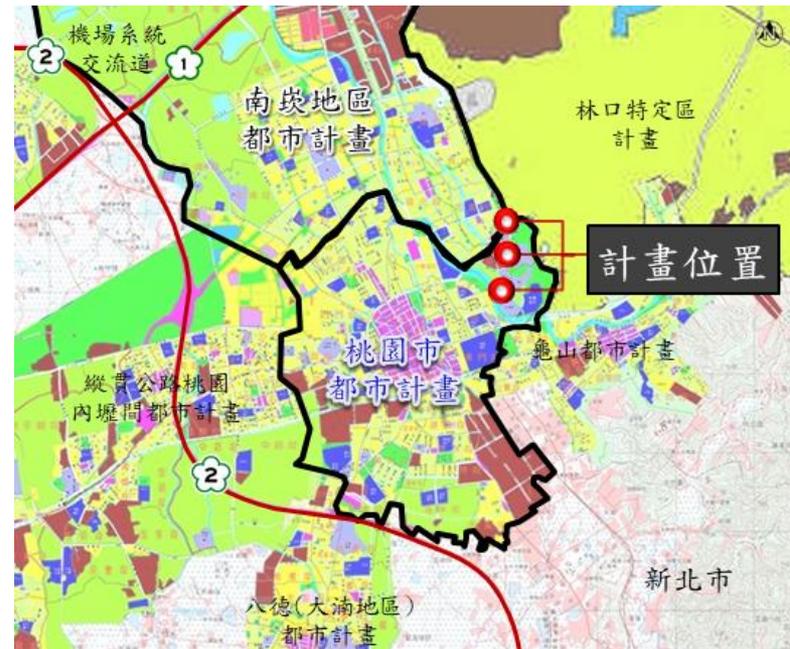


# 「變更桃園市、南崁地區都市計畫(配合虎頭山成功路 周邊地區整體開發計畫)主要計畫及擬定細部計畫案」

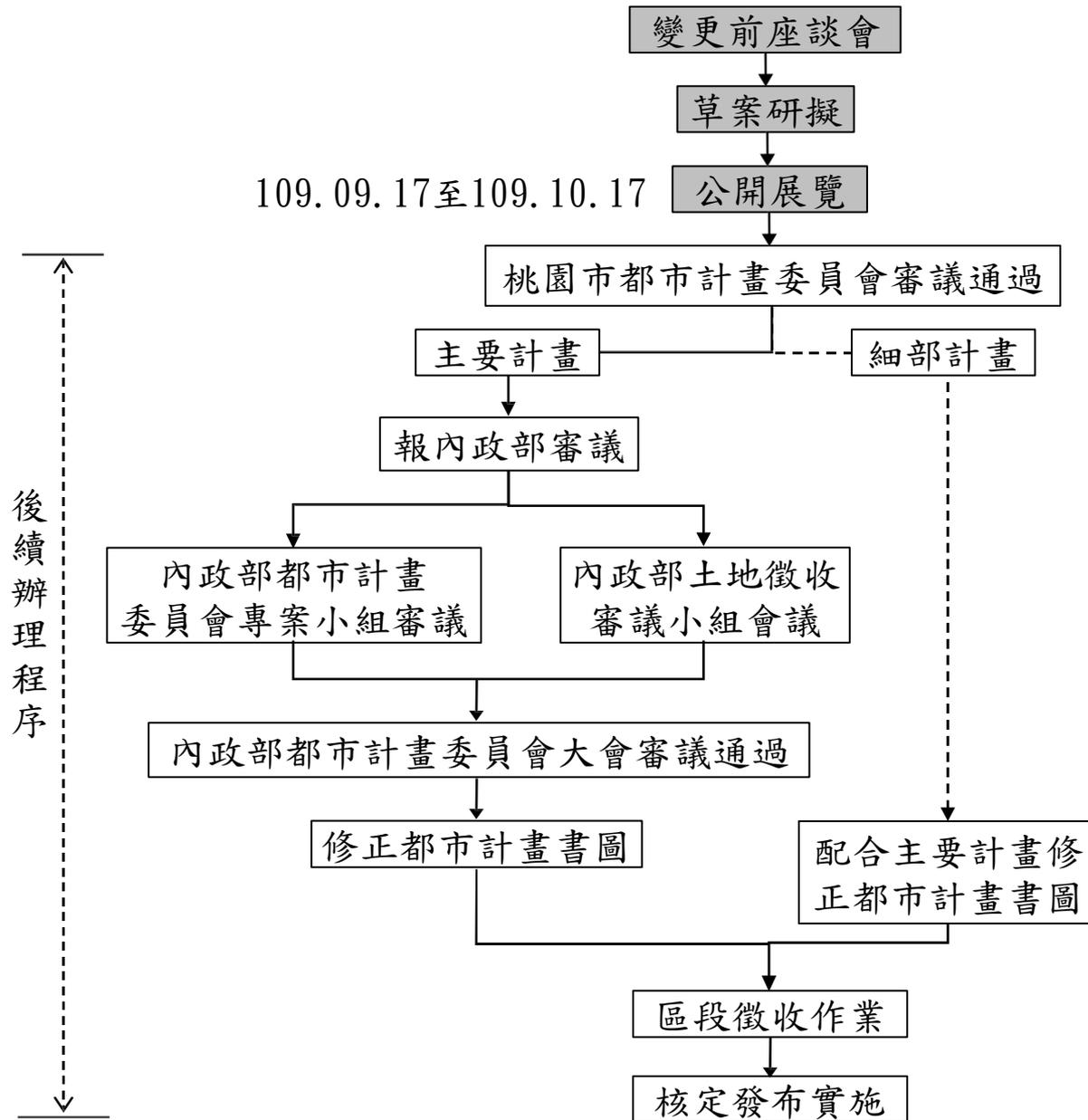
## 公開展覽說明會

### 簡報大綱

- 壹、辦理程序
- 貳、背景說明
- 參、計畫內容
- 肆、意見表達方式



擬定機關：桃園市政府  
中華民國109年10月7日



## ■ 計畫緣起

- 依據93.9.8發布實施「桃園市都市計畫(第二次通盤檢討)案」之暫予保留案，其內容將部分農業區變更為住宅區，並附帶條件規定應另行擬訂細部計畫，以區段徵收方式開發。

## ■ 計畫範圍

- 桃園都計暫予保留第6、7案。
- 其他配合本次變更併同納入：
  - 桃園都計二通變更第3案。
  - 南崁地區都計南側剩餘之農業區。
- 面積共計約18.35公頃。







--- 都市計畫區界線

--- 主要計畫範圍線



桃園-變3案

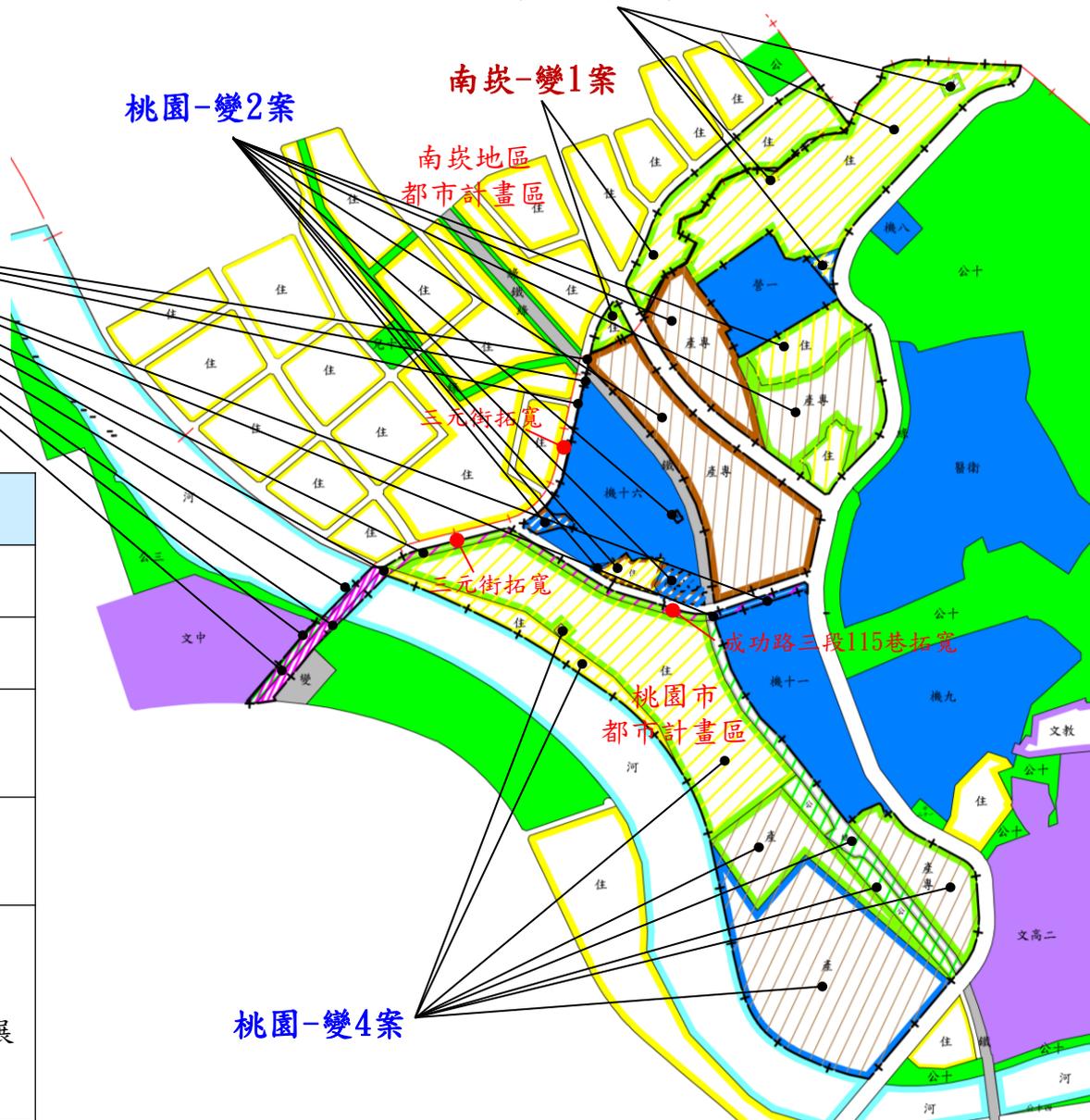
桃園-變2案

桃園-變1案

南崁-變1案

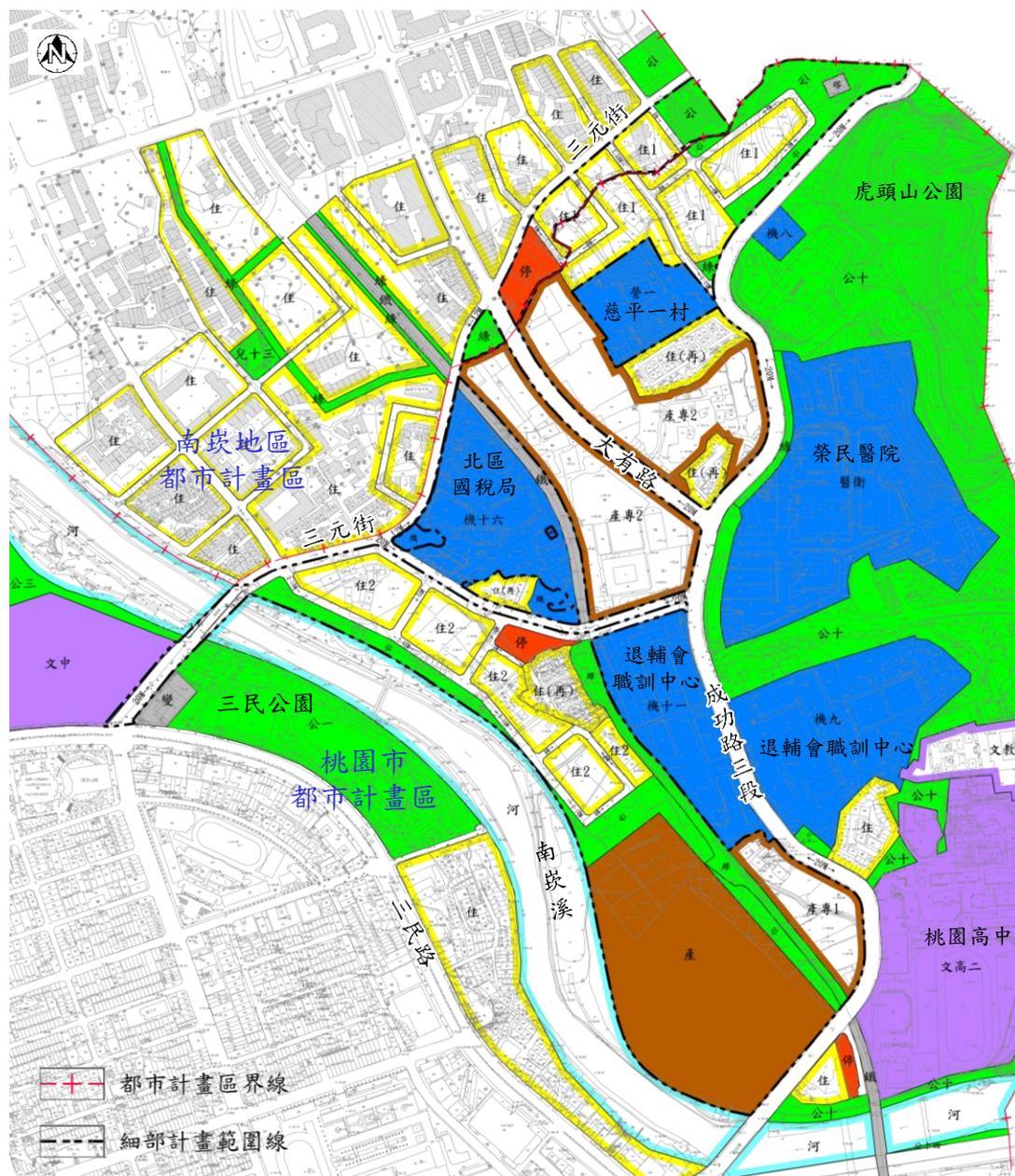
桃園-變4案

都計	編號	變更內容
南崁	變1	剩餘農業區變更為住宅區
桃園	變1	1. 農業區、營區變更為住宅區 2. 配合台電電塔使用現況
	變2	1. 農業區變更為住宅區、產專區 2. 乙種工業區變更為產專區 3. 乙種工業區變更為機關、住宅區
	變3	1. 三元街拓寬20M (國稅局左側路段拓寬為12M) 2. 成功路三段115巷拓寬為20M
	變4	1. 農業區、住(附)變更為住宅區 2. 配合台電電塔使用現況 3. 桃林鐵路變更為綠地 4. 農業區變更為公園、產專區、產業發展用地 5. 機15變更為產業發展用地



■ 土地使用計畫面積表

項目		合計	
		面積 (公頃)	百分比
土地 使用 分區	住宅區(再發展區)	1.94	6.56%
	第1種住宅區	3.05	10.32%
	第2種住宅區	2.76	9.32%
	第1種產業專用區	1.33	4.50%
	第2種產業專用區	6.39	21.59%
	小計	15.47	52.29%
公共 設施 用地	公園用地	3.27	11.04%
	機關用地	0.31	1.04%
	文中用地	0.03	0.09%
	綠地	1.06	3.57%
	停車場用地	0.61	2.06%
	電路鐵塔用地	0.06	0.19%
	道路用地	2.60	8.77%
	產業發展用地	6.12	20.70%
	道路用地 (兼供河川使用)	0.07	0.25%
	小計	14.11	47.71%
合計		29.58	100.00%



編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	備註
		原計畫	新計畫		
1	三元街東側之農業區	農業區 (1.90)	住宅區 (1.90)	因應桃園市人口成長之需求，並引導都市有序發展，提供住宅空間使用。	附帶條件： 1. 應另行擬定細部計畫(含配置適當之公共設施用地與擬具具體公平合理之事業及財務計畫)。 2. 以區段徵收方式開發。

### 主計變更內容：

南崁都計變1案範圍



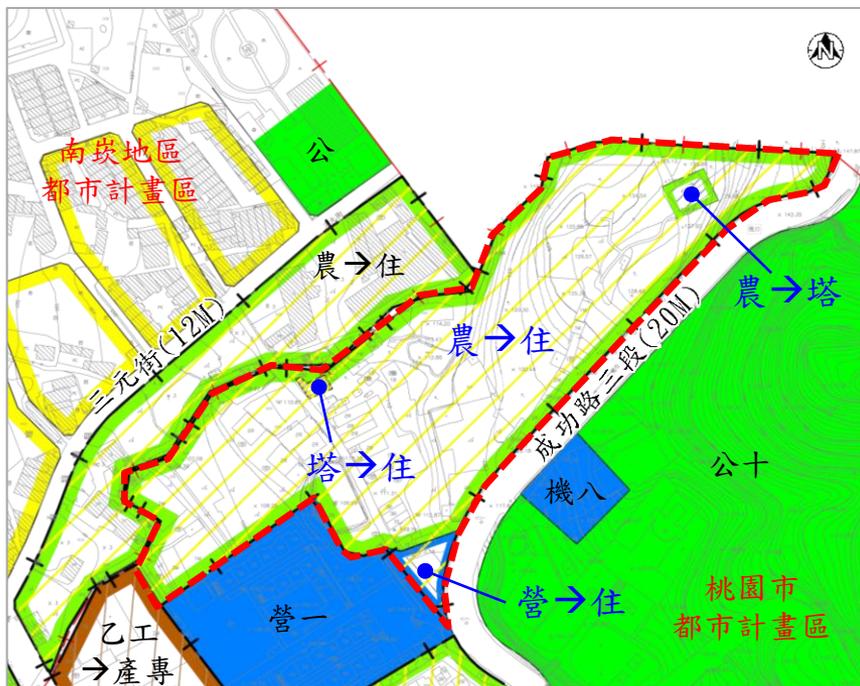
### 細計擬定內容：



編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	備註
		原計畫	新計畫		
1	營一用地北側、成功路三段西側	農業區(4.12)	住宅區(4.06)	因應桃園市人口成長之需求，並引導都市有序發展，提供住宅空間使用，型塑優質居住環境。	附帶條件： 1. 應另行擬定細部計畫(含配置適當之公共設施用地與擬具具體公平合理之事業及財務計畫)。 2. 以區段徵收方式開發。
			電路鐵塔用地(0.06)	配合台電公司地下連接電塔之使用現況。	
		營區用地(一)(0.09)	住宅區(0.09)	為留設住宅區之出入通道，於細部計畫表明為綠地及道路用地。	
		電路鐵塔用地(0.02)	住宅區(0.02)	配合台電公司電纜地下化，原有電路鐵塔已無使用需求。	

### 主計變更內容：

桃園都計變1案範圍



### 細計擬定內容：



編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	備註
		原計畫	新計畫		
2	營一用地南側、成功路三段西側	農業區(2.86)	住宅區(1.10)	1. 配合保留原有住宅聚落。 2. 結合物聯網創新技術，提供醫療、智慧照護等相關產業發展。	附帶條件： 1. 應另行擬定細部計畫(含配置適當之公共設施用地與擬具具體公平合理之事業及財務計畫)。 2. 以區段徵收方式開發。
			產業專用區(1.76)		
		乙種工業區(工乙十五、十六)(4.62)	產業專用區(4.62)	配合傳統工業區轉型，結合物聯網創新技術，提供醫療、智慧照護等相關產業發展。	
			乙種工業區(工乙十七)(0.54)	住宅區(0.30) 機關用地(0.25)	
乙種工業區(工乙)(0.01)	機關用地(0.01)				

### 主計變更內容：

桃園都計變2案範圍

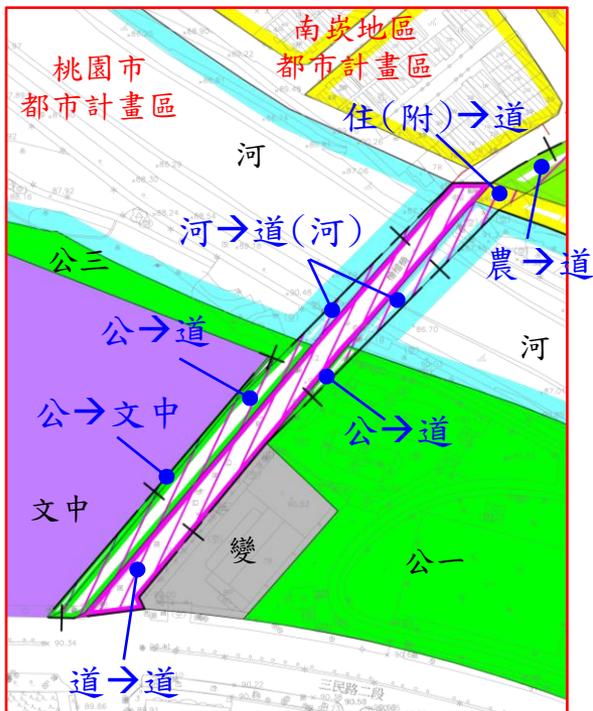


### 細計擬定內容：



編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	備註
		原計畫	新計畫		
3	三元街及成功路三段115巷	河川區(0.07)	道路用地(兼供河川使用)(0.07)	為解決三元街交通壅塞之問題及加強地區橫向道路之聯絡，三元街拓寬為20公尺(國稅局及工乙十七左側路段為拓寬12公尺)，及成功路三段115巷拓寬為20公尺。	附帶條件： 1. 應另行擬定細部計畫(含配置適當之公共設施用地與擬具具體公平合理之事業及財務計畫)。 2. 以區段徵收方式開發。
		公園用地(三)(0.03)	文中用地(0.03)		
		公園用地(一)(0.01)	道路用地(0.92)		
		公園用地(三)(0.11)			
		住宅區(附)(0.01)			
		農業區(0.39)			
		鐵路用地(0.01)			
		乙種工業區(工乙十七)(41m <sup>2</sup> )			
		乙種工業區(工乙十六)(16m <sup>2</sup> )			
		機關用地(十一)(0.11)			
		機關用地(十六)(0.02)			
		道路用地(0.25)			

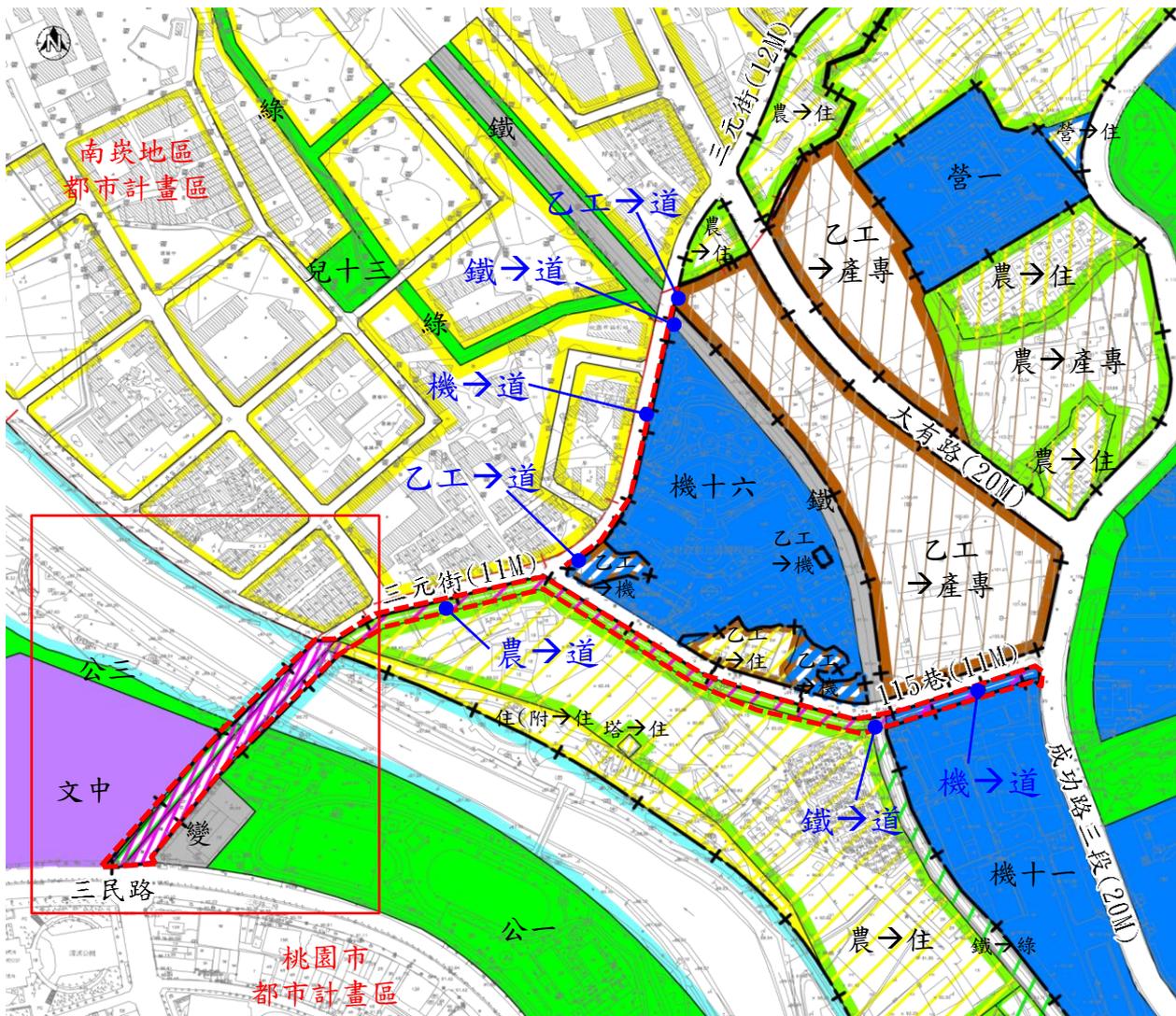
## 主計變更內容：



### 1. 三元街

- (1) 三民路至成功路三段115巷：  
11M→20M
- (2) 成功路三段115巷至農業區：  
11M→12M

### 2. 成功路三段115巷：11→20M

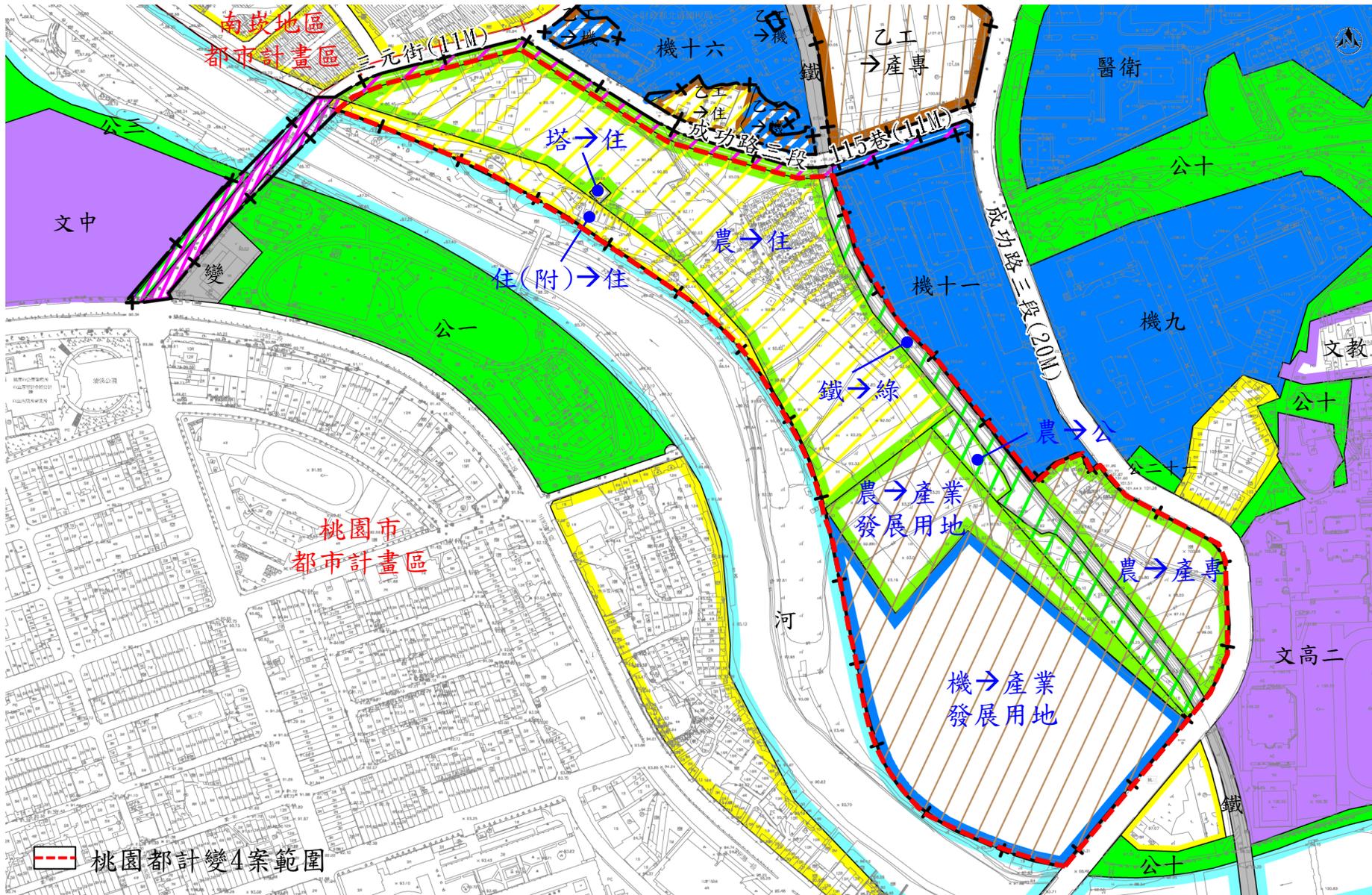


桃園都計變3案範圍



編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	備註
		原計畫	新計畫		
4	機十六南側、成功路三段西側	農業區 (4.93)	住宅區 (5.69)	1. 因應桃園市人口成長之需求，並引導都市有序發展，提供住宅空間使用，型塑優質居住環境。 2. 配合桃園市都市計畫二通變更第3案，原河川區變更為住宅區部分併同納入本案整體開發範圍。	附帶條件 1. 應另行擬定細部計畫(含配置適當之公共設施用地與擬具具體公平合理之事業及財務計畫)。 2. 以區段徵收方式開發。
		住宅區(附) (0.74)			
		電路鐵塔用地(0.02)			
		鐵路用地 (0.73)	綠地 (0.73)	結合桃林鐵路綠廊規劃，提供日常休憩使用。	
		農業區 (3.36)	公園用地 (0.52)	1. 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。 2. 另考量後續建築配地之需求，併同將機十五用地變更為產業發展用地。	
			產業專用區 (1.33)		
			產業發展用地 (1.51)		
機關用地 (十五) (4.61)	產業發展用地 (4.61)				

## 主計變更內容：



## ■ 細計擬定內容：





## ■ 產業專用區規定

- 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。

- 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：

### 容許使用項目

- 樂齡產業：銀髮保健、生活、學習、休閒、照護等相關設施。
- 衛生福利：社會福利、衛生醫療設施等相關設施。
- 觀光文創：文化展演、觀光旅宿設施等相關設施。
- 服務支援：一般零售、一般服務業及餐飲等相關設施。
- 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。
- 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。
- 本專用區內作樂齡產業及衛生福利使用之樓地板面積不得低於總樓地板面積之70%。

## ■ 農業區變更之法令規定

- 行政院79.8.10.台79內字第23088號函，「凡都市計畫農業區變更為建築用地時，一律採區段徵收方式開發。」

## ■ 開發主體與方式

- 開發主體為桃園市政府，以「區段徵收」方式辦理開發。

## ■ 實施範圍與進度

- 區段徵收範圍：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。
- 辦理時程：預估區段徵收作業至標售完成止為6年；其中工程施工期程為4年，惟得視實際狀況酌予調整之。





# 肆、意見表達方式

- 依都市計畫法第19條規定，任何公民或團體得於公開展覽期間內，以書面載明姓名或名稱及地址，向本府提出意見，以供都市計畫委員會審議參考。

郵寄地點及電話：桃園市政府都市發展局	地址：桃園市桃園區縣府路一號
	電話：(03)3375225

- 填表時請注意：
- 一、本意見表不必另備文。（本意見表請勿裁開）
  - 二、建議理由及辦法請針對計畫範圍內儘量以簡要文字條列。
  - 三、請檢附建議位置圖、修正意見圖及有關資料。

公民團體對「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)主要計畫及擬定細部計畫案」暨「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)主要計畫及擬定細部計畫案」意見表					
陳情位置	土地標示：	段	小段	地號	
	門牌號碼：	區 巷	里 弄	鄰 號	路(街) 樓
陳情理由					
建議事項					

申請人或其代表：

聯絡地址：

聯絡電話：

中華民國

年

月

日



簡報完畢  
敬請指教