

公開展覽草案

擬定南崁地區都市計畫
(配合虎頭山成功路周邊地區
整體開發計畫)細部計畫案計畫書

擬定機關：桃園市政府

中華民國 109 年 9 月

公开展覽草案

桃園市擬定都市計畫審核摘要表		
項 目	說 明	
都市計畫名稱	擬定南崁地區都市計畫(配合虎頭山成功路周邊地區整體開發計畫)細部計畫案	
擬定都市計畫法令依據	都市計畫法第17、22條	
擬定都市計畫機關	桃園市政府	
擬定都市計畫之機關名稱或土地權利關係人姓名	桃園市政府	
本案公開展覽起訖日期	公 開 展 覽	
	公 開 說 明 會	
人民及團體對本案之反映意見		
本案提交各級都市計畫委員會審核結果	市 級	

公開展覽草案

目 錄

壹、計畫緣起	1
貳、法令依據	2
參、主要計畫與細部計畫關係	3
肆、細部計畫範圍及面積	4
伍、發展現況分析	7
陸、發展願景與計畫目標	15
柒、實質發展計畫	19
一、計畫年期	19
二、計畫人口及密度	19
三、土地使用計畫	19
四、公共設施計畫	22
五、交通系統計畫	23
六、都市防災計畫	26
七、土地使用分區管制要點	29
捌、事業及財務計畫	35
玖、其他	32

公開展覽草案

圖 目 錄

圖 1	計畫區地理位置示意圖	2
圖 2	變更後主要計畫示意圖	5
圖 3	細部計畫範圍示意圖	6
圖 4	土地使用現況示意圖	11
圖 5	土地權屬示意圖	13
圖 6	道路系統現況圖	14
圖 7	整體開發計畫構想示意圖	18
圖 8	細部計畫內容示意圖	21
圖 9	交通系統計畫示意圖	25
圖 10	都市防災計畫示意圖	28
圖 11	區段徵收範圍示意圖	33

表 目 錄

表 1	主要計畫變更後之土地使用計畫面積表	4
表 2	桃園市及桃園區歷年人口數與成長率一覽表	7
表 3	桃園區歷年人口結構一覽表	8
表 4	桃園區性比例及扶養比統計表	9
表 5	桃園市民國 103 年各級產業就業人數表	9
表 6	土地使用現況面積表	10
表 7	計畫人口推估表	19
表 8	細部計畫土地使用面積表	20
表 9	細部計畫公共設施用地面積檢討分析表	23
表 10	聯外、主要及次要道路一覽表	24
表 11	區段徵收開發成本概估表	32

公開展覽草案

壹、計畫緣起

台灣地區六直轄市占全國總人口近 7 成，其中桃園市人口發展快速；而桃園區近年來人口呈現穩定成長之趨勢，屬高成長率之行政轄區。另桃園市都市計畫區之住宅發展已趨近飽和，須檢討及釋出桃園市核心外圍農業區，預為規劃所需之都市發展用地，以因應未來人口成長需要。

「桃園市都市計畫(第二次通盤檢討)案」前於民國 93 年 9 月 8 日發布實施，其暫予保留第 6 案及第 7 案，將計畫區東北側(南崁溪右岸)之農業區變更為住宅區，附帶條件規定應另行擬訂細部計畫，並以區段徵收方式開發；惟迄今仍尚未依內政部都市計畫委員會第 570 次會議決議之區段徵收開發案件處理原則，檢具區段徵收可行性評估及實施進度與經費相關證明文件，納入計畫書規定，報由內政部核定，故現行計畫仍為農業區。

審酌前開暫予保留第 6、7 案變更範圍與其北側毗鄰之「南崁地區都市計畫」間尚夾有部分農業區，考量地區土地利用與使用分區縫合，有必要併同納入整體規劃與開發。又本計畫範圍南側臨「桃園市都市計畫」機關用地(機十五)，為近期桃園市政府規劃之「虎頭山創新基地」，以物聯網技術產業發展，並兼具休閒開放空間使用，故本計畫區實有配合實際需要辦理都市計畫變更。

另南崁溪北側地區之道路系統，現況僅有民光東路、三元街及成功路等 3 條聯外道路，造成南崁溪兩岸往來交通壅塞。期待透過本案變更與整體開發，檢討周邊交通現況，改善周邊道路系統，以增益南崁溪兩岸之交通路網。

基此，爰辦理本案之都市計畫變更，併同擬定細部計畫作業，並依都市計畫法第 17 條規定辦理細部計畫之擬定，以加速地區之開發建設，並作為主要計畫執行開發及管制之依據。

貳、法令依據

都市計畫法第 17、22 條。

公開展覽草案

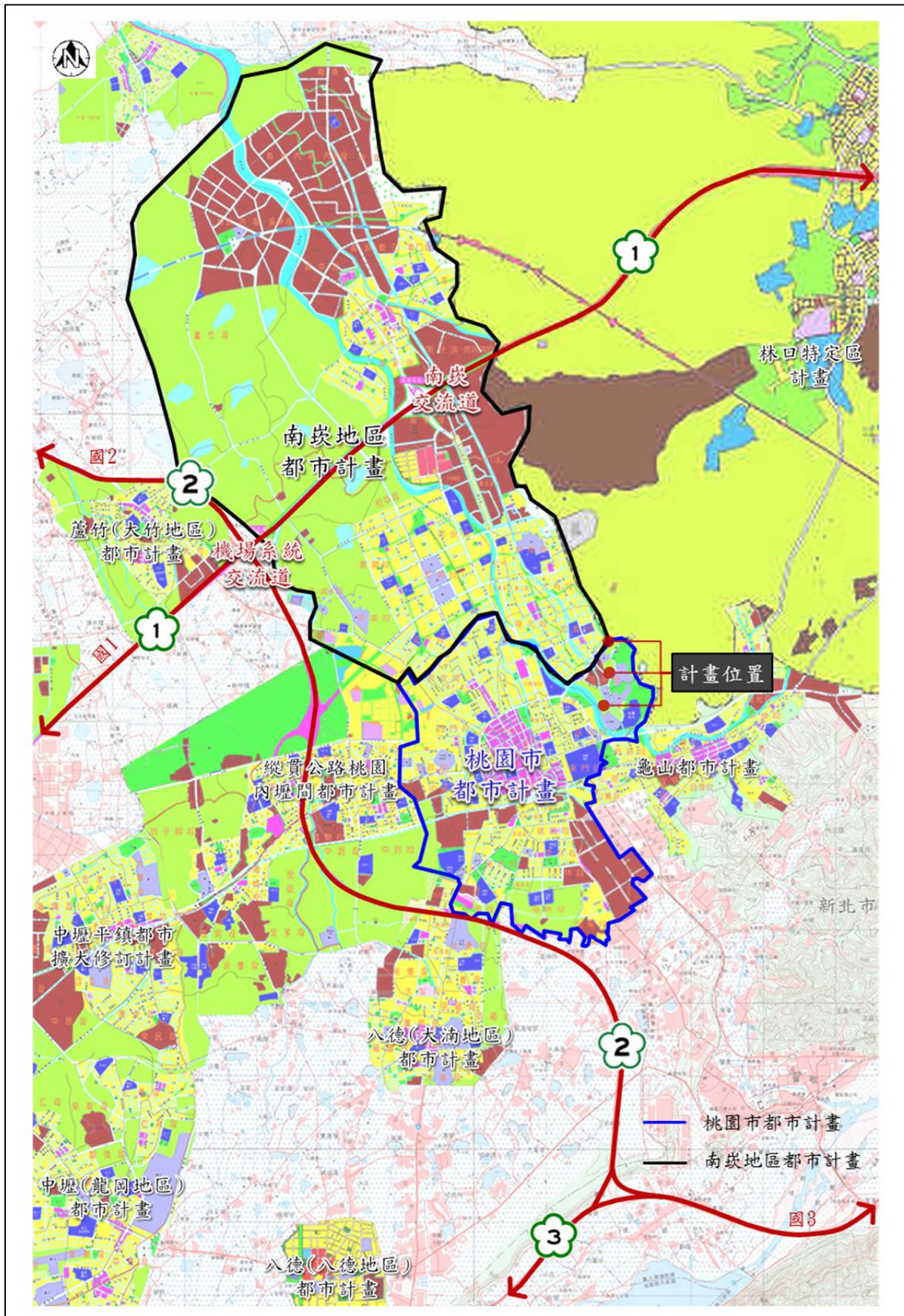


圖 1 計畫區地理位置示意圖

公開展覽草案

參、主要計畫與細部計畫關係

本細部計畫係依據「變更桃園市都市計畫(配合虎頭山成功路周邊地區整體開發計畫)主要計畫案」及「變更南崁地區都市計畫(配合虎頭山成功路周邊地區整體開發計畫)主要計畫案」等主要計畫內容據以實施，主要計畫內容說明如下：

一、變更範圍與面積

原整體開發計畫範圍面積約 18.35 公頃，本次檢討納入周邊部分地區併同辦理變更，調整後之變更範圍分屬桃園市、南崁地區等兩個都市計畫區，面積合計約 29.58 公頃，其中以桃園市都市計畫區所佔面積較多，約 27.68 公頃(佔 93.58%)；另為南崁地區都市計畫區，面積約 1.90 公頃(佔 6.42%)。

二、計畫年期

以民國 115 年為目標年。

三、土地使用及公共設施計畫

(一)土地使用計畫

劃設之土地使用分區包括：住宅區及產業專用區，合計面積 20.87 公頃(佔 70.56%)。

(二)公共設施計畫

劃設之公共設施用地包括：機關用地、公園用地、文中用地、電路鐵塔用地、綠地、道路用地、產業發展用地、道路用地(兼供河川使用)等，合計面積 8.71 公頃(佔 29.44%)。

四、開發方式

本計畫由桃園市政府為開發主體，以「區段徵收」方式辦理開發。

五、其他

應與「變更南崁地區都市計畫(配合虎頭山成功路周邊地區整體開發計畫)主要計畫案」，併同擬定細部計畫，並應訂定土地使用分區管制等相關規定。

公開展覽草案

表 1 主要計畫變更後之土地使用計畫面積表

項目		計畫面積 (公頃)	佔計畫面積 百分比(%)
土地 使用 分區	住宅區	13.16	44.50%
	產業專用區	7.71	26.06%
	小計	20.87	70.56%
公共 設施 用地	機關用地	0.26	0.88%
	公園用地	0.52	1.76%
	文中用地	0.03	0.10%
	電路鐵塔用地	0.06	0.20%
	綠地	0.73	2.47%
	道路用地	0.92	3.10%
	產業發展用地	6.12	20.69%
	道路用地(兼供河川使用)	0.07	0.24%
	小計	8.71	29.44%
合計		29.58	100.00%

註：表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。

肆、細部計畫範圍及面積

本細部計畫範圍橫跨桃園市、南崁地區等兩個都市計畫區，合計面積為 29.58 公頃，其中以桃園市都市計畫區面積約為 27.68 公頃(佔 93.58%)；另為南崁地區都市計畫區，面積約 1.90 公頃(佔 6.42%)。

公開展覽草案

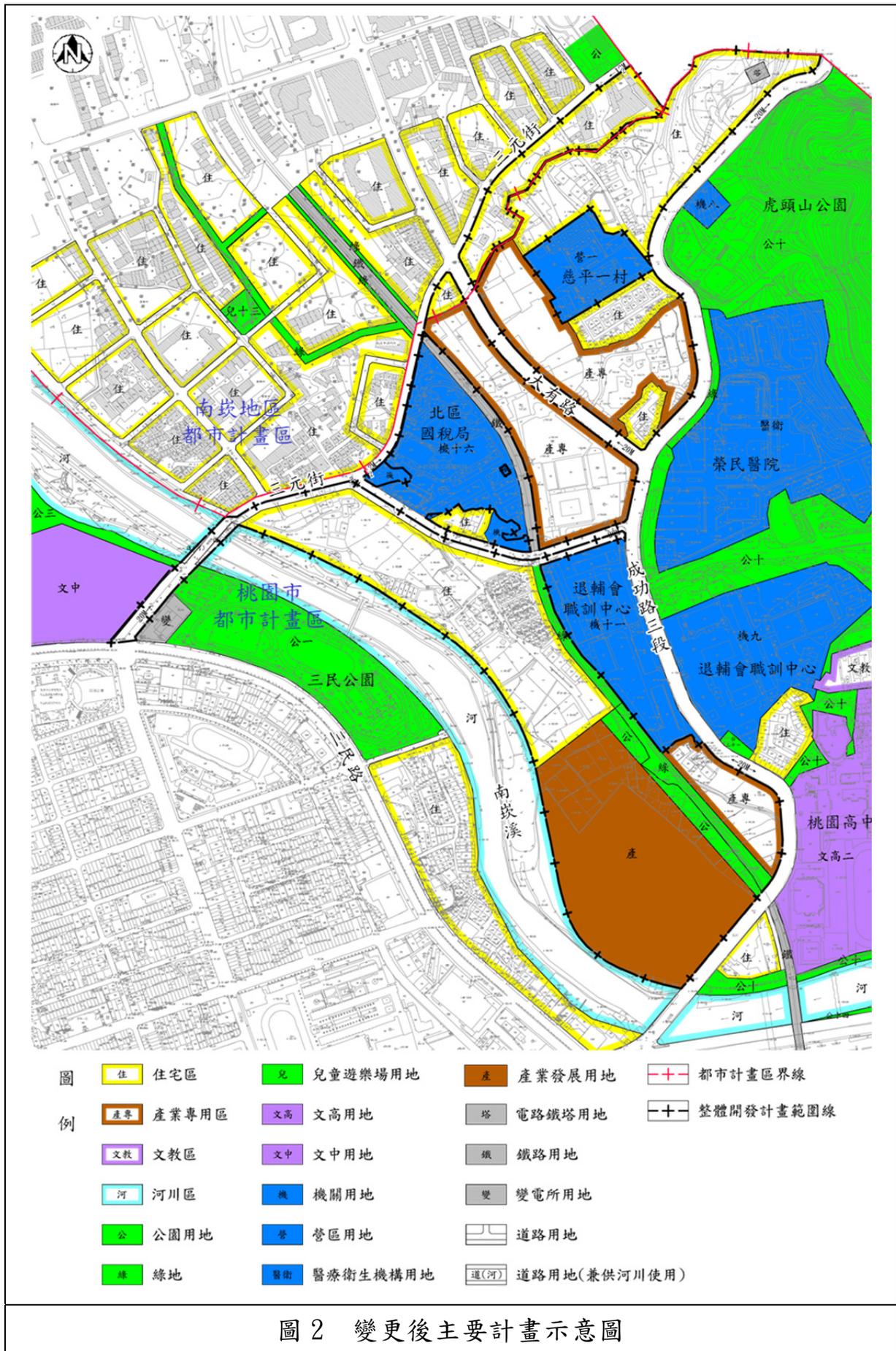
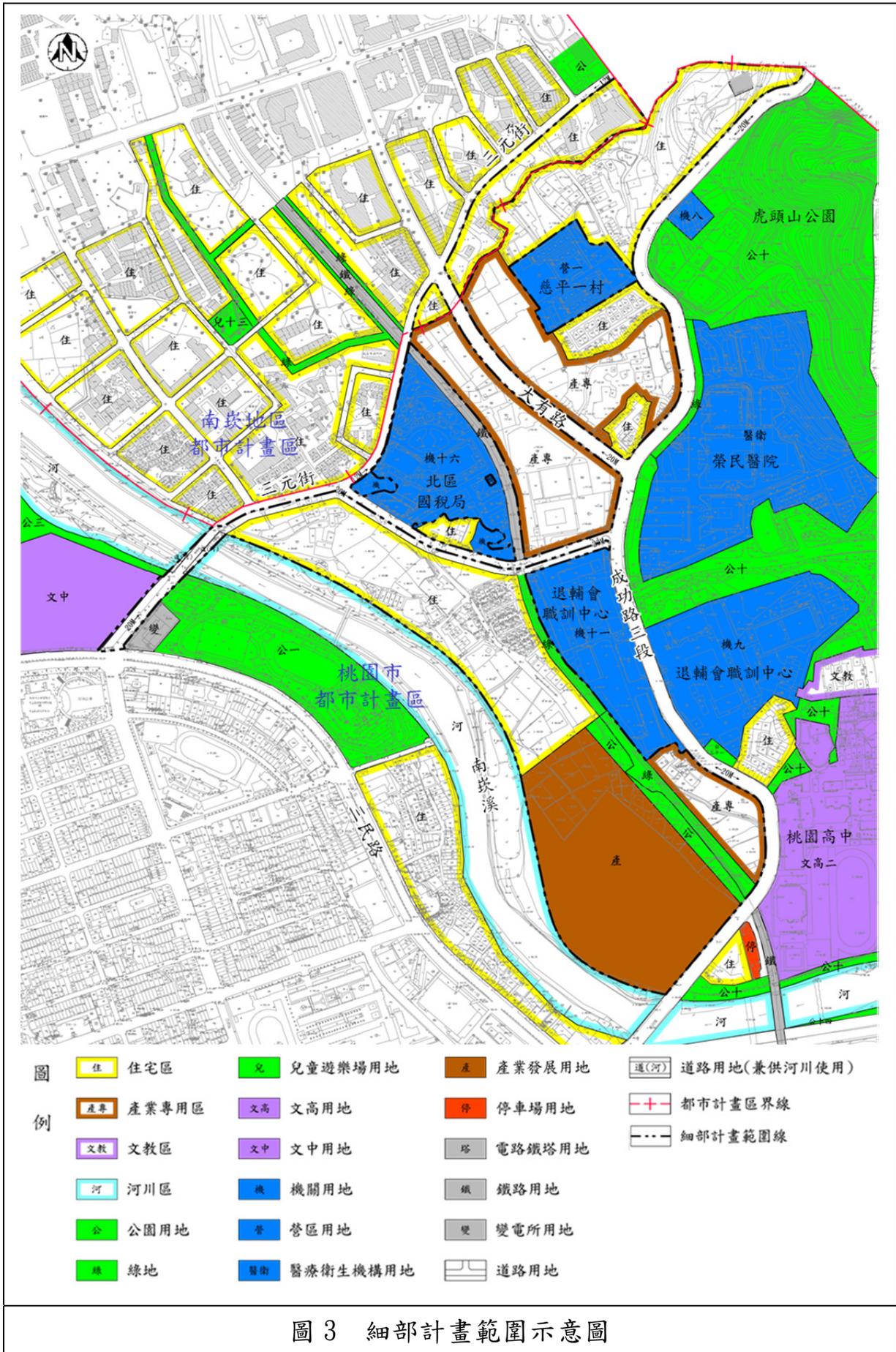


圖 2 變更後主要計畫示意圖

公開展覽草案



公開展覽草案

伍、發展現況分析

一、人口概況

(一)人口成長

桃園市人口數於民國 94 年底為 1,880,316 人，至 108 年底為 2,249,037 人，年平均增加人口 26,337 人，年平均人口成長率為 1.29%，人口成長率持續呈現正成長現象。

桃園區之人口數於民國 94 年底為 377,345 人(佔全市 20.07%)，至 108 年底為 452,824 人(佔全市 20.13%)，年平均增加人口 5,391 人，年平均人口成長率為 1.31%，略高於全市水準。

表 2 桃園市及桃園區歷年人口數與成長率一覽表

年度	桃園市			桃園區		
	人口數(人)	增加數(人)	成長率(%)	人口數(人)	增加數(人)	成長率(%)
94	1,880,316	-	-	377,345	-	-
95	1,911,161	30,845	1.64	384,803	7,458	1.98
96	1,934,968	23,807	1.25	391,822	7,019	1.82
97	1,958,686	23,718	1.23	397,056	5,234	1.34
98	1,978,782	20,096	1.03	401,096	4,040	1.02
99	2,002,060	23,278	1.18	406,851	5,755	1.43
100	2,013,305	11,245	0.56	410,113	3,262	0.80
101	2,030,161	16,856	0.84	413,488	3,375	0.82
102	2,044,023	13,862	0.68	415,414	1,926	0.47
103	2,058,328	14,305	0.7	417,366	1,952	0.47
104	2,105,780	47,452	2.31	427,145	9,779	2.34
105	2,147,763	41,983	1.99	434,243	7,098	1.66
106	2,188,017	40,254	1.87	440,840	6,597	1.52
107	2,220,872	32,855	1.50	447,302	6,462	1.47
108	2,249,037	28,165	1.27	452,824	5,522	1.23
平均成長率	-	26,337	1.29	-	5,391	1.31

資料來源：桃園市政府主計處及桃園區戶政事務所。

(二)桃園區人口組成

桃園區民國 94 年底幼年人口(0~14 歲)計 85,397 人，佔

公開展覽草案

總人口數之 22.63%，至 108 年底幼年人口計 69,458 人，佔總人口數之 15.34%，全區幼年人口呈逐年減少之趨勢；94 年底青壯年人口(15~64 歲)計 269,234 人，佔總人口數之 71.35%，至 108 年底青壯年人口計 329,836 人，佔總人口數之 72.84%；94 年底老年人口(65 歲以上)計 22,714 人，佔總人口數之 6.02%，至 108 年底老年人口計 53,530 人，佔總人口數之 11.82%，同全國逐步進入老年化人口結構之趨勢。

由桃園區近年人口結構顯示，性別比由 94 年至 108 年，均為女性人口多於男性人口之結構，且逐年遞增。

現況桃園區人口扶養比〔每 100 位青壯年人口所扶養的依賴人口(幼年人口+老年人口)數〕為 37.29%，即每 100 位青壯年人口所扶養的依賴人口約為 38 位。

表 3 桃園區歷年人口結構一覽表

年度 (民國)	桃園區 人口數 (人)	幼年人口(0~14 歲)		青壯年(15~64 歲)		老年(65 歲以上)	
		人口數 (人)	佔全區 比例(%)	人口數 (人)	佔全區 比例(%)	人口數 (人)	佔全區 比例(%)
94	377,345	85,397	22.63	269,234	71.35	22,714	6.02
95	384,803	84,664	22.00	276,217	71.78	23,922	6.22
96	391,822	84,126	21.47	282,584	72.12	25,112	6.41
97	397,056	82,465	20.77	288,282	72.60	26,309	6.63
98	401,096	80,369	20.04	293,273	73.12	27,454	6.84
99	406,851	78,283	19.24	300,085	73.76	28,483	7.00
100	410,113	75,867	18.50	304,596	74.27	29,650	7.23
101	413,488	73,472	17.77	308,801	74.68	31,215	7.55
102	415,414	71,492	17.21	310,756	74.81	33,166	7.98
103	417,366	69,557	16.67	312,287	74.82	35,522	8.51
104	427,145	69,282	16.22	319,435	74.78	38,428	9.00
105	434,243	69,324	15.96	323,003	74.38	41,916	9.65
106	440,840	69,226	15.70	326,078	73.97	45,536	10.33
107	447,302	69,532	15.54	328,362	73.41	49,408	11.05
108	452,824	69,458	15.34	329,836	72.84	53,530	11.82

資料來源：桃園區戶政事務所。

公開展覽草案

表 4 桃園區性比例及扶養比統計表

年度(民國)	桃園區人口數(人)			性比例 (男/女*100)	扶養比 (%)
	合計	男性	女性		
94	377,345	186,144	191,201	97.36	40.16
95	384,803	189,621	195,182	97.15	39.31
96	391,822	192,720	199,102	96.79	38.66
97	397,056	195,120	201,936	96.62	37.73
98	401,096	196,687	204,409	96.22	36.77
99	406,851	199,321	207,530	96.04	35.58
100	410,113	200,696	209,417	95.84	34.64
101	413,488	202,276	211,212	95.77	33.90
102	415,414	203,112	212,302	95.67	33.68
103	417,366	203,922	213,444	95.54	33.65
104	427,145	208,038	219,107	94.95	33.72
105	434,243	211,161	223,082	94.66	34.44
106	440,840	214,093	226,747	94.42	35.19
107	447,302	216,999	230,303	94.22	36.22
108	452,824	219,247	233,577	93.86	37.29

資料來源：桃園區戶政事務所。

二、產業經濟

(一) 整體產業發展概況

桃園市主要產業以二、三級產業(工商及服務業)為主，一級產業主要為農業生產，牧業次之。依據桃園市統計要覽資料，桃園市民國 103 年就業人數皆以三級產業最高，比例占 52.15%，一級產業比例占 0.94%。

表 5 桃園市民國 103 年各級產業就業人數表

類別	一級產業		二級產業		三級產業	
	人數(人)	比例(%)	人數(人)	比例(%)	人數(人)	比例(%)
103 年	9,000	0.94	458,000	46.91	509,000	52.15

資料來源：桃園市統計要覽。

公開展覽草案

(二)工商及服務業發展概況

桃園市近年工商及服務業發展呈現逐年遞增之情形，民國103年底桃園市工廠登記現有家數約10,867家，公司登記現有家數約52,155家，商業登記現有家數約47,758家，營利事業營業家數約102,829家；其中以營利事業成長幅度最大。

桃園市前5大工商及服務業場所數量最多為批發及零售業，共計40,092間，數量排名依序分別為製造業、住宿及餐飲業、營造業及其他服務業等；桃園市各行政區以桃園區工商及服務業場所數量最多，共計17,764間。

三、土地使用現況

基地位於桃園市都市計畫區東北側及南崁地區都市計畫區東南隅，整體而言以樹林、荒地及農業使用之比例為最多，其他、住宅、工業、倉儲使用則為零星分布。

表 6 土地使用現況面積表

項 目	桃園市都市計畫		南崁地區都市計畫		合 計	
	面積(公頃)	百分比	面積(公頃)	百分比	面積(公頃)	百分比
樹林、空地使用	6.62	40.28%	1.34	70.31%	7.96	43.39%
住宅使用	2.45	14.89%	0.10	5.47%	2.55	13.92%
市場使用	0.12	0.75%	0.00	0.00%	0.12	0.67%
工業、倉儲使用	0.40	2.40%	0.46	24.22%	0.86	4.66%
農業使用	6.43	39.10%	0.00	0.00%	6.43	35.05%
道路使用	0.07	0.42%	0.00	0.00%	0.07	0.38%
電塔使用	0.03	0.19%	0.00	0.00%	0.03	0.17%
水域	0.11	0.67%	0.00	0.00%	0.11	0.60%
其他	0.21	1.28%	0.00	0.00%	0.21	1.15%
合 計	16.45	100.00%	1.90	100.00%	18.35	100.00%

資料來源：本計畫彙整。

公開展覽草案



圖 4 土地使用現況示意圖

公開展覽草案

四、土地權屬情形

原辦理整體開發計畫範圍面積 18.35 公頃，其中私有土地面積 16.04 公頃(估計畫面積 87.41%)，公有土地面積 2.31 公頃(估計畫面積 12.59%)。

其中公有土地包含國有土地、桃園市有土地及澎湖縣望安鄉有土地，其管理機關分別為財政部國有財產署、國軍退除役官兵輔導委員會、國軍退除役官兵輔導委員會彰化農場、桃園市政府農業局、桃園市政府養護工程處、桃園市桃園區公所及澎湖縣望安鄉公所等。

五、交通環境現況

(一)道路系統

基地周邊以成功路三段(20 公尺寬，雙向二車道)、大有路(20 公尺寬，雙向二車道)及三元街(11~12 公尺寬，雙向一車道)為主要聯外道路，銜接台一線(三民路一段、成功陸橋、長壽路)、桃 11 線(成功路二段、三段)、桃 12 線(三民路)等市區道路。

另跨越南崁溪之區域交通系統部分，由北至南分別為民光東路(20 公尺寬，雙向一車道)、三元街及成功路三段等 3 條道路，惟南崁溪兩岸往來交通頻繁，易形成道路壅塞情形。

(二)鐵路(桃林鐵路支線)

為南北向之單線鐵路，早期為載運燃煤至林口火力發電廠及附近水泥工廠而設置，於民國 57 年通車，101 年停駛，刻正辦理桃林鐵路及其軸帶周邊環境改善計畫，規劃利用鐵路路廊空間，提供自行車道及休憩綠帶，以提升市區居民生活品質，達到都市活化再生利用之目標。

公開展覽草案

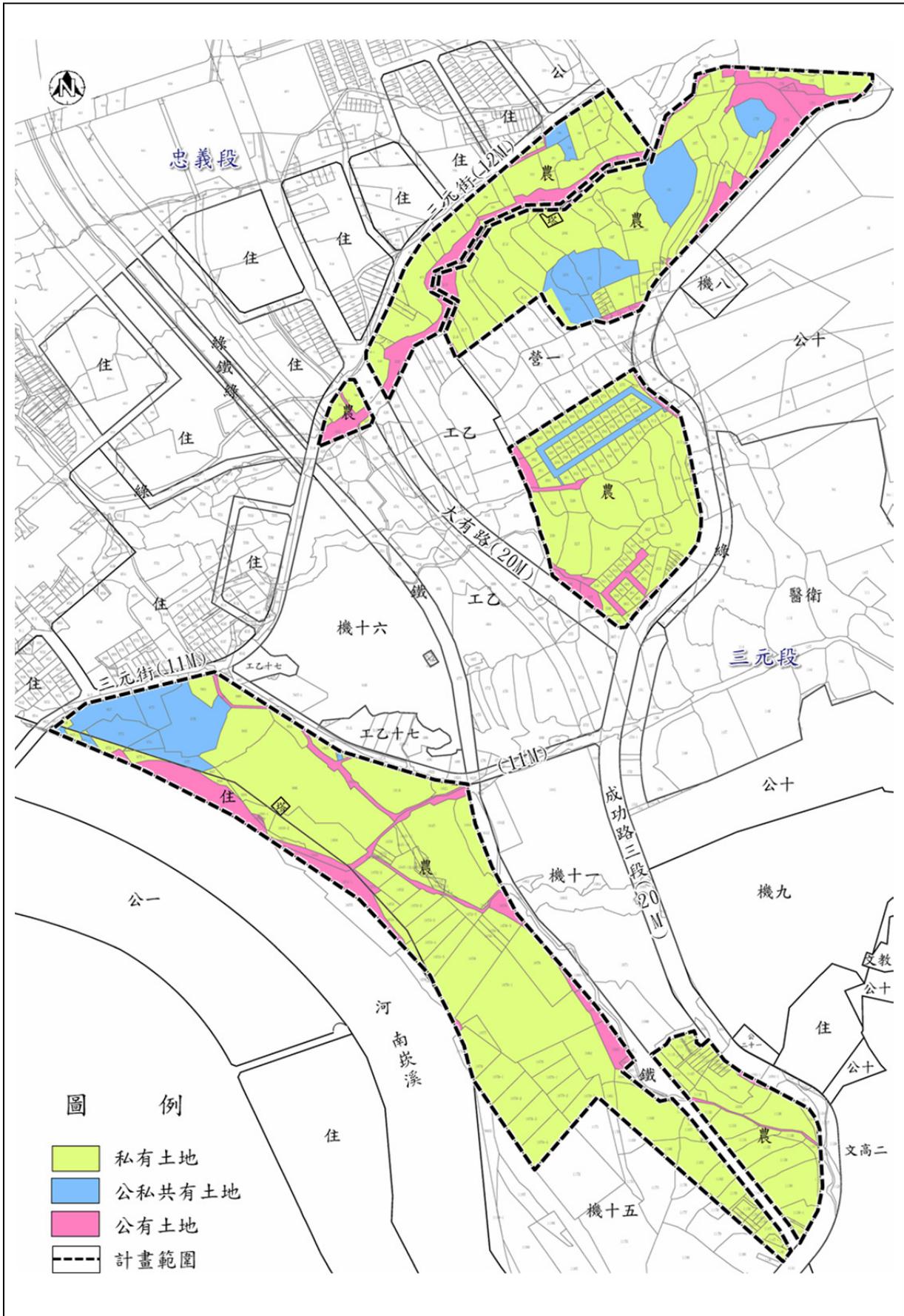


圖 5 土地權屬示意圖

公開展覽草案

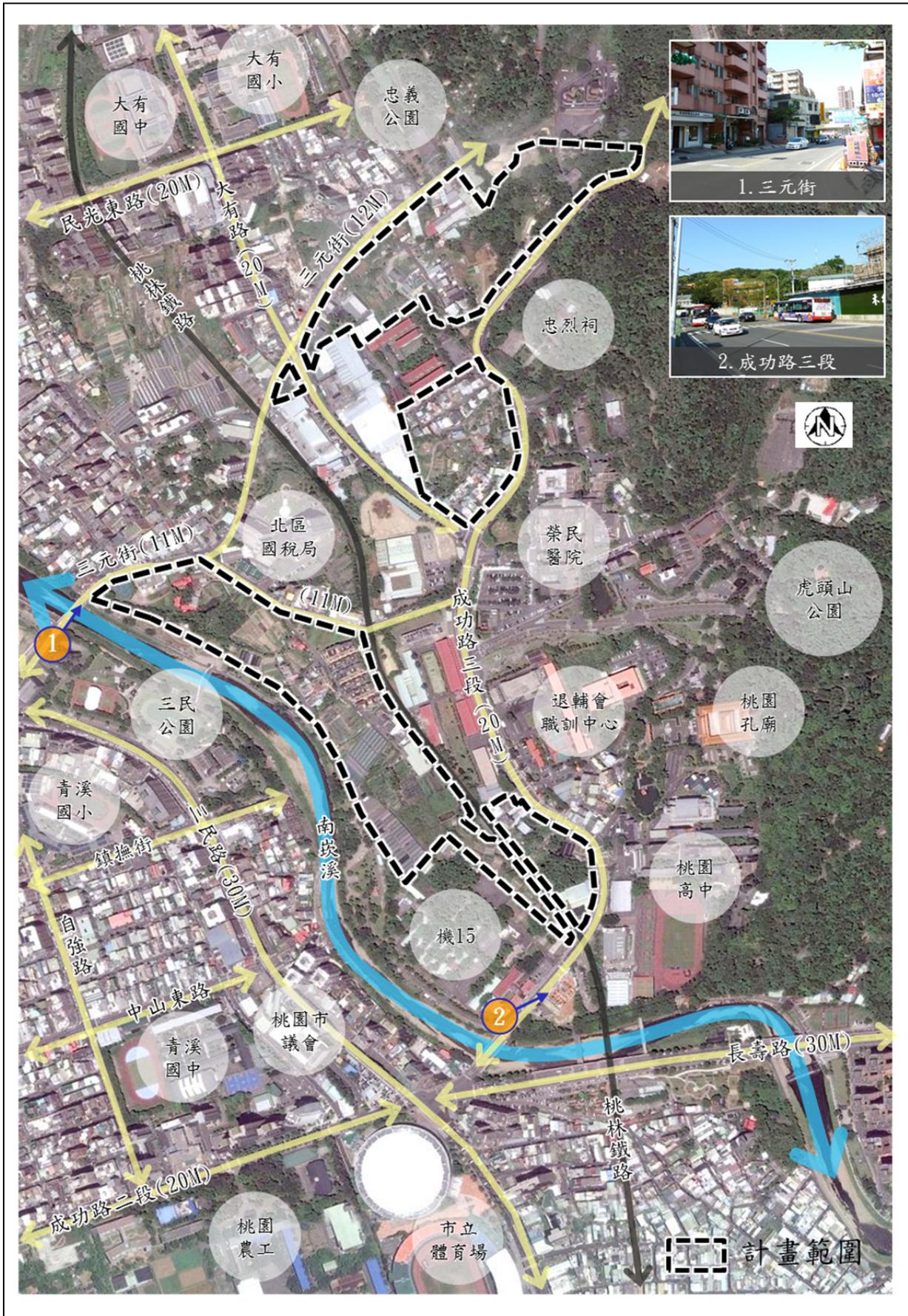


圖 6 道路系統現況圖

公開展覽草案

陸、發展願景與計畫構想

一、發展願景

桃園市屬多核心機能之都市空間發展結構，其中桃園都會生活圈係以桃園區及中壢區為主要發展之兩大核心，為全市人口最密集之地區。「桃園市都市計畫」屬桃園區之一部分，為桃園都會區之發展核心。

本案期以結合周邊山水生態與歷史人文資源，策略性空間規劃之思維，協調與建構創新產業及樂活宜居之空間，透過土地使用計畫之調整，改善都市環境之機能，以成就本計畫區「創新樂活、都會休憩」之發展願景。

二、功能定位

本計畫區因分屬二個都市計畫區之邊陲地帶，土地尚未妥善整體開發利用，近年來桃園區都市發展迅速，人口成長率高，市區住宅發展已達飽和。加以計畫區周邊擁有虎頭山生態都會公園、南崁溪都市藍帶、桃林鐵路、桃園神社等自然景觀與歷史人文資源，且區域公務行政資源豐沛(如：北區國稅局、退輔會職訓中心、榮民醫院桃園分院、桃園高中等)，有助於整合機 15 用地「虎頭山物聯網創新基地」，加速新創產業發展。

基此，賦予本計畫區之功能定位為：

- (一)縫合都市發展空隙，整合創新育成空間。
- (二)結合山水生態資源，形塑樂活休憩環境。

三、計畫目標與發展策略

- (一)改善都市邊陲地區畸零發展現象，整合形塑都市發展空間。
- (二)結合山水生態與歷史人文資源，形塑樂活休憩環境。
- (三)提供充裕之公共設施，提昇地區居住環境水準。
- (四)規劃地區健全道路系統，改善現有交通服務品質。

四、整體空間發展構想

茲針對南崁溪以北、三元街以東地區之整體空間發展構想如下：

- (一)創新育成區

公開展覽草案

1. 位置範圍：北起退輔會職訓中心、南迄機 15 用地「虎頭山物聯網創新基地」。

2. 發展構想

(1)以「虎頭山物聯網創新基地」為基礎，並利用毗鄰之農業區，提供未來擴充發展所需之腹地，加速新創產業發展，促進桃園在地製造業之轉型升級，並帶動在地智慧物聯網應用技術相關產業之發展。

(2)整合退輔會職訓中心之人力資源，提供支援新創產業人才培訓。

(二)文教生活區

1. 位置範圍：市立桃園高中周邊地區。

2. 發展構想

以市立桃園高中為發展核心，並藉由鄰近住宅單元提供居住使用，進而形塑優質文教生活區。

(三)智慧照護區

1. 位置範圍：東起榮民醫院桃園分院、西迄乙種工業區。

2. 發展構想

(1)以「榮民醫院桃園分院」為基礎，提供醫療照護服務。

(2)因應長照 2.0 計畫，結合物聯網創新應用技術，促進傳統工業區轉型，並帶動在地智慧照護產業之發展。

(四)行政辦公區

1. 位置範圍：財政部北區國稅局周邊地區。

2. 發展構想

以財政部北區國稅局為發展核心，並藉由毗鄰工業區轉型使用，提供安全、寧靜之行政辦公空間。

(五)山林住宅區

1. 位置範圍：大有路以北之農業區。

2. 發展構想

(1)桃園市人口持續成長，夾雜於都市外圍農業區面臨轉型開發壓力，為引導都市有序發展，並因應未來創新產業進

公開展覽草案

駐需求，提供適度住宅空間使用。

- (2)本區屬坡地地形且鄰近虎頭山都會公園，考量地形及景觀環境，宜採低密度住宅開發，提供優質山林居住環境。

(六)河岸住宅區

1. 位置範圍：桃林鐵路以西之農業區。

2. 發展構想

- (1)桃園市人口持續成長，夾雜於都市外圍農業區面臨轉型開發壓力，為引導都市有序發展，並因應未來創新產業進駐需求，提供適度住宅空間使用。

- (2)本區毗鄰南崁溪景觀軸帶，為提高土地利用效益，宜採大街廓開發，以形塑優質河岸住宅居住環境。

(七)都會遊憩區

1. 位置範圍：包括虎頭山都會公園、桃林鐵路及南崁溪。

2. 發展構想

- (1)虎頭山都會公園定位為「桃園都會生態公園」，提供市民散步、休閒及生態體驗，採低密度開發，發展綠色及人文生態旅遊。

- (2)透過桃林鐵路環境改善計畫，打造為「城鎮之心」之都會綠廊，提供市民日常休憩及自行車道使用。

- (3)持續推動南崁溪整治計畫，淨化河川水質，並設置河岸親水公園、自行車道，提供市民日常休憩使用。

公開展覽草案

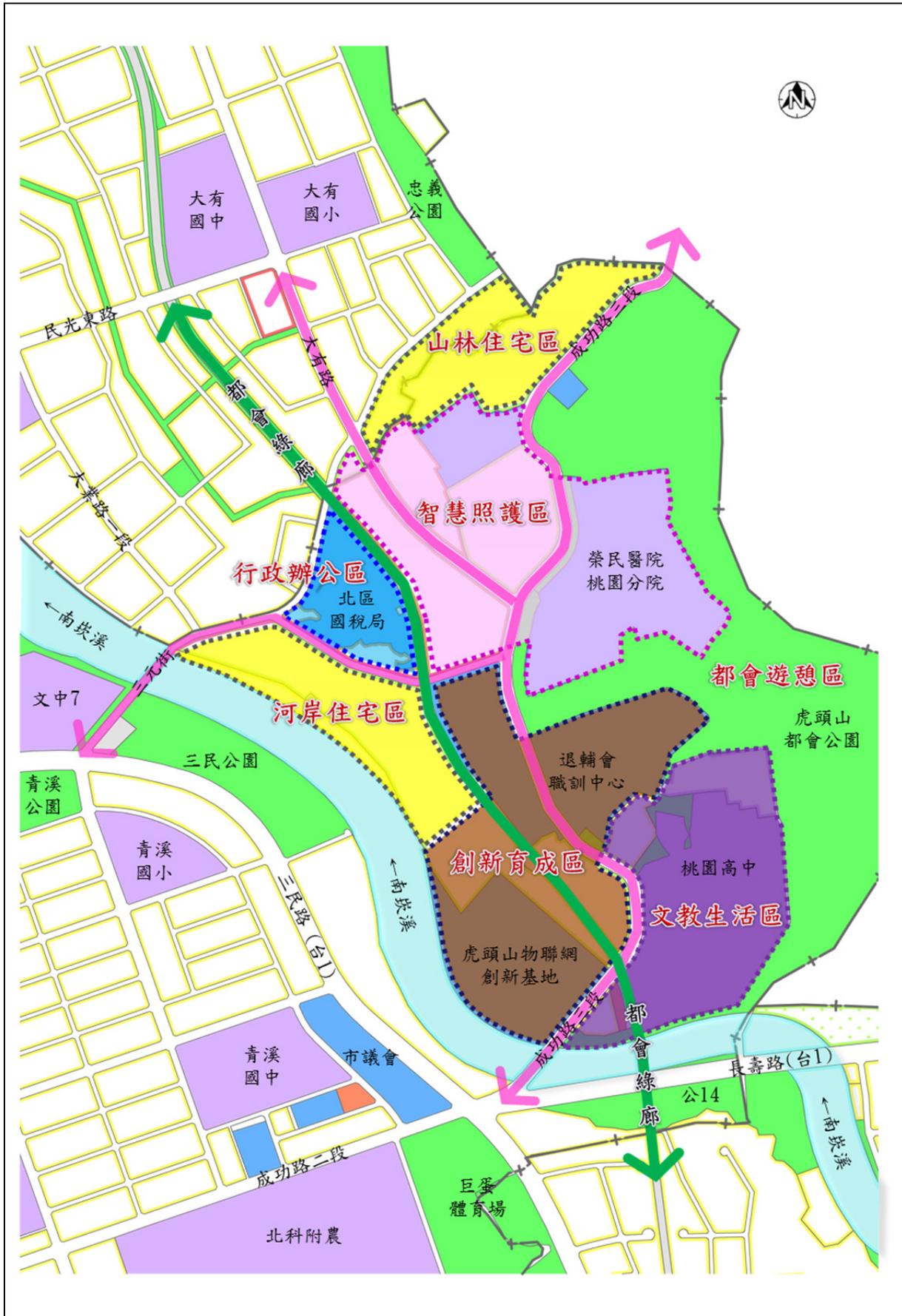


圖 7 整體空間發展構想示意圖

公開展覽草案

柒、實質發展計畫

一、計畫年期

以民國 115 年為計畫目標年。

二、計畫人口及密度

本計畫住宅區之總容積樓地板面積合計為 153,532 m²，若以每人 55 m² 居住樓地板面積計算，可容納人口數為 2,791 人，訂定計畫人口為 2,800 人，居住淨密度每公頃約 360 人。

表 7 計畫人口推估表

項目	單位	數值	備註
住宅區(再發展區)	公頃	1.94	容積率 150%
第一種住宅區		3.05	容積率 200%
第二種住宅區		2.76	容積率 230%
總容積樓地板面積	m ²	153,532	-
可容納總人口數	人	2,791	居住樓地板面積以每人 55 m ² 計算
計畫人口數	人	2,800	居住淨密度為每公頃 360 人

資料來源：本計畫彙整。

三、土地使用計畫

劃設之土地使用分區包括：住宅區(再發展區)、第一種住宅區、第二種住宅區、第一種產業專用區、第二種產業專用區等，合計面積為 15.47 公頃。各分區面積如下：

(一)住宅區(再發展區)

為既有合法建物密集區，計有 4 處，為維護居住權益及避免大規模拆遷建物，配合地籍權屬劃設，不納入整體開發範圍，面積約 1.94 公頃。

(二)第一種住宅區

位於計畫區北側，為順應坡地地形，形塑優質山林居住環境，劃設為第一種住宅區，採低密度開發使用，面積約 3.05 公頃。

(三)第二種住宅區

位於南崁溪右岸地區，為提高土地利用效益，形塑優質河

公開展覽草案

岸住宅居住環境，劃設為第二種住宅區，面積約 2.76 公頃。

(四) 第一種產業專用區

位於機 15 用地東北側地區，為提供「虎頭山物聯網創新基地」未來擴充所需之腹地，劃設第一種產業專用區，面積約 1.33 公頃。

(五) 第二種產業專用區

位於榮民醫院西側，配合傳統工業區轉型及榮民醫院地理位置及資源條件，結合物聯網創新技術，提供醫療、智慧照護等相關產業發展，劃設第二種產業專用區，面積約 6.39 公頃。

表 8 細部計畫土地使用面積表

項 目		桃園市都市計畫區		南崁地區都市計畫區		合 計	
		面積 (公頃)	百分比	面積 (公頃)	百分比	面積 (公頃)	百分比
土地 使用 分區	住宅區(再發展區)	1.94	7.01%	0.00	0.00%	1.94	6.56%
	第一種住宅區	2.29	8.29%	0.76	39.97%	3.05	10.32%
	第二種住宅區	2.76	9.96%	0.00	0.00%	2.76	9.32%
	第一種產業專用區	1.33	4.81%	0.00	0.00%	1.33	4.50%
	第二種產業專用區	6.39	23.07%	0.00	0.00%	6.39	21.59%
	小 計	14.71	53.13%	0.76	39.97%	15.47	52.29%
公共 設施 用地	公園用地	2.86	10.35%	0.40	21.14%	3.27	11.04%
	機關用地	0.31	1.11%	0.00	0.00%	0.31	1.04%
	文中用地	0.03	0.10%	0.00	0.00%	0.03	0.09%
	綠地	0.89	3.20%	0.17	8.93%	1.06	3.57%
	停車場用地	0.22	0.80%	0.39	20.39%	0.61	2.06%
	電路鐵塔用地	0.06	0.20%	0.00	0.00%	0.06	0.19%
	道路用地	2.41	8.72%	0.18	9.57%	2.60	8.77%
	產業發展用地	6.12	22.12%	0.00	0.00%	6.12	20.70%
	道路用地 (兼供河川使用)	0.07	0.26%	0.00	0.00%	0.07	0.25%
小 計	12.97	46.87%	1.14	60.03%	14.11	47.71%	
合 計		27.68	100.00%	1.90	100.00%	29.58	100.00%

註：實際面積應以核定後地籍實地分割面積為準。

公開展覽草案

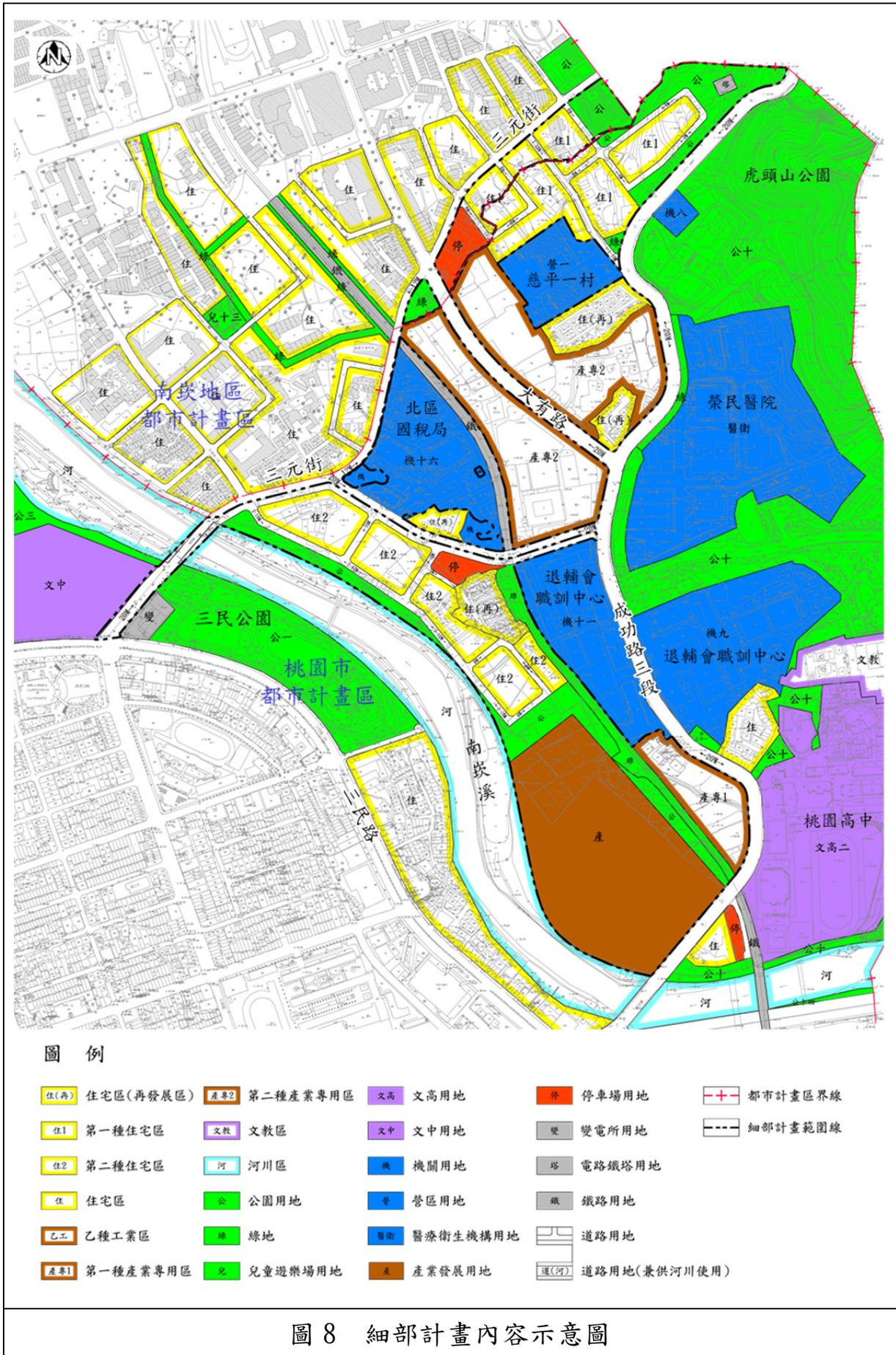


圖 8 細部計畫內容示意圖

公開展覽草案

四、公共設施計畫

計畫區周邊區域性公共設施完善，故本案公共設施用地將規劃以鄰里性設施為主，包括公園、綠地、停車場及道路用地等，並配合三元街拓寬為 20 公尺計畫道路，劃設文中用地及道路用地(兼供河川使用)。

另配合環境使用現況劃設電路鐵塔用地及機關用地，及為提供「虎頭山物聯網創新基地」未來擴充所需之腹地，並配合後續建築配地需求劃設產業發展用地，合計公共設施用地面積約 14.11 公頃。茲依項目分述如下：

(一)公園用地

於計畫區北側及南崁溪河岸旁各規劃 1 處公園用地，面積合計約為 3.27 公頃。

(二)綠地

劃設 3 處，供隔離、緩衝空間使用及配合未來桃林鐵路之綠廊規劃，面積合計約為 1.06 公頃。

(三)停車場用地

劃設 2 處，分布於住宅區周邊，提供民眾停車空間使用，面積合計約 0.61 公頃。

(四)道路用地

配合計畫區整體道路路網規劃，合計面積 2.60 公頃。

(五)文中用地

配合三元街拓寬為 20 公尺後之道路線型，三元街銜接三民路地區，原三元街旁之帶狀公園用地拓寬為道路用地後，剩餘 2 公尺寬之公園用地，已於主要計畫納併變更為文中用地，面積約為 0.03 公頃。

(六)道路用地(兼供河川使用)

配合三元街拓寬為 20 公尺後之道路線型，面積約為 0.07 公頃。

(七)電路鐵塔用地

配合台電公司地下連接電塔之使用現況，劃設 1 處電路鐵

公開展覽草案

塔用地，面積約為 0.06 公頃。

(八)機關用地

配合環境使用現況劃設機關用地，面積約為 0.31 公頃。

(九)產業發展用地

為提供「虎頭山物聯網創新基地」未來擴充所需之腹地，以加速創新產業發展，帶動在地智慧物聯網應用技術相關產業之發展，並考量後續建築配地之需求，劃設產業發展用地，面積約為 6.12 公頃。

表 9 細部計畫公共設施用地面積檢討分析表

設施類別	檢討標準	計畫人口：2,800人		
		用地需求面積(公頃)	計畫面積(公頃)	超過或不足面積(公頃)
公園	1. 按閭鄰單位設置，每一計畫處所面積不得小於0.5公頃。 2. 社區公園每一計畫處所最少設置一處，人口在10萬人以上，最小面積不少於4公頃。	1.00	3.27	+2.27
兒童遊樂場	按閭鄰單位設置，每一計畫處所面積不得小於0.1公頃。	0.20	0.00	-0.20
綠地	按實際需求劃設。	-	1.06	-
停車場	不得低於計畫區內車輛預估數20%之停車需求	0.38	0.61	+0.23
公園、兒童遊樂場、綠地	應劃設不低於計畫範圍面積之10%	2.96	4.32	+1.36

資料來源：本計畫彙整。

五、交通系統計畫

本計畫區原橫向交通聯繫僅大有路、三元街及成功路三段 115 巷等，為因應未來交通需要，拓寬部分三元街為 20 公尺寬(三民路一段至成功路三段 115 巷)，拓寬部分三元街為 12 公尺(成功路三段 115 巷至桃園都計區界)，拓寬成功路三段 115 巷為 20 公尺寬，本次變更後依周邊道路之路網分布情形，規劃計畫區主要、次要及出入道路等系統，說明如下：

公開展覽草案

(一)聯外道路

包括北側大有路(20 公尺寬)、東側成功路三段(20 公尺寬)、三元街(三民路一段至成功路三段 115 巷為 20 公尺寬，其餘為 12 公尺寬)等。

(二)主要道路

成功路三段 115 巷(20 公尺寬)為本計畫區之主要道路，可強化其橫向道路之聯絡，紓解本計畫區易形成道路壅塞之情形。

(三)次要道路

於細部計畫中劃設寬度 10 公尺計畫道路，作為收集出入道路及串連主要道路。

(四)出入道路

配合住宅單元需求，於細部計畫中劃設 6、8 公尺之出入道路。

(五)桃林鐵路支線

現況已停駛，配合桃林鐵路及其軸帶周邊環境改善計畫，規劃利用鐵路路廊空間，規劃休憩綠地。

表 10 聯外、主要及次要道路一覽表

分類	道路編號(名稱)	寬度 (公尺)	長度 (公尺)	起訖點
聯外道路	成功路三段	20	1,632	成功陸橋至北側計畫區界
	大有路	20	388	成功路三段至三元街
	三元街	12、20	1,093	三民路一段至北側計畫區界
主要道路	1號道路 (成功路三段115巷)	20	414	三元街至大有路
次要道路	2號道路	10	226	三元街至成功路三段
	3號道路	10	487	三元街至南側公2用地

資料來源：本計畫彙整。

公開展覽草案

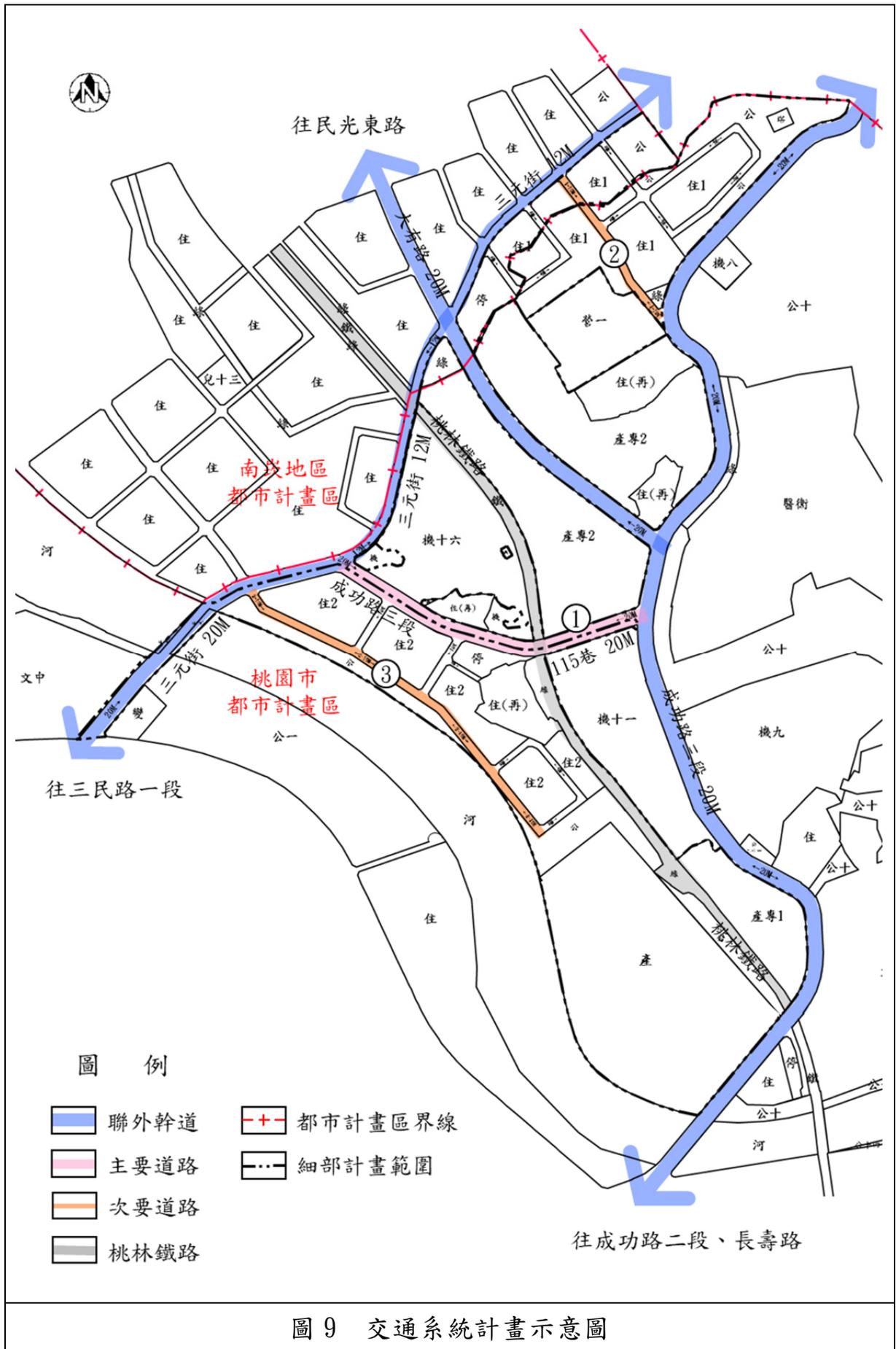


圖 9 交通系統計畫示意圖

公開展覽草案

六、都市防災計畫

依據行政院頒「災害防救方案」規定，本計畫為加強對都市計畫避難場所設施及路線之設計，防災系統重點著重於防(救)災據點(包括避難場所和避難設施)及防(救)災路線(包括消防救災路線和火災防止延燒地帶)等兩方面，以提昇全民之災害應變能力，減輕災害損失，保障民眾生命財產安全，茲分別說明如下：

(一)區域防災系統

1. 警察據點

計畫區東南側約 0.5 公里處有 1 處桃園市政府警察局民防管制中心，另距計畫區半徑 1 公里範圍內，計有龜山、大林、青溪、景福及武陵等 5 處派出所及 1 處龜山分局。

2. 消防救災體系

全市共設置四大救災救護大隊，其中本計畫區屬於第一大隊責任範圍，其涵蓋桃園區、八德區、龜山區。本計畫區北側臨近第一大隊所屬之大有分隊。

3. 醫療服務據點

桃園市計有 12 家桃園區域緊急醫療網所屬急救責任醫院，其中行政院國軍退除役官兵輔導委員會桃園榮民醫院位於成功路三段，毗鄰本計畫區。

(二)防救災指揮中心

計畫區之防災救難指揮中心以計畫區毗臨之機九、十一用地(退輔會職訓中心)作為計畫區之指揮中心。統合各鄰里單位之民間資源成立臨時救災編組，容納救災救護人員之進駐，進行救災人力以及物資統計、聯絡、分配等工作。

(三)防災避難場所

防災避難場所包括臨時避難場所及中長期收容場所，臨時避難場所主要以計畫區周邊之公園及停車場等公共開放空間供臨時避難；文高二用地(桃園高中)作為中長期收容場所使用。

公開展覽草案

(四)火災延燒防止地帶

以河川區、區內 20 公尺寬之計畫道路及綠地，作為火災延燒防止地帶，以避免火災的漫延，降低災害程度。

(五)防(救)災動線系統

1. 緊急避難道路

以計畫區寬度 20 公尺以上計畫道路為緊急避難道路，亦為第一層之主要防災道路，其可通達全市主要防救指揮中心、醫療救護中心及外部支援大型集散中心。

2. 救援輔助道路

指定本計畫區寬度 10 公尺道路為救援輸送道路，以連接緊急道路，此層級道路主要作為災害發生時消防救災及援助物資前往各災害發生地點及各防災據點之機能為主，同時亦為避難人員通往避難地區路徑之用。

3. 避難輔助道路

以計畫區內街廓間 8 公尺以下計畫道路為避難輔助道路，供避難人員前往臨時避難場所之用，並作為未臨接緊急道路及救援輸送道路之避難場所及防救據點等設施連繫使用，以構成完整路網。

公開展覽草案



圖 10 都市防災計畫示意圖

公开展覽草案

七、土地使用分區管制要點

- (一)本要點依據都市計畫法第 22、32 條及都市計畫法桃園市施行細則第 39 條規定訂定之。
- (二)住宅區建築基地面積超過 1,500 m²以上者，地下開挖率不得超過 70%；未達 1,500 m²者，地下開挖率不得超過 80%。其建蔽率及容積率不得大於下列之規定：
 1. 住宅區(再發展區)：為現有合法房屋密集地區，建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 150%。
 2. 第一種住宅區：建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 200%。
 3. 第二種住宅區：建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 230%。
- (三)產業專用區及產業發展用地其土地及建築物使用應依下列規定：
 1. 第一種產業專用區：建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。為虎頭山創新基地之擴大發展腹地，提供智慧創新運用之研發中心、實證場域、研習教育、相關必要性服務設施使用及其他經桃園市政府目的事業主管機關審查核准之使用項目。
 2. 第二種產業專用區：建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 210%。為促進本市智慧照護相關產業發展，得為下列之使用：
 - (1)樂齡產業：銀髮保健、生活、學習、休閒、照護等相關設施。
 - (2)衛生福利：社會福利、衛生醫療設施等相關設施。
 - (3)觀光文創：文化展演、觀光旅宿設施等相關設施。
 - (4)服務支援：一般零售、一般服務業及餐飲等相關設施。
 - (5)依桃園市施行細則第 17 條第 2 項第 2 款 18 點(職業訓練)之規定項目。
 - (6)其他經桃園市政府目的事業主管機關審查核准之使用項目。
 - (7)本專用區內作樂齡產業及衛生福利使用之樓地板面積不

公開展覽草案

得低於總樓地板面積之 70%。

3. 產業發展用地：與第一種產業專用區同為供虎頭山創新基地之擴大發展腹地，係由公部門取得，其開發強度及容許使用規定同第一種產業專用區。

(四)建築建築物附屬停車空間之設置，應依照下列規定辦理：

1. 住宅區之建築總樓地板面積在 250 平方公尺(含)以下者，應留設 1 部汽車及 1 部機車停車空間，超過部分每 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。另建築基地面積達 2,500 m²者，其停車空間應予以室內化或地下化，並不得設於法定空地。
2. 除住宅區外之各使用分區及用地之停車位數量，應以建築技術規則所規定之停車空間數量乘以 1.5 倍留設汽車停車空間及機車停車空間。
3. 每部機車停車空間長度至少 2 公尺，寬度至少 1 公尺，機車道寬度至少 2 公尺。
4. 建築基地停車空間之車道出入口設置以 1 處為原則。
5. 公共建築物應設置地面層停車位提供短時洽公或殘障者使用。

(五)退縮建築管制

1. 建築基地鄰接道路者應退縮至少 5 公尺建築。
2. 建築基地鄰接河川區、公園、鐵路(兼供園道使用)及綠地者，應自分區界線至少退縮 4 公尺建築。用以延續河岸、綠廊之公共開放空間，塑造開闊、舒適之都市活動場域。
3. 公共設施用地應自分區界線至少退縮 6 公尺建築。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，其餘部分設置人行步道。

(六)建築基地內之法定空地應留設二分之一以上植栽綠化，其植栽

公開展覽草案

種類以原生植物為原則。

(七)本計畫區下水道系統應為分流式下水道。

(八)本要點未規定事項，適用其他法令之規定。

捌、事業及財務計畫

(一)開發方式與主體

本計畫由桃園市政府為開發主體，以「區段徵收」方式辦理開發。

(二)實施範圍與進度

1. 剔除區段徵收範圍說明

為確保區段徵收財務之可行，除住宅區(再發展區)、部分第二種產業專用區(原工乙十五、十六)、部分產業發展用地(原機十五)及電路鐵塔用地等不納入區段徵收範圍外，合計區段徵收面積約 18.35 公頃，詳如後圖。

2. 辦理時程

本計畫區辦理區段徵收作業主要期程計算至標售完成止為 6 年；其中工程施工期程為 4 年，惟實際進度主管機關得視實際狀況酌予調整之。

(三)區段徵收可行性

在各項合理假設條件下，本案經評估結果財務得以自償，區段徵收開發應屬可行，其分析結果概要如下：

1. 總開發費用：約 280,787 萬元。
2. 預估標售總金額：約 292,218 萬元。
3. 總收益金額：11,430 萬元。

公开展覽草案

表 11 區段徵收開發成本概估表

項目	預估金額(萬元)	備註
1. 地上物補償費	31,157	
2. 公有土地作價	122,703	公有土地全數作價。
3. 地價補償費	46,459	地主領取現金補償地價費比例以 10% 計算。
4. 土地整理費	5,505	
5. 公共工程費	44,604	
6. 公共設施管理維護費	275	
7. 貸款利息	30,084	
合計總開發費用	280,787	

註：本表估算費用僅供參考，實際所需開發費用以辦理區段徵收時之法令規定及實際費用為準。

玖、其他

- 一、本案應與「變更桃園市都市計畫(配合虎頭山成功路周邊地區整體開發計畫)主要計畫案」，併同擬定細部計畫，並應訂定土地使用分區管制等相關規定。
- 二、本次變更書圖未註明變更者皆以原計畫為準。

公開展覽草案



圖 11 區段徵收範圍示意圖

擬定南崁地區都市計畫
(配合虎頭山成功路周邊地區
整體開發計畫)細部計畫案
計畫書

承辦	
主管	

桃園市政府
中華民國 109 年 9 月 編訂