桃園縣都市設計審議委員會(或小組)審查同意者，從其規定。	第八點：計畫區內各使用分區、公共設施及公用事業用地臨接計畫道路部分，至少應退縮4公尺作為無遮簷人行步道，退縮部分得計入法定空地，但基地情形特殊經提桃園縣都市設計審議委員會(或小組)審查同意者，從其規定。	配合修正點次。	照公展條文通過。
第八點：建築基地內之法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木。	第九點：建築基地內之法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木。	配合修正點次。	照公展條文通過。
第九點：本要點未規定事項，依其他相關法令辦理。	第十點：本要點未規定事項，依其他相關法令辦理。	配合修正點次。	照公展條文通過。

變更南崁地區都市計畫(部分桃園市地區)細部計畫土地使用分區管制要點(配合桃園都會區大眾捷運系統航空城捷運線【綠線】)案：

原條文	公展條文	修訂理由	市都委會決議																																									
第一點：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。	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。	依循都市計畫相關法令規定辦理。	照公展條文通過。																																									
第二點：商業區之建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 350%。	維持原條文	--	維持原條文。																																									
第三點：住宅區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 200%。	維持原條文	--	維持原條文。																																									
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%。	維持原條文	--	維持原條文。																																									
第五點：保存區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 160%。	維持原條文	--	維持原條文。																																									
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：	維持原條文	--	維持原條文。																																									
<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">公共設施用地種類</th><th>建蔽率</th><th>容積率</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="2">機關用地</td><td>50%</td><td>250%</td></tr> <tr> <td rowspan="3">學校用地</td><td>文小</td><td>50%</td><td>150%</td></tr> <tr> <td>文中</td><td>50%</td><td>150%</td></tr> <tr> <td>文高</td><td>50%</td><td>200%</td></tr> <tr> <td colspan="2">市場用地</td><td>50%</td><td>240%</td></tr> <tr> <td rowspan="2">停車場用地</td><td colspan="2">5%</td><td></td></tr> <tr> <td colspan="2">80%</td><td>作為立體停車場使用</td></tr> <tr> <td colspan="2">公園用地</td><td>15%</td><td>—</td></tr> <tr> <td colspan="2">兒童遊樂場用地</td><td>15%</td><td>—</td></tr> <tr> <td colspan="2">綠地(兼供道路使用)</td><td colspan="2">應留設至少 2 公尺寬之綠化空間，其餘部分得視實際需要，予以佈設車道使用，該用地並得</td></tr> </tbody> </table>				公共設施用地種類		建蔽率	容積率	機關用地		50%	250%	學校用地	文小	50%	150%	文中	50%	150%	文高	50%	200%	市場用地		50%	240%	停車場用地	5%			80%		作為立體停車場使用	公園用地		15%	—	兒童遊樂場用地		15%	—	綠地(兼供道路使用)		應留設至少 2 公尺寬之綠化空間，其餘部分得視實際需要，予以佈設車道使用，該用地並得	
公共設施用地種類		建蔽率	容積率																																									
機關用地		50%	250%																																									
學校用地	文小	50%	150%																																									
	文中	50%	150%																																									
	文高	50%	200%																																									
市場用地		50%	240%																																									
停車場用地	5%																																											
	80%		作為立體停車場使用																																									
公園用地		15%	—																																									
兒童遊樂場用地		15%	—																																									
綠地(兼供道路使用)		應留設至少 2 公尺寬之綠化空間，其餘部分得視實際需要，予以佈設車道使用，該用地並得																																										

原條文		公展條文	修訂理由	市都委會決議
	指示建築線，其留設綠化空間之型式如圖 12 所示。			
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。		維持原條文	--	維持原條文。
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。		維持原條文	--	維持原條文。
第九點：計畫內各使用分區於建築申請時，應依下列規定退縮建築，並指定為公共開放空間，退縮部分得計入法定空地： (一)臨接 15 公尺(含)以上計畫道路者，應自計畫道路境界線至少退縮 4 公尺建築；未達 15 公尺計畫道路者，應自計畫道路境界線至少退縮 3.5 公尺建築。 (二)公共設施及公用事業用地，應自計畫道路境界線至少退縮 4 公尺建築。 (三)建築基地鄰接河川區及綠地(兼供道路使用)者，應自分區界線至少退縮 4 公尺建築。 (四)上述建築基地依規定退縮之公共開放空間，其建築物之建築垂直投影，不得突出於該退縮空間。另該退縮部分，		第九點：計畫內各使用分區於建築申請時，應依下列規定退縮建築，並指定為公共開放空間，退縮部分得計入法定空地： (一)臨接 15 公尺(含)以上計畫道路者，應自計畫道路境界線至少退縮 4 公尺建築；未達 15 公尺計畫道路者，應自計畫道路境界線至少退縮 3.5 公尺建築。 (二)公共設施及公用事業用地，應自計畫道路境界線至少退縮 4 公尺建築。 (三)建築基地鄰接河川區及綠地(兼供道路使用)者，應自分區界線至少退縮 4 公尺建築。 (四)上述建築基地依規定退縮之公共開放空間，其建築物之建築垂直投影，不得突出於該退縮空間。另該退縮部分，	為增加捷運設施設置彈性，排除植栽綠化限制。	照公展條文通過。

原條文	公展條文	修訂理由	市都委會決議
應自計畫道路(含綠地(兼供道路使用))境界線(或分區界線)起留設 2 公尺寬之人行步道，其餘部分應植栽綠化。 (五)基地情形特殊經都市設計審查同意者，從其規定。	應自計畫道路(含綠地(兼供道路使用))境界線(或分區界線)起留設 2 公尺寬之人行步道，其餘部分應植栽綠化， <u>惟供捷運設施使用者，不受植栽綠化之限制。</u> (五)基地情形特殊經都市設計審查同意者，從其規定。		
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 30%為上限。	維持原條文	--	維持原條文。
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。	維持原條文	--	維持原條文。
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%。	維持原條文	--	維持原條文。
--	第十三點：捷運設施之相關規定如下： (一)捷運設施(車站、通風口、出入口、轉乘設施)使用部分得不計入容積；經捷運主管機關認定捷運設施設置有特殊情形者，得不計入建蔽率計算。 (二)私人無償提供建築基地或建築物樓地板面積供捷運設施使用者，其樓地板得依下列規定放寬： 1. 建築基地之一般空地提供捷運設施使用並辦理增建者，建築物允許增加之總樓地板	配合捷運綠線 G10、G11 車站設置，訂定設施之相關規定，並增訂容積獎勵項目，鼓勵私人無償提供樓板供捷運設施使用，以利推動捷運建設。	照公展條文通過。

原條文	公展條文	修訂理由	市都委會決議
	面積以所占樓地板面積地面層二倍、地下層及地上二層以上一倍總和計算之；如該建築物未增建者，得於未來新建時依第四目放寬容積。 2. 建築基地之依法留設空地經捷運主管機關認定有提供捷運設施使用必要時，得比照第一目放寬容積。 3. 既有建築物提供捷運設施使用並辦理增建者，建築物允許增加之捷運設施總樓地板面積以所占樓地板面積依地面四倍、地下層及地上二層以上二倍總和計算之；如該建築物未增建者，得於未來新建時依第四目放寬容積。 4. 新建建築物提供捷運設施使用者，無論共構或分構，其新建建築物允許增加之總樓地板面積以捷運設施所占樓地板面積依地面層三倍、地下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占地面及依法留設空地之空地範圍。 (2) 依法留設空地指建築基地面積$\times$(1-建蔽率)空地範圍及指定建築退縮範圍之聯集。		

原條文	公展條文	修訂理由	市都委會決議
--	第十四點：增額容積相關規定： (一)位於捷運車站中心點半徑 500 公尺範圍之完整細部計畫街廓，或涵蓋面積達該街廓 1/2 面積以上之細部計畫街廓，使用分區為住宅區、商業區者，得申請增額容積，但前述街廓臨接計畫道路路寬皆未達 8 公尺和細部計畫街廓面積未超過 1,000 平方公尺，不予適用。 (二)增額容積最高以住宅區基準容積率之 10%為限，商業區基準容積率之 20%為限。 (三)有關增額容積申請方式、容積價金及送審書件等相關規定，由桃園市政府另訂之。	訂定增額容積相關規定，俾利整體建設經費之籌措及提高計畫自償率。	照公展條文通過。
第十三點：本要點未規定事項，依其他相關法令辦理。	第十五點：本要點未規定事項，依其他相關法令辦理。	配合修正點次	照公展條文通過。

變更南崁地區都市計畫(多功能藝文園區)細部計畫土地使用分區管制要點(配合桃園都會區大眾捷運系統航空城捷運線【綠線】)案：

原條文	公展條文	修訂理由	市都委會決議
一、本要點依都市計畫法第二十二條及都市計畫法台灣省施行細則第三十五條規定訂定之。	一、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。	依循都市計畫相關法令規定辦理。	照公展條文通過。
二、商業區之建築物及土地使用應依下列規定： (一)建蔽率不得大於百分之六十，基準容積率不得大於百分之三百五十。 (二)商業區之最小建築基地規定，其中面臨中正路與大興西路者，最小建築基地面積不得小於一千平方公尺；面臨新劃設之八公尺計畫道路者，最小建築基地面積不得小於五百平方公尺。 (三)商業區供住宅使用容積不得超過商業區總樓地板面積之二分之一，且供住宅使用部分應集中於較高樓層，並不得影響商業使用之連續性。 (四)供商業使用部分建築樓地板面積未達二百五十平方公尺者，應留設一部停車空間，如超過二百五十平方公尺者，則超過部分每一百平方公尺應留設一部停車空	維持原條文	--	維持原條文。

原條文	公展條文	修訂理由	市都委會決議
間。 (五)供住宅使用部分建築樓地板面積未達二百五十平方公尺者，應留設一部停車空間，如超過二百五十平方公尺者，則超過部分每一百五十平方公尺應留設一部停車空間，且每戶至少設置一部停車空間。			
三、公共設施用地內之建築物及土地使用應依下列規定： (一)藝文展演用地之建蔽率不得大於百分之四十，容積率不得大於百分之二百五十。 (二)藝文展演用地除供靜態展示、動態展演及相關附屬設施使用外，亦得供下列設施使用： 1. 辦公室、商場、餐廳、觀光旅館、停車場、攝影場及其他經本縣都市設計審議委員會審議通過之設施使用。 2. 前目辦公室等設施，其使用容積樓地板面積不得大於藝文展演用地允建容積樓地板面積之百分之五十。 3. 藝文展演用地如採促進民間參與公共建設方式開發，得經桃園縣政府同	三、公共設施用地內之建築物及土地使用應依下列規定： (一)藝文展演用地之建蔽率不得大於百分之四十，容積率不得大於百分之二百五十。 (二)藝文展演用地除供靜態展示、動態展演及相關附屬設施使用外，亦得供下列設施使用： 1. 辦公室、商場、餐廳、觀光旅館、停車場、攝影場及其他經本縣都市設計審議委員會審議通過之設施使用。 2. 前目辦公室等設施，其使用容積樓地板面積不得大於藝文展演用地允建容積樓地板面積之百分之五十。 3. 藝文展演用地如採促進民間參與公共建設方式開發，得經桃園縣政府同	配合捷運車站相關設施使用需求，放寬藝文展演用地（供多功能藝文中心使用）地面部分作多目標使用限制。	本點修正如下： 三、公共設施用地內之建築物及土地使用應依下列規定： (一)藝文展演用地之建蔽率不得大於百分之四十，容積率不得大於百分之二百五十。 (二)藝文展演用地除供靜態展示、動態展演及相關附屬設施使用外，亦得供下列設施使用： 1. 辦公室、商場、餐廳、觀光旅館、停車場、攝影場及其他經本縣都市設計審議委員會審議通過之設施使用。 2. 前目辦公室等設施，其使用容積樓地板面積不得大於藝文展演用地允建容積樓地板面積之百分之五十。 3. 捷運設施使用。 4. 藝文展演用地如採促進民間參與公

原條文	公展條文	修訂理由	市都委會決議
意，於一定期限內，採分期分區開發，並於分期開發階段闢建，完成一定比例藝文展演設施，且於最終開發期限內，全區供藝文展演設施使用之容積樓地板面積不得少於供其他辦公室等設施使用之容積樓地板面積。 4. 前目藝文展演設施分期闢建比例及全區最終藝文展演設施使用容積樓地板面積比例不得少於供其他辦公室等設施使用容積樓地板面積之管制機制，由桃園縣政府與開發業者簽訂契約書，以為執行之依據。 (三)各類公共設施用地除綠地及其兩側新增八米道路地下部分得依「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興建公共停車場及其他必要之公共設施外，其地面部分均不得作多目標使用。 綠一用地地面可供捷運車站相關設施使用，不受上述規定限制。	意，於一定期限內，採分期分區開發，並於分期開發階段闢建，完成一定比例藝文展演設施，且於最終開發期限內，全區供藝文展演設施使用之容積樓地板面積不得少於供其他辦公室等設施使用之容積樓地板面積。 4. 前目藝文展演設施分期闢建比例及全區最終藝文展演設施使用容積樓地板面積比例不得少於供其他辦公室等設施使用容積樓地板面積之管制機制，由桃園縣政府與開發業者簽訂契約書，以為執行之依據。 (三)各類公共設施用地除綠地及其兩側新增八米道路地下部分得依「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興建公共停車場及其他必要之公共設施外，其地面部分均不得作多目標使用。 綠一用地、藝文展演用地(供多功能藝文中心使用)地面可供捷運車站相關設施使用，不受上述規定限制。		共建設方式開發，得經桃園縣政府同意，於一定期限內，採分期分區開發，並於分期開發階段闢建，完成一定比例藝文展演設施，且於最終開發期限內，全區供藝文展演設施使用之容積樓地板面積不得少於供其他辦公室等設施使用之容積樓地板面積。 5. 前目藝文展演設施分期闢建比例及全區最終藝文展演設施使用容積樓地板面積比例不得少於供其他辦公室等設施使用容積樓地板面積之管制機制，由桃園縣政府與開發業者簽訂契約書，以為執行之依據。 (三)各類公共設施用地除綠地及其兩側新增八米道路地下部分得依「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興建公共停車場及其他必要之公共設施外，其地面部分均不得作多目標使用。 綠一用地及綠三用地、藝文展演用地(供多功能藝文中心使用)地面可供捷運車站相關設施使用，不受上述規定限制。

原條文	公展條文	修訂理由	市都委會決議
			定限制。 理由： 1. 配合捷運車站相關設施使用需求，故於藝文展演用地增列捷運設施使用文字。 2. 配合修正點次。 3. 配合捷運設施設置需求，增加綠三用地供捷運車站相關設施使用；另都市計畫公共設施用地多目標使用辦法無藝文展演用地得申請多目標使用之規定，爰刪除藝文展演用地相關文字。
--	<u>四、捷運設施之規定如下：捷運設施(車站、通風口、出入口、轉乘設施)使用部分得不計入容積；經捷運主管機關認定捷運設施設置有特殊情形者，得不計入建蔽率計算。</u>	配合捷運綠線 G10、G11 車站設置，訂定捷運設施之規定。	照公展條文通過。
四、各使用分區及公共設施用地之建築基地，退縮建築留設帶狀開放空間應依下列規定辦理，其退縮建築之開放空間部分得計入法定空地面積，但不得設置圍牆或	<u>五、各使用分區及公共設施用地之建築基地，退縮建築留設帶狀開放空間應依下列規定辦理，其退縮建築之開放空間部分得計入法定空地面積，但不得設置圍牆或</u>	1. 配合修正點次。 2. 配合捷運相關設施使用需求，增訂植栽綠化除外規定。	照公展條文通過。

原條文	公展條文	修訂理由	市都委會決議
其他屏障物，並應綠化或供步道使用。 (一)面臨三十公尺計畫道路者，應自道路境界線退縮六米以上建築，其餘皆自道路境界線退縮五米以上建築，該退縮部分應自計畫道路境界線留設二公尺寬之人行步道，其餘部分應植栽綠化。 臨中正路、大興西路口商業區，其建築基地鄰大興西路側，應自道路境界線退縮十公尺以上建築(含地下開挖)，供捷運車站相關設施及人行步道使用，詳圖七-一所示。 (二)建築基地面臨計畫道路部分，除應退縮建築外，並應於一樓面臨退縮地部分留設供公眾通行之連續性通廊，惟臨中正路、大興西路口商業區建築基地得以留設騎樓方式替代之，前述通廊及騎樓設置皆應比照「桃園縣都市計畫區設置法定騎樓」之留設標準，詳圖七-一所示。	其他屏障物，並應綠化或供步道使用。 (一)面臨三十公尺計畫道路者，應自道路境界線退縮六米以上建築，其餘皆自道路境界線退縮五米以上建築，該退縮部分應自計畫道路境界線留設二公尺寬之人行步道，其餘部分應植栽綠化，<u>惟供捷運設施使用者，不受植栽綠化之限制。</u> 臨中正路、大興西路口商業區，其建築基地鄰大興西路側，應自道路境界線退縮十公尺以上建築(含地下開挖)，供捷運車站相關設施及人行步道使用詳圖七-一所示。 (二)建築基地面臨計畫道路部分，除應退縮建築外，並應於一樓面臨退縮地部分留設供公眾通行之連續性通廊，惟臨中正路、大興西路口商業區建築基地得以留設騎樓方式替代之，前述通廊及騎樓設置皆應比照「桃園縣都市計畫區設置法定騎樓」之留設標準，詳圖七-一所示。		
五、為鼓勵基地整	六、為鼓勵基地整	1. 配合修正點次。	照公展條文通過。

原條文	公展條文	修訂理由	市都委會決議
體合併建築使用及設置公益性設施，訂定下列獎勵措施： (一)建築物提供部分樓地板面積供下列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基地面積乘以該基地容積率之百分之三十為限。 1. 私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用；其集中留設之面積在一百平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。 2. 建築物留設空間與天橋或地下道聯接供公眾使用，經交通主管機關核准者。 (二)私人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. 建築基地內之法定空地提供捷運設施使用且符合相關法規與捷運規範者，其新建建築物允許增加之總樓地板面積以捷運設施之樓地板面積地面層二倍、地下層一	體合併建築使用及設置公益性設施，訂定下列獎勵措施： (一)建築物提供部分樓地板面積供下列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基地面積乘以該基地容積率之百分之三十為限。 1. 私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用；其集中留設之面積在一百平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。 2. 建築物留設空間與天橋或地下道聯接供公眾使用，經交通主管機關核准者。 (二)私人無償提供建築基地或建築物樓地板面積供捷運設施使用者，其樓地板得依下列規定放寬： 1. 建築基地之一般空地提供捷運設施使用並辦理增建者，建築物允許增加之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；	2. 修訂容積獎勵項目，鼓勵私人無償提供樓板供捷運設施使用，以利推動捷運建設。	

原條文	公展條文	修訂理由	市都委會決議
倍總和計算之。 2. 新建建築物提供捷運設施使用且符合相關法規與捷運規範者，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。 3. 符合本獎勵要點所增加之樓地板部分，須依規定向主管建築機關申請建築執照。 (三) 凡建築物增設停車空間，且提供公眾使用者，得依桃園縣政府有關鼓勵建築物增設停車空間之相關規定增加興建樓地板面積。 (四) 為鼓勵本計畫區內土地大面積開發建設，商業區最小建築開發規模達五千平方公尺以上，得增加興建樓地板面積，但以不超過基地面積乘以該基地容積率之百分之三十為限。	如該建築物未增建者，得於未來新建時依第四目放寬容積。 2. 建築基地之依法留設空地經捷運主管機關認定有提供捷運設施使用必要時，得比照第一目放寬容積。 3. 既有建築物提供捷運設施使用並辦理增建者，建築物允許增加之捷運設施總樓地板面積以所占樓地板面積依地面四倍、地下層及地上二層以上二倍總和計算之；如該建築物未增建者，得於未來新建時依第四目放寬容積。 4. 新建建築物提供捷運設施使用者，無論共構或分構，其新建建築物允許增加之總樓地板面積以捷運設施所占樓地板面積依地面層三倍、地下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占地面及依法留設空地之空地範圍。 (2) 依法留設空地指建築基地面積×(1-建蔽率)空地範圍及指定建築退縮範圍之聯集。		

原條文	公展條文	修訂理由	市都委會決議
	(三)凡建築物增設停車空間，且提供公眾使用者，得依桃園縣政府有關鼓勵建築物增設停車空間之相關規定增加興建樓地板面積。 (四)為鼓勵本計畫區內土地大面積開發建設，商業區最小建築開發規模達五千平方公尺以上，得增加興建樓地板面積，但以不超過基地面積乘以該基地容積率之百分之三十為限。		
六、臨中正路、大興西路口商業區建築基地地下開挖受第四點第一款規定限制者，得增加該基地地下開挖受限面積之 10%乘以該建築基地法定容積率之樓地板面積。	七、臨中正路、大興西路口商業區建築基地地下開挖受第四點第一款規定限制者，得增加該基地地下開挖受限面積之 10%乘以該建築基地法定容積率之樓地板面積。	配合修正點次。	刪除本條文。 理由： 本次變更內容已修訂容積獎勵項目，鼓勵私人無償提供樓地板供捷運設施使用。
七、本計畫區內各建築基地容積獎勵後之總值，不得超過基準容積率之一·五倍(不含地下開挖受限增加之容積)。	八、本計畫區內各建築基地容積獎勵後之總值，不得超過基準容積率之一·五倍(不含地下開挖受限增加之容積)。	配合修正點次。	刪除本條文。 理由： 都市計畫法桃園市施行細則已訂定容積獎勵上限規定。
	九、增額容積相關規定： (一)位於捷運車站中心點半徑 500 公尺範圍之完整細部計畫街廓，或涵蓋面積達該街廓 1/2 面積以上之細部計畫街廓，使用分區	配合捷運綠線 G10、G11 車站設置，訂定增額容積相關規定，俾利整體建設經費之籌措及提高計畫自償率。	配合修正點次，餘照公展條文通過。

原條文	公展條文	修訂理由	市都委會決議
	為住宅區、商業區者，得申請增額容積，但前述街廓臨接計畫道路路寬皆未達 8 公尺和細部計畫街廓面積未超過 1,000 平方公尺，不予適用。 (二)增額容積最高以住宅區基準容積率之 10%為限，商業區基準容積率之 20%為限。 (三)有關增額容積申請方式、容積價金及送審書件等相關規定，由桃園市政府另訂之。		
八、本要點未規定事項適用其他有關法令規定。	十、本要點未規定事項適用其他有關法令規定。	配合修正點次。	維持原條文。

訂定桃園市都市計畫(桃園都會區大眾捷運系統航空城捷運線【綠線】周邊地區)細部計畫土地使用分區管制要點案：

公展條文	市都委會 決議
一、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。	照公展條文通過。
二、捷運系統用地、捷運開發區及設施之相關規定如下： (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)捷運開發區(G08)依「大眾捷運系統土地開發辦法」開發者，建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 380%，使用項目得比照「都市計畫法桃園市施行細則」商業區使用項目之規定。 (三)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。 (四)私人無償提供建築基地或建築物樓地板面積供捷運設施使用者，其樓地板得依下列規定放寬： 1. 建築基地之一般空地提供捷運設施使用並辦理增建者，建築物允許增加之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目放寬容積。 2. 建築基地之依法留設空地經捷運主管機關認定有提供捷運設施使用必要時，得比照第一目放寬容積。 3. 既有建築物提供捷運設施使用並辦理增建者，建築物允許增加之捷運設施總樓地板面積以所占樓地板面積依地面四倍、地下層及地上二層以上二倍總和計算之；如該建築物未增建者，得於未來新建時依第四目放寬容積。 4. 新建建築物提供捷運設施使用者，無論共構或分構，其新建建築物允許增加之總樓地板面積以捷運設施所占樓地板面積依地面層三倍、地下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占地面及依法留設空地之空地範圍。 (2)依法留設空地指建築基地面積$\times$(1-建蔽率)空地範圍及指定建築退縮範圍之聯集。 (五)捷運開發區(G08)適用「大眾捷運法」、「大眾捷運系統土地開發辦法」及其相關獎勵規定。 (六)建築退縮規定： 1. 捷運開發區及捷運系統用地面臨 15 公尺以上計畫道路者至少退縮 6 公尺建築，未達 15 公尺者至少退縮 4 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，惟供捷運設施使用者，不受植	照公展條文通過。

公展條文	市都委會 決議
栽綠化之限制。 2. 捷運開發區(G08)鄰接新生路側，應留設至少 20 公尺寬無遮簷開放廣場。 3. 建築退縮及開放廣場空間應留設至少 3 公尺寬之人行步道。人行步道為無遮簷方式，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。 4. 沿街式退縮建築空間所留設之人行步道因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，且坡度不得大於 1/12。 5. 捷運開發區及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得經都市設計審議通過後酌予調整。 (七)為維護都市景觀與環境品質，捷運開發區及捷運系統用地之開發建築，應經都市設計審議通過後始得核發建造執照；變更建造執照時亦同，但未變更外觀、建物配置及建築面積者，不在此限。	
三、增額容積相關規定 (一)位於捷運車站中心點半徑 500 公尺範圍之完整細部計畫街廓，或涵蓋面積達該街廓 1/2 面積以上之細部計畫街廓，使用分區為住宅區、商業區者，得申請增額容積，但前述街廓臨接計畫道路路寬皆未達 8 公尺和街廓面積未超過 1,000 平方公尺，不予適用。 (二)增額容積最高以住宅區基準容積率之 10%為限，商業區基準容積率之 20%為限。 (三)有關增額容積申請方式、容積價金及送審書件等相關規定，由桃園市政府另訂之。	照公展條文通過。
四、本要點未規定事項，悉依 93 年 09 月 08 日發布實施「變更桃園市都市計畫(第二次通盤檢討)案」及 98 年 10 月 30 日發布實施「修訂桃園市都市計畫(土地使用分區管制要點第十點地下層退縮建築)案」規定內容辦理，並適用其他有關法令之規定。	照公展條文通過。

變更桃園市都市計畫(三民路以北、民生路內側以東至南崁溪整治線間)細部計畫土地使用分區管制要點(配合桃園都會區大眾捷運系統航空城捷運線【綠線】)案：

原條文	公展條文	修訂理由	市都委會決議																
一、本要點依都市計畫法第 22 條及同法台灣省施行細則第 35 條規定訂定之。	一、本要點依都市計畫法第 22 條、第 32 條及同法桃園市施行細則第 39 條規定訂定之。	依循都市計畫相關法令規定辦理。	照公展條文通過。																
二、本計畫劃定之土地使用分區，其土地使用強度不得大於下表規定： <table><tr><th>土地使用分區</th><th>建蔽率(%)</th><th>容積率(%)</th><th>備註(開發方式)</th></tr><tr><td>第一種住宅區</td><td>50</td><td>120</td><td>依本要點第五點規定辦理</td></tr><tr><td>第二種住宅區</td><td>60</td><td>230</td><td>市地重劃</td></tr><tr><td>商業區</td><td>80</td><td>380</td><td>市地重劃</td></tr></table> 商業區供住宅使用容積不得超過商業區總樓地板面積之二分之一，且供住宅使用部分應集中於較高樓層，並不得影響商業使用之連續性。	土地使用分區	建蔽率(%)	容積率(%)	備註(開發方式)	第一種住宅區	50	120	依本要點第五點規定辦理	第二種住宅區	60	230	市地重劃	商業區	80	380	市地重劃	維持原條文	--	維持原條文。
土地使用分區	建蔽率(%)	容積率(%)	備註(開發方式)																
第一種住宅區	50	120	依本要點第五點規定辦理																
第二種住宅區	60	230	市地重劃																
商業區	80	380	市地重劃																
三、本計畫劃定之公共設施用地，其土地使用強度不得大於下表規定： <table><tr><th>公共設施用地</th><th>建蔽率(%)</th><th>容積率(%)</th></tr><tr><td>學校用地</td><td>50</td><td>150</td></tr><tr><td>公園用地</td><td>15</td><td>30</td></tr><tr><td>截流站用地</td><td>50</td><td>200</td></tr><tr><td>停車場用地</td><td>70</td><td>480</td></tr></table>	公共設施用地	建蔽率(%)	容積率(%)	學校用地	50	150	公園用地	15	30	截流站用地	50	200	停車場用地	70	480	維持原條文	--	維持原條文。	
公共設施用地	建蔽率(%)	容積率(%)																	
學校用地	50	150																	
公園用地	15	30																	
截流站用地	50	200																	
停車場用地	70	480																	
四、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	維持原條文	--	維持原條文。																

原條文	公展條文	修訂理由	市都委會決議
使用辦法」規定作多目標使用。			
五、本計畫第一種住宅區得採個別開發，其建蔽率依原分區之建蔽率，其容積率依基準容積率辦理開發，但為鼓勵整體開發，以提升居住環境品質，特訂定相關規定如下： (一)以土地權利關係人申請自行辦理為主，並應符合下列規定： 1. 最小開發規模不得低於0.2公頃。 2. 申請者應擬具整體開發計畫提交都市設計審議通過，並得視實際需要經都市設計審議通過調整其最小開發規模及範圍。 (二)整體開發計畫書、圖應表明下列事項： 1. 計畫地區範圍及面積。 2. 開發單位、同意參與整體開發地主名冊及開發同意書。 3. 發展現況分析。 4. 土地及地上物處理計畫。 5. 土地使用計畫(含都市設計及建築物配置初步構想)。 6. 公共設施建設計畫。 7. 事業及財務計畫。 8. 實施進度。 9. 其他應配合辦理事項。 (三)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	維持原條文	--	維持原條文。

原條文	公展條文	修訂理由	市都委會決議
公共設施用地後之建築基地容積率不得大於 250%。 容積率獎勵額度公式： $V = [V_0 / (1 - V_1)] * [1 + (V_1 / 2)]$ 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 250%) V_0 = 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 120%) V_1 = 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 20%) (四)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，其面積不得少於申請面積之 20%，並應以設置必要之廣場、鄰里公園、兒童遊樂場為限。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 200 平方公尺以上(相鄰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縣或市有。			
六、本計畫區公共開放空間系統應配置事項如下： (一)本計畫區之公共開放空間包括依法劃設之公共設施開放空間以及	六、本計畫區公共開放空間系統應配置事項如下： (一)本計畫區之公共開放空間包括依法劃設之公	為增加捷運設施設置彈性，排除植栽綠化限制。	刪除部分公展條文： 「，惟供捷運設施使用者，排除於植栽綠化比例計算；」。

原條文	公展條文	修訂理由	市都委會決議
建築物退縮及留設之法定空地。 (二)計畫區內之公共開放空間系統之留設應配合計畫區整體發展軸線，並以集中劃設為原則，以共同塑造都市意象，提高計畫區環境自明性。 (三)公共開放空間(指公園、綠地等用地)應儘量為無障礙物空間之規劃設計。 (四)本計畫區之公共開放空間部分(指公園、綠地等用地)之綠覆面積不得小於所占基地面積之60%，在建築基地之綠覆率不得小於法定空地面積之50%，以維景觀空間環境品質；遇有退縮建築及留設帶狀開放空間者，從(七)規定。 (五)公共開放空間應依空間性質選擇適當之植栽樹種，並與環境整體搭配協調一致。 (六)公共開放空間鋪面之規劃設計除美觀耐用外，並應考慮透水性、安全性等需求。 (七)退縮建築及留設帶狀開放空間之規定(詳見圖20)： 1. 退縮建築及留設帶狀開放空間應依下列規定(臨接二條以上計畫道路均應退縮)，其退縮部分得計入法定空地，且除留設人行步道及自行車道外其餘部分之綠覆植栽面積不得小於退縮面積扣除人行步道及自行車道後之50%；但基	共設施開放空間以及建築物退縮及留設之法定空地。 (二)計畫區內之公共開放空間系統之留設應配合計畫區整體發展軸線，並以集中劃設為原則，以共同塑造都市意象，提高計畫區環境自明性。 (三)公共開放空間(指公園、綠地等用地)應儘量為無障礙物空間之規劃設計。 (四)本計畫區之公共開放空間部分(指公園、綠地等用地)之綠覆面積不得小於所占基地面積之60%，在建築基地之綠覆率不得小於法定空地面積之50%，以維景觀空間環境品質；遇有退縮建築及留設帶狀開放空間者，從(七)規定。 (五)公共開放空間應依空間性質選擇適當之植栽樹種，並與環境整體搭配協調一致。 (六)公共開放空間鋪面之規劃設計除美觀耐用外，並應考慮透水性、安全性等需求。 (七)退縮建築及留設帶狀開放空		理由： 檢視此細部計畫距離捷運車站出入口甚遠，無設置捷運設施之必要，故刪除捷運設施等相關文字。

原條文	公展條文	修訂理由	市都委會決議
地情形特殊經都市設計審議同意者，從其規定。 (1)臨 1-1 號道路之建築基地、公共設施用地，應自道路境界線退縮 10 公尺建築，退縮部分應自計畫道路境界線內留設 2 公尺寬之人行步道(詳見圖 21)。 (2)臨河川區之截流站用地、公園用地，應自河川區界線退縮 10 公尺建築，退縮部分應自河川區界線留設 2 公尺寬之自行車道及 2 公尺寬之人行步道(詳見圖 22)。 臨河川區之綠地用地(除綠一臨東門溪側、綠二及綠十一外)，應沿河川區界線留設 2 公尺寬之自行車道及 2 公尺寬之人行步道。 臨河川區之道路用地，應沿河川區界線留設 2 公尺寬之自行車道。 1-1 號道路用地應沿道路境界線留設 2 公尺寬之自行車道。 (3)臨公園用地〔公(一)]之建築基地，應自公園用地界線退縮 4 公尺建築，退縮部分應自公園用地界線留設 2 公尺寬人行步道。 (4)2-1 號道路以北鄰東門溪西側之建築基地及公共設施用地，應自河川區界線退縮 5 公尺建築，退縮部分應沿河川區界線留設 2 公尺寬人行步道。 (5)除前述退縮規定	間之規定(詳見圖 20)： 1. 退縮建築及留設帶狀開放空間應依下列規定(臨接二條以上計畫道路均應退縮)，其退縮部分得計入法定空地，且除留設人行步道及自行車道外其餘部分之綠覆植栽面積不得小於退縮面積扣除人行步道及自行車道後之 50%，惟供捷運設施使用者，排除於植栽綠化比例計算；但基地情形特殊經都市設計審議同意者，從其規定。 (1)臨 1-1 號道路之建築基地、公共設施用地，應自道路境界線退縮 10 公尺建築，退縮部分應自計畫道路境界線內留設 2 公尺寬之人行步道(詳見圖 21)。 (2)臨河川區之截流站用地、公園用地，應自河川區界線退縮 10 公尺建築，退縮部分應自河川區界線留設 2 公尺寬之自行車道及 2 公尺寬之人行步道(詳見圖 22)。 臨河川區之綠地用地(除綠一臨東門溪側、綠二		

原條文	公展條文	修訂理由	市都委會決議
外，其餘建築基地及公共設施用地，應自道路境界線退縮 5 公尺建築，退縮部分應自計畫道路境界線留設 2 公尺寬人行步道。 (6)前述退縮建築與留設自行車道之規定，以圖 20 為準。 2. 退縮部分不得設置圍牆。 (八)各建築基地留設之帶狀開放空間及無遮簷人行道地坪應為連續鋪面，設置上除應略高於相鄰道路邊界處 12 公分至 20 公分，向道路境界線方向設置洩水坡外，且應與相鄰基地公共人行道地坪高程齊平。	及綠十一外)，應沿河川區界線留設 2 公尺寬之自行車道及 2 公尺寬之人行步道。 臨河川區之道路用地，應沿河川區界線留設 2 公尺寬之自行車道。 1-1 號道路用地應沿道路境界線留設 2 公尺寬之自行車道。 (3)臨公園用地[公(一)]之建築基地，應自公園用地界線退縮 4 公尺建築，退縮部分應自公園用地界線留設 2 公尺寬人行步道。 (4)2-1 號道路以北鄰東門溪西側之建築基地及公共設施用地，應自河川區界線退縮 5 公尺建築，退縮部分應沿河川區界線留設 2 公尺寬人行步道。 (5)除前述退縮規定外，其餘建築基地及公共設施用地，應自道路境界線退縮 5 公尺建築，退縮部分應自計畫道路境界線留設 2 公尺寬人行步道。 (6)前述退縮建築與留設自行車道之規定，以圖 20 為準。 2. 退縮部分不		

原條文	公展條文	修訂理由	市都委會決議										
	得設置圍牆。 (八)各建築基地留設之帶狀開放空間及無遮簷人行道地坪應為連續鋪面，設置上除應略高於相鄰道路邊界處 12 公分至 20 公分，向道路境界線方向設置洩水坡外，且應與相鄰基地公共人行道地坪高程齊平。												
七、為塑造本計畫區之都市意象，避免過於細分之建築基地規模造成都市意象混亂，並促進整體開發，訂定建築基地最小開發規定如下表(街廓編號位置詳見圖 23)。建築基地申請開發，如造成鄰地因未達前述規定無法開發之情形，應加以合併共同開發。	維持原條文	--	維持原條文。										
<table><tr><th>街廓編號</th><th>建築基地最小開發規模</th></tr><tr><td>1 街廓編號 C1、C2 之建築基地</td><td>建築基地最小開發規模應不得小於 1000 平方公尺，且建築基地臨計畫道路之最小面寬應不得小於 20 公尺。</td></tr><tr><td>2 街廓編號 R1~R6 之建築基地</td><td>建築基地最小開發規模應不得小於 500 平方公尺。</td></tr><tr><td>3 街廓編號 R7~R13 之建築基地</td><td>建築基地臨計畫道路之最小面寬應不得小於 7 公尺。</td></tr><tr><td>4 街廓編號 R14~R2</td><td>建築基地臨計畫道路之最小面寬應不得小</td></tr></table>	街廓編號	建築基地最小開發規模	1 街廓編號 C1、C2 之建築基地	建築基地最小開發規模應不得小於 1000 平方公尺，且建築基地臨計畫道路之最小面寬應不得小於 20 公尺。	2 街廓編號 R1~R6 之建築基地	建築基地最小開發規模應不得小於 500 平方公尺。	3 街廓編號 R7~R13 之建築基地	建築基地臨計畫道路之最小面寬應不得小於 7 公尺。	4 街廓編號 R14~R2	建築基地臨計畫道路之最小面寬應不得小			
街廓編號	建築基地最小開發規模												
1 街廓編號 C1、C2 之建築基地	建築基地最小開發規模應不得小於 1000 平方公尺，且建築基地臨計畫道路之最小面寬應不得小於 20 公尺。												
2 街廓編號 R1~R6 之建築基地	建築基地最小開發規模應不得小於 500 平方公尺。												
3 街廓編號 R7~R13 之建築基地	建築基地臨計畫道路之最小面寬應不得小於 7 公尺。												
4 街廓編號 R14~R2	建築基地臨計畫道路之最小面寬應不得小												

原條文			公展條文	修訂理由	市都委會決議
	2 之建築基地	於 5 公尺。			
5	R23~R26 (再發展區)	得採個別開發或整體開發，採整體開發者得依都市更新相關規定辦理。			
6	除第 1 至 4 之規定外，面臨兩條計畫道路以上角建築基地	建築基地最小開發規模應不得小於 300 平方公尺。			
八、本計畫建築物規劃設計相關規定如下： (一)本計畫區建築量體配置、造型、色彩及風格應與計畫區內開放空間之留設整體考量，以塑造完整公共開放空間系統，提供居民良好的休憩環境；有關建築量體、造型、色彩及風格應經都市設計審議通過，始得發照建築。 (二)本計畫區內各建築基地面臨二條以上道路時，應儘量選擇次要道路設置汽、機車進出口，同時基地地面層車道出入口地坪與相鄰之人行空間相接處宜平順處理，以維行人安全。 (三)停車空間設置 1. 住宅區之建築基地，應依下列規定留設停車空間： (1)每戶至少留設一部停車空間。 (2)住宅區之建築基地申請建築時，其建築總樓地板面積在 250 平方公尺以下者，應留設一			維持原條文	--	維持原條文。

原條文	公展條文	修訂理由	市都委會決議
部停車空間，超過 250 平方公尺者，超過部分每 150 平方公尺應留設一部停車空間。 2. 商業區之建築基地，其建築總樓地板面積在 200 平方公尺以下者，應留設一部停車空間，超過 200 平方公尺者，超過部分每 150 平方公尺應留設一部停車空間。 3. 機車停車位數依汽車需求數乘以 2 倍設置。 (四)建築基地地下層開挖規模管制 1. 住宅區及商業區建築基地地下層開挖規模應以該基地之法定建蔽率加 10% 為其最大開挖範圍；公共設施部分得以該基地之 60% 為其最大開挖範圍。 2. 地下層開挖面積以外牆牆心核計。 (五)圍牆設置規定 住宅區之建築基地僅准建高度 2 公尺以下之圍牆，其基座不得高於 45 公分，且圍牆透空部分(不含基座)應不少於 80%。			
九、為鼓勵本計畫區內土地大規模開發建設，訂定下列獎勵措施： (一)住宅區之建築基地面積 1,500 平方公尺以上者，得增加該基地基準容積之 5%，建築基地面積 2,000 平方公尺以上者，得增加該基地基準容積之 8%。	維持原條文	--	維持原條文。

原條文	公展條文	修訂理由	市都委會決議
(二)商業區之建築基地面積 3,000 平方公尺以上者，得增加該基地基準容積之 5%，建築基地面積 5,000 平方公尺以上者，得增加該基地基準容積之 8%。			
十、本計畫區建築基地之增加容積上限規定如下： (一)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之 30%為上限。 (二)本計畫區建築基地申請獎勵容積後容積樓地板面積之總和，不得大於該基地基準容積之 1.5 倍。惟建築基地依「都市計畫容積移轉實施辦法」、「都市更新條例」規定辦理者，不在此限。	維持原條文	--	刪除本條文。 理由： 都市計畫法桃園市施行細則已訂定容積獎勵上限規定。
十一、建築開發行為應設置充足之雨水貯留滯洪及涵養水分再利用相關設施。有關實施標準、送審書件及設置標準，由桃園縣政府另訂之。	維持原條文	--	配合修正點次，餘維持原條文。
十二、本計畫區之建築基地面積達 1,500 平方公尺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，始得核發建造執照，變更建造執照時亦同，但未變更外觀、建築配置及建築面積者不在此限。	維持原條文	--	配合修正點次，餘維持原條文。

原條文	公展條文	修訂理由	市都委會決議
十三、桃園縣都市設計審議委員會，必要時得依本管制要點精神另定更詳實之都市設計管制事項，以為審議時之依據。	維持原條文	--	配合修正點次，餘維持原條文。
	十四、增額容積相關規定： (一)位於捷運車站中心點半徑 500 公尺範圍之完整細部計畫街廓，或涵蓋面積達該街廓 1/2 面積以上之細部計畫街廓，使用分區為住宅區、商業區者，得申請增額容積，但前述街廓臨接計畫道路路寬皆未達 8 公尺和細部計畫街廓面積未超過 1,000 平方公尺，不予適用。 (二)增額容積最高以住宅區基準容積率之 10% 為限，商業區基準容積率之 20% 為限。 (三)有關增額容積申請方式、容積價金及送審書件等相關規定，由桃園市政府另訂之。	配合捷運綠線 G08 車站設置，訂定增額容積相關規定，俾利整體建設經費之籌措及提高計畫自償率。	配合修正點次，餘照公展條文通過。
十四、本要點未規定者，適用其他有關法令規定。	十五、本要點未規定者，適用其他有關法令規定。	配合修正點次。	維持原條文。

訂定八德(大湳地區)都市計畫(桃園都會區大眾捷運系統航空城捷運線【綠線】周邊地區)細部計畫土地使用分區管制要點案：

公展條文	市都委會決議
一、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。	照公展條文通過。
二、捷運系統用地、捷運開發區及設施之相關規定如下： (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)捷運系統用地(G04-2)建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 350%，使用項目得比照「都市計畫法桃園市施行細則」商業區使用項目之規定。 (三)捷運開發區(G04-1)依「大眾捷運系統土地開發辦法」開發者，建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 350%，使用項目得比照「都市計畫法桃園市施行細則」商業區使用項目之規定。 (四)捷運開發區(G04-3)依「大眾捷運系統土地開發辦法」開發者，建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 350%，使用項目得比照「都市計畫法桃園市施行細則」商業區使用項目之規定。 (五)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。 (六)G04 站至 G05 站間南側通風豎井之捷運系統用地，位於原「變更八德(大湳地區)都市計畫(原住宅區變更為工商綜合專用區、生態綠地)(修訂部分用途及管制規定)細部計畫案」工商綜合專用區三部分，需維持地面道路通行使用。 (七)私人無償提供建築基地或建築物樓地板面積供捷運設施使用者，其樓地板得依下列規定放寬：	本點修正如下： 二、捷運系統用地、捷運開發區及設施之相關規定如下： (一)捷運系統用地之建蔽率及容積率不予訂定(G04-2 除外)，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)捷運系統用地(G04-2)建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 350%，使用項目得比照「都市計畫法桃園市施行細則」商業區使用項目之規定。 (三)捷運開發區(G04-1)依「大眾捷運系統土地開發辦法」開發者，建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 350%，使用項目得比照「都市計畫法桃園市施行細則」商業區使用項目之規定。 (四)捷運開發區(G04-3)依「大眾捷運系統土地開發辦法」開發者，建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 350%，使用項目得比照「都市計畫法桃園市施行細則」商業區使用項目之規定。 (五)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。 (六)G04 站至 G05 站間南側通風豎井之捷運系統用地，位於原「變更八德(大湳地區)都市計畫(原住宅區變更為工商綜合專用區、生態綠地)(修訂部分用途及管制規定)細部計畫案」工商綜合專用區三部分，需維持地面道路通行使用。 (七)私人無償提供建築基地或建築物樓地板面積供捷運設施使用者，其樓地板得依下列規定放寬： 1. 建築基地之一般空地提供捷運設

公展條文	市都委會決議
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目放寬容積。 2. 建築基地之依法留設空地經捷運主管機關認定有提供捷運設施使用必要時，得比照第一目放寬容積。 3. 既有建築物提供捷運設施使用並辦理增建者，建築物允許增加之捷運設施總樓地板面積以所占樓地板面積依地面四倍、地下層及地上二層以上二倍總和計算之；如該建築物未增建者，得於未來新建時依第四目放寬容積。 4. 新建建築物提供捷運設施使用者，無論共構或分構，其新建建築物允許增加之總樓地板面積以捷運設施所占樓地板面積依地面層三倍、地下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占地面及依法留設空地之空地範圍。 (2) 依法留設空地指建築基地面積$\times(1-\text{建蔽率})$空地範圍及指定建築退縮範圍之聯集。 (八) 捷運開發區(G04-1、G04-3)適用「大眾捷運法」、「大眾捷運系統土地開發辦法」及其相關獎勵規定。 (九) 建築退縮規定： 1. 捷運開發區及捷運系統用地面臨 15 公尺以上計畫道路者至少退縮 6 公尺建築，未達 15 公尺者至少退縮 4 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	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目放寬容積。 2. 建築基地之依法留設空地經捷運主管機關認定有提供捷運設施使用必要時，得比照第一目放寬容積。 3. 既有建築物提供捷運設施使用並辦理增建者，建築物允許增加之捷運設施總樓地板面積以所占樓地板面積依地面四倍、地下層及地上二層以上二倍總和計算之；如該建築物未增建者，得於未來新建時依第四目放寬容積。 4. 新建建築物提供捷運設施使用者，無論共構或分構，其新建建築物允許增加之總樓地板面積以捷運設施所占樓地板面積依地面層三倍、地下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占地面及依法留設空地之空地範圍。 (2) 依法留設空地指建築基地面積$\times(1-\text{建蔽率})$空地範圍及指定建築退縮範圍之聯集。 (八) 捷運開發區(G04-1、G04-3)適用「大眾捷運法」、「大眾捷運系統土地開發辦法」及其相關獎勵規定。 (九) 建築退縮規定： 1. 捷運開發區及捷運系統用地面臨 15 公尺以上計畫道路者至少退縮 6 公尺建築，未達 15 公尺者至少退縮 4 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，惟供捷運設施使用者，不受植栽綠化之限制。 2. 捷運開發區(G04-3)鄰接介壽路

公展條文	市都委會決議
分應植栽綠化，惟供捷運設施使用者，不受植栽綠化之限制。 2. 捷運開發區(G04-3)鄰接介壽路一段側應於臨街面留設廣場式公共開放空間。捷運開發區(G05)與住宅區相鄰者需留設至少 2 公尺人行步道，供公眾通行。 3. 建築退縮及開放廣場空間應留設至少 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。 4. 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，且坡度不得大於 1/12。 5. 捷運開發區及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。 (十) 捷運開發區(G04-1 及 G04-3)及捷運系統用地(G04-2)開發時，除應提供法定停車位外，須依序額外提供至少 30、30、20 個汽車停車位供公眾使用，前述額外提供停車位得依開發實際需求，經本市都市設計審議同意後，部分轉換為機車停車位。 (十一) 為維護都市景觀與環境品質，捷運開發區及捷運系統用地之開發建築，應經都市設計審議通過後始得核發建造執照；變更建造執照時亦同，但未變更外觀、建物配置及建築面積者，不在此限。	一段側應於臨街面留設廣場式公共開放空間。捷運開發區(G05)與住宅區相鄰者需留設至少 2 公尺人行步道，供公眾通行。 3. 建築退縮及開放廣場空間應留設至少 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。 4. 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，且坡度不得大於 1/12。 5. 捷運開發區及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。 (十) 捷運開發區(G04-1 及 G04-3)及捷運系統用地(G04-2)開發時，除應提供法定停車位外，須依序額外提供至少 30、30、20 個汽車停車位供公眾使用，前述額外提供停車位得依開發實際需求，經本市都市設計審議同意後，部分轉換為機車停車位。 (十一) 為維護都市景觀與環境品質，捷運開發區及捷運系統用地之開發建築，應經都市設計審議通過後始得核發建造執照；變更建造執照時亦同，但未變更外觀、建物配置及建築面積者，不在此限。 理由： 為避免土地使用管制內容第一項和第二項文字有所矛盾，故於第一項增列排除之文字。
三、增額容積相關規定：	照公展條文通過。

公展條文	市都委會決議
(一)位於捷運車站中心點半徑 500 公尺範圍之完整細部計畫街廓，或涵蓋面積達該街廓 1/2 面積以上之細部計畫街廓，使用分區為住宅區、商業區者，得申請增額容積，但前述街廓臨接計畫道路路寬皆未達 8 公尺和細部計畫街廓面積未超過 1,000 平方公尺，不予適用。 (二)增額容積最高以住宅區基準容積率之 10%為限，商業區基準容積率之 20%為限。 (三)有關增額容積申請方式、容積獎金及送審書件等相關規定，由桃園市政府另訂之。	
四、本要點未規定事項，悉依 97 年 7 月 10 日發布實施「變更八德(大湳地區)都市計畫(增[修]訂土地使用分區管制要點)」規定內容辦理，並適用其他法令規定。	照公展條文通過。

變更八德(大湳地區)都市計畫(第一鄰里)細部計畫土地使用分區管制要點(配合桃園都會區大眾捷運系統航空城捷運線【綠線】)案：

原條文	公展條文	修訂理由	市都委會決議
第一點：本要點依據都市計畫法第二十二條及同法臺灣省施行細則第三十五條之規定訂定之。	第一點：本要點依據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。	依循都市計畫相關法令規定辦理。	照公展條文通過。
第二點：住宅區內建築物之建蔽率不得大於百分之六十，住一容積率不得大於百分之一百三十，住二容積率不得大於百分之二百。	維持原條文	--	維持原條文。
第三點：住宅區、商業區之建築基地於申請建築時，其建築總樓地板面積在二百五十平方公尺(含)以下者，應留設一部停車空間，如超過二百五十平方公尺者，超過部分每一百五十平方公尺應增設一部停車空間。	維持原條文	--	維持原條文。
第四點：商業區內建築物之建蔽率不得大於百分之八十，容積率不得大於百分之三百五十。	維持原條文	--	維持原條文。
第五點：本計畫區內劃設公園、學校及廣場兼停車場等公共設施，各項公共設施用地內最大建蔽率及容積率規定如下： 一、公園用地之建	維持原條文	--	維持原條文。

原條文	公展條文	修訂理由	市都委會決議
蔽率不得大於百分之十五，容積率不得大於百分之四十五。 二、學校用地(國民小學)之建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之一百五十。 三、廣場兼停車場之建蔽率不得大於百分之十，高度不得大於七公尺，如兼作停車場僅得為地下式停車場。			
第六點：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方案」規定作多目標使用。	維持原條文	--	維持原條文。
第七點：凡基地整體合併建築使用及設置公益性設施者，得提供下列獎勵措施： 一、有關設置公共開放空間獎勵部分，依內政部訂定「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」之規定辦理。 二、建築物提供部分樓地板面積供左列使用者，得增加所提供之樓地板面積，但以不超過基地面積乘以該基地容積率之百分之三十為限。 1. 私人捐獻或設置	維持原條文	--	維持原條文。

原條文	公展條文	修訂理由	市都委會決議
圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用，其集中留設之面積在一百平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。 2. 建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經交通主管機關核准者。			
第八點：本計畫區內之建築基地申請建築時，應自計畫道路邊界線退縮至少四公尺供無遮簷人行道使用，但特殊基地經提桃園縣都市設計審議委員會審查同意者，不在此限；退縮部分得計入法定空地。	維持原條文	--	維持原條文。
第九點：建築基地內之法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木。	維持原條文	--	維持原條文。
	第十點：增額容積相關規定： 一、位於捷運車站中心點半徑 500 公尺範圍之完整細部計畫街廓，或涵蓋面積達該街廓 1/2 面積以上之細部計畫街廓，使用分區為住宅區、商業區者，得申請增額容積，但前述街廓臨	配合捷運綠線 G05 車站設置，訂定增額容積相關規定，俾利整體建設經費之籌措及提高計畫自償率。	照公展條文通過。

原條文	公展條文	修訂理由	市都委會決議
	<u>接計畫道路路寬皆未達 8 公尺和細部計畫街廓面積未超過 1,000 平方公尺，不予適用。</u> <u>二、增額容積最高以住宅區基準容積率之 10% 為限，商業區基準容積率之 20% 為限。</u> <u>三、有關增額容積申請方式、容積價金及送審書件等相關規定，由桃園市政府另訂之。</u>		
第十點：本要點未規定事項，應依其他有關法令規定辦理。	第十一點：本要點未規定事項，應依其他有關法令規定辦理。	配合修正點次	照公展條文通過。

變更八德(大湳地區)都市計畫(廣豐桃園廠及鄰近地區)細部計畫土地使用分區管制要點(配合桃園都會區大眾捷運系統航空城捷運線【綠線】)案：

原條文	公展條文	修訂理由	市都委會決議														
一、本要點依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。	一、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。	依循都市計畫相關法令規定辦理。	照公展條文通過。														
二、解釋名詞 (一)市地重劃區 係指本計畫指明應以市地重劃方式開發之地區，其實際範圍及面積得由開發單位於辦理市地重劃時配合合法房屋基地範圍酌予調整。 (二)再發展區 係指本計畫區內未以市地重劃開發之地區，並於都市計畫書圖中標示為再發展區者，其實際範圍及面積得由開發單位於辦理整體開發時配合合法房屋基地範圍酌予調整。 (三)後期開發區 係指本計畫區內未以市地重劃開發之地區，並於都市計畫書圖中標示為後期開發區者，其實際範圍及面積得由開發單位於辦理整體開發時配合合法房屋基地範圍酌予調整。	維持原條文	--	維持原條文。														
三、本計畫區內各土地使用分區與公共設施用地之建蔽率及容積率不得大於下表之規定： <table border="1"> <thead> <tr> <th>項目</th><th>種類</th><th>建蔽率</th><th>容積率</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="3">土地使用分區</td><td>住宅區(市地重劃區)</td><td>50%</td><td>200%</td></tr> <tr> <td>住宅區(再發展區)</td><td>50%</td><td>100%</td></tr> <tr> <td>住宅區(後期開發區)</td><td>50%</td><td>100%</td></tr> </tbody> </table>	項目	種類	建蔽率	容積率	土地使用分區	住宅區(市地重劃區)	50%	200%	住宅區(再發展區)	50%	100%	住宅區(後期開發區)	50%	100%	維持原條文	--	維持原條文。
項目	種類	建蔽率	容積率														
土地使用分區	住宅區(市地重劃區)	50%	200%														
	住宅區(再發展區)	50%	100%														
	住宅區(後期開發區)	50%	100%														

原條文						公展條文	修訂理由	市都委會決議
公共設施用地	溝渠專用區		0%	0%				
	公園用地		5%	10%				
	兒童遊樂場用地		5%	10%				
	綠地用地		0%	0%				
	停車場用地	平面使用	10%	20%				
		立體使用	80%	240%				
四、建築基地與公共設施用地於申請建築時，應自道路境界線至少退縮 5 公尺建築，退縮部分得計入法定空地，且不得設置圍籬；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。但基地情形特殊經提桃園縣都市設計審議委員會(或審查小組)審查同意者，從其規定。						維持原條文	--	維持原條文。
五、建築基地臨接公園用地、兒童遊樂場用地或綠地用地者，於申請建築時，應自與該用地臨接線至少退縮 5 公尺建築，退縮部分得計入法定空地，且不得設置圍籬；該退縮部分應自退縮境界線留設 2 公尺寬之人行步道，其餘部分應植栽綠化。但基地情形特殊經提桃園縣都市設計審議委員會(或審查小組)審查同意者，從其規定。						維持原條文	--	本點修正如下： 五、建築基地臨接公園用地、兒童遊樂場用地或綠地用地者，於申請建築時，應自與該用地臨接線至少退縮 5 公尺建築，退縮部分得計入法定空地，且不得設置圍籬；該退縮部分應自退縮境界線留設 2 公尺寬之人行步道，其餘部分應植栽綠化， <u>惟供捷運設施使用者，不受植栽綠化之限制</u> ；但基地情形特殊經提桃園縣都市設計審議委員會(或審查小

原條文	公展條文	修訂理由	市都委會決議			
			組)審查同意者，從其規定。 理由： 考量細部計畫鄰近捷運車站出入口，為增加捷運設施設置彈性，排除植栽綠化限制。			
六、建築基地臨接溝渠專用區者，應留設 5 公尺以上帶狀式公共開放空間，並得計入法定空地計算。	維持原條文	--	維持原條文。			
七、本計畫區內之綠地用地及建築基地臨接綠地用地側不得指定建築線。	維持原條文	--	維持原條文。			
八、住宅區內之建築基地於申請建築時，其建築樓地板面積在 250 平方公尺以下者，應留設一部停車空間，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停車空間。	維持原條文	--	維持原條文。			
九、本計畫區內之公共設施用地不得作多目標使用。	維持原條文	--	維持原條文。			
十、市地重劃區之住宅街廓基地最小開發規模如下表所示，並應於發照前經「桃園縣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、建築配置及建築面積者不在此限。桃園縣都市設計審議委員會必要時得依本管制要點精神另訂詳確之都市設計管制事項，以為審議時之依據。	維持原條文	--	維持原條文。			
<table><tr><td>街廓編號</td><td>基地最小開發規模</td><td>備註</td></tr></table>	街廓編號	基地最小開發規模	備註			
街廓編號	基地最小開發規模	備註				

原條文			公展條文	修訂理由	市都委會決議
RA1	5,000 平方公尺				
RA1-1	100 平方公尺				
RA1-2	100 平方公尺				
RA2	100 平方公尺				
RA3	全街廓開發				
RA4	全街廓開發				
RA5	全街廓開發				
RA6	2,000 平方公尺	開發規模 4,000 平方公尺以上，容積獎勵 5%			
RA7	2,000 平方公尺	開發規模 4,000 平方公尺以上，容積獎勵 5%			
RA8	100 平方公尺				
RA9	5,000 平方公尺				
RA10	全街廓開發				
十一、為獎勵提供公共開放空間，採市地重劃方式開發之建築基地如依本要點第三點表列規定每降低建蔽率 1%者，容積率得提高 0.5%，惟建蔽率之調降比率應大於 5%以上，且其因建蔽率調降所提供之公共開放空間應供公眾使用。			維持原條文	--	維持原條文。
十二、為鼓勵設置公共開放空間，故增列設置開放空間獎勵規定： (一)建築基地設置公共開放空間獎勵部分依內政部訂定「建築技術規則」規定辦理。 (二)建築物提供部分樓地板面積供下列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基地面積乘以該基地容積率之 30% 為限。 1. 私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人等			維持原條文	--	維持原條文。

原條文	公展條文	修訂理由	市都委會決議
活動中心、景觀公共設施等供公眾使用；其集中留設之面積在 100 平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。 2. 建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經交通主管機關核准者。			
十三、建築量體造型與建築物景觀處理原則 (一)全區意象 1. 建築高低層的配合，塑造本地區優美之天際線。 2. 配合完善之公共設施，塑造公園化之社區。 (二)建築屋頂處理 屋頂部設置空調、視訊等任何雜項工作物均應為必要之遮蔽或景觀處理。	維持原條文	--	維持原條文。
十四、開放空間設計規定 (一)公園及兒童遊樂場用地之綠覆率不得低於 70%。 (二)公園留設之無頂蓋開放空間面積，占其面積之比率不得低於 90%。無頂蓋開放空間指土地上方無任何構造物或遮蔽物之硬質鋪面或屬綠覆面積內栽植草地或地被之綠覆面。 (三)公園用地應於地下或地面設置雨水儲集設施，雨水儲集設施之可供儲水量不得小於本計畫區計畫人口三日平均用水量之 40%。	維持原條文	--	維持原條文。
十五、動線系統及相關設施規定 (一)本地區建築基地汽車出入口設置應按下列規定： 1. 本地區建築基地不得設	維持原條文	--	維持原條文。

原條文	公展條文	修訂理由	市都委會決議
置二個以上之汽車出入口，但基地合於下列情形者，不在此限。 (1)基地內建築物依法應設置之停車面積總和達 3,000 平方公尺以上或停車數量總和達 150 部以上者。 (2)建築基地面積超過 3,000 平方公尺以上者。 2. 建築基地之汽車出入口，除基地條件限制外，不得設置於下列道路及場所。 (1)自道路交叉截角線、人行穿越道、斑馬線距離 5 公尺範圍內。 (2)丁字路其他有礙公共安全及公共交通之道路、路段或場所。 (二)基地內以私設通路連通建築線及建築物出入口者，應於私設通路兩側設置人行專用步道，且其寬度不得小於 1.5 公尺。 (三)本計畫區 20M-1、15M-1 及 10M-2 道路設計應以下列圖示為原則：			
十六、建築基地及建築物附屬設施 (一)特定設施物處理 1. 廢氣排出口、通風口應予美化，且不得面對廣場式、帶狀式公共開放空間設置。 2. 本地區住宅區之建築物設置廣告物、廣告旗幟及招牌廣告時，其高度不得超過第三層樓之窗台，突出建築物主要外牆面不得超過 1 公尺。 (二)照明設施 指定留設之公共開放空間	維持原條文	--	維持原條文。

原條文	公展條文	修訂理由	市都委會決議
應設置中、低光源之照明設施，於夜間平均照度不得低於 10 勒克斯。 (三)鋪面設施 指定留設之帶狀式公共開放空間，其地坪鋪面需為透水性且具防滑之圬工構造鋪材，如遇車道穿越時，該部分鋪面仍應連續。 (四)垃圾貯存空間 本地區建築物總樓地板面積達 3,000 平方公尺以上之建築基地，應設置集中式垃圾貯存空間，且需依下列規定： 1. 建築物應於基地地面層室內外或其上下一層之室內無礙衛生及觀瞻處，以集中方式設置垃圾貯存空間。 2. 集中式室內貯存空間之附設面積應以各幢建築物為計算單位，且應設置通風處理及排水設備接通排水溝。 3. 集中式垃圾貯存空間設置於法定空地者，應有適當之景觀及公共衛生維護設施，且其場所應可接通建築線或基地內通路。 4. 集中式垃圾貯存空間如採用垃圾子車設備者，應留設供垃圾收集車進出之車道及操作空間。 (五)植栽綠化原則 1. 住宅區之綠覆率不得低於 30%。 2. 依本要點第四點至第六點退縮建築或指定留設之帶狀式公共開放空間內，每 25 平方公尺至少應植栽喬木一棵，種植之喬木應為具有圓形樹冠者，俾利形成樹蔭遮蔽行人。枝			

原條文	公展條文	修訂理由	市都委會決議
下高應大於 2 公尺。			
十七、再發展區土地開發得採行整體開發或個別建築開發方式辦理，後期開發區應採行整體開發方式辦理，採行整體開發者，應依下列規定辦理。 (一)再發展區及後期開發區土地申請整體開發者，應符合下列規定： 1. 最小開發規模屬住宅區部分不得低於 0.2 公頃。 2. 再發展區之申請者需擬具整體開發計畫提交都市計畫委員會，經審查同意，得予容積獎勵。且都市計畫委員會必要時得視實際需要調整其開發規模及範圍。如整體開發計畫內容涉及都市計畫之變更者，應依法定程序辦理。 3. 後期開發區之申請者需擬具整體開發計畫提交都市設計審議委員會，經審查同意，得予容積獎勵。且都市設計審議委員會必要時得視實際需要調整其開發規模及範圍。如整體開發計畫內容涉及都市計畫之變更者，應依法定程序辦理。 (二)整體開發計畫書、圖應表明下列事項： 1. 計畫地區範圍及其面積。 2. 開發單位、同意參與整體開發地主名冊及開發同意書。 3. 發展現況分析。 4. 土地及地上物處理計畫。 5. 土地使用計畫(包含都市設計及建築物配置初步	維持原條文	--	維持原條文。

原條文	公展條文	修訂理由	市都委會決議																		
構想)。 6. 公共設施建設計畫。 7. 事業及財務計畫。 8. 實施進度。 9. 其他應配合辦理事項。 (三)再發展區及後期開發區內之建築基地獎勵後容積率總量不得超過 200%。其整體開發之獎勵內容如下： $V = [V_0 \div (1 - V_1)] \times (1+V_1+V_2)$ V = 獎勵後建築基地容積率 V₀ = 基準容積率 V₁ = 提供公共設施之比例，再發展區不得少於申請開發基地總面積之 20%、後期開發區不得少於申請開發基地總面積之 23.75%，但超過 40%時，V₁ 以 40%核計。 V₂ = 整體開發規模係數，如下表： <table><tr><th>面積(公頃)</th><th>係數(V₂)</th><th>備註</th></tr><tr><td>0.2(含)～0.4(不含)</td><td>0.01</td><td></td></tr><tr><td>0.4(含)～0.6(不含)</td><td>0.02</td><td></td></tr><tr><td>0.6(含)～0.8(不含)</td><td>0.03</td><td></td></tr><tr><td>0.8(含)～1.0(不含)</td><td>0.04</td><td></td></tr><tr><td>1.0(含)以上</td><td>0.05</td><td></td></tr></table> (四)後期開發區之公共設施用地應由申請者以整體開發方式提供，再發展區及後期開發區於整體開發時所提供之公共設施用地，應於開發完成後將權屬登記為桃園縣(或八德市)所有。	面積(公頃)	係數(V ₂)	備註	0.2(含)～0.4(不含)	0.01		0.4(含)～0.6(不含)	0.02		0.6(含)～0.8(不含)	0.03		0.8(含)～1.0(不含)	0.04		1.0(含)以上	0.05				
面積(公頃)	係數(V ₂)	備註																			
0.2(含)～0.4(不含)	0.01																				
0.4(含)～0.6(不含)	0.02																				
0.6(含)～0.8(不含)	0.03																				
0.8(含)～1.0(不含)	0.04																				
1.0(含)以上	0.05																				
十八、再發展區及後期開發區得以市地重劃或其他整體開發方式開發，並得依都市更新條例規定辦理開發。依都市更新條例開發時，容積上限得從其規	維持原條文	--	維持原條文。																		

原條文	公展條文	修訂理由	市都委會決議
定。			
	十九、捷運系統用地、捷運開發區及設施之相關規定如下： (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)捷運開發區(G05)依「大眾捷運系統土地開發辦法」開發者，建蔽率不得大於70%，容積率不得大於350%，使用項目得比照「都市計畫法桃園市施行細則」商業區使用項目之規定。 (三)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。 (四)私人無償提供建築基地或建築物樓地板面積供捷運設施使用者，其樓地板得依下列規定放寬： 1. 建築基地之一般空地提供捷運設施使用並辦理增建者，建築物允許增加之總樓地板面積以所占樓地板面積地面	配合捷運綠線G05車站設置，訂定捷運開發區及設施之相關規定，並增訂容積獎勵項目，鼓勵私人無償提供樓板供捷運設施使用，以利推動捷運建設。	照公展條文通過。

原條文	公展條文	修訂理由	市都委會決議
	層二倍、地下層及地上二層以上一倍總和計算之；如該建築物未增建者，得於未來新建時依第四目放寬容積。 2. 建築基地之依法留設空地經捷運主管機關認定有提供捷運設施使用必要時，得比照第一目放寬容積。 3. 既有建築物提供捷運設施使用並辦理增建者，建築物允許增加之捷運設施總樓地板面積以所占樓地板面積依地面四倍、地下層及地上二層以上二倍總和計算之；如該建築物未增建者，得於未來新建時依第四目放寬容積。 4. 新建建築物提供捷運設施使用者，無論共構或分構，其新建建築物允許增加之總樓地板面積以捷運設施所占樓地板面積依地面層三倍、地下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		

原條文	公展條文	修訂理由	市都委會決議
	所占地面及依法留設空地之空地範圍。 (2) 依法留設空地指建築基地面積$\times$(1-建蔽率)空地範圍及指定建築退縮範圍之聯集。 (五) 建築退縮規定： 1. 捷運開發區面臨 15 公尺以上計畫道路者至少退縮 6 公尺建築，未達 15 公尺者至少退縮 4 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，惟供捷運設施使用者，不受植栽綠化之限制。 2. 捷運開發區(G05)與住宅區相鄰者需留設至少 2 公尺人行步道，供公眾通行。 3. 建築退縮應留設至少 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。 4. 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		

原條文	公展條文	修訂理由	市都委會決議
	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，且坡度不得大於 1/12。 5. 捷運開發區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。 (六) 為維護都市景觀與環境品質，捷運開發區之開發建築，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。		
	二十、增額容積相關規定： (一) 位於捷運車站中心點半徑 500 公尺範圍之完整細部計畫街廓，或涵蓋面積達該街廓 1/2 面積以上之細部計畫街廓，使用分區為住宅區、商業區者，得申請增額容積，但前述街廓臨接計畫道路路寬皆未達	訂定增額容積相關規定，俾利整體建設經費之籌措及提高計畫自償率。	照公展條文通過。

原條文	公展條文	修訂理由	市都委會決議
	<u>8 公尺和細部計畫街廓面積未超過 1,000 平方公尺，不予適用。</u> <u>(二)增額容積最高以住宅區基準容積率之 10%為限，商業區基準容積率之 20%為限。</u> <u>(三)有關增額容積申請方式、容積價金及送審書件等相關規定，由桃園市政府另訂之。</u>		
十九、本要點未規定事項，適用其他法令規定。	二十一、本要點未規定事項，適用其他法令規定。	配合修正點次	照公展條文通過。

變更八德(大湳地區)都市計畫(第二鄰里)細部計畫土地使用分區管制要點(配合桃園都會區大眾捷運系統航空城捷運線【綠線】)案：

原條文	公展條文	修訂理由	市都委會決議
第一點：本要點依據都市計畫法第二十二條及同法臺灣省施行細則第三十五條之規定訂定之。	第一點：本要點依據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。	依循都市計畫相關法令規定辦理。	照公展條文通過。
第二點：住宅區內建築物之建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之二百。	維持原條文	--	維持原條文。
第三點：住宅區、商業區之建築基地於申請建築時，其建築總樓地板面積在二百五十平方公尺(含)以下者，應留設一部停車空間，如超過二百五十平方公尺者，超過部分每一百五十平方公尺應增設一部停車空間。	維持原條文	--	維持原條文。
第四點：商業區內建築物之建蔽率不得大於百分之八十，容積率不得大於百分之三百五十。	維持原條文	--	維持原條文。
第五點：本計畫區劃設公園、鄰里公園兼兒童遊樂場、學校及廣場兼停車場等公共設施，各項公共設施用地內最大建蔽率及容積率規定如下： 一、公園用地之建蔽率不得大於百分之十五，容積率不	維持原條文	--	維持原條文。

原條文	公展條文	修訂理由	市都委會決議
得大於百分之四十五。 二、鄰里公園兼兒童遊樂場之建蔽率不得大於百分之十五，容積率不得大於百分之四十五。 三、學校用地之建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之一百五十。 四、廣場兼停車場之建蔽率不得大於百分之十，高度不得大於七公尺，如兼作停車場僅得為地下式停車場。			
第六點：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方案」規定作多目標使用。	維持原條文	--	維持原條文。
第七點：凡基地整體合併建築使用及設置公益性設施者，得提供下列獎勵措施： 一、有關設置公共開放空間獎勵部分依內政部訂定「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」規定辦理。 二、建築物提供部分樓地板面積供左列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基地面積乘以該基地容積率之百分之三十為限。	維持原條文	--	維持原條文。

原條文	公展條文	修訂理由	市都委會決議
1. 私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用，其集中留設之面積在一百平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。 2. 建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經交通主管機關核准者。			
第八點：本計畫區內之建築基地申請建築時，應自計畫道路邊界線退縮至少四公尺供無遮簷人行道使用，但特殊基地經提桃園縣都市設計審議委員會審查同意者，不在此限；退縮部分得計入法定空地。	維持原條文	--	維持原條文。
第九點：建築基地內之法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木。	維持原條文	--	維持原條文。
	第十點：增額容積相關規定： <u>一、位於捷運車站中心點半徑 500 公尺範圍之完整細部計畫街廓，或涵蓋面積達該街廓 1/2 面積以上之細部計畫街廓，使用分區為住宅區、商業區者，得申請增額容</u>	配合捷運綠線 G05 車站設置，訂定增額容積相關規定，俾利整體建設經費之籌措及提高計畫自償率。	照公展條文通過。

原條文	公展條文	修訂理由	市都委會決議
	積，但前述街廓臨接計畫道路路寬皆未達 8 公尺和細部計畫街廓面積未超過 1,000 平方公尺，不予適用。 二、增額容積最高以住宅區基準容積率之 10% 為限，商業區基準容積率之 20% 為限。 三、有關增額容積申請方式、容積獎金及送審書件等相關規定，由桃園市政府另訂之。		
第十點：本要點未規定事項，應依其他有關法令辦理。	第十一點：本要點未規定事項，應依其他有關法令辦理。	配合修正點次。	照公展條文通過。

變更八德(大湳地區)都市計畫(原住宅區變更為工商綜合專用區、生態綠地)細部計畫土地使用分區管制要點(配合桃園都會區大眾捷運系統航空城捷運線【綠線】)案：

原條文	公展條文	修訂理由	市都委會決議
一、本要點依都市計畫法第22條及同法台灣省施行細則第35條訂定之。	一、本要點依都市計畫法第22條、第32條及同法桃園市施行細則第39條規定訂定之。	依循都市計畫相關法令規定辦理。	照公展條文通過。
二、土地及建築物使用 本計畫區內設置下列使用分區及用地： (一)工商綜合專用區一(供購物中心等使用) (二)工商綜合專用區二(供停車場暨公用設備及設施使用) (三)工商綜合專用區三(供道路使用) (四)工商綜合專用區四(供綠地使用) (五)生態綠地	二、土地及建築物使用 本計畫區內設置下列使用分區及用地： (一)工商綜合專用區一(供購物中心等使用) (二)工商綜合專用區二(供停車場暨公用設備及設施使用) (三)工商綜合專用區三(供道路使用) (四)工商綜合專用區四(供綠地使用) (五)生態綠地 (六)捷運系統用地	配合捷運綠線南側通風豎井興建，劃設捷運系統用地。	照公展條文通過。
三、工商綜合專用區一(供購物中心等使用)得依「都市計畫工商綜合專用區審議規範」第30條第1項第3款(工商服務及展覽)、第1項第4款(修理服務)、第1項第5款(批發量販)及第1項第6款(購物中心)規定之容許項目，以平面或立體方式規劃使用。	維持原條文。	——	維持原條文。
四、本計畫區建築物建蔽率及容積率依下列規定 (一)工商綜合專用區一(供購物中心等使用)，其建蔽率不得大於60%，容積率不得大於360%。 (二)工商綜合專用區二(供停車場暨公用設備及設施使用)，作立體使用時，其建蔽率不得大於80%，地面層以上之容積率不得大於	四、本計畫區建築物建蔽率及容積率依下列規定 (一)工商綜合專用區一(供購物中心等使用)，其建蔽率不得大於60%，容積率不得大於360%。 (二)工商綜合專用區二(供停車場暨公用設備及設施使用)，作立體使用時，其建蔽率不得大於80%，地面層以上之容積率不得大於	配合捷運綠線南側通風豎井興建，訂定捷運系統用地之規定。	照公展條文通過。

原條文	公展條文	修訂理由	市都委會決議												
560%。	560%。 <u>(三)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。</u>														
五、建築物高度 工商綜合專用區二(供停車場暨公用設備及設施使用)，作立體使用時，其高度不得大於 20 公尺。	維持原條文。	--	維持原條文。												
六、建築物退縮 除工商綜合專用區一及二，面臨 20 公尺道路應退縮 15 公尺建築 外，其餘區內毗臨區外側土地，除 面臨已劃設深度 20 公尺以上生態 綠地、具隔離功能之大圳，或公園 等永久性公共綠地、空地者外，均 應退縮建築 10 公尺以上，以維護 環境品質。	維持原條文。	--	維持原條文。												
七、計畫區內之停車空間留設應依 「都市計畫工商綜合專用區審議規範」第 22 條有關停車位最低留設基準之規定辦理。	維持原條文。	--	維持原條文。												
八、離街裝卸場 (一)裝卸車位數量計畫區內裝卸車位 數量，應依下表規定。 <table><tr><td>使 用 分 區</td><td>樓地板面積 (m²)</td><td>應附設 車位</td></tr><tr><td rowspan="4">工 商 綜 合 專 用 區 一 (供購 物 中 等 使 用)</td><td>未滿 2,000</td><td>1</td></tr><tr><td>2,000 以 上，未滿 4,000</td><td>2</td></tr><tr><td>4,000 以 上，未滿 6,000</td><td>3</td></tr><tr><td>6,000 以上</td><td>每增加 6,000 m²增設 一個</td></tr></table> (二)裝卸空間標準	使 用 分 區	樓地板面積 (m ²)	應附設 車位	工 商 綜 合 專 用 區 一 (供購 物 中 等 使 用)	未滿 2,000	1	2,000 以 上，未滿 4,000	2	4,000 以 上，未滿 6,000	3	6,000 以上	每增加 6,000 m ² 增設 一個	維持原條文。	--	維持原條文。
使 用 分 區	樓地板面積 (m ²)	應附設 車位													
工 商 綜 合 專 用 區 一 (供購 物 中 等 使 用)	未滿 2,000	1													
	2,000 以 上，未滿 4,000	2													
	4,000 以 上，未滿 6,000	3													
	6,000 以上	每增加 6,000 m ² 增設 一個													

原條文	公展條文	修訂理由	市都委會 決議
最小裝卸空間尺度： 1. 小貨車：長度 6 公尺，寬度 2.5 公尺。 2. 大貨車：長度 13 公尺，寬度 4 公尺。 (三)每滿 10 部裝卸車位數量要求時，應於其中設置 1 部大貨車			
九、都市設計管制事項 計畫區為一工商綜合專用區，在未來除了商業機能之活動外，也將影響整體都市意象。故為了創造優美視覺環境，掌控都市環境品質，賦予當地新風格、新氣象，提昇該區自明性，茲訂定都市設計與管制內容如后： (一)公共開放空間系統 1. 計畫區內之開放空間應集中留設、並融合當地地景，兼顧購物及觀光休閒娛樂氣氛，將基地塑造成一輕鬆舒適之空間。 2. 公共開放空間不得做其他使用，並應開放供公眾使用。 3. 工商綜合專用區一(供購物中心等使用)臨介壽路口位置，應留設至少 1,600 m²以上開放空間作為廣場，廣場得設置必要之立體招牌廣告物或地標性之構造物，以塑造入口意象。 (二)人行空間及步道系統 1. 工商綜合專用區一(供購物中心等使用)、停車場、生態綠地間應考量人行動線之連續性，以顧及人行安全。 2. 區內道路兩側應依下列道路層級分別留設人行步	維持原條文。	---	維持原條文。

原條文	公展條文	修訂理由	市都委會 決議
道空間，並植喬木： (1)工商綜合專用區一面臨20公尺聯絡道路應留設4公尺以上人行步道。 (2)工商綜合專用區一面臨10公尺環場道路應留設4公尺以上人行步道。 3.建築物各層人行動線應為整體設計，以垂直水平動線連接而為一完整系統。 4.工商綜合專用區一(供購物中心等使用)與西側生態綠地及停車場之結合，以綠化人工地盤連接。 (三)交通運輸系統 1.計畫區內交通系統應做整體規劃，以保持暢通--基地南側應留設20米聯絡道路，工商綜合專用區一(供購物中心等使用)外圍用地應留設10米環場道路。 2.停車場東側之主要入口應距離南側(20公尺)計畫道路60公尺以上。 3.依實際需求量設置貨車、貨櫃車、大客車等停車位。 4.依交通衝擊分析報告採行相關區內交通改善措施。 (四)建築量體、公共設施、公共設備之配置、高度、造型、色彩與風格等管制事項 1.建築物屋頂層部應配合建築物造型整體予以屋頂美化設計。 2.計畫區內應規劃足夠之防災避難場所、消防救災路線，及火災延燒防止地帶，以維護公共安全。 3.計畫區內公用設備之設施及管線應以地下化為原則，若其設施必須暴露於地面上者，應維護安全並予以			

原條文	公展條文	修訂理由	市都委會 決議
美化。 4. 計畫區內應設置專用下水道系統以維護環境品質及景觀視覺。 5. 停車場外牆不得以封閉式外牆型式建造。 (五)環境保護設施 1. 垃圾收集採集中式室內垃圾分類貯存方式者，應設置通風處理且須無礙衛生及觀瞻。 2. 垃圾收集採集中式設置於法定空地者，應有適當之景觀及公共衛生維護設施。 3. 計畫區內之下水道系統應採雨水與污水分流方式處理。 (六)綠化植栽及景觀計畫 1. 留設之生態綠地其綠覆率面積不得少於 50%。 2. 依規定留設之生態綠地開放空間其樹種選擇應考慮樹姿優美，能提供良好遮蔭的樹種，以創造舒適愉悅的休憩空間，且應配合全園做整體性的意象塑造。 3. 綠化面積應連續且完整，以創造良好之視覺及環境品質。 4. 基地鄰大圳邊緣土地應予以整體景觀設計，創造親水環境。 (七)本案土地申請建築時，應於發照前經桃園縣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。			
十、本要點未規定事項，依其他相關法令辦理。	維持原條文。	--	維持原條文。

變更八德(大湳地區)都市計畫(原工六)細部計畫土地使用分區管制要點(配合桃園都會區大眾捷運系統航空城捷運線【綠線】)案：

原條文	公展條文	修訂理由	市都委會決議
一、本要點依都市計畫法第二十二條及同法台灣省施行細則第卅一條規定訂定之。	一、本要點依都市計畫法第二十二條、 <u>第三十二條及同法桃園市施行細則第三十九條</u> 規定訂定之。	依循都市計畫相關法令規定辦理。	照公展條文通過。
二、住宅區以供住宅使用為主，建築物之建蔽率、容積率不得大於左表規定：	維持原條文	--	維持原條文。
--	三、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。 (二)私人無償提供建築基地或建築物樓地板面積供捷運設施使用者，其樓地板得依下列規定放寬： 1. 建築基地之一般空地提供捷運設施使用並辦理增建者，建築物允許增加之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目放寬容積。 2. 建築基地之依法留設空地經捷運主管機關認定有提供捷運設施使用必要時，得比照第一目放寬容積。 3. 既有建築物提供捷運設施使用並辦理增建者，建築物允許增加之捷運設施總樓地板面積以所占樓地板面積依地面四倍、地下層及地上二層以	配合捷運綠線G04車站設置，增訂容積獎勵項目，鼓勵私人無償提供樓板供捷運設施使用，以利推動捷運建設。	照公展條文通過。

原條文	公展條文	修訂理由	市都委會 決議
	上二倍總和計算之；如該建築物未增建者，得於未來新建時依第四目放寬容積。 4. 新建建築物提供捷運設施使用者，無論共構或分構，其新建建築物允許增加之總樓地板面積以捷運設施所占樓地板面積依地面層三倍、地下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占地面及依法留設空地之空地範圍。 (2) 依法留設空地指建築基地面積$\times$(1-建蔽率)空地範圍及指定建築退縮範圍之聯集。		
三、(一) 有關設置公共開放空間獎勵部分依內政部訂頒「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」規定辦理。 (二) 建築物提供部份樓地板面積供左列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基地面積乘以該基地容積率之百分之三十為限。 1. 私立捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用，其集中留設之面積在一百平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。 2. 建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾	四、(一) 有關設置公共開放空間獎勵部分依內政部訂頒「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」規定辦理。 (二) 建築物提供部份樓地板面積供左列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基地面積乘以該基地容積率之百分之三十為限。 1. 私立捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用，其集中留設之面積在一百平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。 2. 建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾	配合修正點次。	照公展條文通過。

原條文	公展條文	修訂理由	市都委會 決議
使用，經交通主管機關核准者。	使用，經交通主管機關核准者。		
四、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。	五、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。	配合修正點次。	照公展條文通過。
--	六、增額容積相關規定 (一)位於捷運車站中心點半徑500公尺範圍之完整細部計畫街廓，或涵蓋面積達該街廓1/2面積以上之細部計畫街廓，使用分區為住宅區、商業區者，得申請增額容積，但前述街廓臨接計畫道路路寬皆未達8公尺和細部計畫街廓面積未超過1,000平方公尺，不予適用。 (二)增額容積最高以住宅區基準容積率之10%為限，商業區基準容積率之20%為限。 (三)有關增額容積申請方式、容積價金及送審書件等相關規定，由桃園市政府另訂之。	訂定增額容積相關規定，俾利整體建設經費之籌措及提高計畫自償率。	照公展條文通過。
五、本要點未規定事項，適用其他法令規定辦理。	七、本要點未規定事項，適用其他法令規定辦理。	配合修正點次。	照公展條文通過。

第 3 案：審議「變更中壢市(過嶺地區)楊梅鎮(高榮地區)新屋鄉(頭洲地區)觀音鄉(富源地區)主要計畫【市場用地(市三)為機關用地】案」

說明：

一、計畫緣起：

為提供地區警政服務需求，本府擬於計畫區西側之機關用地(機三)興建埔頂派出所使用，惟經本府警察局評估派出所設置之區位地點及勤務進出使用需求，宜調整至面臨中山東路(縣 114 號道)之市場用地(市三)為佳。另新屋區擁有豐富人文古蹟、濱海遊憩、休閒農業等觀光資源，縣 114 號道亦為進出新屋區之主要動線，故未來可整合派出所之設施空間，設置觀光旅遊服務資訊點，提供遊客旅遊服務。

本計畫區西側之新屋區頭洲社區活動中心，係於民國 67 年間興建使用至今，因建物老舊空間不敷使用，需另覓適宜地點新建活動中心，以提供里民完善之活動空間使用；另為打造樂齡樂活城市目標，本府配合中央政府「長照十年計畫 2.0」政策，積極推動「一區日照中心」，興建日照中心提供長者社區式日間照顧與健康促進活動，使失能、失智長者能於熟悉的社區在地老化。

爰此，為提供地區警政服務，且考量勤務進出使用需求，擬變更市場用地為機關用地，並朝複合化使用以結合活動中心、日間照顧中心等設施興建，惟考量本案變更實有其急迫性，為利後續建築之使用，本府爰依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款辦理都市計畫變更。

二、擬定機關：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。

六、計畫位置：詳計畫圖、附圖 1 及附圖 2。

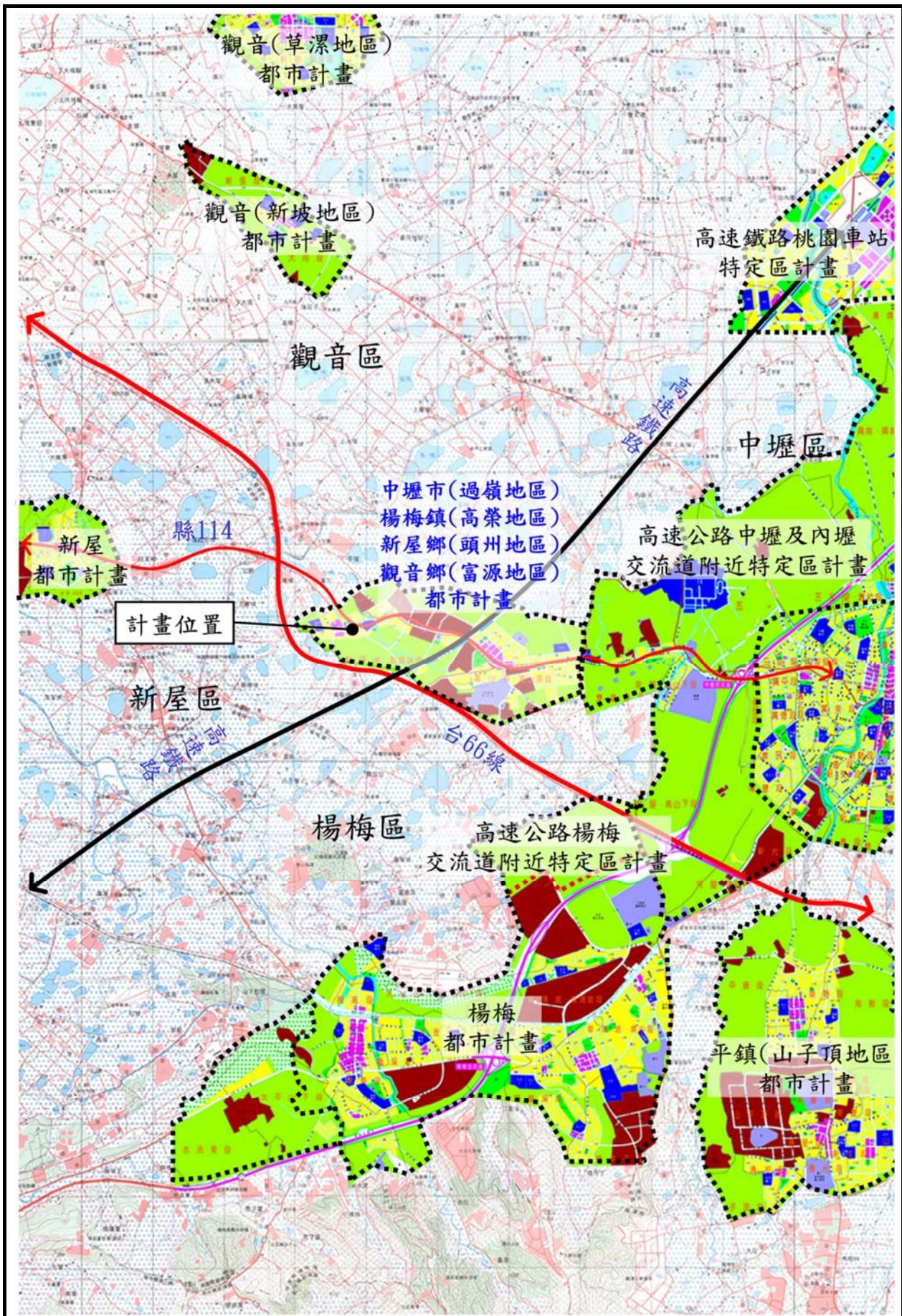
七、辦理歷程：

106 年 9 月 7 日起公告公開展覽 30 天，並於 106 年 9 月 20 日假新屋區公所舉辦公開展覽說明會。

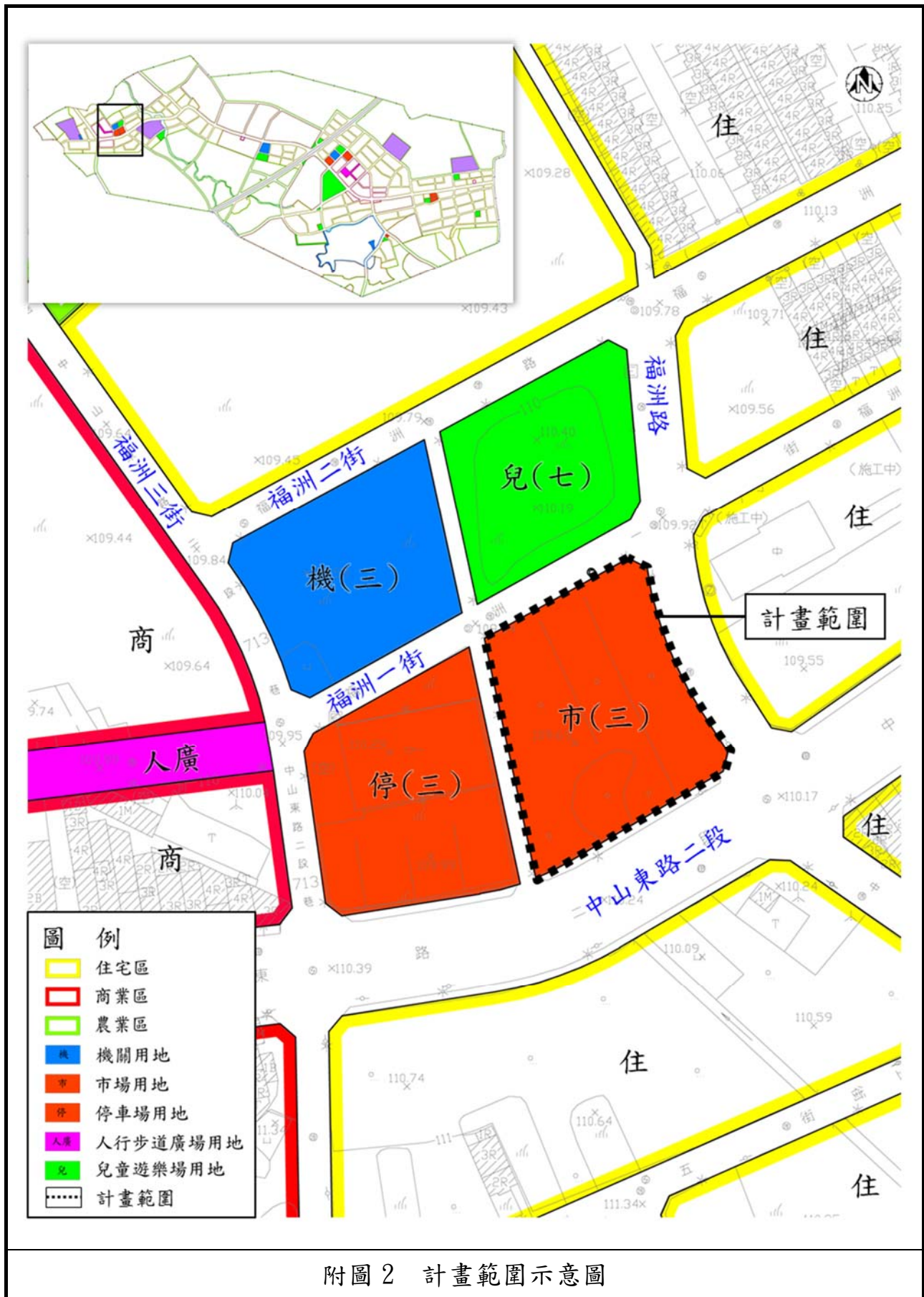
八、公開展覽計畫草案詳附圖 3。

九、公民或團體陳情意見：無

決 議：照案通過。



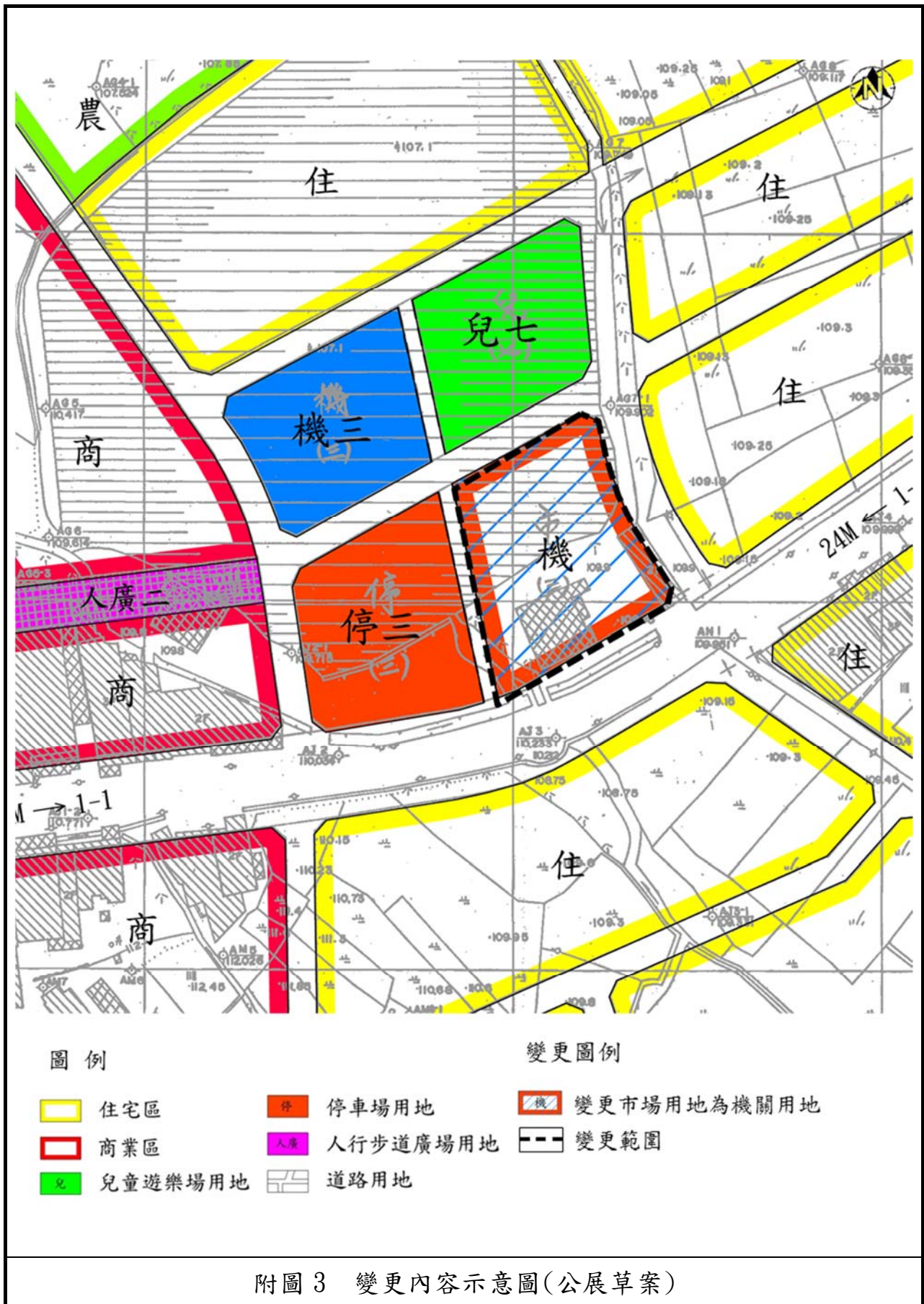
附圖 1 計畫區地理位置示意圖



附表 1 變更內容綜理表(公展草案)

位置	變更內容		變更理由
	原計畫(公頃)	新計畫(公頃)	
計畫區 西北側 之市場 用地(市 三)	市場用地 (市三) (0.27)	機關用地 (0.27)	為提供地區警政服務，且考量勤務進出使用需求，將已無使用需求之市場用地(市三)變更為機關用地，以提升公共設施使用效益，並朝複合化使用以供派出所、活動中心、日間照顧中心等地方所需之設施興建使用。

註：表內所載面積應以核定計畫圖實地分割面積為準。



捌、臨時動議

臨時動議第 1 案：中路地區整體開發都市計畫變更案。

- (1) 報告「變更南崁地區都市計畫（配合中路地區整體開發計畫）細部計畫（配合區段徵收及土地使用分區管制要點）案」
- (2) 報告「變更縱貫公路桃園內壢間都市計畫（配合中路地區整體開發計畫）細部計畫（配合區段徵收及土地使用分區管制要點）案」
- (3) 報告「變更桃園市都市計畫（配合中路地區整體開發計畫）細部計畫（土地使用分區管制要點）案」

說 明：

一、辦理緣起

本案主要計畫業經內政部都委會 100 年 6 月 14 日第 757 次會議審議通過，101 年 5 月 1 日區段徵收計畫書報經政部核准，101 年 5 月 25 日桃園市政府公告辦理「桃園縣中路地區區段徵收開發案」，101 年 9 月 25 日區段徵收工程開工，102 年 1 月 11 日都市計畫（主要及細部計畫）公告實施。

本開發案於辦理區段徵收期間，因應人民陳情意見及部分計畫內容與實際發展現況之差異，爰配合區段徵收作業之推動，依照相關規定提案辦理都市計畫個案變更。前經本市都市計畫委員會於 105 年 4 月 18 日審議通過在案，其中尚有部分變更內容涉及主要計畫變更，依程序提報至內政部都委會審議中。

本府地政局目前逐年辦理中路區段徵收土地處分相關作業，以籌措未來開發與管理資金，前揭計畫案僅涉及細部計畫變更部分，原定依都市計畫發布實施後再行處分，惟內政部審議期程冗長，除部分影響土地處分作業外，亦影響陳情民眾權益（如考量社區排水、灌溉溝渠之變更案），故為利整體作業之推動，擬就本府都委會已通過之細部計畫，未涉及主要計畫變更案（南崁都市計畫 1 案，縱貫公路桃園內壢間都市計畫 2 案）共 3 案（附件一），辦理發布實施作業。

二、變更機關：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 27 條第 1 項第 4 款。

五、計畫位置：中路地區整體開發計畫分跨桃園市、縱貫公路桃園內壢間、南崁地區等三個都市計畫區，面積約 121.06 公頃，其中縱貫公路桃園內壢間都市計畫區面積為 74.01 公頃、南崁地區都市計畫區面積為 31.76 公頃，詳附圖 1。

六、計畫內容：詳附件一

七、辦理歷程：

(一)105 年 3 月 18 日起辦理公開展覽 30 日。並於 105 年 4 月 1 日於桃園區公所辦理公開展覽說明會。

(二)105 年 4 月 18 日本市都委會第 6 次會議審議通過。

決 議：本案同意依 105 年 4 月 18 日本會審議通過之細部計畫內容，就未涉及主要計畫部分，先行發布實施。

附件一 計畫內容

一、計畫範圍及位置

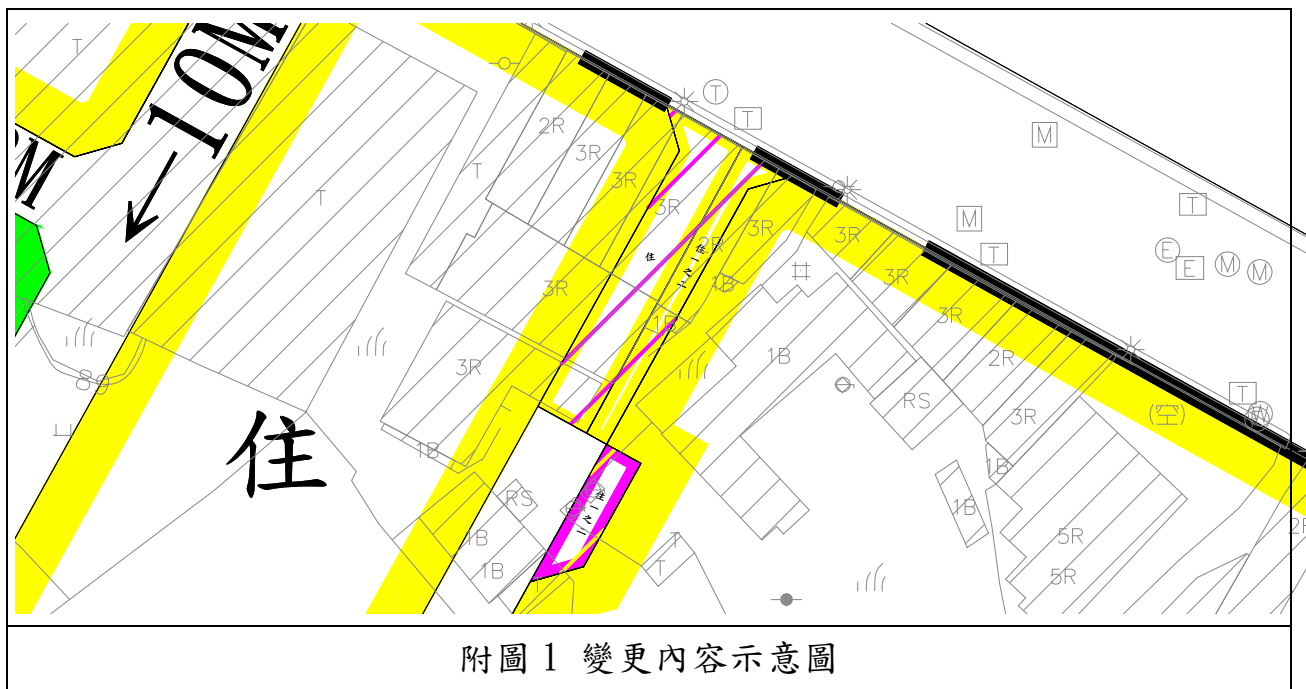


二、細計變更內容(南崁地區都市計畫部分)

附表 1 細部計畫變更內容明細表(105 年 4 月 18 日第 6 次會議審議通過內容)

位置	變更內容		變更理由	備註
	原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
計畫區 北側、 永安路 南側	道路用地 (0.0056)	第一之二種 住宅區 (0.0056)	為利道路交通之順暢及防災功能之強化，且不影響區段徵收土地分配，將8M計畫囊底路取消，並延伸貫通至永安路。	變更位置 為中路一 段44、42 地號部分 土地
	住宅區 (0.0190)	道路用地 (0.0278)		
	第一之二種住宅區 (0.0088)			

註：表內所載面積應以核定計畫圖實地分割面積為準。

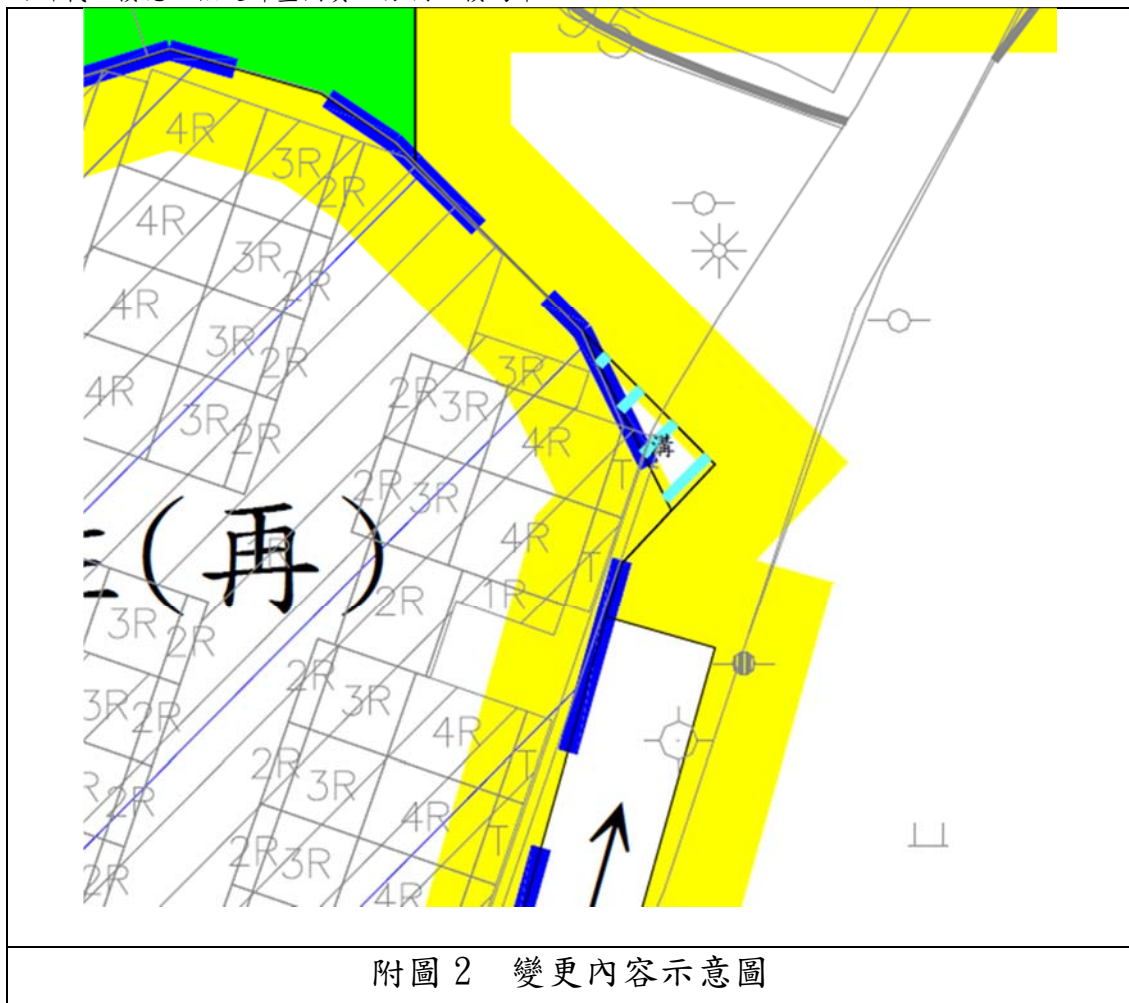


三、細計變更內容(縱貫公路桃園內壢間都市計畫部分)

附表 2 細部計畫變更內容明細表(105 年 4 月 18 日第 6 次會議審議通過內容)

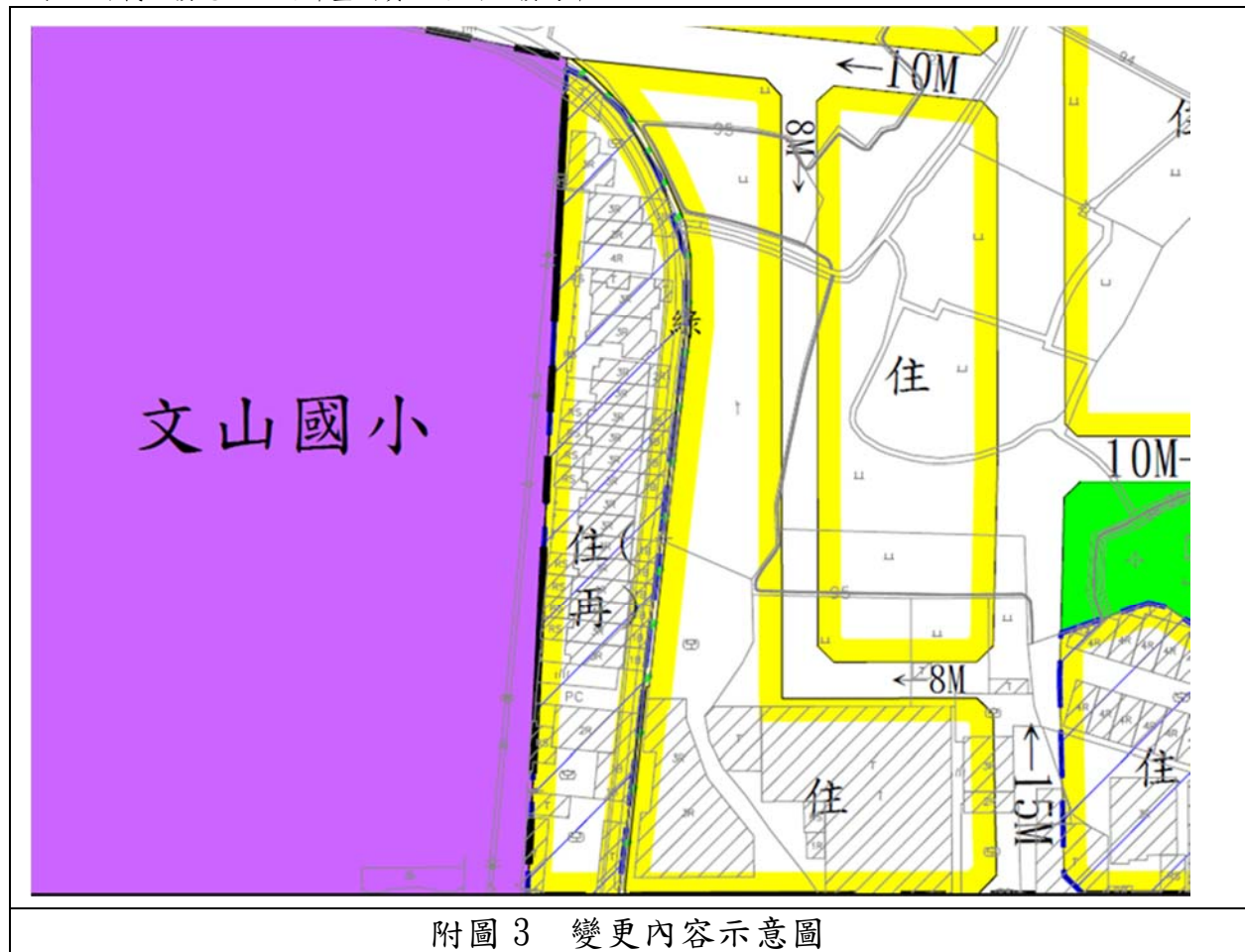
編號	位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
1	中興國中及文山國小北側，星墅二期社區	住宅區 (0.0017)	溝渠用地 (0.0017)	1. 依本府都發局 105.1.25 研商會議決議辦理。 2. 經本府地政局說明不影響區段徵收土地分配結果，考量社區既有排水設施需要，並經該社區同意，變更部分住宅區(涉及排水設施所需面積)為溝渠用地，以滿足社區需求。	中路二段 153 地號部分土地

註：表內所載面積應以核定計畫圖實地分割面積為準。



編號	位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
2	文山國小右側住宅區(再發展區)與住宅區間	住宅區 (0.0225)	綠地 (0.0225)	考量現有既存灌溉溝渠流通及下游灌溉需求，為保障下游灌溉需求及土地所有權人權益，並配合現況使用情形，將溝渠部分範圍變更為綠地。	中路二段296、313地號2筆部分土地

註：表內所載面積應以核定計畫圖實地分割面積為準。



附圖 3 變更內容示意圖

臨時動議第 2 案：報告「變更中壢平鎮都市擴大修訂計畫(配合內壢北營區整體開發)案」暨「擬定中壢平鎮都市擴大修訂計畫(配合內壢北營區整體開發)細部計畫案」

說 明：

一、辦理緣起：

本案為民國 62 年 2 月公告劃定「中壢平鎮都市擴大修訂計畫」範圍內之營區(營二)。依照當時都市計畫規劃構想，中壢平鎮「設二主要商業中心，一為中壢市街地中心，另一為內壢火車站前」，惟當時都市發展重心偏於中壢市街地中心，本計畫所處內壢火車站周圍都市土地發展緩慢，土地使用現況仍屬低度使用，故劃定為營區(營二)供軍事設施、宿舍及軍事訓練使用。

然現有國軍進行人力精簡與縮編，營區及相關庫房之用地需求下降；且中壢平鎮地區近十年人口持續呈現成長，現況人口已超越計畫人口，住宅空間需求有待檢討，實有必要重新從都市發展角度，重新檢討本變更範圍之合理土地使用。

因此，本案因應軍方營區活化利用、地方發展需求以及改善交通系統，將內壢北營區及部分機關用地變更整體開發，以提供充足公共設施、完善交通系統並規劃優質居住環境，爰辦理本次都市計畫變更暨擬定細部計畫。

本案經本府 106 年 9 月 30 日奉核簽准符合都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款規定，得辦理都市計畫個案變更。

二、變更機關：桃園市政府。

三、計畫性質：變更主要計畫及擬定細部計畫。

四、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款及都市計畫法第 17、22 條。

五、變更位置：詳圖一。

六、計畫內容：詳計畫書、圖二、圖三。

七、辦理歷程：

(一)106 年 10 月 13 日起公告公開展覽 30 日，並於 106 年 10 月 30 日假中壢區公所舉辦公開展覽說明會。

(二)106 年 12 月 8 日桃園市都市計畫委員會第 19 次會議決議：本案修正通過，請依下列修正，並提下次會議確認：

1. 請都發局評估區內道路系統與計畫範圍外文化二路對接之可行性。
2. 請都發局檢視計畫區內住宅區(R1、R2、R3、R4)北側臨計畫道路側，其退縮空間是否充足。
3. 本案計畫範圍東南側之住宅區(R12)街廓寬度過窄，調整計畫道路位置，以利後續建築使用。
4. 有關本案區段徵收財務可行性，請作業單位依上述內容修正後調整財務計畫，並再與地政局確認內容。

八、本次提會緣由：

(一)經查本案所套疊之「中壢平鎮都市擴大修訂計畫」都市計畫圖，其中機關用地(機十五)之圖面範圍誤植，予以修正。

(二)本案依 106 年 12 月 8 日市都委會決議修正計畫內容，考量未來配合計畫範圍北側鐵路地下化後之都市空間及交通動線規劃，針對園道用地以及住宅區 R2、R3 及 R7、R8 相鄰界線應退縮 10 公尺建築之部分增列土地使用分區管制要點條文，以增加未來土地使用彈性。

(三)另考量住宅區(R12)街廓土地利用調整道路路型，住宅區之面積將增加 0.01 公頃，園道用地之面積減少 0.01 公頃，併同修正變更內容綜理表、土地使用計畫表。

(四)修正內容詳圖四(變更位置示意圖)、圖五(變更主要計畫示意圖)、圖六(細部計畫內容示意圖)、表 2(主

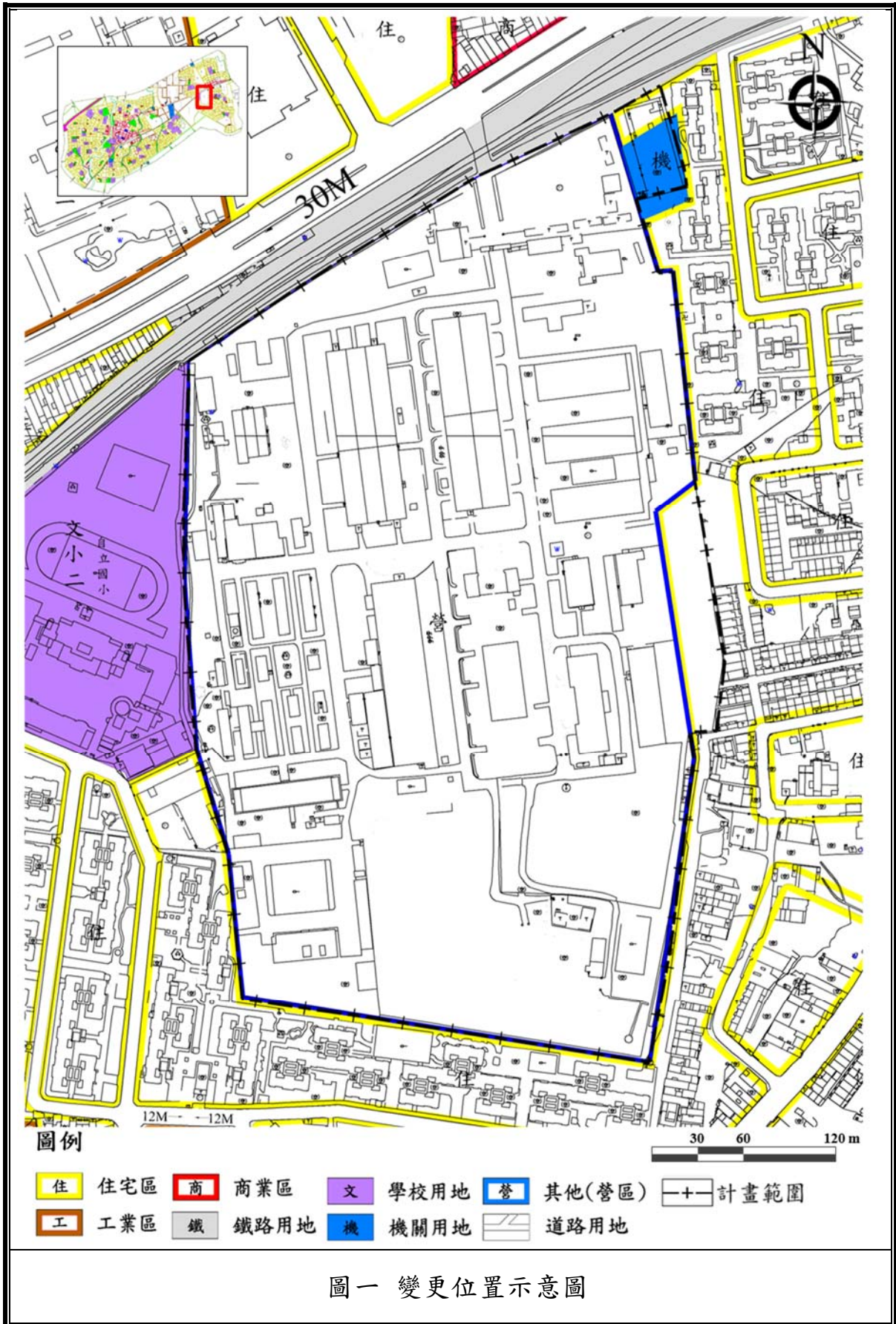
要計畫變更內容綜理表)、表 4 (細部計畫土地使用計畫表)及附件二(土地使用分區管制要點修正對照表)。

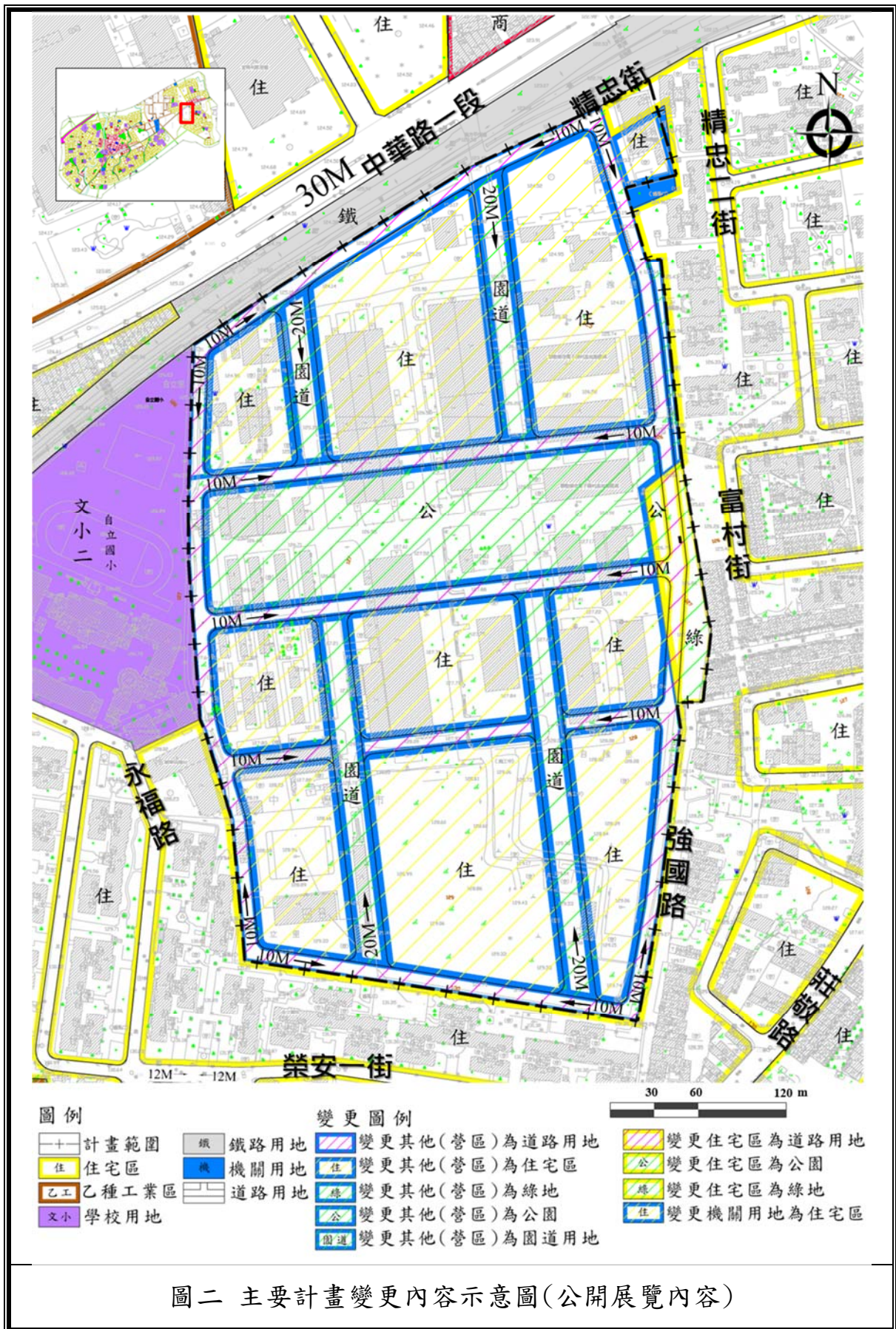
九、公民或團體陳情意見：計 0 件。

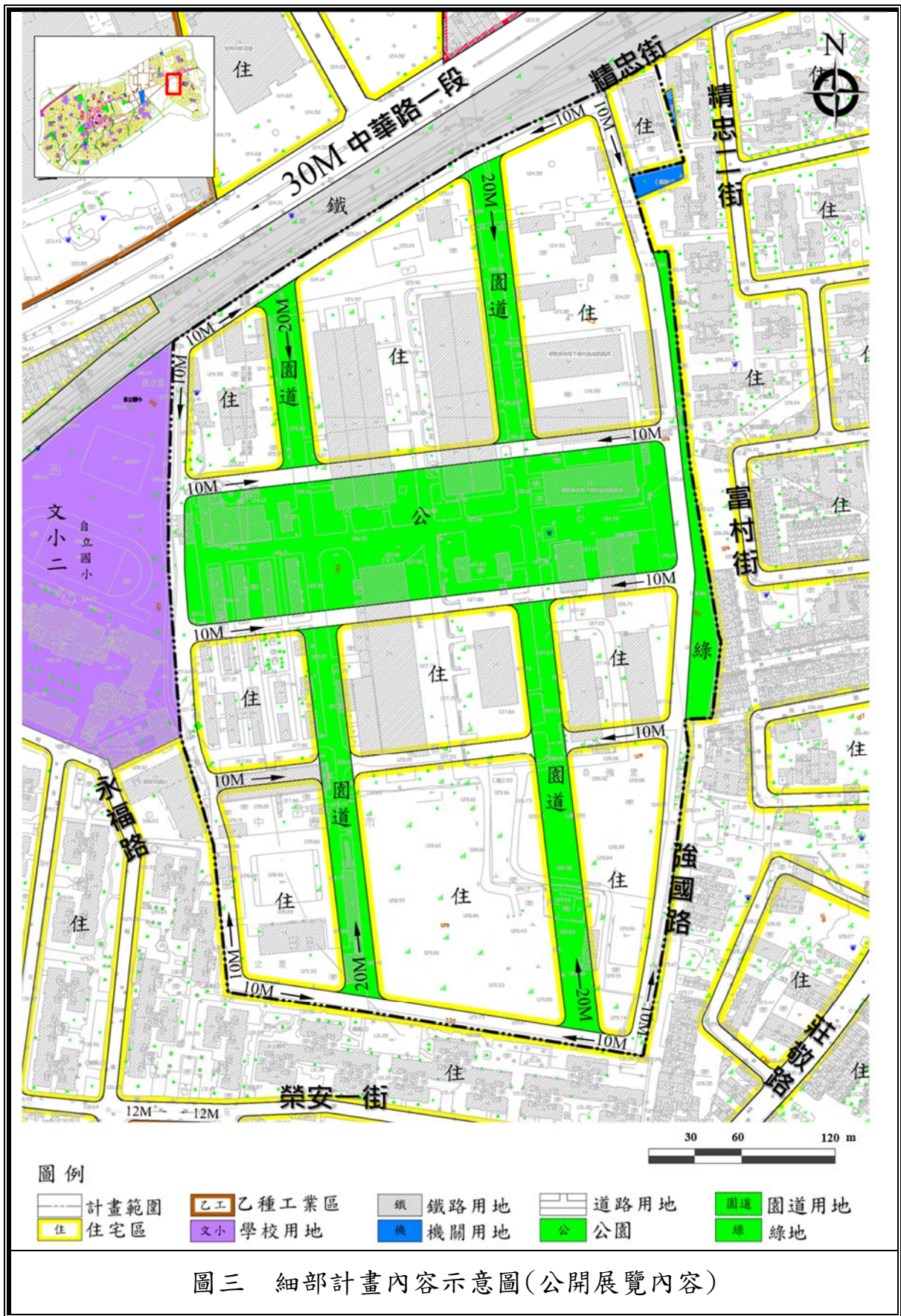
決議：本案修正通過，並請依下列修正：

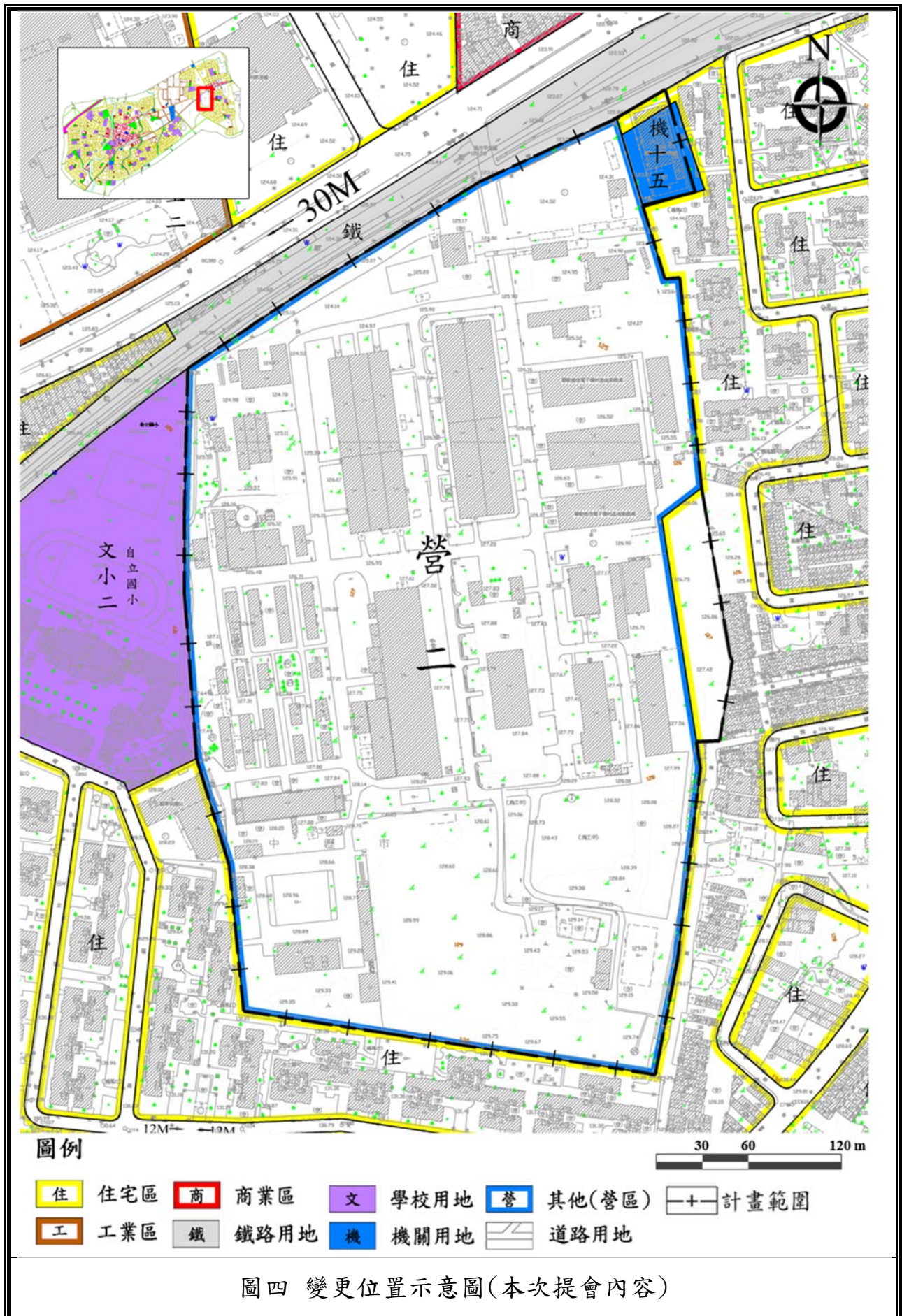
- 一、為利住宅區(R12)街廓方整利用，同意都發局所提修正該住宅區左側園道線型，修正後計畫詳圖五、六及表二、四。
- 二、本案修正後計畫內容，請地政局確認區段徵收財務可行性後，再報內政部審議。
- 三、本案機關用地(機十五)範圍套疊偏差，予以修正，修正後如圖四。
- 四、土地使用分區管制要點修正對照表決議詳附件二。

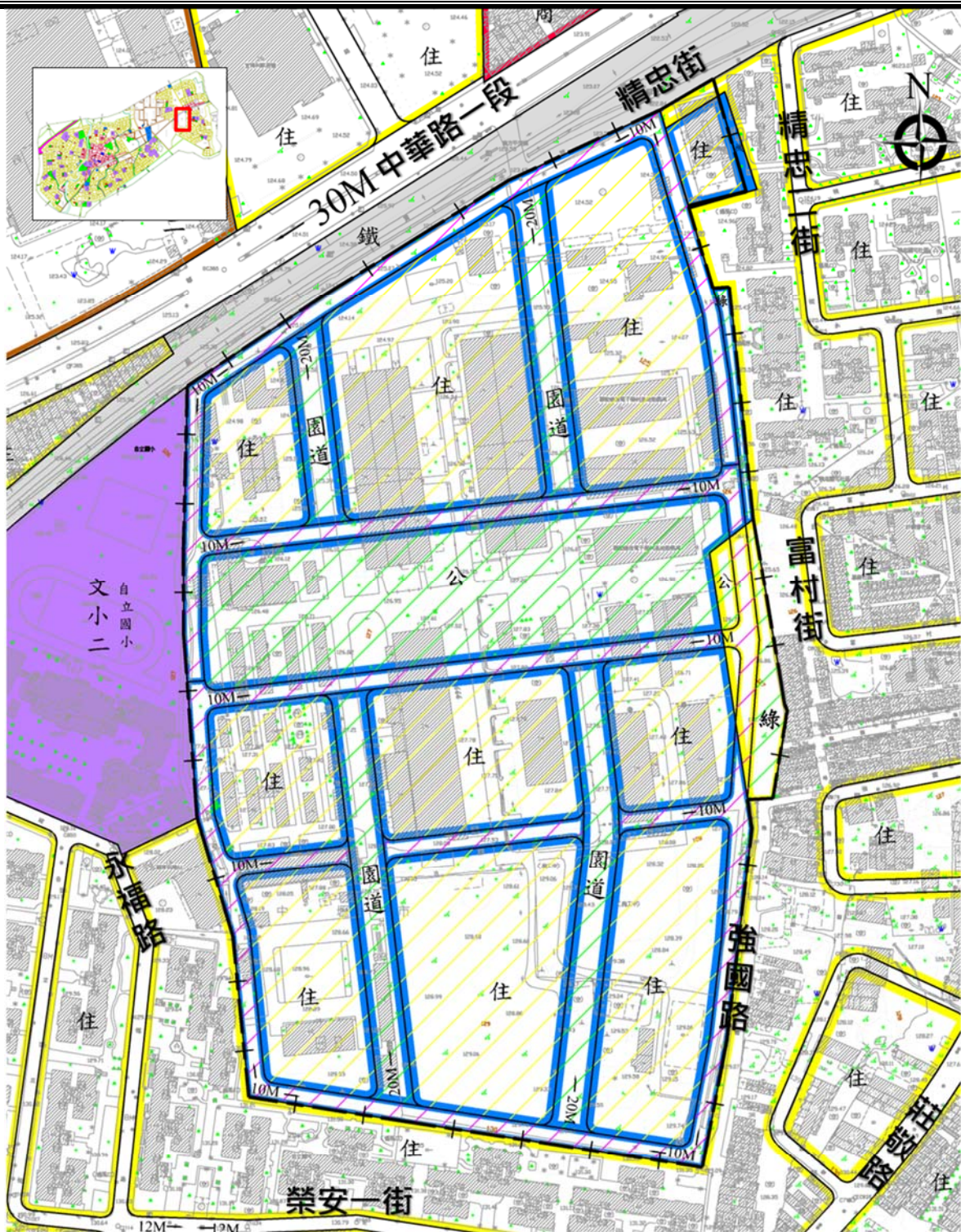
附件一 計畫位置





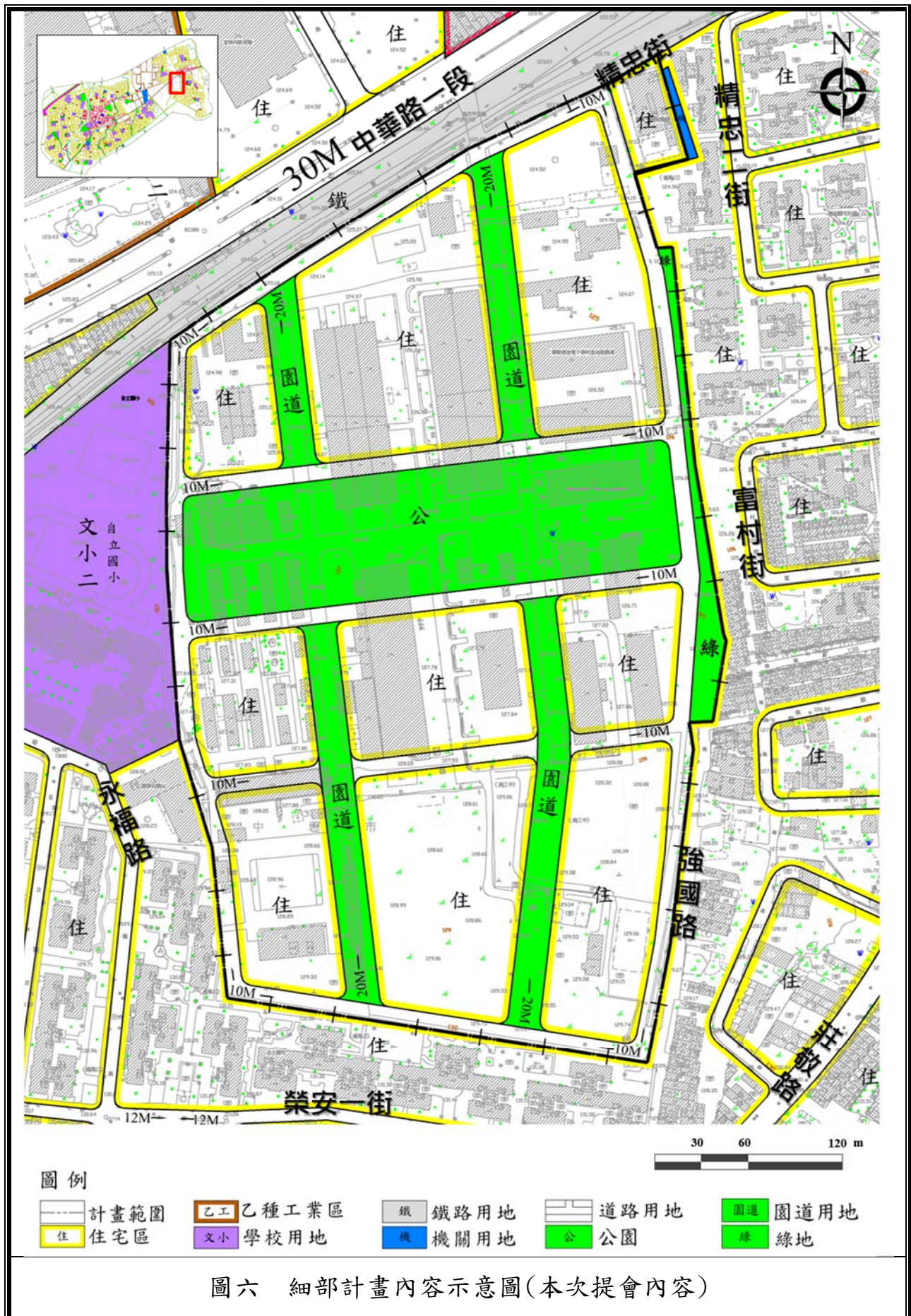






圖例		變更圖例	
	計畫範圍		變更其他(營區)為道路用地
	住宅區		變更其他(營區)為住宅區
	乙種工業區		變更其他(營區)為綠地
	學校用地		變更其他(營區)為公園
	鐵路用地		變更其他(營區)為園道用地
	機關用地		變更住宅區為道路用地
	道路用地		變更住宅區為公園
			變更住宅區為綠地
			變更機關用地為住宅區

圖五 主要計畫變更內容示意圖(本次提會內容)



表一 主要計畫變更內容綜理表(公開展覽內容)

位置	變更內容		變更理由
	原計畫(公頃)	新計畫(公頃)	
營二	營區(15.81)	住宅區(9.34)	1.因應本地區發展需求，營區將配合遷移，釋出土地供整體開發利用。 2.本計畫周遭為住宅社區、學校機關以及量販店等生活機能充足之地區，同時面臨居住壓力提升之衝擊，因此規劃住宅區以滿足需求。 3.配合提升居住空間品質之需求，劃設園道、綠地以及公園等公共設施用地。
		公園(2.46)	
		綠地(0.08)	
		園道用地(1.61)	
		道路用地(2.31)	
機十五	機關用地(0.17)	住宅區(0.17)	
營二東側住宅區	住宅區(0.38)	公園(0.06)	
		綠地(0.19)	
		道路用地(0.15)	

表二 主要計畫變更內容綜理表(本次提會內容)

位置	變更內容		變更理由
	原計畫(公頃)	新計畫(公頃)	
營二	營區(15.81)	住宅區(9.35)	1.因應本地區發展需求，營區將配合遷移，釋出土地供整體開發利用。 2.本計畫周遭為住宅社區、學校機關以及量販店等生活機能充足之地區，同時面臨居住壓力提升之衝擊，因此規劃住宅區以滿足需求。 3.配合提升居住空間品質之需求，劃設園道、綠地以及公園等公共設施用地。
		公園(2.46)	
		綠地(0.08)	
		園道用地(1.60)	
		道路用地(2.31)	
機十五	機關用地(0.17)	住宅區(0.17)	
營二東側住宅區	住宅區(0.38)	公園(0.06)	
		綠地(0.19)	
		道路用地(0.15)	

表三 細部計畫土地使用計畫表(公開展覽內容)

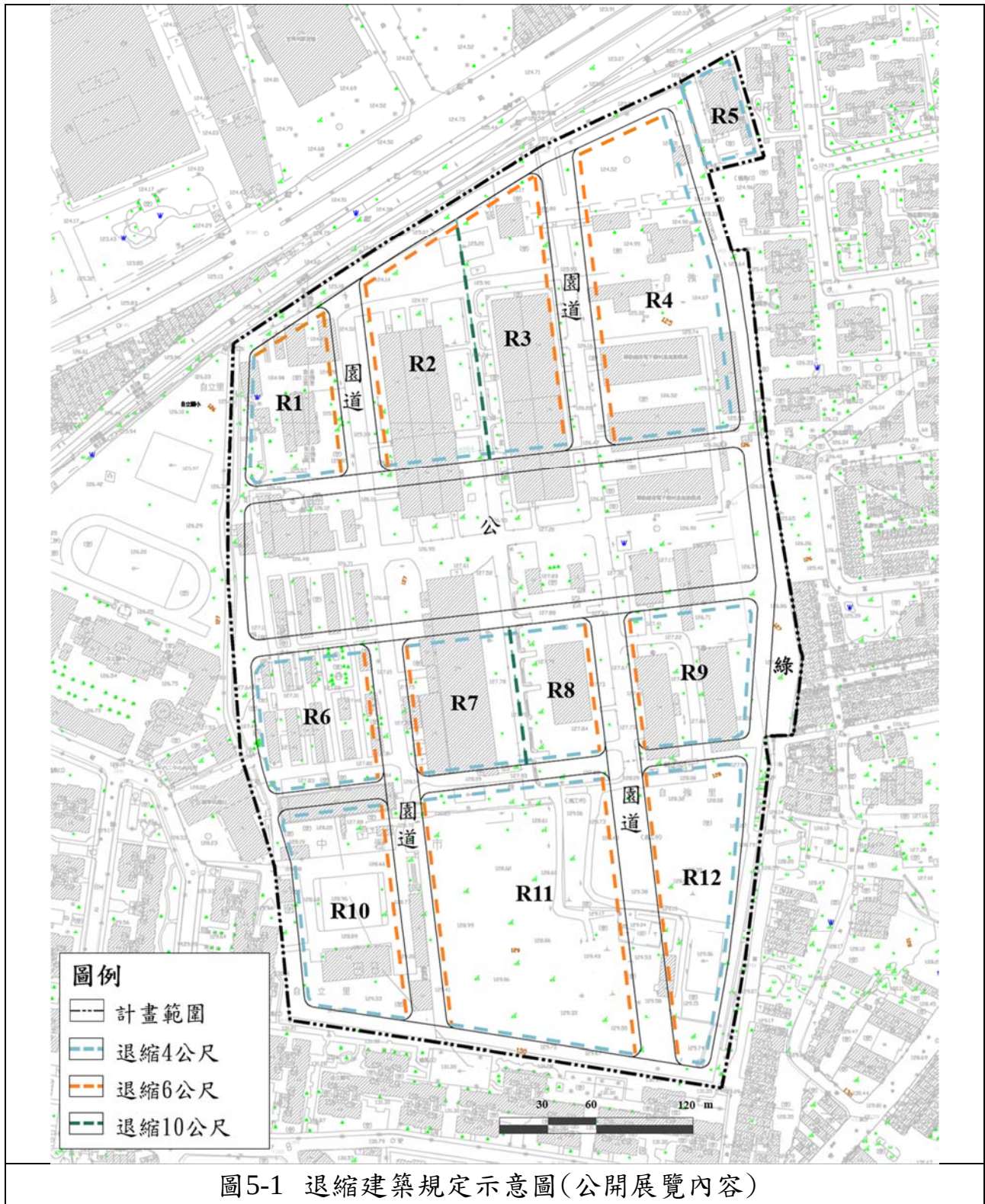
項目		計畫面積(公頃)	佔計畫總面積分比(%)
土地使用分區	住宅區	9.57	58.25%
	小計	9.57	58.25%
公共設施用地	公園	2.52	15.33%
	綠地	0.27	1.64%
	園道用地	1.61	9.78%
	道路用地	2.46	15.00%
	小計	6.86	41.75%
合計		16.43	100.00%

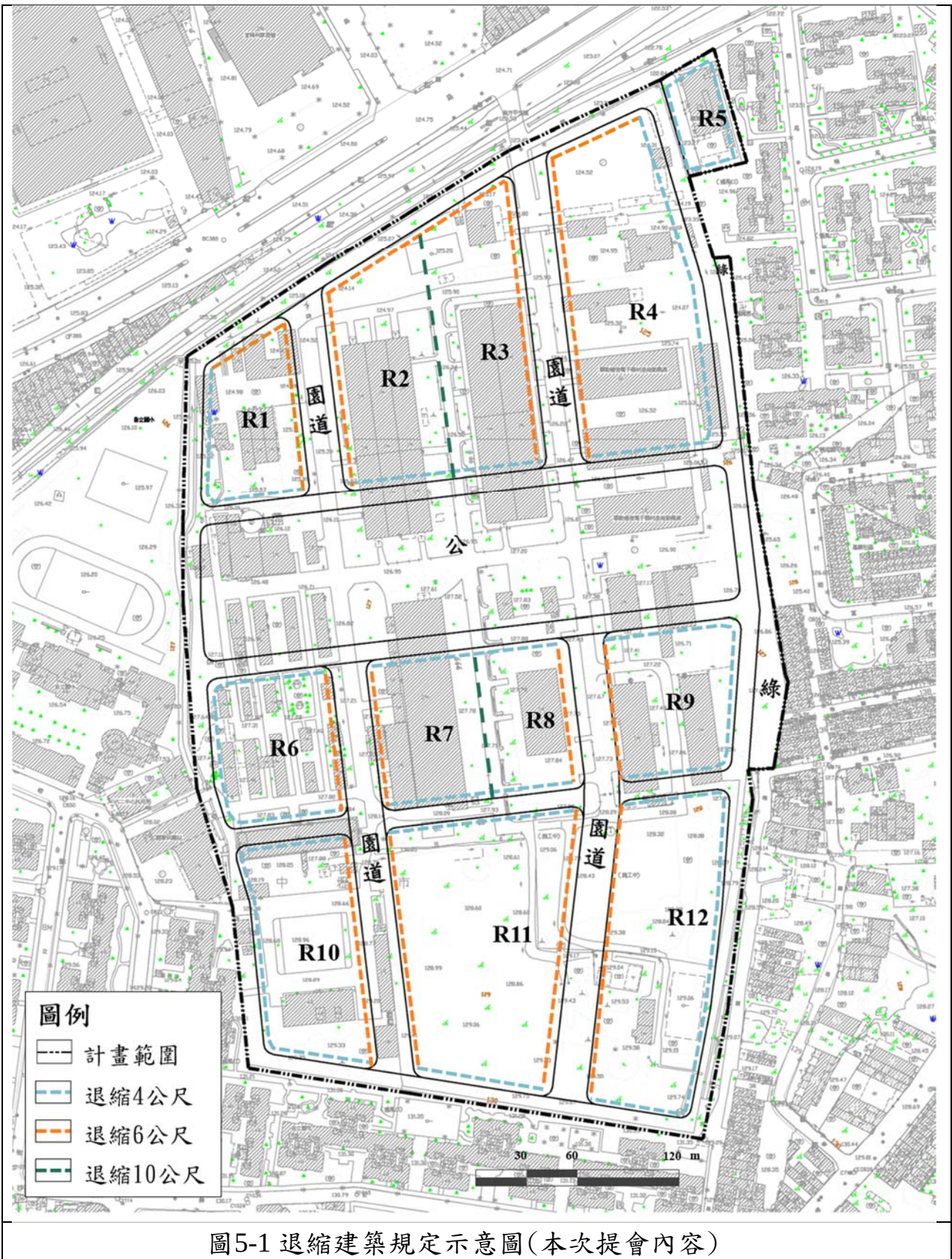
表四 細部計畫土地使用計畫表(本次提會內容)

項目		計畫面積(公頃)	佔計畫總面積分比(%)
土地使用分區	住宅區	<u>9.58</u>	<u>58.31%</u>
	小計	<u>9.58</u>	<u>58.31%</u>
公共設施用地	公園	2.52	15.33%
	綠地	0.27	1.64%
	園道用地	<u>1.60</u>	<u>9.72%</u>
	道路用地	2.46	15.00%
	小計	<u>6.85</u>	<u>41.69%</u>
合計		16.43	100.00%

附件二 土地使用分區管制要點修正對照表

公展草案條文	市都委會決議
(五)住宅區之退縮建築規定原則如下： 1. 住宅區臨接園道用地、計畫範圍北側 10 公尺道路用地，應自道路境界線退縮 6 公尺以上建築；其餘應自道路境界線退縮 4 公尺以上建築，前開退縮部分得計入法定空地，詳圖 5-1。 2. 臨接計畫道路退縮部分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，其餘留設人行步道，人行步道寬度不得小於 2.5 公尺。 3. 為保留本區既有之樹木，住宅區 R2、R3 及 R7、R8 相鄰界線(註)，應各退縮 10 公尺建築(詳圖 5-1)，並於都市設計審議時，提具植栽計畫。	修正通過，修正條文如下： (五)住宅區之退縮建築規定原則如下： 1. 住宅區臨接園道用地、計畫範圍北側 10 公尺道路用地，應自道路境界線退縮 6 公尺以上建築；其餘應自道路境界線退縮 4 公尺以上建築，前開退縮部分得計入法定空地，詳圖 5-1。 2. 臨接計畫道路退縮部分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，其餘留設人行步道，人行步道寬度不得小於 2.5 公尺。 3. 為保留本區既有之樹木，住宅區 R2、R3 及 R7、R8 相鄰界線(註)，應各退縮 10 公尺建築(詳圖 5-1)，<u>退縮部分應供公眾通行使用</u>，並於都市設計審議時，提具植栽計畫。 理由： 為確保住宅區 R2、R3 及 R7、R8 相鄰界線應退縮建築部分之可供公眾使用，爰增加退縮部分應供公眾通行使用之規定。





臨時動議第 3 案：再審議「變更縱貫公路桃園內壢間都市計畫(部分農業區為滯洪池兼公園用地)(配合魚管處滯洪池工程)案」

說 明：

一、計畫緣起：

本計畫本府水務局考量龍門街周遭存有積淹水情形，影響當地居民生活，確有規劃滯洪池設施之急迫性及必要性，故利用鄰近國軍退除役官兵輔導委員會管有之魚塭土地，併同部分臺灣桃園農田水利會用地，將魚管處分線以減洪方式，設置滯洪池以維持出口段計畫流量，以因應地區淹水災害潛勢，擬變更農業區為滯洪池兼公園用地，併同取得土地使用，爰辦理本案都市計畫變更。

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、變更位置：

本計畫變更範圍位於縱貫公路桃園內壢間都市計畫西側，30M 計畫道路(中山路)北側農業區，計畫面積約 2.11 公頃(詳圖 1)。

六、變更內容：詳計畫書、圖一、圖二及表一至三。

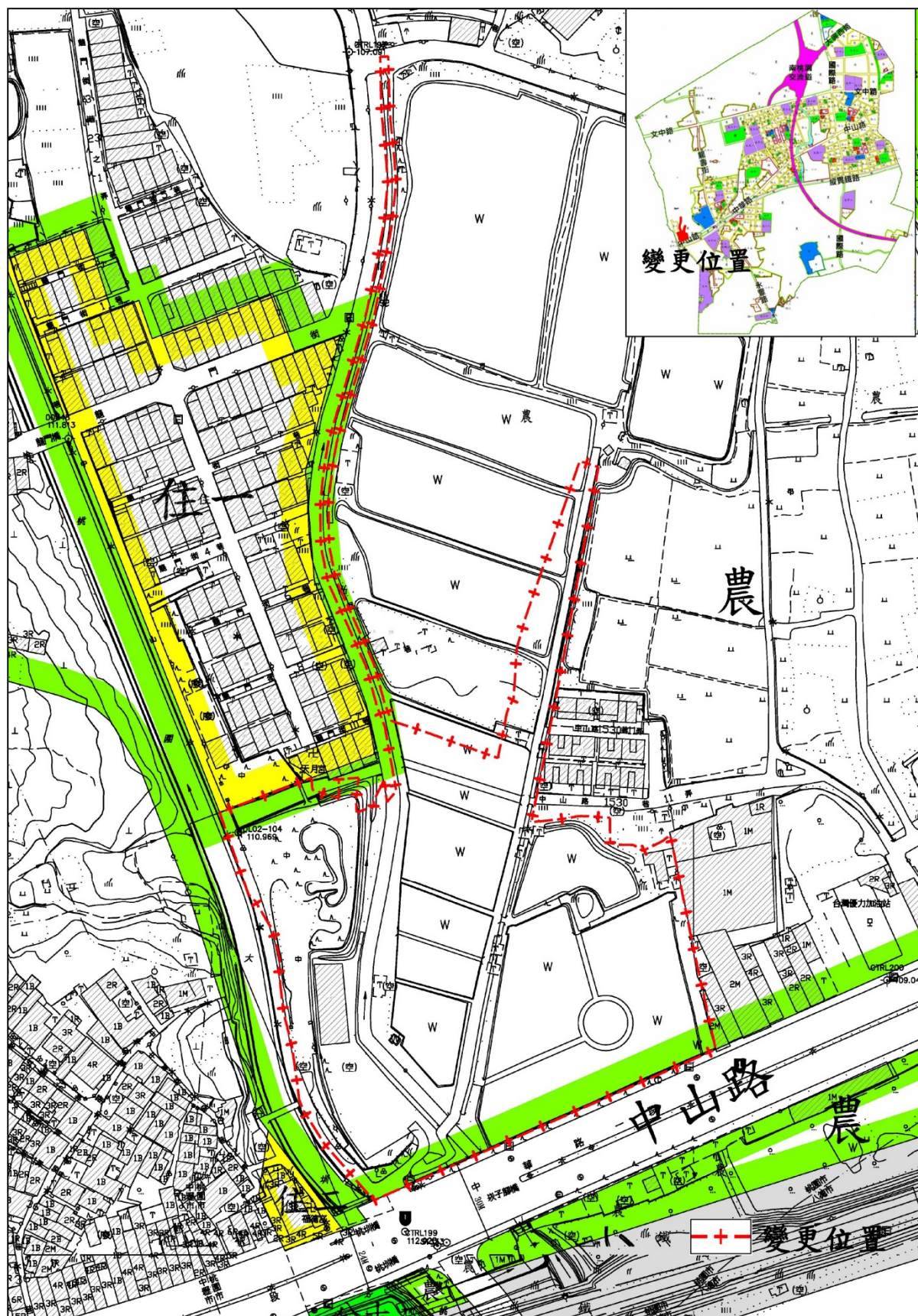
七、辦理歷程：

(一)106 年 10 月 26 日起公告公開展覽，並於 106 年 11 月 9 日於桃園區公所舉行公開展覽說明會。

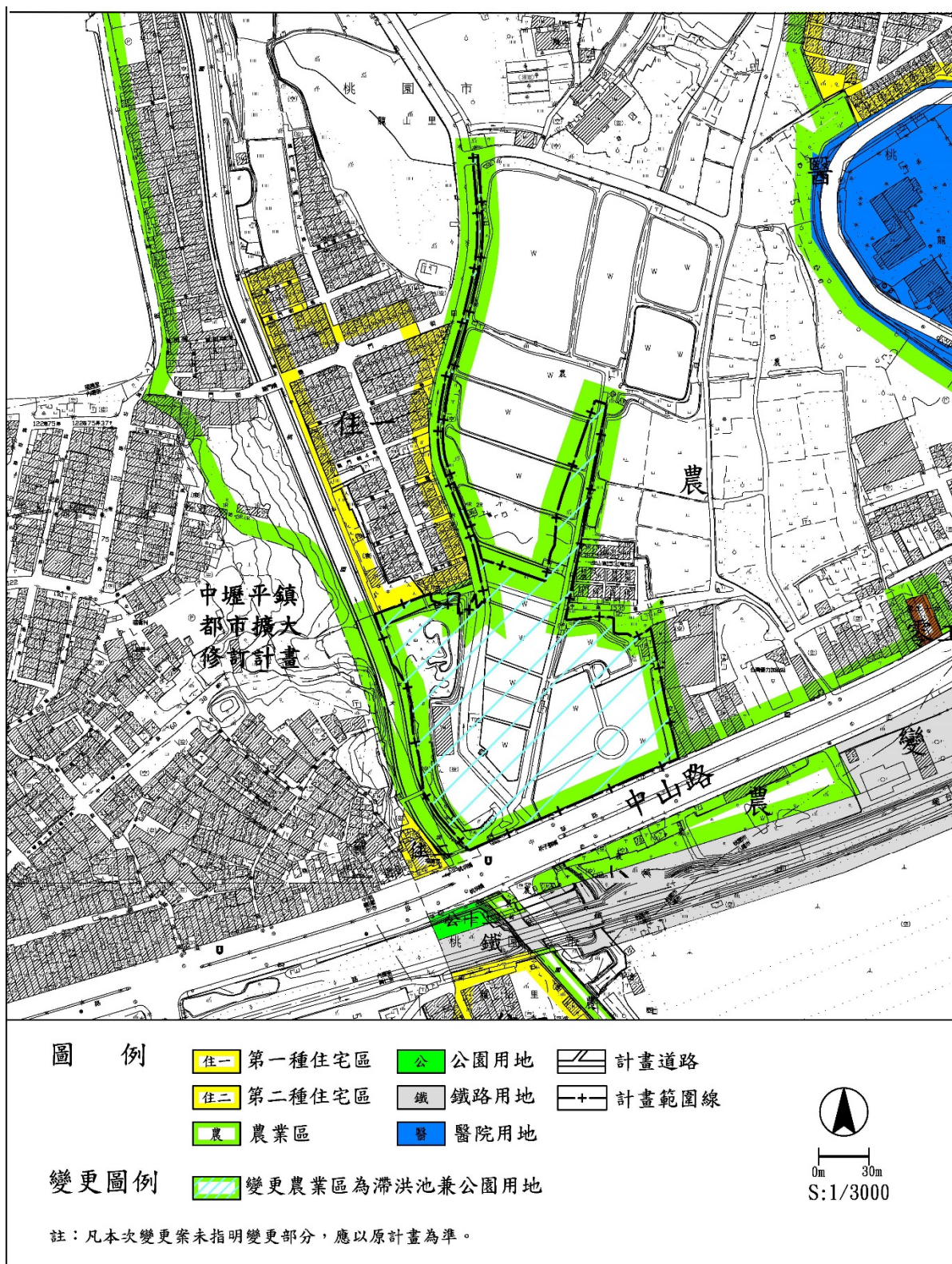
(二)106 年 12 月 8 日桃園市都市計畫委員會第 19 次會議決議再提會討論。

八、公民或團體陳情意見：無。

決 議：照案通過。



圖一 計畫區位置示意圖



圖二 計畫範圍示意圖

表一、變更內容明細表

變更位置	變更內容		變更理由
	原計畫	新計畫	
衛生福利部桃園醫院西側。	農業區 (2.11 公頃)	滯洪池兼公園用地 (2.11 公頃)	有鑑於埔心溪排水系統通洪能力有限，且近年氣候轉變降雨集中暴雨頻仍，周邊地勢低窪處積水或淹水災情頻傳，影響當地居民生活，故本府擬藉由設置魚管處分線滯洪池，削減部分洪峰流量，進而提昇整體排水系統防災能力，將其用地範圍內之農業區變更為滯洪池兼公園用地，以配合本案日後滯洪池工程施作及用地徵收補償事宜。

說明：1. 凡本次變更案未指明變更部分，應以原計畫為準。

2. 表內面積應依據核定圖實地分割測量面積為準。

表二、土地使用分區管制要點

- 一、滯洪池兼公園用地建蔽率不得大於 10%，容積率不得大於 15%。
- 二、本計畫得依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」公園用地辦理多目標使用，准予多目標使用之使用項目如表 8。
- 三、其餘仍應依縱貫公路桃園內壢間都市計畫之土地使用分區管制要點辦理。

表三、多目標允許使用項目表

使用型態	使用項目
立體多目標使用	地下作列使用： 一、停車場。 二、兒童遊樂設施、休閒運動設施及其必需之附屬設施。 三、商場。 四、藝文展覽表演場所。 五、集會所、民眾活動中心。
平面多目標使用	一、社會教育機構。 二、休閒運動設施。 三、集會所、民眾活動中心。 四、停車場。 五、自來水、下水道系統相關設施。 六、消防隊。 七、兒童遊樂設施。

附件一 計畫變更原則說明

根據埔心溪排水系統上游段及長坡溪排水治理工程規劃內容，為改善整體地區排水防洪能力，將採用中游滯洪及分洪方式，設置魚管處滯洪池；為取得相關治水工程所需用地，本計畫將以下列原則選定用地範圍：

- (一) 考量整體治水工程必要性與急迫性，根據滯洪池工程用地需求，變更範圍優先利用公有土地及鄰近臺灣農田水利會土地，俾利加速推動治水工程，改善整體排水防洪機能。
- (二) 變更範圍劃設應考量既有土地使用紋理，以治水工程所需用地為原則，以達改善地區環境防災機能並保障市民生命財產安全之目標。
- (三) 相關治水工程應盡可能利用現有水池地形條件及公有土地做為防洪設施，以盡量減少徵用民地為原則。
- (四) 本計畫治水工程應符合市管區域排水以重現期距10年保護標準，25年不溢堤規劃標準，同時以不增加民國100年公告「埔心溪排水系統埔心溪排水幹線排水治理計畫」洪峰流量為原則，確保埔心溪排水幹線下游段不溢淹。

二、計畫範圍說明

(一) 現有魚管處分線

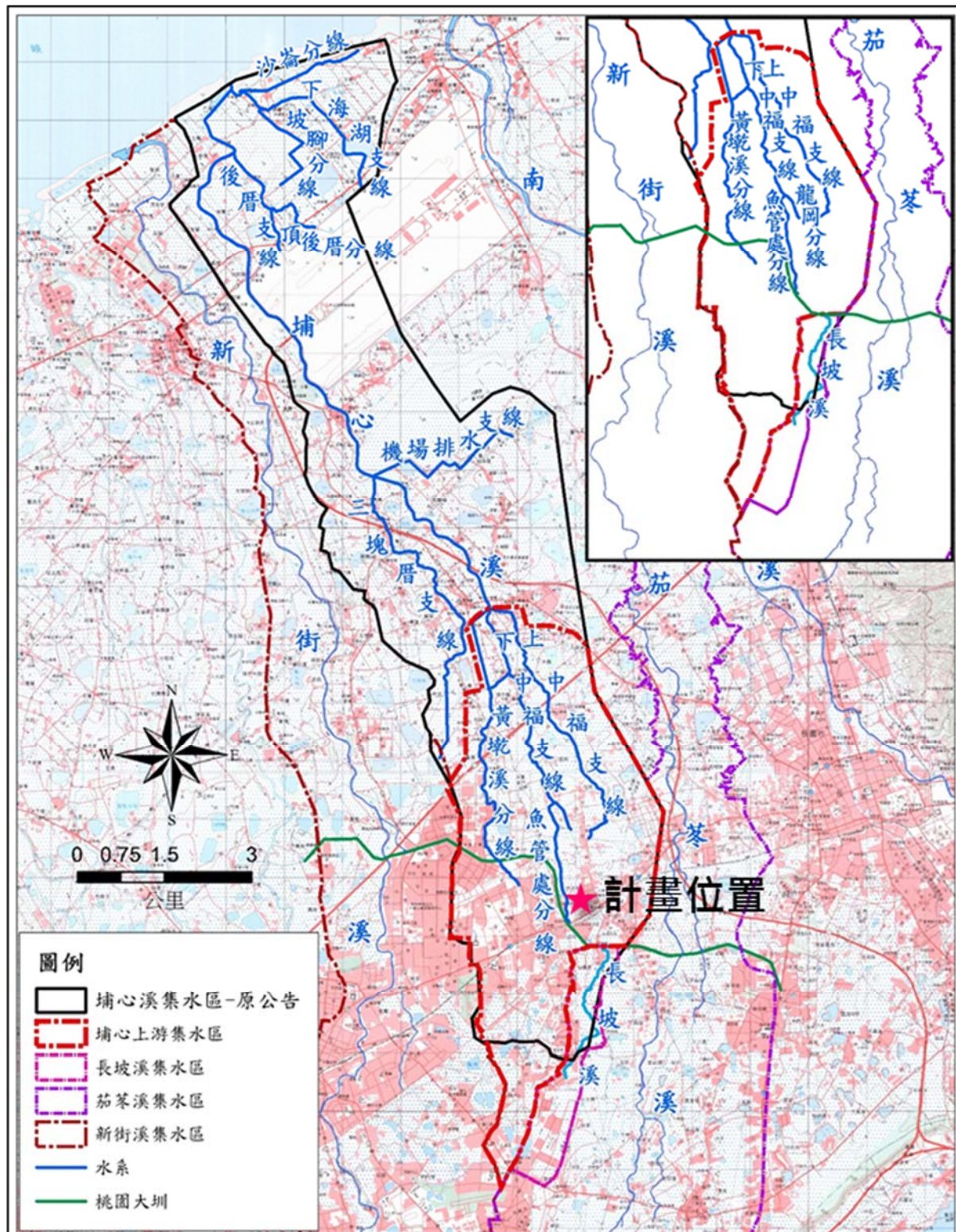
魚管處分線使用之土地尚未完全取得，渠道內仍有部分私有土地；未來將另案通盤檢討魚管處分線全線使用情形，一併辦理渠道內私有土地取得相關事宜。

(二) 北側夾雜私有土地

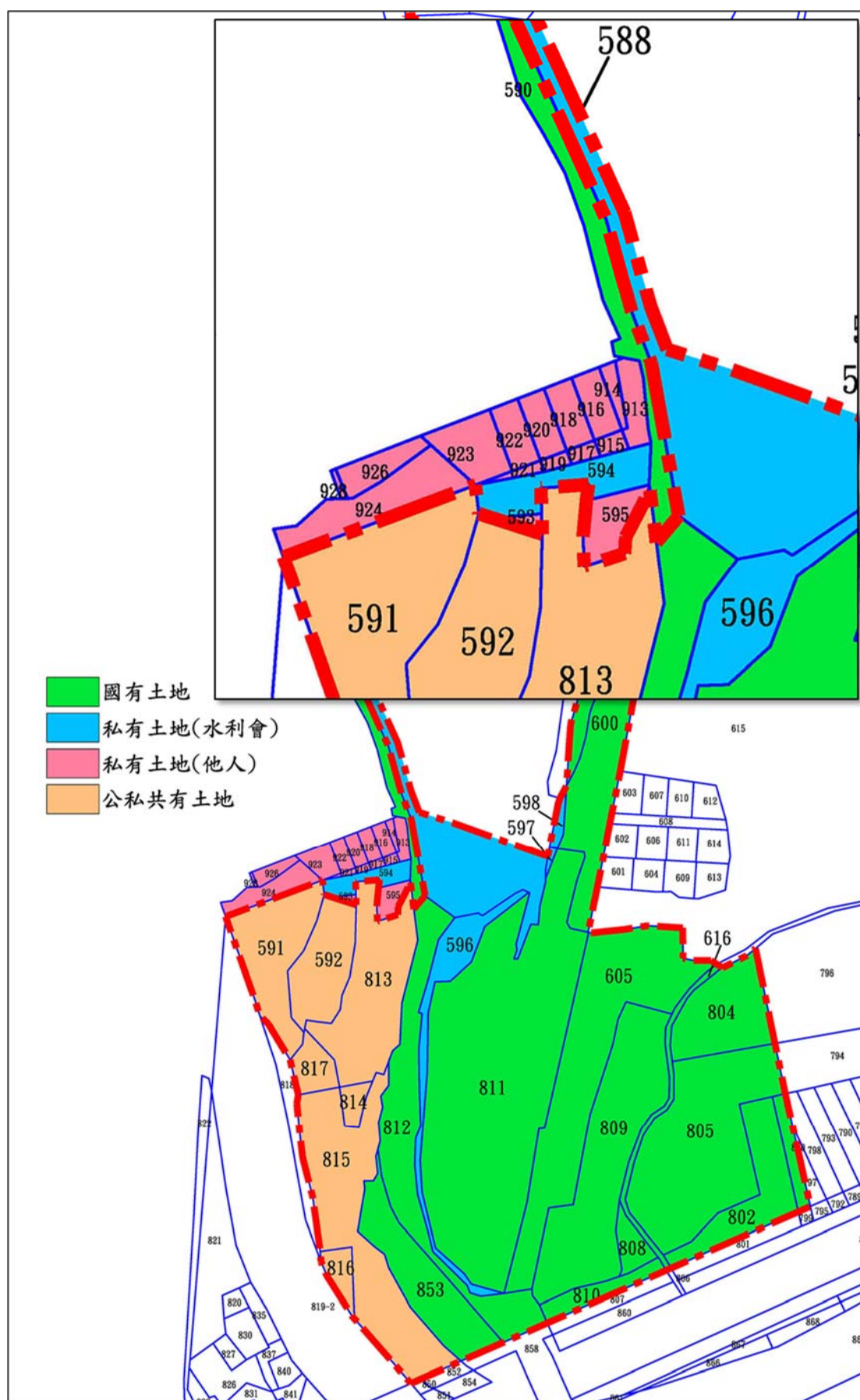
1. 西北側邊界處雙龍段591、592及813地號土地為公私共有土地，皆為吳姓地主所有，持分面積為19.75 m²。若以變更範圍邊界完整性考量，應將591、592及813地號較為畸零之部分土地排除，惟其排除後之私有土地持分面積將更為零星且不

易使用，故將三筆土地全數納入變更範圍，以利辦理後續相關工程施作及徵收補償等事宜。

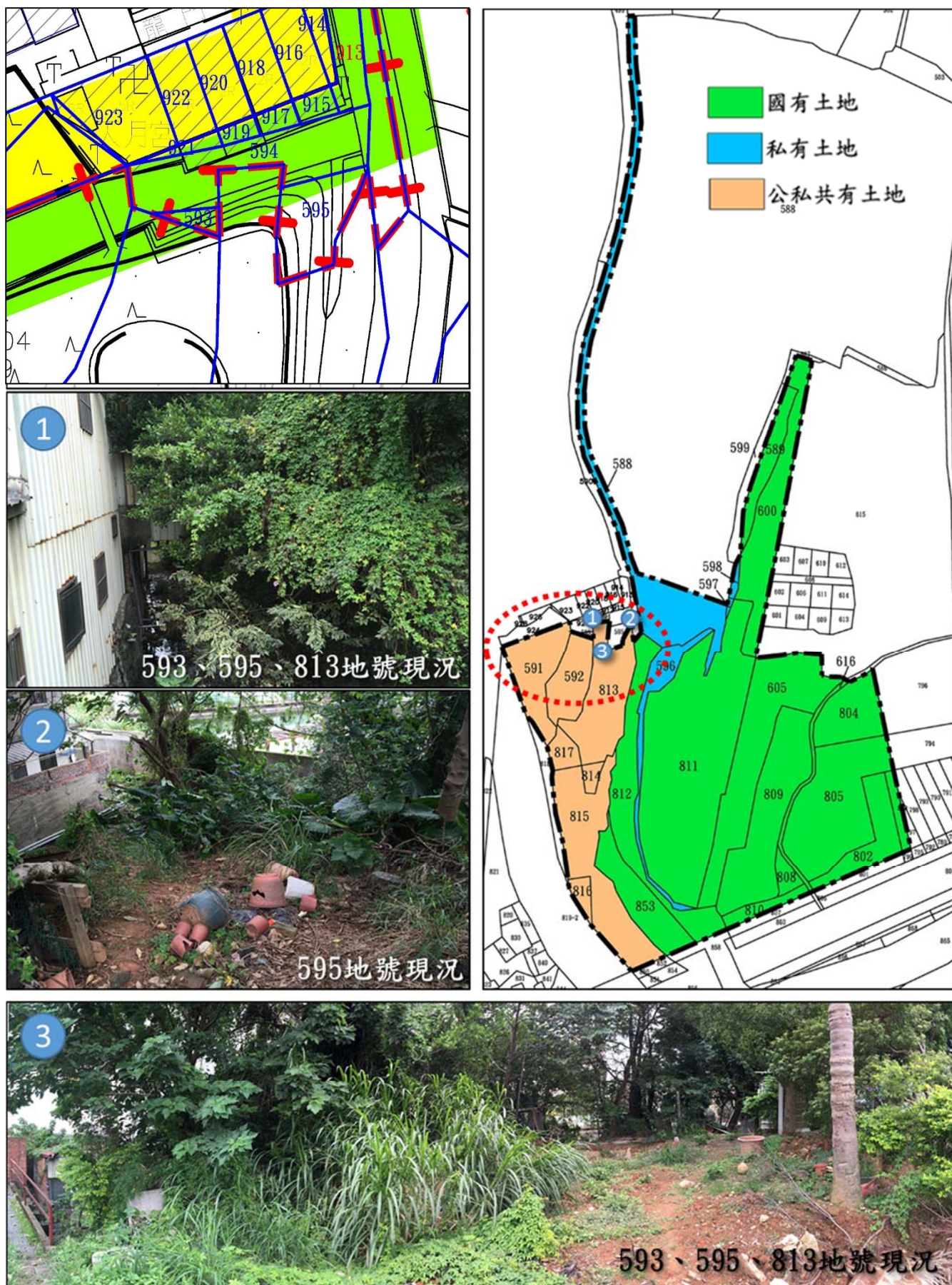
2. 龍山段 913、915、917、919、921 地號為私有土地，現況已有建物，故不予納入計畫範圍。
3. 雙龍段 594 地號為桃園農田水利會所有之土地，現況為西側桃園大圳之退水路使用，未來仍維持現有水路，並無用地取得之必要性，故不予納入計畫範圍。
4. 雙龍段 593 及 595 地號為私有土地，現況為雜林及草地；經協商後地主亦表示不願納入變更，並依盡量避免徵用民地原則，故不予納入計畫範圍。



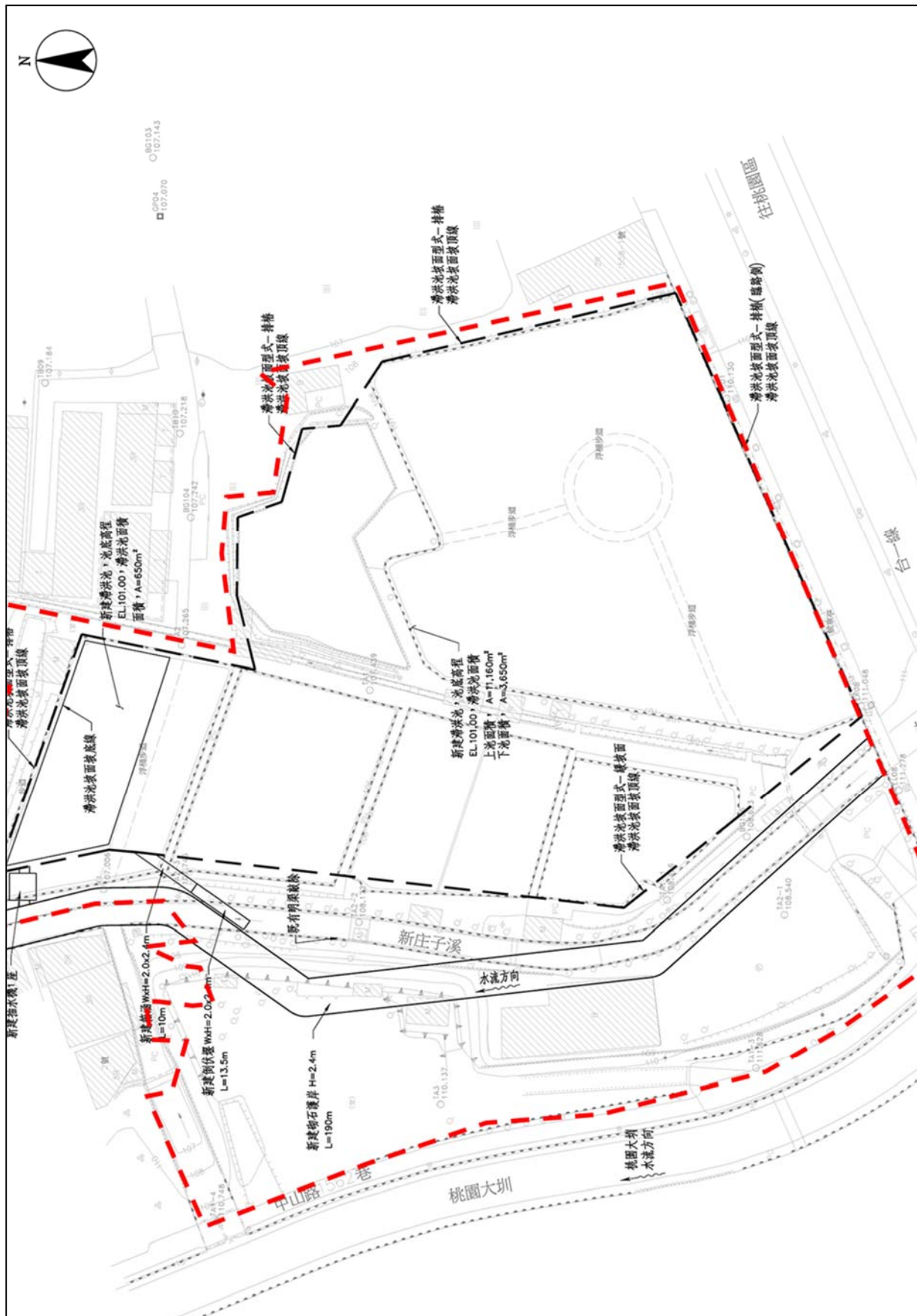
圖三 全區排水系統示意圖



圖四 北側邊界夾雜私有土地地籍示意圖



圖五 西側夾雜私有土地現況示意圖



圖六 滯洪池工程設計構想圖



圖七 滯洪池工程設計構想示意圖

臨時動議第 4 案：再審議「擬定大園都市計畫(部分農業區為工業區及河川區)細部計畫案」

說 明：

一、辦理緣起：

民國 64 年 12 月 15 日大園都市計畫發布實施，永盛公司廠區部分劃設為工業區，部分劃設為農業區。又於民國 77 年間，因應業務擴充之需，於緊鄰工業區之農業區設置三號機廠區，並持續營運至今。

由於機械設備老舊，產品品質無法提升，因應包裝材料品質之要求日益提升，原生產的牛皮紙板已逐漸失去市場，為建立新的製程，提升市場競爭力，遂於民國 93 年 5 月 20 日向經濟部提出擴廠申請，並於民國 93 年 7 月 30 日獲經濟部審議通過本公司之擴廠計畫，計畫生產水泥袋及 A 級牛皮紙、仿牛卡紙等高級包裝用紙。

為符合土地使用相關規定，依程序辦理都市計畫變更，並依都市計畫法第 17 條規定辦理細部計畫之擬定，作為計畫執行開發及管制之依據。

二、申請人：永盛開發實業股份有限公司

三、變更機關：桃園市政府。

四、計畫性質：擬定細部計畫。

五、法令依據：都市計畫法第 17 條、第 24 條及都市計畫工業區毗鄰土地變更處理原則。

六、計畫位置：

本計畫區位於桃園市大園區大園都市計畫內，包括大園區田心子段田心子小段 34 地號等共 47 筆土地，面積共計 7.73 公頃。(如圖 1)。

七、計畫內容：詳計畫書及表 1、圖 2。

八、公民或團體陳情意見：無。

九、辦理歷程：

- (一) 93 年 7 月 30 日經濟部同意本案擴廠計畫。
- (二) 94 年 9 月 22 日經濟部同意本案修正範圍。
- (三) 94 年 10 月 4 日大園鄉都市計畫委員會審議修正通過。
- (四) 95 年 4 月 24 日起第一次公開展覽 30 天，95 年 5 月 11 日於大園鄉公所舉行公開展覽說明會。
- (五) 99 年 2 月 5 日本縣都市計畫委員會審議修正通過。
- (六) 98 年 9 月 29 日本府同意本案交通影響評估。
- (七) 99 年 10 月 4 日本府同意備查本案環境影響說明書(定稿本)
- (八) 102 年 7 月 16 日內政部都市計畫委員會第 807 次會議審議通過本案主要計畫。
- (九) 103 年 10 月 30 日起第二次公開展覽 30 天，103 年 11 月 12 日於大園鄉公所舉行公開展覽說明會。
- (十) 104 年 3 月 24 日內政部都市計畫委員會第 847 次會議審議再提會案，決議維持本會 102 年 7 月 16 日第 807 次會議決議。

十、本案主要計畫業依內政部都市計畫委員會決議維持第 807 次會議決議內容，申請單位依審定之主要計畫內容於 106 年 10 月 5 日函送修正後細部計畫書到府，爰再提會討論。

十一、再審議內容：

依內政部都市計畫委員會審定之主要計畫內容(詳圖 3)，配合修正本案細部計畫內容(詳表 1、圖 2、圖 4)。

十二、106 年 12 月 8 日本市都委會第 19 次會議決議(紀錄尚未確認)：

本案請依下列各點補充修正後，再提下次會議討論：

- (一) 本案應設置之污水處理廠，請申請人評估以維持劃設污水處理廠用地方式或以變更污水處理廠用地改於工業區內設置方式辦理；必要時得再提內政部都委會調整主要計畫。
- (二) 本案公共設施(綠地及道路)之管理維護採捐贈管理維護費用方式辦理，請工務局(養護工程處)提出計算標準。
- (三) 請申請人確認計畫範圍內私有地主均同意變更及負擔回饋。
- (四) 請申請人詳細補充本案 102 年內政部都委會審定至目前辦理歷程及無法取得國有土地同意情形，並於下次會議請國

產署列席協助說明。

決 議：

一、本案主要計畫既經 102 年 7 月 16 日內政部都委會審定，本案細部計畫配合修正後通過，修正內容如下，並請依程序辦理協議書簽訂事宜：

(一) 公共設施用地土地由申請人捐贈予本府，並闢建完成。綠地及道路之管理維護改由捐贈管理維護費方式，照養工處 106 年 12 月 25 日函意見以每年每平方公尺 55 元，一次繳納 25 年計算；污水處理廠用地由申請人管理維護。

(二) 土地使用分區管制要點詳附表 2。

(三) 計畫範圍內私有地主同意變更及負擔回饋之文件，納入計畫書附件。

二、惟本案污水處理廠用地劃設評估部分，經申請人代表會中表示同意於工業區內自行闢建，改採捐贈代金免劃設用地方案，此方案已涉及本案主要計畫之調整。故為免影響本案後續程序，請申請人於協議書簽訂期間，儘速提送改採捐贈代金方案及敘明理由予市府，俾再報內政部，並依內政部都委會決議辦理。

三、又污水處理廠用地劃設經市府水務局及本會討論，顯有以下問題，請併上開改採捐贈代金方案送內政部提會審議：

(一) 污水處理設施為本案工廠所需，理應內化設置，不宜劃設為公共設施用地。

(二) 污水處理廠用地主供本案工廠使用，有違公共設施用地應供公共使用之原則。

(三) 如以市府公共設施土地交申請人管理維護，造成僅得租用于特定人，且租用費用及期間之機制等，亦窒礙難行。

(四) 造成管用不合一，日後使用協調介面多、權利義務不清及權責不明等，徒增雙方困擾。

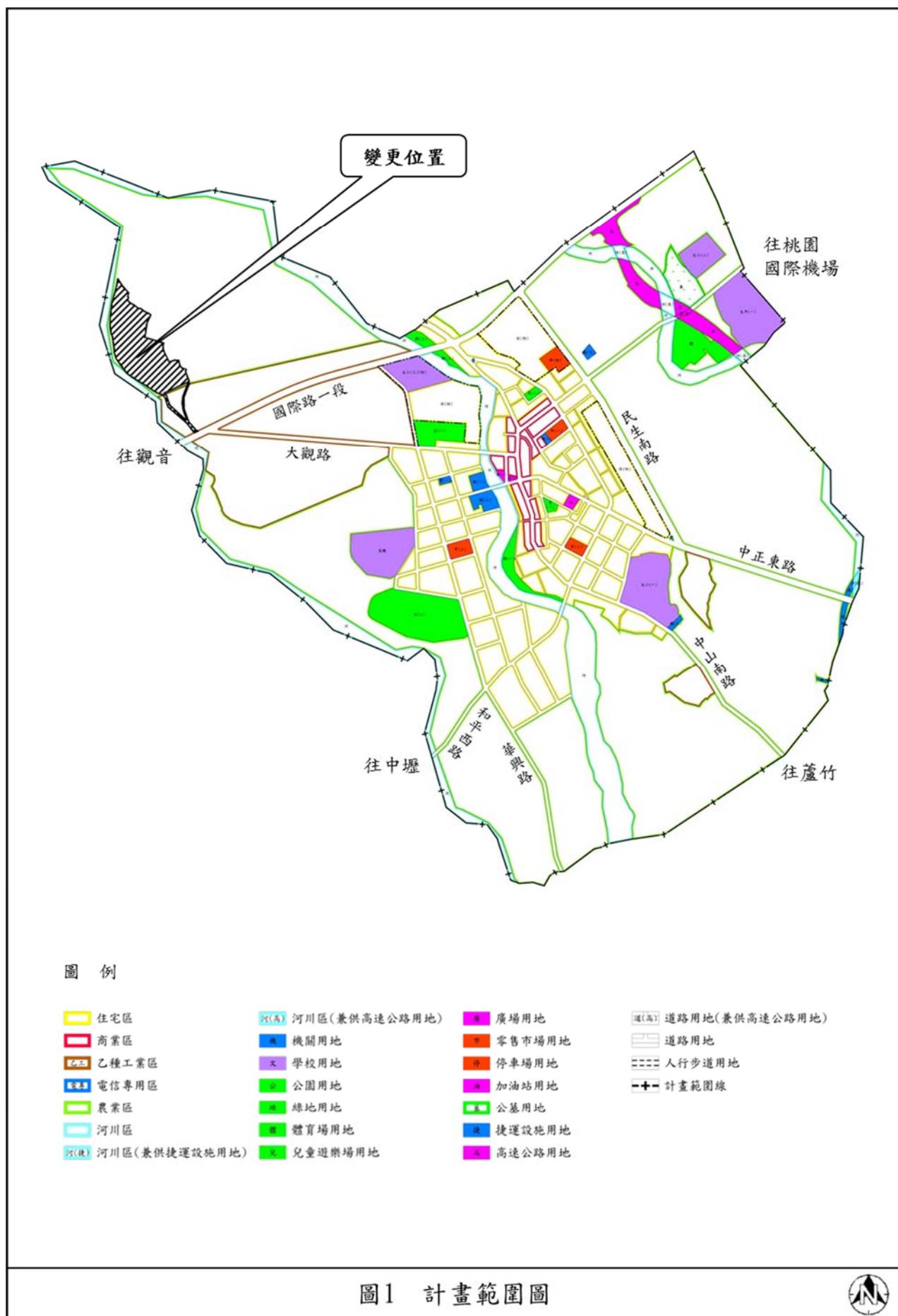
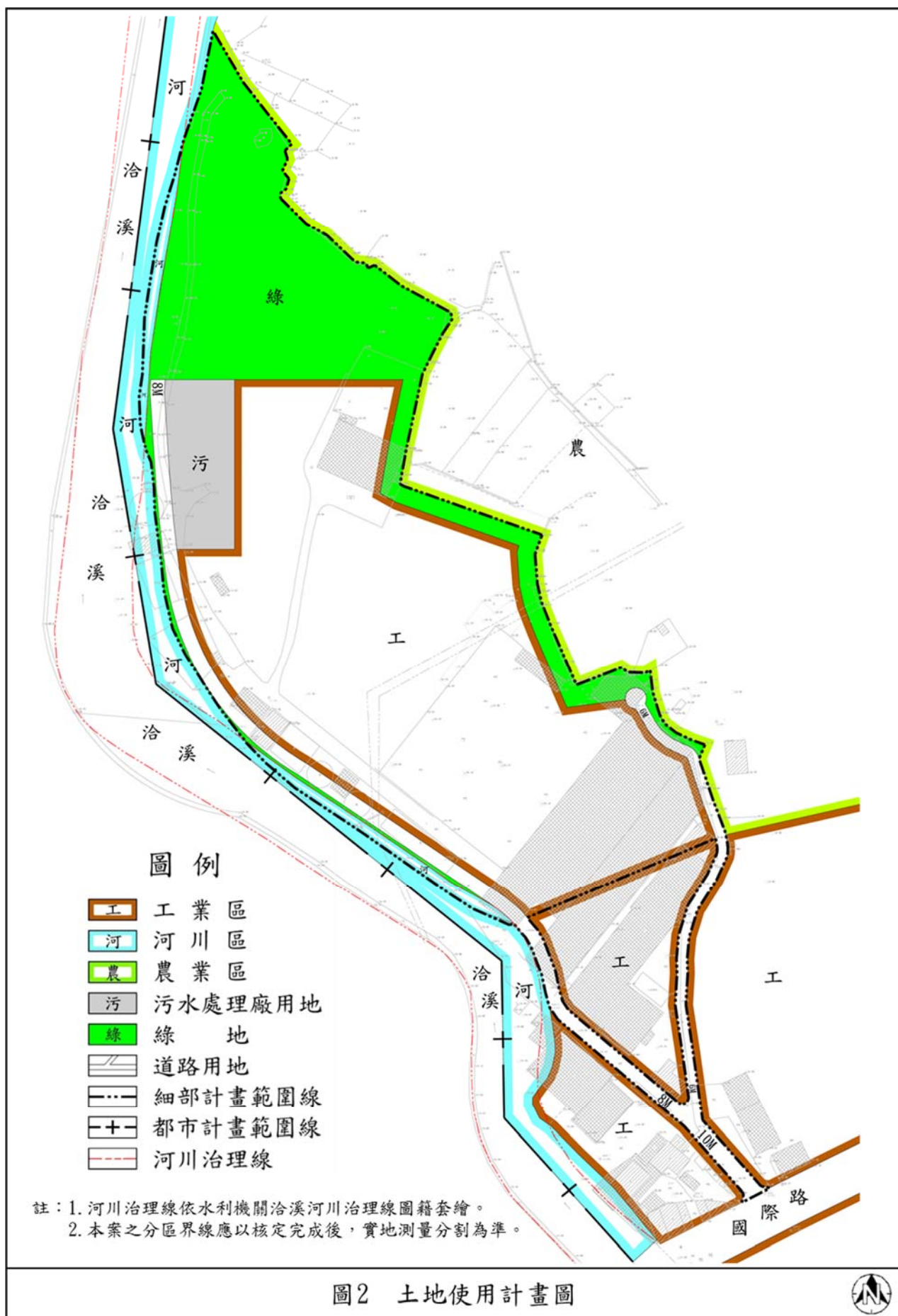


表 1 土地使用計畫表

項 目		面積 (公頃)	百分比 (1)(%)	百分比 (2)(%)	備 註	原分區
土地 使用 分區	工業區	4.47	59.10	57.80		農業區
	河川區	0.17	—	2.20		農業區
	小 計	4.64	59.10	60.00		
公共 設施 用地	污水處理廠 用地	0.35	4.63	4.53	應自行闢建及管 理維護，俟完成 分割移轉贈與地 方政府後，其餘 變更後之工業區 土地始得申請核 發使用執照。	農業區
	綠地	2.08	27.54	26.93		農業區
	道路用地	0.38	5.03	4.92		農業區
		0.28	3.70	3.62		工業區
	小 計	3.09	40.90	40.00		
總計(1)		7.56	100.00	—	不含河川區面積	
總計(2)		7.73	—	100.00	含河川區總面積	

註：表內所載面積應以核定計畫圖實地分割面積為準。



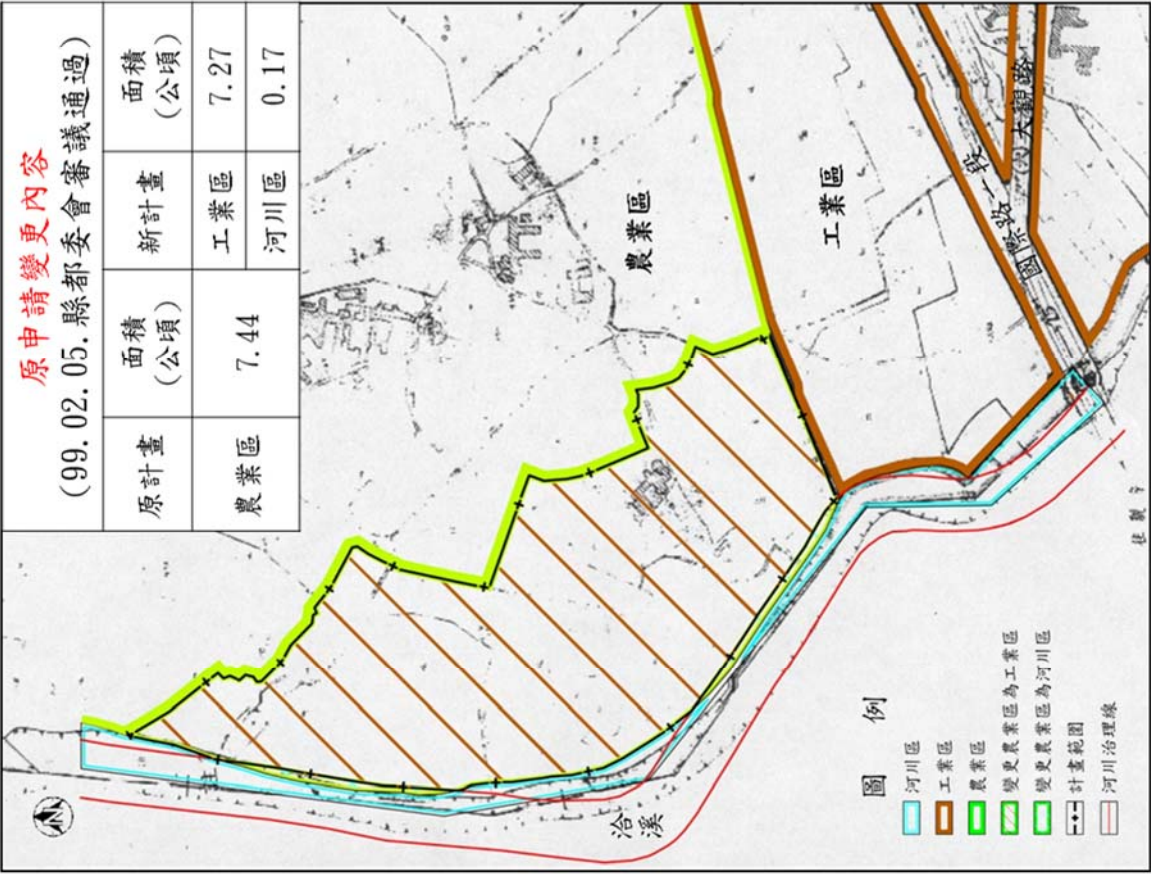
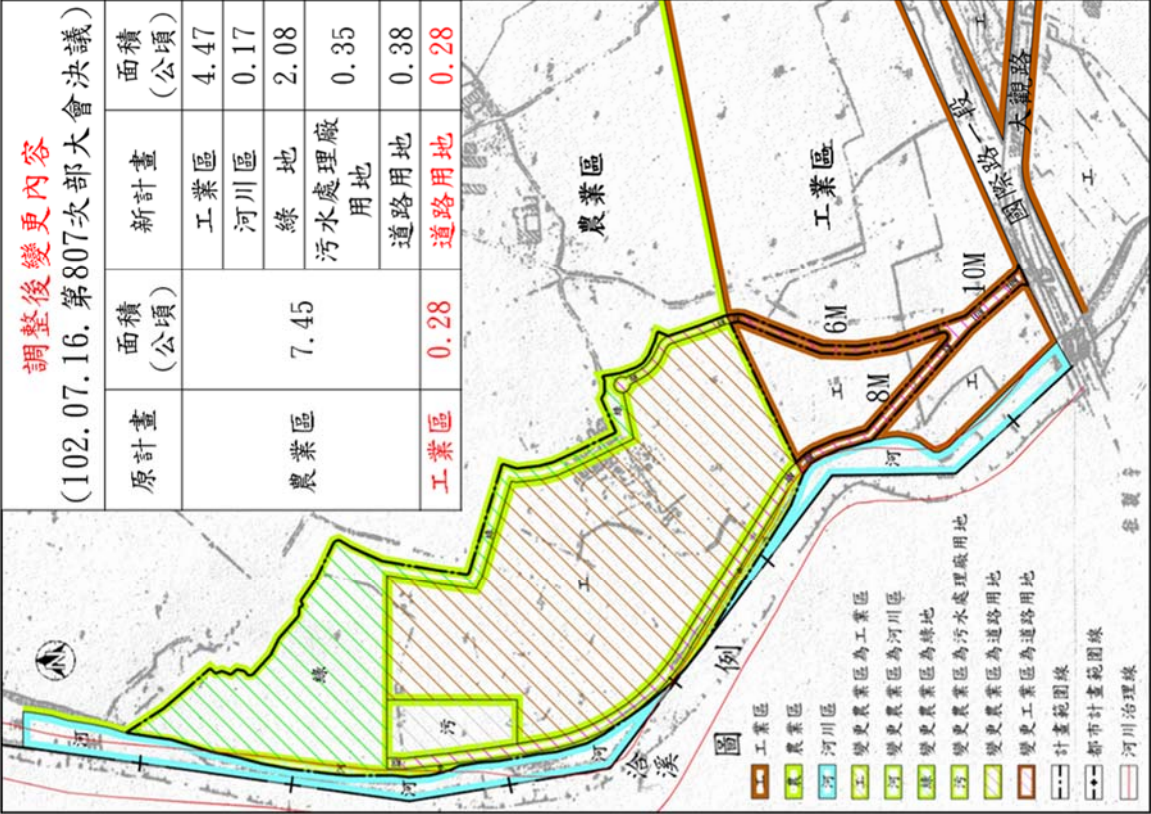


圖3 變更主要計畫內容調整前後示意圖

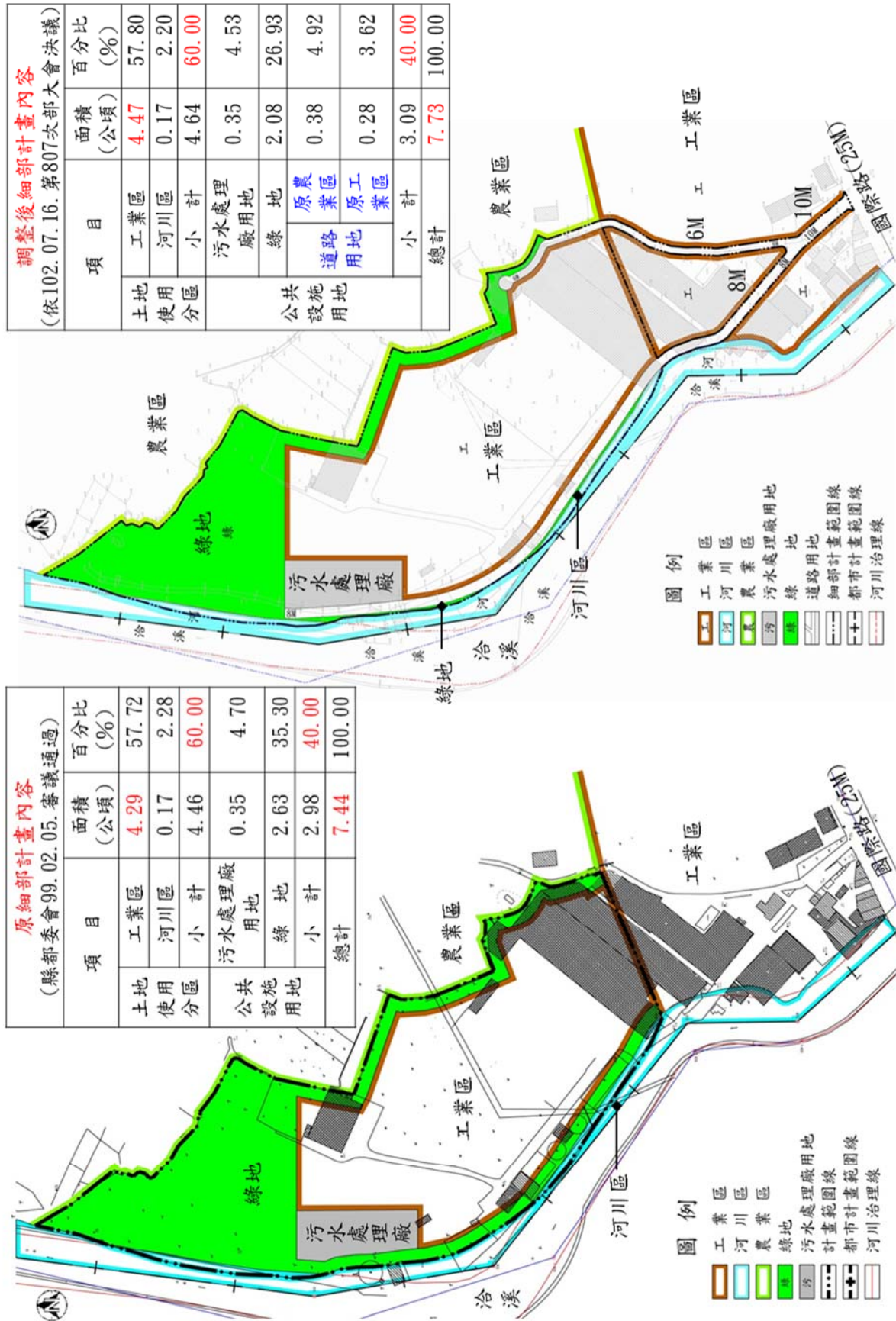


圖4 擬定細部計畫內容調整前後示意圖

表 2 土地使用分區管制要點修正對照表

99 年 2 月 5 日 縣都委會審定條文	市府研析意見	說明	市都委會 決議
一、為促進土地合理利用，維護地區環境品質及形塑良好都市景觀，特訂定本要點。	維持原條文	-	依市府研析意見通過。
二、本要點依都市計畫法第 22 條及同法台灣省施行細則第 35 條之規定訂定之。	二、本要點依都市計畫法第 22 條、 <u>第 32 條及同法桃園市施行細則第 39 條規定訂定之。</u>	依都市計畫相關法令規定辦理。	依市府研析意見通過。
三、本計畫內工業區依乙種工業區管制，建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 210%。	三、本計畫內工業區依乙種工業區管制，建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 210%。	維持原條文	依市府研析意見通過。
四、工業區應自道路境界線至少退縮 6 公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮 2 公尺，退縮部分得計入法定空地。	四、工業區應自道路境界線至少退縮 6 公尺建築， <u>退縮部分得計入法定空地，並不得設置汽車停車空間及圍牆；且退縮部分應自道路境界線至少留設 2 公尺寬之植栽綠化，其餘設置人行步道。</u> 如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮 2 公尺，退縮部分得計入法定空地。	退縮空間不得設置圍牆，並提供綠化及人行使用。	依市府研析意見通過。

99 年 2 月 5 日 縣都委會審定條文	市府研析意見	說明	市都委會 決議
五、建築基地內之法定空地應留設 1/2 以上種植花草樹木，其植栽種類以原生植物為原則。	五、建築基地內之法定空地應留設 1/2 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	依市府研析意見通過。
六、污水處理廠應符合下列要求： 1. 污水處理設施及污水流放標準應符合「水污染防治法」、「下水道法」及其相關法令之規定。 2. 污水處理廠設施處理量至少應達 4,500CMD 以上，占地面積至少應為 3,500 平方公尺以上。	六、污水處理廠應符合下列要求： 1. 污水處理設施及污水流放標準應符合「水污染防治法」、「下水道法」及其相關法令之規定。 2. 污水處理廠設施處理量至少應達 4,500CMD 以上。 占地面積至少應為 3,500 平方公尺以上。	刪除污水處理廠佔地面積等贅字。	依市府研析意見通過。
七、綠地景觀設計原則 1. 綠地景觀由申請人開發，並負管理及維護之責任。 2. 綠地景觀之設計施工應經政府主管機關審核通過，變更設計亦同。 3. 綠地景觀施作完成後，非經政府主管機關同意不得隨意變更。 4. 綠地景觀植被以當地原生樹種為原則。	七、綠地景觀設計原則 1. 綠地景觀應由申請人開發。 並負管理及維護之責任。 2. 綠地景觀之設計施工應經政府主管機關審核通過，變更設計亦同。 3. 綠地景觀施作完成後，非經政府主管機關同意不得隨意變更。 4. 綠地景觀植栽以當地原生樹種為原則。	刪除贅字及文字更正。	依市府研析意見通過。

99 年 2 月 5 日 縣都委會審定條文	市府研析意見	說明	市都委會 決議
5. 景觀自行車道寬度 2.5 公尺，兩側採雙排 喬木方式植栽。	5. 景觀自行車道應至少 <u>留設</u> 寬度 2.5 公尺， 兩側採雙排喬木方式 植栽。		
八、本要點未規定事項， 適用其他法令之規 定。	八、本要點未規定事項， 適用其他法令之規 定。	維持原條文	依市府研 析意見通 過。

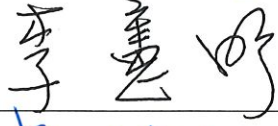
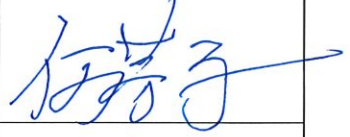
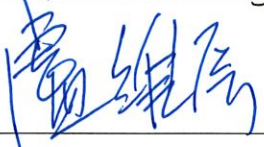
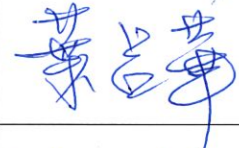
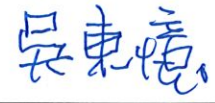
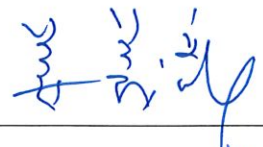
桃園市都市計畫委員會第 20 次會議簽到簿

一、時間：106 年 12 月 26 日（星期二）上午 9 時 30 分

二、地點：本府 16 樓 1602 會議室

三、主持人：游主任委員建華

四、出席委員：

游主任委員建華		李委員麗雪	
李副主任委員憲明		何委員芳子	
盧委員維屏		劉委員宜君	
陳委員錫禎		陳委員銀河	
劉委員慶豐		葉委員呂華	
湯委員蕙禎		林委員坤德	
曾委員榮英		林委員揚盛	
唐委員明健		吳委員東憶	
許委員阿雪		姜委員義龍	
賴委員碧瑩		邱委員志揚	
董委員娟鳴			

五、列席單位及人員：

桃園市議會	市議員薛永明秘書許中源,
蘆竹區籍市議員 (討論第 1、2 案)	
大園區籍市議員 (討論第 2 案)	市議員廖武和主任王裕祥 市議員徐其萬助理崔如山
桃園區籍市議員 (討論第 2 案)	市議員苑綱祥助理侯詩晴 市議員李光遠專員蔡明揚
八德區籍市議員 (討論第 2 案)	
新屋區籍市議員 (討論第 3 案)	

永盛開發實業股份有限公司 (臨時動議第 4 案)	林鴻儀
桃園市蘆竹區公所 (討論第 1、2 案)	謝秋炎
桃園市大園區公所 (討論第 2 案)	張文浩
桃園市桃園區公所 (討論第 2 案)	高如萍
桃園市八德區公所 (討論第 2 案)	林建宏
桃園市新屋區公所 (討論第 3 案)	姜義山
中興工程顧問股份有限公司 (討論第 1 案)	蔣於佑
台灣世曦工程顧問股份有限公司 (討論第 2 案)	張格菲
長豐工程顧問股份有限公司 (討論第 2 案)	許國璋 2 樓 107 樓
安邦工程顧問股份有限公司(討論第 3 案、臨時動議第 4 案)	楊武承 吳明輝 蘇浩 趙邦承
邦翊工程顧問有限公司 (臨時動議第 1 案)	吳文鐘
永奕不動產顧問有限公司 (臨時動議第 2 案)	周美輝 謝麗妍

本府都市發展局	
綜合規劃科	歐陽一
都市計畫科	高蕙萍 鄭欣庭 黃晉林 何佳穎 宋中浩 張媛婷 賴正偉 張鈞根 葉佐軒 劉夏嘉 賴國亭 李佩蓉 邱沁玲

陳情人	
蔡柏亨	

六、會議結束時間：上午 12 時 30 分