



「變更桃園航空客運園區(大園南港地區)特定區
主要計畫(第二次通盤檢討)案」

「變更桃園航空客運園區(大園南港地區)特定區
細部計畫(第一次通盤檢討)案」

公开展覽說明會

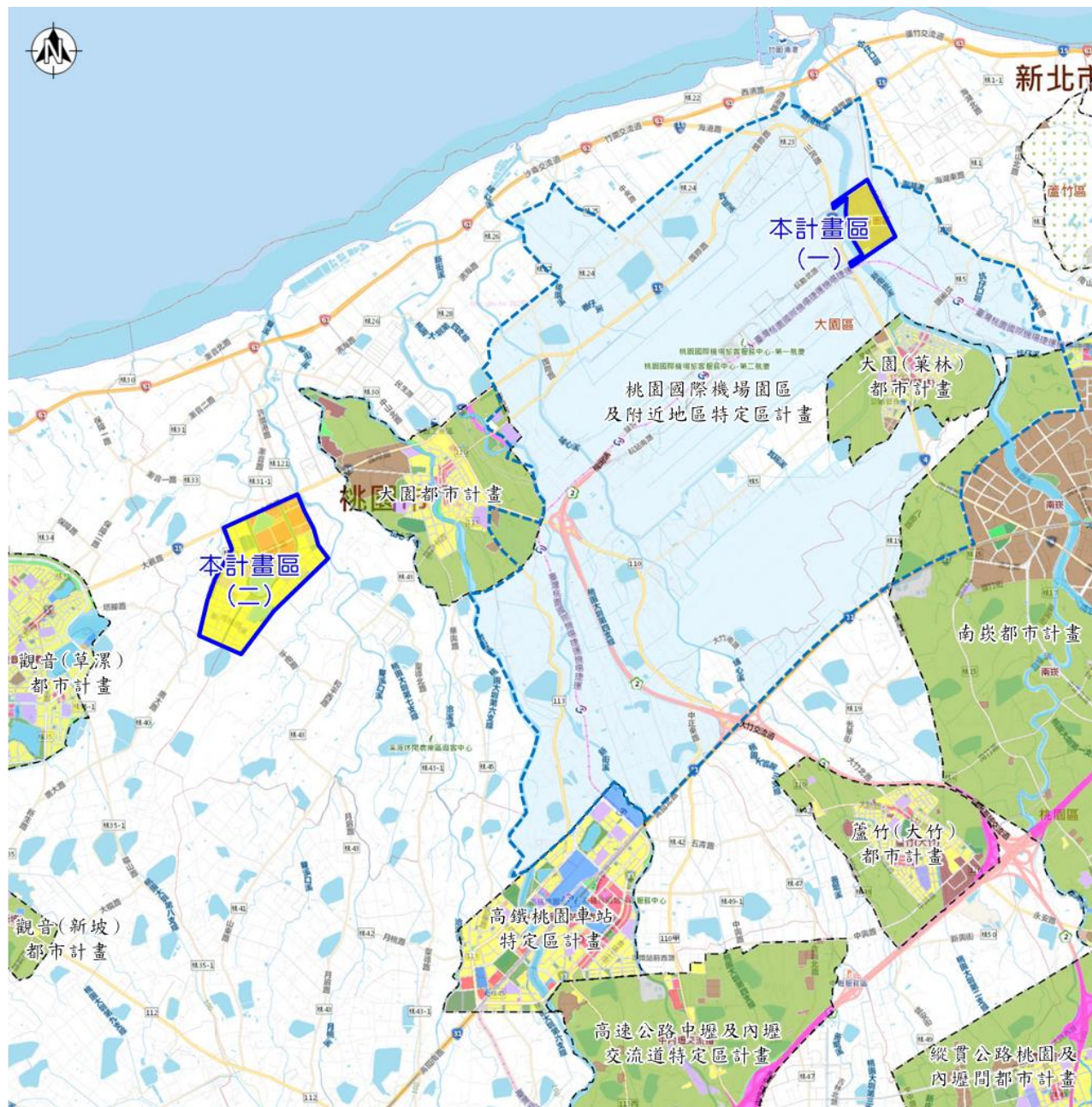
桃 園 市 政 府

1 1 1 年 3 月 2 8 日

□ 桃園航空貨運園區暨客運園區(大園南港地區)特定區計畫於87年2月17日公告實施，其後於105年1月30日公告實施第一次通盤檢討案。

□ 依都市計畫法第26條規定，都市計畫發布實施後，擬定機關每三年內或五年內至少應通盤檢討一次，爰辦理本次通盤檢討作業及併同辦理計畫圖重製。

□ 另落實地方自治之精神，本次檢討辦理主要計畫與細部計畫拆離。



□ **貨運園區**：東以大園區行政轄區為界，南以機場捷運系統路廊為界，西以南崙溪為界，北距離機場北跑道禁建區南側約50公尺為界，**計畫面積45.02公頃**。

□ **客運園區**：東以雙溪左岸及長發小鎮邊境為界，南以機場北跑道北移65分貝噪音線北側為界，西以桃40號道路西側及大園區行政轄區為界，北以台15號省道為界，**計畫面積197.54公頃**。





二、公開展覽日期及說明會地點

4

■ 公告日期：自民國111年3月11日起公告30日

■ 公告方式：

(一)書面：本公告於本府都市發展局及大園區公所公告欄

(二)網路：本府都市發展局網站

(<http://urdb.tycg.gov.tw/>公展公告)

(三)登報：刊登於聯合報及本府公報

■ 說明會時間及地點：



日期	時間	地 點
111年3月28日	下午2時	桃園市大園區公所3樓大禮堂



三、意見表達方式

5

- 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「變更桃園航空客運園區(大園南港地區)特定區主要計畫(第二次通盤檢討)案」 「變更桃園航空客運園區(大園南港地區)特定區細部計畫(第一次通盤檢討)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) 段 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



四、現行都市計畫概述

6

□ 計畫年期：民國115年

□ 計畫人口：27,000人

□ 土地使用計畫

劃設10項土地使用分區，面積合計
170.52公頃(占計畫總面積70.35%)。

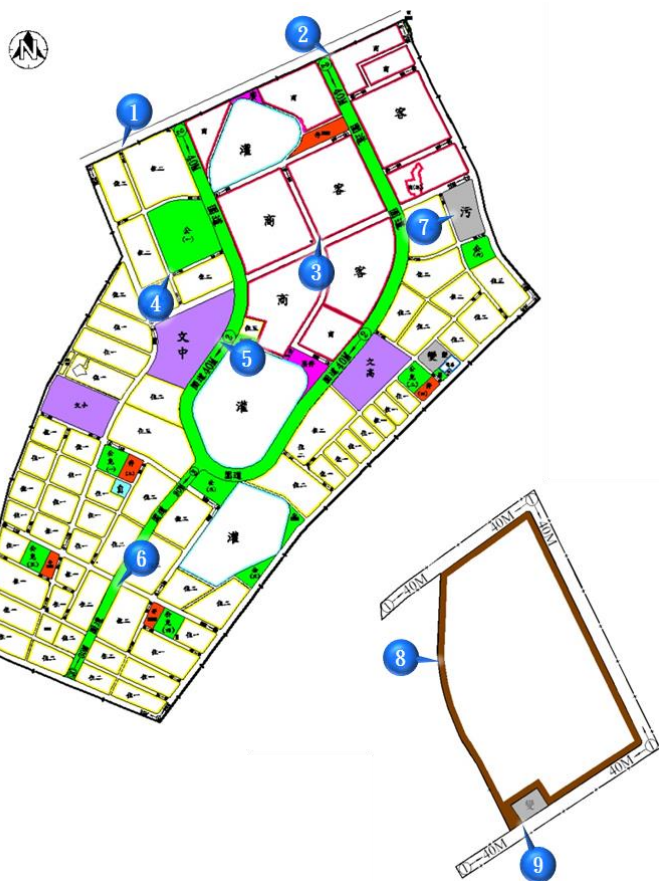
□ 公共設施計畫

劃設15項公共設施用地，面積合計
71.87公頃(占計畫總面積29.65%)。



項 目		重製後 計畫面積 (公頃)	占都市發 展用地面 積比例	占計畫總 面積比例
土地 使用 分區	貨運及貨物加值專用區	35.79	16.11%	14.76%
	航空客運服務專用區	16.21	7.30%	6.69%
	第一種住宅區	28.38	12.78%	11.71%
	第二種住宅區	41.74	18.79%	17.22%
	第三種住宅區	5.23	2.36%	2.16%
	商業區	22.24	10.02%	9.18%
	商業區(再發展區)	0.36	0.16%	0.15%
	灌溉設施專用區	20.32	-	8.38%
	宗教專用區	0.05	0.02%	0.02%
	電信專用區	0.20	0.09%	0.08%
	小計	170.52	67.64%	70.35%
公共 設施 用 地	文小用地	2.58	1.16%	1.06%
	文中用地	4.36	1.96%	1.80%
	文高用地	2.82	1.27%	1.16%
	公園用地	5.91	2.66%	2.44%
	公園兼兒童遊樂場用地	2.24	1.01%	0.92%
	廣場用地	0.26	0.12%	0.11%
	廣場兼停車場用地	0.68	0.30%	0.28%
	停車場用地	1.98	0.89%	0.82%
	變電所用地	1.16	0.52%	0.48%
	電力設施用地	0.03	0.02%	0.01%
	污水處理廠用地	1.49	0.67%	0.62%
	自來水事業用地	0.22	0.10%	0.09%
	人行步道用地	0.99	0.44%	0.41%
	園道用地	13.44	6.05%	5.54%
	道路用地	33.71	15.18%	13.91%
	小計	71.87	32.36%	29.65%
都市發展用地面積合計		222.07	100.00%	-
計畫總面積合計		242.39	-	100.00%

- ❑ 貨運及貨物加值專用區、航空客運服務專用區：已建築開發。
- ❑ 住宅區：整體使用率約40%。商業區：整體使用率約11%。
- ❑ 灌溉設施專用區：現為埤塘。
- ❑ 宗教專用區、電信專用區：尚未建築使用。
- ❑ 公共設施用地：除2處學校(文小、文高)及3處公園(公6、7、8)尚未開闢外，其餘皆已開闢。



台15線住宅區使用現況



台15線商業區使用現況



客運服務專用區使用現況



公一用地



大園國中



住宅區使用現況



污水處理廠



貨運及貨物專用區使用現況



變電所用地使用現況

公共設施用地開闢情形及需求檢討

8

項 目	編號	本次檢討前			檢討標準	計畫人口27,000人	
		計畫面積 (公頃)	已開闢面 積(公頃)	開闢率		需要面積 (公頃)	超過或不足 面積(公頃)
學校用地	文小	2.58	-	0.00%	應會同主管教育行政機關依據學齡人口數占總人口數之比例或出生率之人口發展趨勢，推計計畫目標年學童人數，參照國民教育法第八條之一授權訂定之規定檢討學校用地之需求。	3.20	-0.62
	文中	4.36	4.36	100.00%		2.75	1.61
	文高	2.82	-	0.00%	由教育主管機關研訂整體配置計畫及需求面積。	-	-
	小計	9.76	4.36	44.67%			
公園用地	公一	3.40	3.40	100.00%	閭鄰公園按閭鄰單位設置，每一計畫處所最小面積不得小於零點五公頃為原則；社區公園每一計畫處所最少設置一處，人口在十萬人以上之計畫處所最小面積不得小於四公頃為原則，在一萬人以下，且其外圍為空曠之山林或農地得免設置。	2.00	3.91
	公三	0.82	0.82	100.00%			
	公四	0.34	0.34	100.00%			
	公五	0.44	0.44	100.00%			
	公六	0.67	-	0.00%			
	公七	0.09	-	0.00%			
	公八	0.15	-	0.00%			
	小計	5.91	5.00	84.60%			
公園兼兒童遊樂場用地	公兒一	0.60	0.60	100.00%	按閭鄰單位設置，每處最小面積不得小於零點一公頃為原則。	0.40	1.84
	公兒二	0.55	0.55	100.00%			
	公兒三	0.55	0.55	100.00%			
	公兒四	0.54	0.54	100.00%			
	小計	2.24	2.24	100.00%			

公共設施用地開闢情形及需求檢討

9

項 目	編號	本次檢討前			檢討標準	計畫人口27,000人	
		計畫面積(公頃)	已開闢面積(公頃)	開闢率		需要面積(公頃)	超過或不足面積(公頃)
停車場用地	停一	0.74	0.74	100.00%	不得低於計畫區內車輛預估數20%之停車需求。	5.93	-3.95
	停三	0.39	0.39	100.00%			
	停四	0.28	0.28	100.00%			
	停五	0.29	0.29	100.00%			
	停六	0.28	0.28	100.00%			
	小計	1.98	1.98	100.00%			
廣場用地	廣一	0.19	0.19	100.00%	視實際需要檢討。	-	-
	廣二	0.07	0.07	100.00%			
	小計	0.26	0.26	100.00%			
廣場兼停車場用地	廣停一	0.66	0.66	100.00%	視實際需要檢討。	-	-
	廣停二	0.02	-	0.00%			
	小計	0.68	0.66	97.06%			
變電所用地	變一	0.54	0.54	100.00%	視實際需要檢討。	-	-
	變二	0.62	0.62	100.00%			
	小計	1.16	1.16	100.00%			
電力設施用地	電一	0.0048	0.0048	100.00%	視實際需要檢討。	-	-
	電二	0.03	0.03	100.00%			
	小計	0.03	0.03	100.00%			
自來水事業用地	自	0.22	0.22	100.00%	視實際需要檢討。	-	-
污水處理廠用地	污	1.49	1.49	100.00%	視實際需要檢討。	-	-
人行步道用地	步	0.99	0.99	100.00%	視實際需要檢討。	-	-
園道用地	園道	13.44	13.44	100.00%	視實際需要檢討。	-	-
道路用地		33.71	33.61	99.70%	視實際需要檢討。	-	-

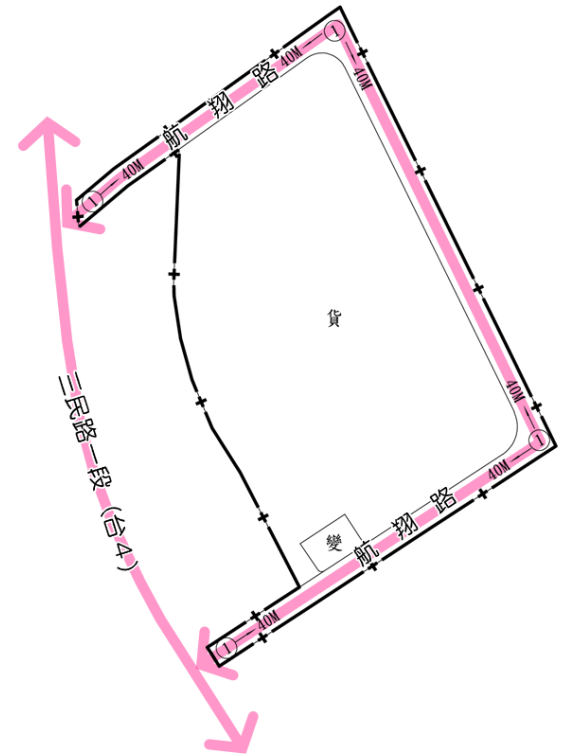
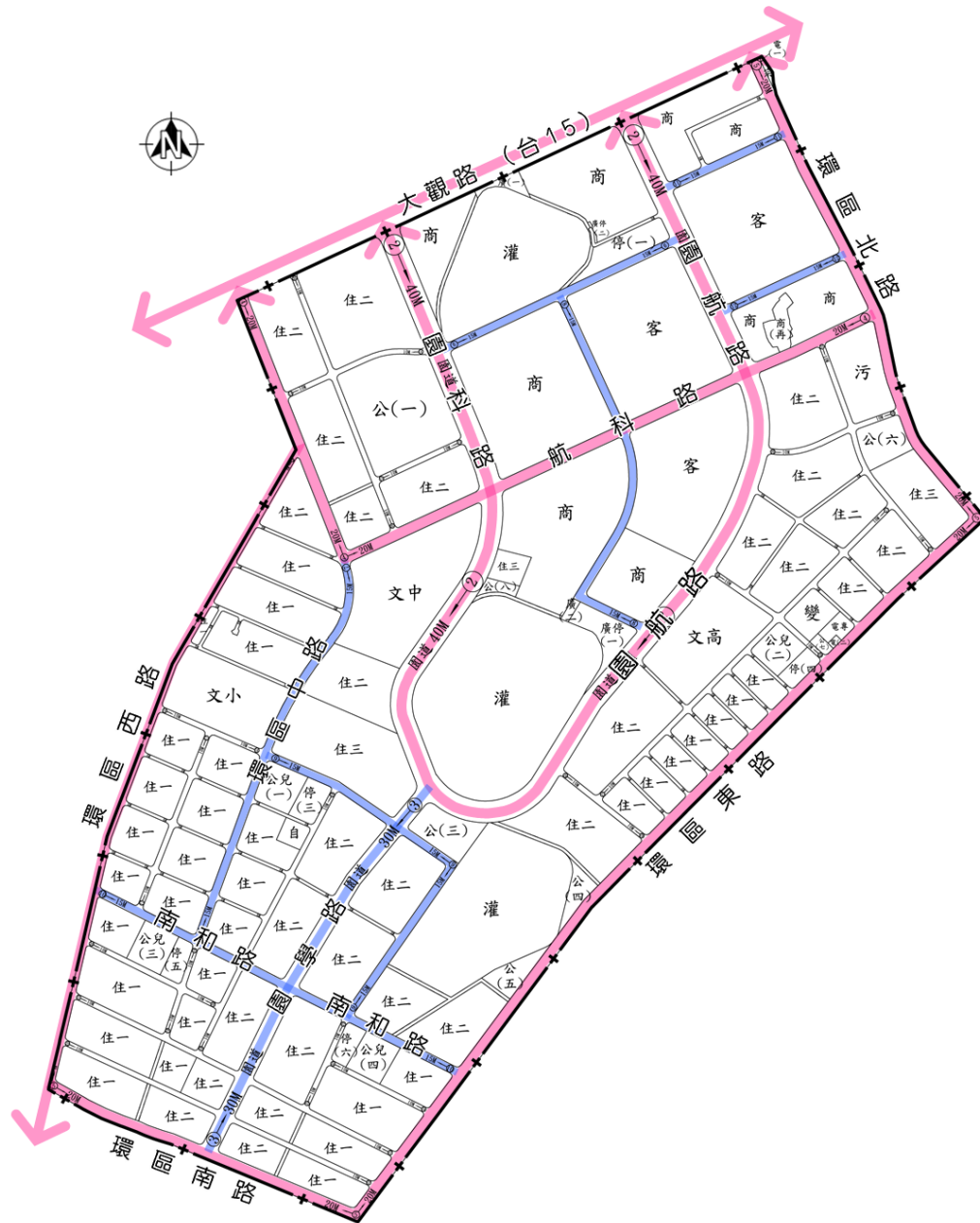
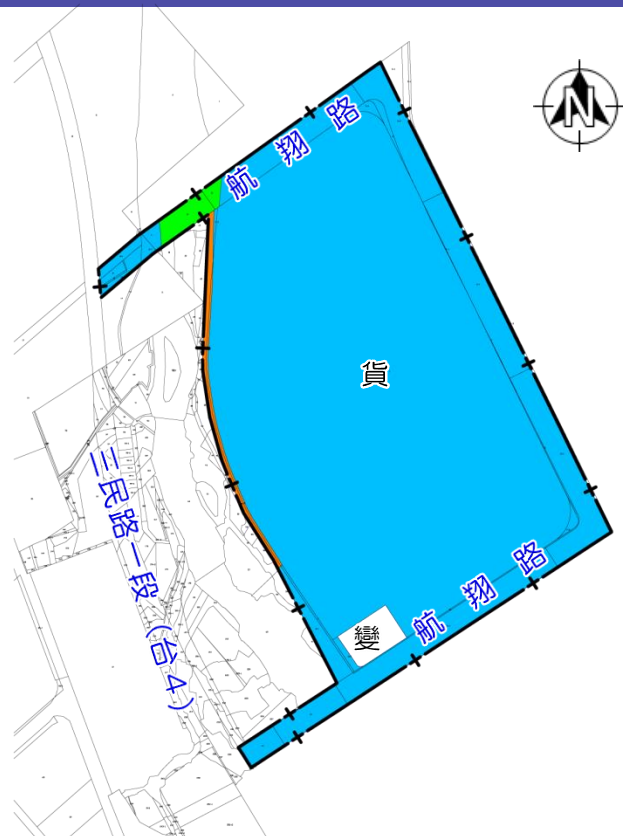
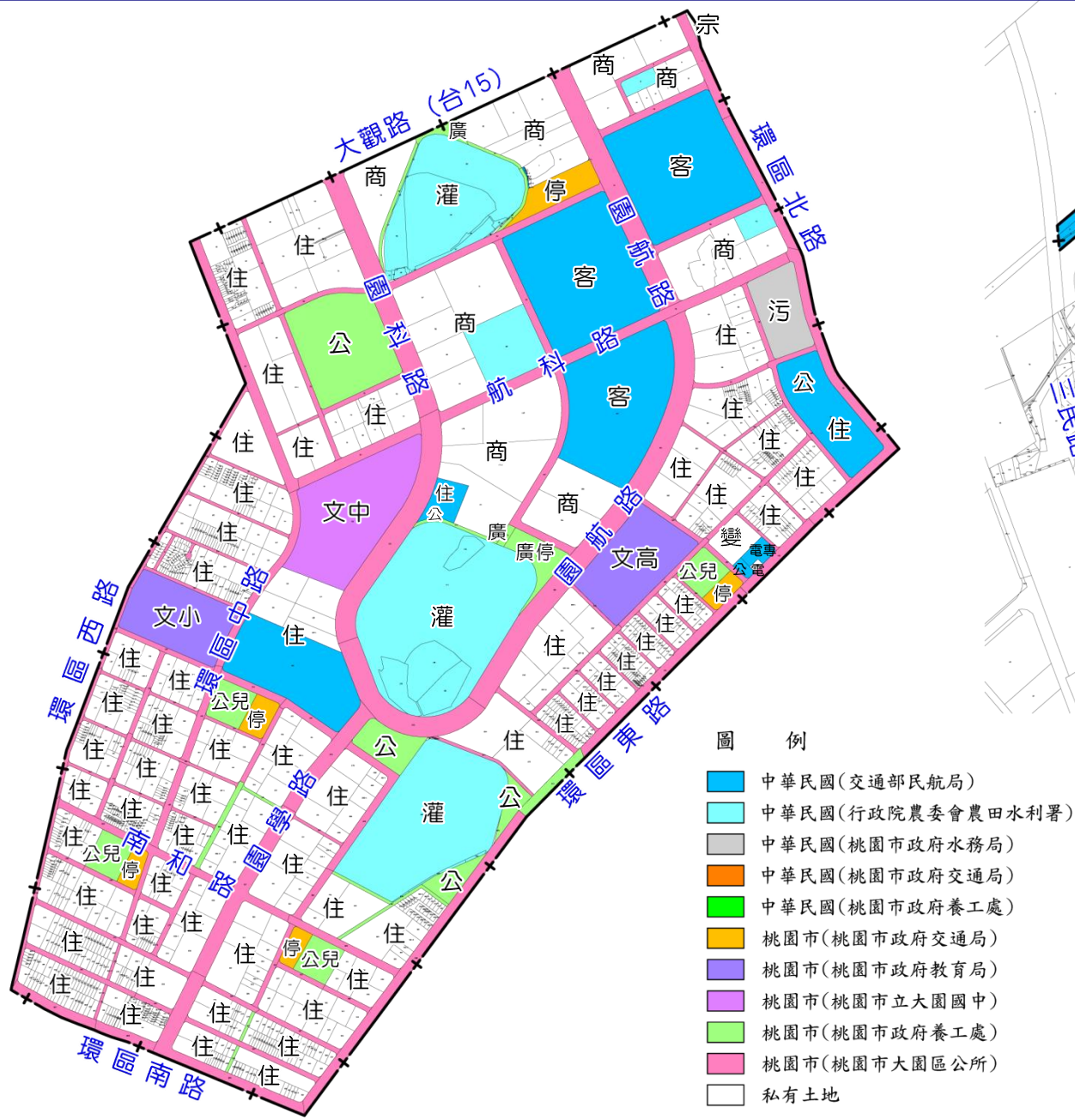


圖 例

- 主要道路(聯外道路)
- 次要道路
- 出入道路

土地權屬示意圖

11



圖例

- 中華民國(交通部民航局)
- 中華民國(行政院農委會農田水利署)
- 中華民國(桃園市政府水務局)
- 中華民國(桃園市政府交通局)
- 中華民國(桃園市政府養工處)
- 桃園市(桃園市政府交通局)
- 桃園市(桃園市政府教育局)
- 桃園市(桃園市立大園國中)
- 桃園市(桃園市政府養工處)
- 桃園市(桃園市大園區公所)
- 私有土地

公有土地約150.32公頃
(約占62%)

私有土地約92.07公頃
(約占38%)



五、主要計畫與細部計畫拆離原則

12

□ 土地使用分區

• 可於細計再劃設細分區及公設用地者

1. 住宅區

(1) 住1、住2、住3等細分區於主計表明為住宅區。

(2) 配合道路系統之劃分(寬度10公尺以下計畫道路及人行步道)，及鄰里型服務設施(停車場)，於主計表明為住宅區；於細計再表明為公共設施用地。

2. 商業區

(1) 商(再)等細分區於主計表明為商業區。

(2) 配合道路系統之劃分(寬度10公尺以下計畫道路及人行步道)，及鄰里型服務設施(廣場、廣場兼停車場等)，於主計表明為商業區；於細計再表明為公共設施用地。

• 貨運及貨物加值專用區、航空客運服務專用區、灌溉設施專用區、宗教專用區、電信專用區等，於主計即予表明。

項 目		屬主要計畫性質/內容	屬細部計畫性質/內容
土地 使用 分區	住宅區	主要計畫道路所圍之住宅區	依主計畫設之住宅區據以細分屬細計之住1、住2、住3及公共設施用地。
	商業區	主要計畫道路所圍之商業區	依主計畫設之商業區據以細分屬細計之商、商(再)及公共設施用地。
	貨運及貨物加值專用區	屬主要計畫性質	—
	航空客運服務專用區	屬主要計畫性質	—
	灌溉設施專用區	屬主要計畫性質	—
	宗教專用區	屬主要計畫性質	—
	電信專用區	屬主要計畫性質	—
	文小用地	屬主要計畫性質	—
	文中用地	屬主要計畫性質	—
	文高用地	屬主要計畫性質	—
公共 設施 用地	公園用地	屬主要計畫性質	—
	公園兼兒童遊樂場用地	屬主要計畫性質	—
	廣場用地	—	屬細部計畫性質
	廣場兼停車場用地	—	屬細部計畫性質
	停車場用地	供商業或產業活動使用 屬主要計畫性質	供住宅鄰里使用 屬細部計畫性質
	變電所用地	屬主要計畫性質	—
	電力設施用地	屬主要計畫性質	—
	污水處理廠用地	屬主要計畫性質	—
	自來水事業用地	屬主要計畫性質	—
	園道用地	屬主要計畫性質	—
	道路用地	1. 寬度15公尺以上計畫道路。 2. 寬度10公尺以下計畫道路，屬不同分區或用地間必要之分隔道路者。	寬度10公尺以下計畫道路(含人行步道)，屬鄰里單元出入道路者。
	人行步道用地		
	實施進度及經費	屬主要計畫性質	—
	事業及財務計畫	—	屬細部計畫性質
	土地使用分區管制要點	—	屬細部計畫性質



五、主要計畫與細部計畫拆離原則

13

□ 公共設施用地

- 文小、文中、文高、公園、公兒、變電所、電力設施、污水處理廠、自來水事業等用地，於主計即予表明。
- 停車場用地：供商業或產業活動使用者，於主計即予表明；供住宅鄰里使用者，於細計再予表明。
- 廣場、廣停等用地：於細計再予表明。
- 園道用地：於主計即予表明。
- 道路用地：寬度15公尺以上計畫道路、寬度10公尺以下計畫道路屬不同分區或用地間必要之分隔道路者，於主計即予表明；其餘則於細計再予表明。
- 人行步道用地：於細計再予表明。

項 目		屬主要計畫性質/內容	屬細部計畫性質/內容
土地使用分區	住宅區	主要計畫道路所圍之住宅區	依主計畫設之住宅區據以細分屬細計之住1、住2、住3及公共設施用地。
	商業區	主要計畫道路所圍之商業區	依主計畫設之商業區據以細分屬細計之商、商(再)及公共設施用地。
	貨運及貨物加值專用區	屬主要計畫性質	—
	航空客運服務專用區	屬主要計畫性質	—
	灌溉設施專用區	屬主要計畫性質	—
	宗教專用區	屬主要計畫性質	—
	電信專用區	屬主要計畫性質	—
公共設施用地	文小用地	屬主要計畫性質	—
	文中用地	屬主要計畫性質	—
	文高用地	屬主要計畫性質	—
	公園用地	屬主要計畫性質	—
	公園兼兒童遊樂場用地	屬主要計畫性質	—
	廣場用地	—	屬細部計畫性質
	廣場兼停車場用地	—	屬細部計畫性質
	停車場用地	供商業或產業活動使用 屬主要計畫性質	供住宅鄰里使用 屬細部計畫性質
	變電所用地	屬主要計畫性質	—
	電力設施用地	屬主要計畫性質	—
	污水處理廠用地	屬主要計畫性質	—
	自來水事業用地	屬主要計畫性質	—
	園道用地	屬主要計畫性質	—
	道路用地	1. 寬度15公尺以上計畫道路。 2. 寬度10公尺以下計畫道路，屬不同分區或用地間必要之分隔道路者。	寬度10公尺以下計畫道路(含人行步道)，屬鄰里單元出入道路者。
	人行步道用地		
實施進度及經費		屬主要計畫性質	—
事業及財務計畫		—	屬細部計畫性質
土地使用分區管制要點		—	屬細部計畫性質

拆離後主要計畫示意圖

14

(拆離前)

(客運園區)



(拆離後主要計畫)



變1案：調整計畫年期為民國125年

變2案：重製後計畫區面積為242.39公頃

變4案：調整計畫案名

變5案：主要計畫與細部計畫拆離

(客運園區)

變6案

(貨運園區)

變6案

變3案

(剔除於本計畫納入桃園國際機場園區及附近地區特定區計畫範圍)

0 100 200 300 400 500公尺

圖例

- | | |
|---|------------|
|  | 住宅區 |
|  | 商業區 |
|  | 航空客運服務專用區 |
|  | 貨運及貨物加值專用區 |
|  | 電信專用區 |
|  | 宗教專用區 |
|  | 灌溉設施專用區 |
|  | 文小用地 |
|  | 文中用地 |
|  | 文高用地 |

- | | |
|---|------------|
|  | 公園用地 |
|  | 公園兼兒童遊樂場用地 |
|  | 停車場用地 |
|  | 變電所用地 |
|  | 電力設施用地 |
|  | 污水處理廠用地 |
|  | 自來水事業用地 |
|  | 園道用地 |
|  | 道路用地 |
|  | 計畫範圍線 |

變更圖例

- | | |
|---|--------------------|
|  | 變更貨運及貨物加值專用區為計畫範圍外 |
|  | 變更變電所用地為計畫範圍外 |
|  | 變更道路用地為計畫範圍外 |
|  | 變更住宅區為住宅區(附) |
|  | 變更住宅區為公園用地(附) |
|  | 變更公園用地為公園用地(附) |
|  | 變更住宅區為商業區(附) |
|  | 變更公園用地為商業區(附) |

註：1. 本次檢討未指明變更部分，應以原計畫為準。
2. 計畫圖上  (附)：係指附帶條件地區，其規定詳見計畫書。



六、本次檢討變更內容(主計)

16

編號	位置	原計畫(公頃)	新計畫(公頃)	變更理由
1	計畫 年期	民國115年	民國125年	配合桃園市國土計畫之計畫年期，調整計畫目標年。
2	重製後 計畫區 面積	242.55	242.39	1. 配合地形圖重測及依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第46、47條規定，辦理計畫圖重製。 2. 本次檢討以新測繪數值地形圖(TWD97座標系統)為計畫圖，比例尺為三千分之一。 3. 本次重製疑義計有4案，包括C1、D2、E1、F等類別，依重製轉繪疑義會議結論，依樁位展繪線與地籍線之重合線展繪、依地籍線展繪，不提列變更。
3	計畫範 圍調整	貨運及貨物加值專用區 (35.79公頃) 變電所用地(0.62公頃) 道路用地(8.61公頃)	剔除於本計畫納入桃 園國際機場園區及附 近地區特定區計畫範 圍(45.02)	「擬定桃園國際機場園區及附近地區特定區計畫(第一階段)案」業於110年10月29日公告實施，並將本計畫區之貨運及貨物加值專用區、變電所用地及道路用地納入該計畫範圍，故本次檢討配合調整計畫範圍及計畫案名。
4	計畫案 名調整	桃園航空貨運園區暨 客運園區(大園南港地 區)特定區計畫	桃園航空客運園區 (大園南港地區) 特定區計畫	



六、本次檢討變更內容(主計)

17

編號	位置	原計畫(公頃)	新計畫(公頃)	變更理由
5	主要計畫 與細部計 畫拆離	第一種住宅區(28.38) 第二種住宅區(41.74) 第三種住宅區(5.24)	住宅區(75.36)	本次檢討將原屬主、細合併擬定之計畫內容，依據都市計畫法之規定，予以分拆隸屬主要計畫與細部計畫，以符合計畫層級之規定。 (註：變更後仍屬細部計畫之公共設施用地。)
		停車場用地(停三、停四、停五、停六)(1.24) 道路用地(7.92) 人行步道用地(0.59)	住宅區(9.75)	
		商業區(再發展區)(0.36)	商業區(0.36)	
		廣場用地(廣一、廣二)(0.26) 廣場兼停車場用地 (廣停一、廣停二)(0.68) 道路用地(0.29) 人行步道用地(0.40)	商業區(1.63)	



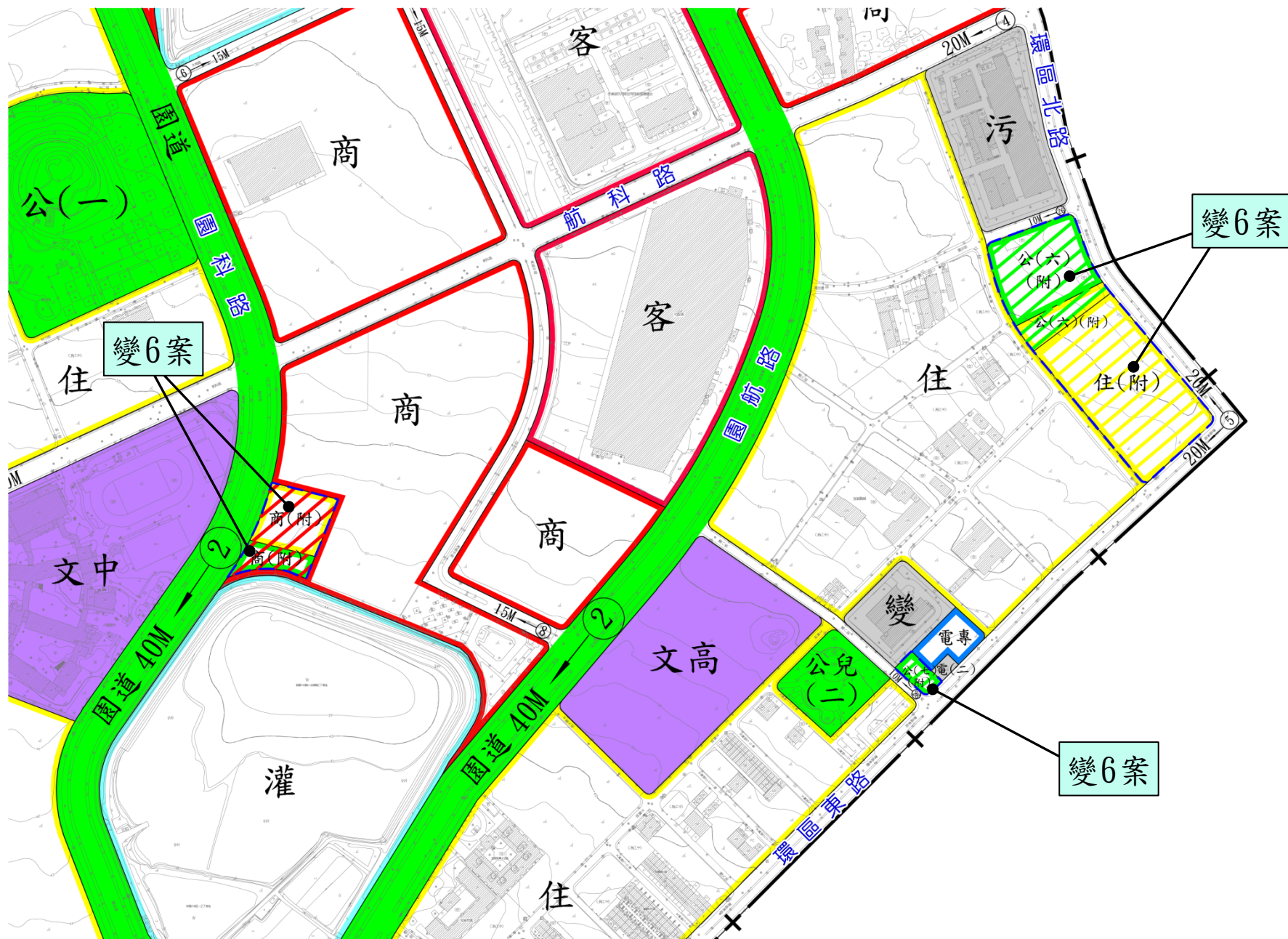
六、本次檢討變更內容(主計)

18

編號	位置	原計畫(公頃)	新計畫(公頃)	變更理由
6	計畫區東側，污水處理廠用地東側；計畫區中央，文中用地東側	住宅區(1.60)	住宅區(附)(1.41)	1. 本案係105年1月30日公告實施「變更桃園航空貨運園區暨客運園區(大園南港地區)特定區計畫(第一次通盤檢討)案」之變10及13案，原為垃圾焚化爐用地、天然氣設施用地及機關用地，因已無使用需求，故配合「擬定桃園國際機場園區及附近地區特定區計畫」區段徵收範圍內合法建物之安置計畫，變更為第三種住宅區及公園用地，並依公共設施變更回饋處理原則，應捐贈公園用地。 2. 依交通部民用航空局110年10月22日航工行字第1105027048號函，第三種住宅區已無安置住宅興建需求，前開之變更理由已不存在，建請納入檢討變更為適宜分區，以利後續相關土地之處分及管理。 3. 依「桃園市都市計畫土地變更負擔回饋審議原則」公共設施用地變更為住宅區應回饋比例為30%、變更為商業區應回饋比例為40%。故本次檢討考量土地使用分區劃設合理性及公園用地開闢效益，變更部分住宅區及公園用地(公八)為商業區，並為符前述變更回饋比例之面積，併同變更部分住宅區為公園用地(公六)。本案涉及住宅區細分區之檢討變更部分，將於細部計畫再予以劃分，另為確保計畫開發執行，增訂附帶條件之規定。
			公園用地(公六)(附)(0.19)	
		公園用地(公六)(0.67)	公園用地(公六)(附)(0.67)	
		公園用地(公七)(0.09)	公園用地(公七)(附)(0.09)	
		住宅區(0.35)	商業區(附)(0.50)	
		公園用地(公八)(0.15)		
			附帶條件： 1. 本案土地所有權人應於都市計畫公告實施前，將公園用地開闢完成，並將土地無償登記為本市所有，並應一次繳納25年之管理維護費用，其數額依該公共設施目的事業主管機關實際管理維護需求計算，並於簽訂協議書時另定之。 2. 本案應與本府簽訂協議書，並同意將下列事項納入都市計畫書規定： (1)管理維護費用應於都市計畫公告實施前完成繳交後，始得申請建築執照。 (2)違反協議書協議事項，本府得依都市計畫法定程序檢討變更恢復為原計畫且已捐贈之土地、代金不予發還，土地權利關係人不得提出異議。	

主計變更內容示意圖(變6案)

19





七、本次檢討變更內容(細計)

20

□ 變1案 (民航局已無安置住宅興建需求)

- 住3→住2

□ 變2案 (附帶條件地區)

- 住3→住2(附)、公6(附)
- 公6、公7→公6(附)、公7(附)
- 住3、公8→商(附)

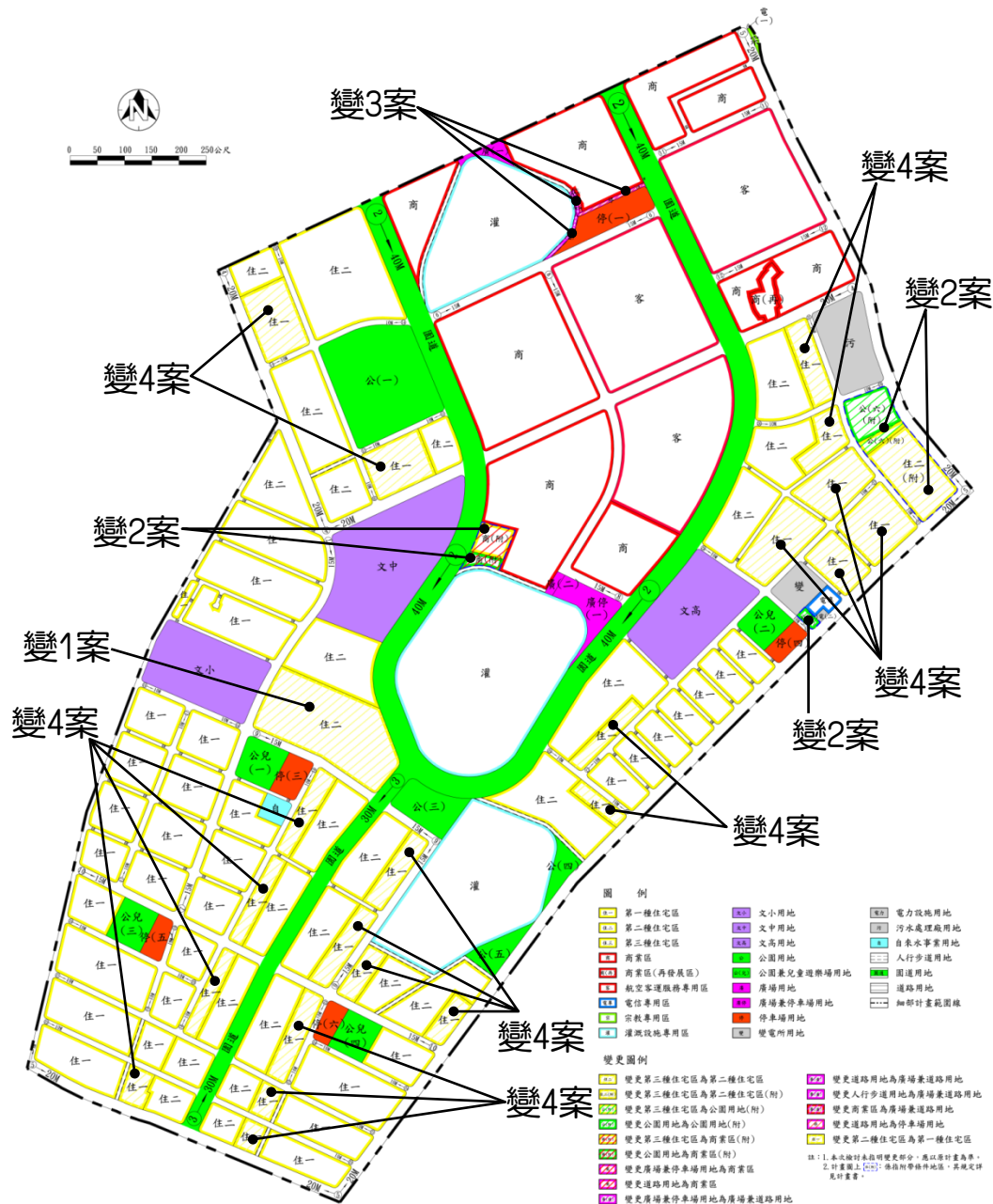
□ 變3案 (配合幸福社區實際進出通道現況)

- 廣停2、道→商
- 廣停2、道、步、商→廣道
- 道→停1

□ 變4案 (調整最小開發規模)

- 住2→住1

□ 變5案：增(修)訂土地使用分區管制要點





七、本次檢討變更內容(細計)

21

編號	位置	原計畫(公頃)	新計畫(公頃)	變更理由
1	計畫區中央，文中用地南側	第三種住宅區 (3.28)	第二種住宅區 (3.28)	1. 本案係105年1月30日公告實施「變更桃園航空貨運園區暨客運園區(大園南港地區)特定區計畫(第一次通盤檢討)案」之變2案，配合「擬定桃園國際機場園區及附近地區特定區計畫」區段徵收範圍內合法建物之安置計畫，先建後遷於航空城區外興建安置住宅所需，將住宅區變更為第三種住宅區；惟因當地民眾無區外安置之意願，經內政部109年6月19日核准之「桃園航空城機場園區特定區土地區段徵收案」，均已無區外(客運園區)安置住宅計畫。 2. 依交通部民用航空局110年10月22日航工行字第1105027048號函，第三種住宅區已無安置住宅興建需求，前開之變更理由已不存在，建請納入檢討變更為適宜分區，以利後續相關土地之處分及管理。故本次檢討回歸一般住宅區之使用，並依計畫區開發規模管制，變更為第二種住宅區。



七、本次檢討變更內容(細計)

22

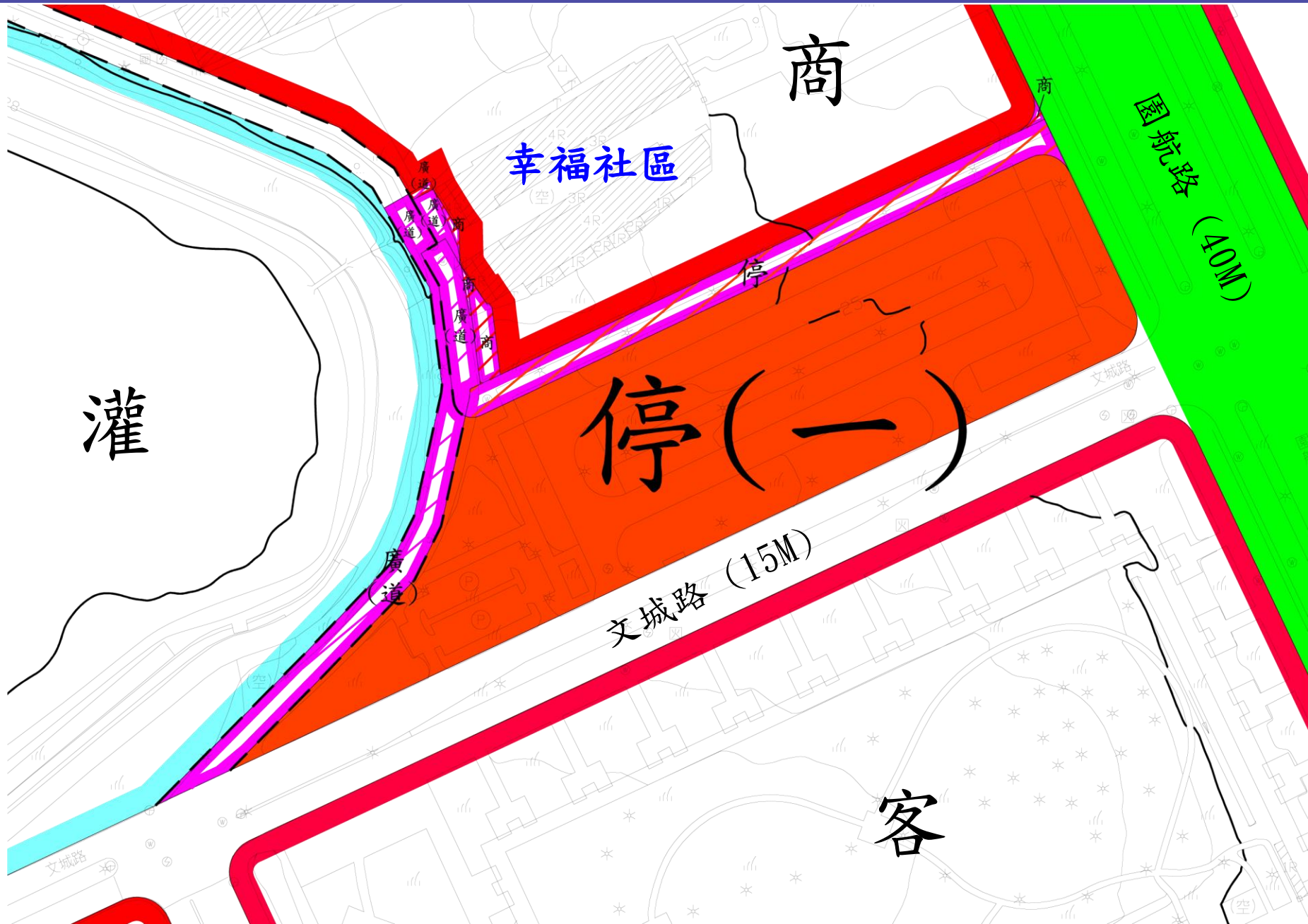
編號	位置	原計畫(公頃)	新計畫(公頃)	變更理由
2	計畫區東側，污水處理廠用地東側；計畫區中央，文中用地東側	第三種住宅區 (1.60)	第二種住宅區(附)(1.41)	1. 本案係105年1月30日公告實施「變更桃園航空貨運園區暨客運園區(大園南港地區)特定區計畫(第一次通盤檢討)案」之變10及13案，原為垃圾焚化爐用地、天然氣設施用地及機關用地，因已無使用需求，故配合「擬定桃園國際機場園區及附近地區特定區計畫」區段徵收範圍內合法建物之安置計畫，變更為第三種住宅區及公園用地，並依公共設施變更回饋處理原則，應捐贈公園用地。 2. 依交通部民用航空局110年10月22日航工行字第1105027048號函，第三種住宅區已無安置住宅興建需求，前開之變更理由已不存在，建請納入檢討變更為適宜分區，以利後續相關土地之處分及管理 3. 依「桃園市都市計畫土地變更負擔回饋審議原則」公共設施用地變更為住宅區應回饋比例為30%、變更為商業區應回饋比例為40%。故本次檢討考量土地使用分區劃設合理性及公園用地開闢效益變更部分第三種住宅區及公園用地(公八)為商業區，並為符前述變更回饋比例之面積，併同變更部分第三種住宅區為公園用地(公六)；其餘第三種住宅區則變更為第二種住宅區，另為確保計畫開發執行，增訂附帶條件之規定。
			公園用地(公六)(附)(0.19)	
		公園用地 (公六)(0.67)	公園用地(公六)(附)(0.67)	
		公園用地 (公七)(0.09)	公園用地(公七)(附)(0.09)	
		第三種住宅區 (0.35)	商業區(附)(0.50)	
		公園用地 (公八)(0.15)		
			附帶條件： 1. 本案土地所有權人應於都市計畫公告實施前，將公園用地開闢完成，並將土地無償登記為本市所有，並應一次繳納25年之管理維護費用，其數額依該公共設施目的事業主管機關實際管理維護需求計算，並於簽訂協議書時另定之。 2. 本案應與本府簽訂協議書，並同意將下列事項納入都市計畫書規定： (1)管理維護費用應於都市計畫公告實施前完成繳交後，始得申請建築執照。 (2)違反協議書協議事項，本府得依都市計畫法定程序檢討變更恢復為原計畫且已捐贈之土地、代金不予發還，土地權利關係人不得提出異議。	

細計變更內容示意圖(變1、2案)

23



編號	位置	原計畫(公頃)	新計畫(公頃)	變更理由
3	計畫區北側，停一用地北側	廣場兼停車場用地(廣停二)(93m ²)	商業區(0.01)	1. 本案係105年1月30日公告實施「變更桃園航空貨運園區暨客運園區(大園南港地區)特定區計畫(第一次通盤檢討)案」之變5案，配合幸福社區(原位置保留分配)之現況進出通道及毗鄰土地，將部分商業區、停車場用地及人行步道用地變更為廣場兼停車場用地(廣停二)及6公尺寬計畫道路；惟上開公共設施用地部分屬私有土地，迄今仍未開闢取得，且與實際進出通道現況不符。 2. 本次檢討配合土地使用現況及土地權屬，調整計畫內容以符實際。另本次變更為商業區部分，係屬回復為原分區，不涉及變更回饋事項；變更為公共設施用地部分，皆屬公有土地，無涉用地取得且現況已開闢完成。 3. 本次檢討變更後之廣場兼道路用地，仍可供行人通行，不影響步道系統功能及完整性。
		道路用地(13m ²)		
		廣場兼停車場用地(廣停二)(52m ²)	廣場兼道路用地(0.10)	
		道路用地(197m ²)		
		人行步道用地(736m ²)		
		商業區(8m ²)		
		道路用地(0.08)	停車場用地(停一)(0.08)	





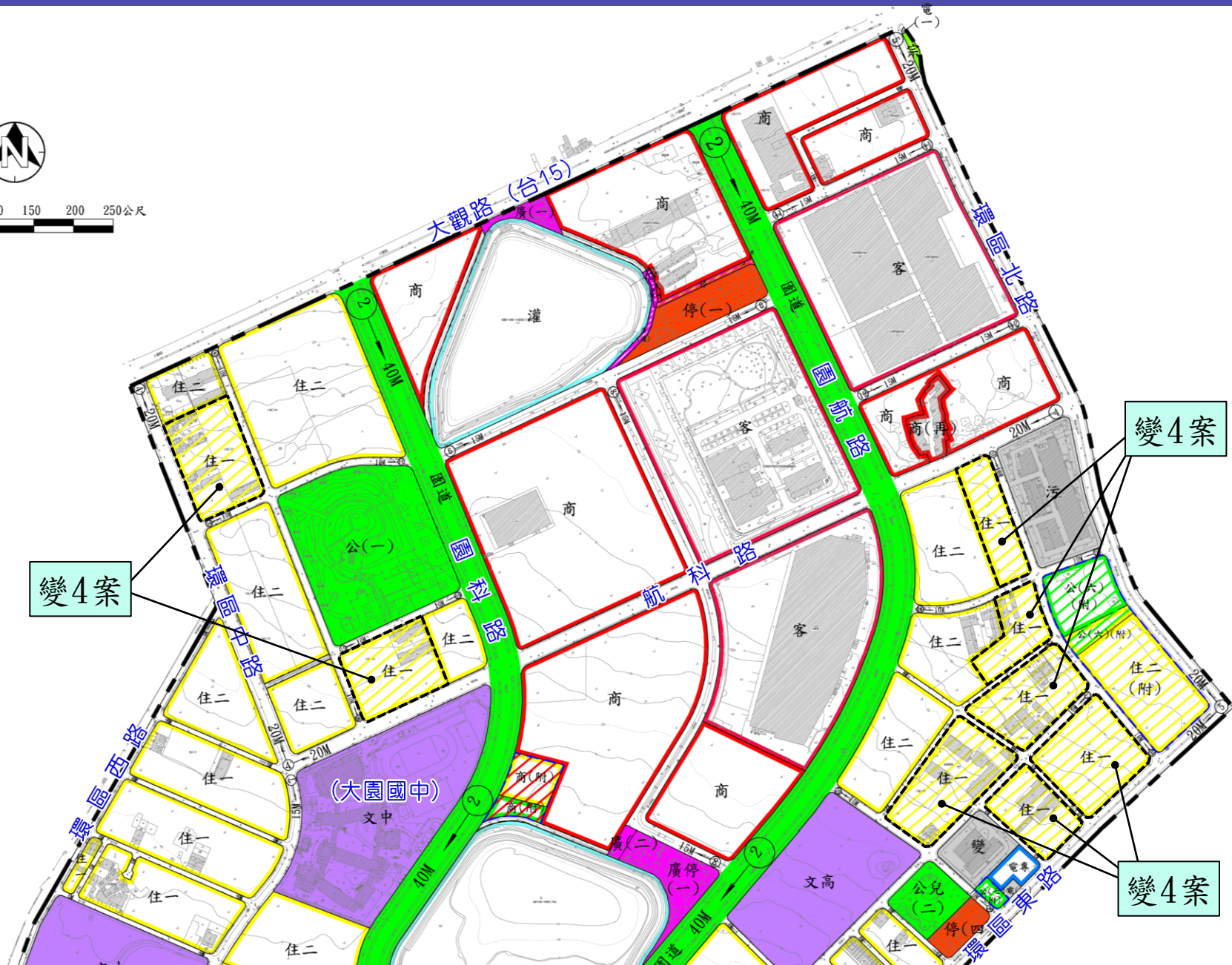
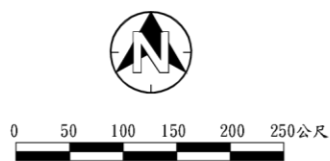
七、本次檢討變更內容(細計)

26

編號	位置	原計畫(公頃)	新計畫(公頃)	變更理由
4	計畫區之第二種住宅區	第二種住宅區 (15.24)	第一種住宅區 (15.24)	1. 經查105年1月30日公告實施「變更桃園航空貨運園區暨客運園區(大園南港地區)特定區計畫(第一次通盤檢討)案」之變2案，將全計畫區之住宅區重新指定最小開發規模，並劃分為第一種住宅區(最小面寬5公尺)及第二種住宅區(最小開發規模2,000m²、最小面寬30公尺)；惟部分第二種住宅區之建築基地，未考量原區段徵收抵價地分配土地成果(指定基地最小面寬6M、19M)，以致依現行土地使用分區管制要點之開發規模規定，無法個別建築使用。 2. 本次檢討參酌原區段徵收抵價地分配土地情形，變更部分第二種住宅區為第一種住宅區，以利申請建築使用，確保民眾權益，且不影響現有都市景觀軸線之規劃。

細計變更內容示意圖(變4案)

27



細計變更內容示意圖(變4案)

28





七、本次檢討變更內容(細計)(變5案)

29

現行計畫條文

一、本要點依據都市計畫法第廿二、卅二條及該法台灣省施行細則第卅五條之規定訂定之。

二、本計畫區內第二種住宅區、第三種住宅區、商業區、商業區(再發展區)、航空客運服務專用區、電信專用區及公共設施用地之開發行為，應經桃園市都市設計審議委員會依本要點規定審議通過後，始得核發建造執照。桃園市政府得依本要點精神另訂更詳確之都市設計管制內容，作為審議之參考。

三、土地使用強度

(一)本計畫區各種使用分區之建蔽率及容積率不得超過下表之規定：

土地使用分區別	建蔽率(%)	容積率(%)	備註
第一種住宅區	五〇	一八〇	
第二種住宅區	五〇	一八〇	
<u>第三種住宅區</u>	<u>三五</u>	<u>三〇〇</u>	安置住宅
商業區(再發展區)	<u>五〇</u>	二四〇	
商業區	<u>五〇</u>	二四〇	
<u>貨運及貨物加值專用區</u>	<u>六〇</u>	<u>二八〇</u>	
航空客運服務專用區	六〇	三六〇	
宗教專用區	四〇	一二〇	
電信專用區	五〇	二〇〇	

本次檢討修正條文

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、本計畫區之建築基地有下列情形者，應於核發建造執照前經都市設計審議通過。

(一)建築基地面積達1,500㎡者。

(二)依第十二條規定申請增額容積者。

三、土地使用強度

(一)本計畫區各種使用分區之建蔽率及容積率不得超過下表之規定：

土地使用分區別	建蔽率(%)	容積率(%)	備註
第一種住宅區	五〇	一八〇	
第二種住宅區	五〇	一八〇	
商業區(再發展區)	<u>七〇</u>	二四〇	
商業區	<u>七〇</u>	二四〇	
航空客運服務專用區	六〇	三六〇	
宗教專用區	四〇	一二〇	
電信專用區	五〇	二〇〇	
<u>灌溉設施專用區</u>	<u>二〇</u>	<u>二〇</u>	

增修訂理由

配合「都市計畫法桃園市施行細則」修正法令依據。

為加速都市設計審議流程，參照本市一致性管制規定修正。

1. 本次檢討後已無第三種住宅區，予以刪除該項規定。

2. 本次檢討參照本市辦理整體開發地區一致性管制規定，調整商業區之建蔽率為70%。

3. 貨運及貨物加值專用區已納入110年10月29日公告實施「擬定桃園國際機場園區及附近地區特定區計畫」範圍，後續依該計畫實施建築管理，故刪除該項規定。

4. 本計畫區未訂定灌溉設施專用區之使用規定，本次檢討參照高速鐵路桃園車站特定區細部計畫案，予以新增管制規定。



七、本次檢討變更內容(細計)(變5案)

30

現行計畫條文

(二)公共設施用地之建蔽率及容積率不得超過下表之規定：

公共設施用地別	建蔽率(%)	容積率(%)	備註
國小用地	四〇	一六〇	
國中用地	四〇	一六〇	
公園用地	一五	三〇	
兒童遊樂場用地	一五	三〇	
停車場用地	六〇	二四〇	
機關用地	五〇	二〇〇	
變電所用地	五〇	二〇〇	
電力設施用地	五〇	二〇〇	
污水處理廠用地	五〇	一〇〇	
自來水事業用地	五〇	二〇〇	

四、容許使用項目

(一)貨運及貨物加值專用區供進、出口及轉口倉庫、保稅倉庫、打拆盤作業區、辦公行政區、物流發貨中心、批發倉儲、集散站及空盤櫃維修服務區使用。

(二)航空客運服務專用區供會議、展示、商務、旅館、航空服務訓練、辦公、國際物流配銷產業、文化創意產業、醫療美容及其他經目的事業主管機關核准之使用。

(三)宗教專用區供宗教活動相關設施及其附屬設施使用。

(四)電信專用區為促進電信事業之發展而劃定，應依台灣省施行細則第30條之1規定使用，但不得作第五款使用。

本次檢討修正條文

(二)公共設施用地之建蔽率及容積率不得超過下表之規定：

公共設施用地別	建蔽率(%)	容積率(%)	備註
文小用地	五〇	一六〇	
文中用地	五〇	一六〇	
文高用地	五〇	二〇〇	
公園用地	一五	三〇	
公園兼兒童遊樂場用地	一五	三〇	
停車場用地	六〇	二四〇	
變電所用地	五〇	二〇〇	應採屋內型設計並以高度一、二公尺之綠籬遮蔽處理。
電力設施用地	五〇	二〇〇	
污水處理廠用地	五〇	一〇〇	
自來水事業用地	五〇	二〇〇	

四、容許使用項目

(一)航空客運服務專用區供會議、展示、商務、旅館、航空服務訓練、辦公、國際物流配銷產業、文化創意產業、醫療美容及其他經目的事業主管機關核准之使用。

(二)宗教專用區供宗教活動相關設施及其附屬設施使用。

(三)電信專用區為促進電信事業之發展而劃定，應依都市計畫法桃園市施行細則第33條規定使用，但不得為第1項第5款之商業設施使用。

(四)灌溉設施專用區應保持原有水域面積，專供農業灌溉儲存水使用，都市生活廢水不得排入。另原屬陸域土地部分，經主管機關同意者，得供休閒遊憩及相關公共服務設施使用。

增修訂理由

- 更正「國小用地」、「國中用地」及「兒童遊樂場用地」名為「文小用地」、「文中用地」及「公園兼兒童遊樂場用地」。
- 參照本市一致性管制規定修正，調整文小及文中用地之建蔽率為50%；另配合新增文高用地之管制規定。
- 計畫區已無機關用地，予以刪除該項規定。
- 現行計畫條文第八點之變電所用地相關規定，調整至變電所用地備註欄。

- 貨運及貨物加值專用區已納入110年10月29日公告實施「擬定桃園國際機場園區及附近地區特定區計畫」範圍，後續依該計畫實施建築管理，故刪除該項規定。
- 配合「都市計畫法桃園市施行細則」相關規定修正。
- 本計畫區未訂定灌溉設施專用區之使用規定，本次檢討參照高速鐵路桃園車站特定區細部計畫案，予以新增容許使用項目。
- 調整項次。



七、本次檢討變更內容(細計)(變5案)

31

現行計畫條文

五、最小建築基地規模

本計畫各使用分區之最小建築基地規模，應符合下表規定：

土地使用分區類別		建築基地最小開發規模(平方公尺)	建築基地臨計畫道路最小面寬(公尺)	備註
住宅使用	第一種住宅區	不予訂定	5	
	第二種住宅區	2000	30	
	第三種住宅區	1000	20	-
商業使用	商業區	2000	30	
	商業區(再發展區)	<u>應依本要點條次十四辦理。</u>		
產業使用	航空客運服務專用區	5000	50	
其他使用	電信專用區	以 <u>全街廊</u> 開發為原則。		

註：本計畫原區段徵收抵價地分配土地，倘未達建築基地最小開發規模或臨接計畫道路最小面寬規定者不受此限。

檢討後計畫條文

五、最小建築基地規模

本計畫各使用分區之最小建築基地規模，應符合下表規定：

土地使用分區類別		建築基地最小開發規模(平方公尺)	建築基地臨計畫道路最小面寬(公尺)	備註
住宅使用	第一種住宅區	不予訂定	5	
	第二種住宅區	2000	30	
商業使用	商業區	2000	30	
	商業區(再發展區)	<u>不予訂定</u>		
產業使用	航空客運服務專用區	5000	50	
其他使用	電信專用區、 <u>宗教專用區</u>	以 <u>整體</u> 開發為原則。		

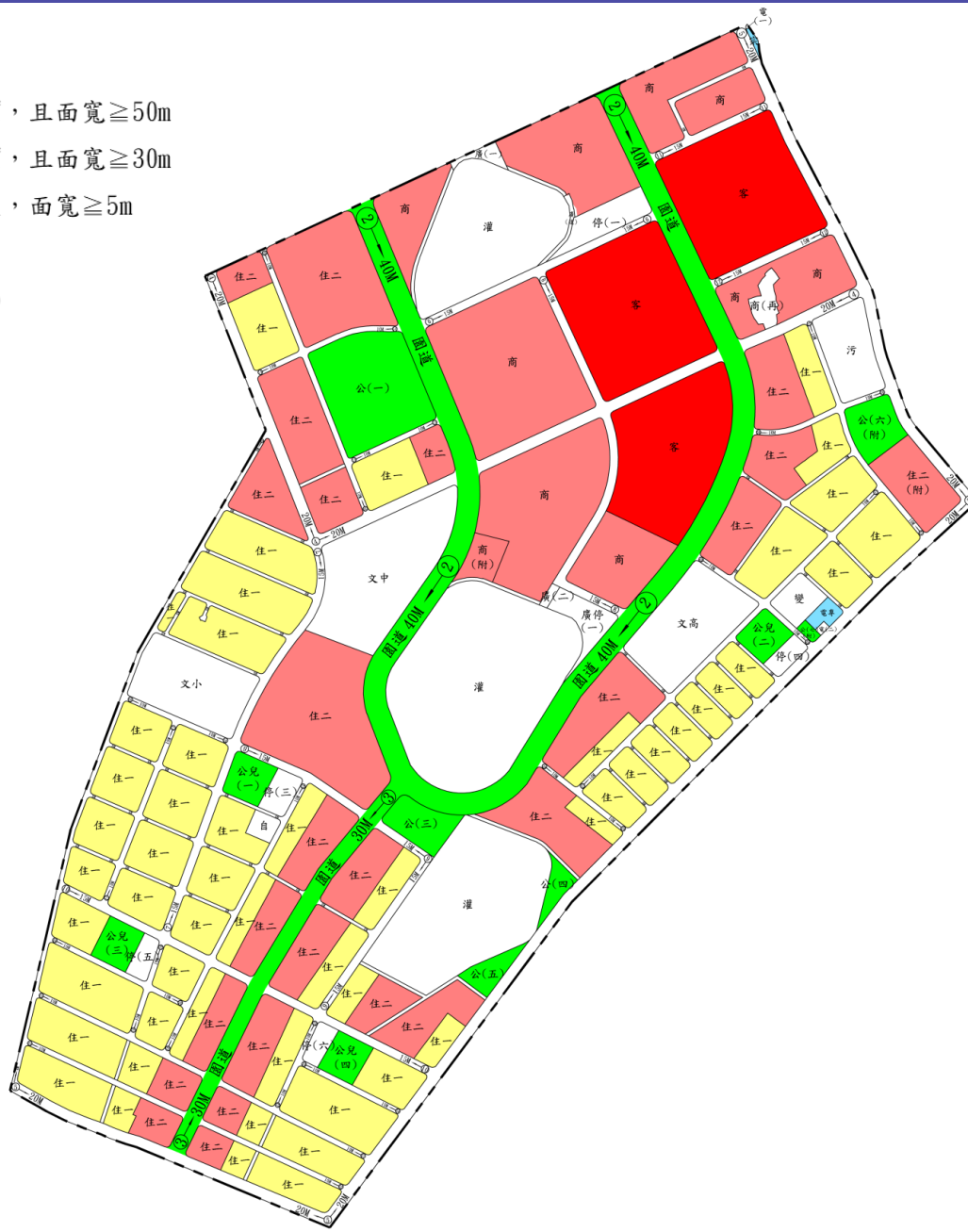
註：本計畫原區段徵收抵價地分配土地，倘未達建築基地最小開發規模或臨接計畫道路最小面寬規定者不受此限。

增修訂理由

1. 本次檢討後已無第三種住宅區，予以刪除該項規定。
2. 配合第十四點規定之刪除，不予訂定商業區(再發展區)開發方式。
3. 電信專用區之範圍非屬全街廊，予以修正「全街廊」文字為「整體」。
4. 現行計畫未納入宗教專用區，本次予以訂定。

圖例

- 建築基地最小開發規模 $\geq 5000\text{m}^2$ ，且面寬 $\geq 50\text{m}$
- 建築基地最小開發規模 $\geq 2000\text{m}^2$ ，且面寬 $\geq 30\text{m}$
- 建築基地最小開發規模不予指定，面寬 $\geq 5\text{m}$
- 整體開發(電專、宗專)
- 得採個別建築或整體開發(商再)
- 開放性公設(公園、園道)
- 細部計畫範圍





七、本次檢討變更內容(細計)(變5案)

33

現行計畫條文	檢討後計畫條文	增修訂理由
六、 <u>本計畫區內各使用分區之建築基地地下層開挖規模，為地下層開挖面積佔建築基地面積之建蔽率加百分之二十為上限。</u>	六、 <u>本計畫區內建築基地面積達1,500m²以上者，地下開挖率不得超過70%；未達1,500m²者，地下開挖率不得超過80%。基地情況特殊，並經本市都市設計審議通過者，得不受前項規定限制。</u>	配合本市一致性之開挖率規定，予以修正。
七、為鼓勵基地之整體合併建築使用及設置公益性設施，第二種住宅區、商業區、航空客運服務專用區得依下列獎勵措施辦理： 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。但不以超過基地面積乘以該基地容積率之百分之二十為限。 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。	<u>(刪除)</u>	本市尚無申請設置公益性設施之實際案例，且本次增訂之第十二條增額容積規定，已訂有捐建公益性設施之機制，爰刪除本條文。



七、本次檢討變更內容(細計)(變5案)

34

現行計畫條文

八、公共開放空間

一、各使用分區退縮建築留設公共開放空間

(一)各使用分區及公共設施所屬街廓之建築基地，應退縮建築以留設公共開放空間，其位置、規模如下表所示。

項目	退縮建築	留設人行步道	備註
沿道路退縮建築留設帶狀式開放空間	臨接40公尺計畫道路應自道路境界線至少退縮10公尺建築。	自道路境界線起至少留設5公尺寬人行步道，其餘植栽綠化。	-
	臨接30公尺計畫道路應自道路境界線至少退縮8公尺建築。	自道路境界線起至少留設4公尺寬人行步道，其餘植栽綠化。	-
	臨接20公尺計畫道路應自道路境界線至少退縮6公尺建築。	自道路境界線起至少留設3公尺寬人行步道，其餘植栽綠化。	-
	鄰接15公尺計畫道路以下者，應自道路境界線至少退縮4公尺建築。	自道路境界線起至少留設2公尺寬人行步道，其餘植栽綠化。	-
臨接公共設施用地退縮留設帶狀式開放空間	自臨接公共設施之道路境界線至少退縮6公尺建築。	自道路境界線起至少留設3公尺寬人行步道，其餘植栽綠化。	-

註：基地情形特殊，經提都市設計審議同意者，不在此限。

(二)依本要點退縮建築之開放空間應綠化或供步道使用，並得計入法定空地面積。

(三)依本要點留設之無遮簷人行道，應配合鄰接道路人行道之鋪面形式、色彩、材質、紋理及高程，以利開放空間整體鋪面之延伸、齊平及供行動不便者通行使用。

檢討後計畫條文

七、計畫區內之建築基地於建築申請時，應依下列規定退縮建築，並指定為公共開放空間，退縮部分得計入法定空地，不得設置汽車停車空間及圍牆，且該退縮部分應自道路境界線至少留設1.5公尺寬之植栽綠化，並優先種植喬木，其餘設置人行步道；但基地情形特殊者，得依「桃園市都市計畫地區基地情形特殊者退縮建築處理原則」辦理。

(一)臨接40公尺計畫道路者，應自道路境界線至少退縮6公尺建築；臨接20及30公尺計畫道路(包括環區西路與大觀路)者，應自道路境界線至少退縮4公尺建築；臨接15公尺以下計畫道路者，應自道路境界線至少退縮3.5公尺建築。

(二)臨接公共設施用地者，應自建築基地與公共設施用地鄰接處至少退縮4公尺建築。

(三)上述建築基地依規定退縮之公共開放空間，其建築物之建築結構垂直投影，不得突出於該退縮空間。

八、依本要點留設之人行步道，應配合鄰接道路人行道之鋪面形式、色彩、材質、紋理及高程，以利開放空間整體鋪面之延伸、齊平及供行動不便者通行使用。

增修訂理由

1. 本計畫區退縮規定過於複雜且嚴格，本次檢討參照高速鐵路桃園車站特定區計畫及本市一致性之退縮建築規定予以修正，並將原表格內容，改以條列方式書寫。
2. 調整條次編號。



七、本次檢討變更內容(細計)(變5案)

36

現行計畫條文	檢討後計畫條文	增修訂理由
二、公共設施用地公共開放空間 (一)公園用地 1.公園綠覆率應達百分之七十以上。 2.公園應以透水性鋪面鋪設，並應配合相鄰近之開放空間整體設計。 (二)學校用地 1.學校操場之出入口，應配合相鄰之開放空間整體規劃，該出入口部分之地坪面應與相鄰之開放空間地坪高程齊平。 2.照明設施應整體規劃，於夜間平均照度不得少於六勒克斯。 (三)變電所用地 變電所用地設施應採屋內型設計，並以高度一、二公尺之綠籬遮蔽處理。	<u>(刪除)</u>	依「桃園市都市設計審議作業要點」公有建築物應經都市設計審議，爰刪除本條文，<u>回歸都市設計審議辦理</u>。另有關變電所用地相關規定納入第三點(二)之備註欄。
(無)	<u>九、建築基地附屬停車空間之設置，應依下列規定辦理：</u> <u>(一)建築總樓地板面積在250平方公尺以下者，應留設一部汽車停車空間及一部機車停車空間。</u> <u>(二)建築總樓地板面積超過250平方公尺者，其超過部分，每增加150平方公尺，應增設一部汽車停車空間及一部機車停車空間。</u> <u>(三)機車停車格位，橫向寬至少1公尺，縱向長至少2公尺，通道寬度至少2公尺。</u>	<u>配合本市一致性之留設停車空間規定，予以增訂條文。</u>



七、本次檢討變更內容(細計)(變5案)

37

現行計畫條文	檢討後計畫條文	增修訂理由
<u>九、建築物高度</u> 本特定區位於桃園國際機場飛航安全標準之範圍，應依「民用航空法」及「<u>飛航安全標準及航空站飛行場，助航設備四週禁止、限制建築辦法</u>」為限制建築地區，各街廓建築物之絕對高度應依此辦法之規定辦理。	<u>十、建築物高度</u> 本特定區位於桃園國際機場飛航安全標準之範圍，應依「民用航空法」及「<u>飛航安全標準及航空站飛行場，助航設備四週禁止、限制建築辦法</u>」規定辦理。	1. 調整條次編號。 2. 原「飛航安全標準及航空站飛行場，助航設備四週禁止、限制建築辦法」，已修正為「航空站飛行場助航設備四周禁止限制建築物及其他障礙物高度管理辦法」，故<u>配合修正名稱及刪除後段文字</u>。
<u>十、建築物設計</u> (一)建築物外牆顏色應採高明度、低彩度處理。 (二)建築物頂層部所附設之水塔、空調、機械等設施物，應配合建築物作整體規劃設計。 (三)住宅區之建築物頂層及屋頂突出物應有部分設置斜屋頂或綠屋頂，以形成本地區之特殊建築風格，其設置應依左列規定辦理： 1. 建築物凡面向計畫道路或公共開放空間者，其斜屋頂面或山牆面應以向該計畫道路或公共開放空間設置。 2. 住宅區五層樓以下之建築物頂層及屋頂突出物應採用斜屋頂，其設置面積以不小於頂層樓地板面積之50%為原則。 3. 住宅區六層樓以上之建築物頂層及屋頂突出物應採用斜屋頂或綠屋頂，其設置面積以不小於頂層樓地板面積之50%為原則。 4. 綠屋頂之設計方式需經桃園市都市設計審議委員會審議同意。惟經桃園市都市設計審議委員會審議應採斜屋頂設計者，應設置斜屋頂。 5. 斜屋頂設計之斜率為1/2至1/4之間。 <u>十一、圍牆</u> 本特定區住宅區及商業區建築基地之圍牆設置應依下列規定辦理： (一)航空客運服務專用區及商業區之建築基地，除必要性戶外服務空間外，一律不得設置圍牆。 (二)住宅區之建築基地僅准建造高度二公尺以下之圍牆，其基座不得高於四十五公分，且圍牆透空部分應不少於百分之五十。 (三)住宅區設置之圍牆，其位於計畫道路側應為開放式處理。	(刪除)	「桃園市都市設計審議原則」已訂有一般性規定，爰刪除本條文，回歸都市設計審議辦理。



七、本次檢討變更內容(細計)(變5案)

38

現行計畫條文	檢討後計畫條文	增修訂理由
<u>十二</u>、綠化 (一)建築基地所留設之法定空地應配合整體景觀設計，其植栽綠化比例應達法定空地面積二分之一以上為原則，並應考慮防災與緊急救護通行之需求。 (二)綠化植栽應儘量使用原生樹種，以塑造地區特色。	<u>十一</u>、綠化 (一)建築基地所留設之法定空地應配合整體景觀設計，其植栽綠化比例應達法定空地面積二分之一以上為原則，並應考慮防災與緊急救護通行之需求。 (二)綠化植栽應儘量使用原生樹種，以塑造地區特色。	調整條次編號。
十三、下水道系統應為分流式下水道，其雨水下水道應為透水性下水道系統，總透水量(含不透水空地)以能達最佳設計量為原則。	(刪除)	計畫區屬區段徵收整體開發地區，下水道系統已建設完竣，爰刪除本條文。
十四、為有效誘導改善並提升已發展地區之環境品質，促進該地區之再發展，特訂定「再發展地區土地開發管理要點」內容如后： (一)本要點之主管機關：桃園市政府。 (二)本要點所稱之再發展地區係指商業區(再發展區)。 (三)私人辦理再發展地區土地開發可採行整體開發或個別建築開發戶方式辦理，為採行整體開發地區依本要點獎勵規定獎勵之。 (四)再發展地區土地開發，以土地權利關係人申請自行辦理為主，並由主管機關提供區外公共設施優先興建等之協助事項。 (五)再發展地區土地申請整體開發者，應符合左列規定： 1. 最小開發規模不得低於○.二公頃。 2. 申請者需擬具整體開發計畫提交「桃園市都市設計審議委員會」審查，並得視實際需要調整其最小開發規模及範圍。 符合上述規定後，始得依相關法令規定向主管單位申請開發建築。	(刪除)	本條文係早期尚無「都市更新條例」時所訂定，藉以提供既有社區未來建築開發；惟現行「都市更新條例」相關規定及辦理機制已健全，足以提供老舊社區辦理重建、整建或維護等措施，爰刪除本條文。



七、本次檢討變更內容(細計)(變5案)

39

現行計畫條文	檢討後計畫條文	增修訂理由
(六)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，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。 (七)再發展地區土地申請開發之獎勵及管理內容如下： 1.申請整體開發者，得依下列獎勵規定開發建築： - 容積率獎勵額度公式： $V(V0/(1-V1)) * (1 + (V1-0.1)+V2)$ - V0基準容積率(住宅區訂為一二〇%，商業區訂為一六〇%) - V1提供公共設施之比例(不得少於申請開發總面積之二〇%) (V1減去0.1，係因為基地內本身至少應自行留設10%的出入道路不列入公共設施之獎勵) - V2採整體開發之獎勵係數值(訂為〇.二) 2.申請放棄整體開發，採行個別建築開發者，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。 (八)再發展地區土地整體開發須依實際需要設置必要之公共設施，其設置公共設施用地面積不得少於再發展地區面積百分之二十，該項公共設施用地於開發完成後，其土地權屬應登記為市有。 (九)再發展地區範圍經發布實施後，市政府為瞭解當地居民之意願，應舉辦公聽會說明、宣傳及溝通，並蒐集民眾意見。另實施狀況及民眾意見，市政府應於下次都市計畫通盤檢討前編列報告，層報都市計畫主管機關以作為開發政策釐訂及通盤檢討規劃、審議之依據。 (十)已適用本要點規定作整體開發獎勵者，不得再適用其他開發獎勵。		



七、本次檢討變更內容(細計)(變5案)

40

現行計畫條文	檢討後計畫條文	增修訂理由
十五、為都市防災救難需要，每個街廓至少需留設300平方公尺之都市防災空間。	(刪除)	考量都市防災救難空間應留設之區位，實務難以指定及執行管理，爰刪除本條文。
(無)	<u>十二、本計畫區增額容積依下列規定辦理：</u> <u>(一)本計畫區住宅區、商業區、航空客運服務專用區得申請增額容積，且最高以基準容積率之20%為限。</u> <u>(二)申請增額容積之建築基地符合下列二項情形者，得捐建公益性設施予市府。</u> <u>1. 住宅區建築基地達3,000 平方公尺以上，商業區建築基地達2,000 平方公尺以上。但捐建公益性設施空間完整經本府同意，且減少面積未逾最小基地面積之10%，不在此限。</u> <u>2. 臨接10公尺以上計畫道路且臨接道路最小單一面寬達10公尺以上。前項公益性設施應與增額容積同時申請，且增額容積應全數申請。</u> <u>(三)捐建公益性設施，應依下列規定辦理，並得免計容積樓地板面積：</u> <u>1. 公益性設施應為經本府同意完整、合理區劃之空間，捐建之容積樓地板面積不得超過建築基地面積乘以基準容積率之10%。</u> <u>2. 公益性設施捐建內容應包含相對應土地持分、必要之公共設施持分(不得低於捐建公益性設施容積樓地板面積之10%)、汽車及機車停車空間(公益性設施容積樓地板面積每150平方公尺應設置1輛，未滿1輛者以1 輛計算)，並繳納25年管理維護費用。</u> <u>3. 公益性設施應設置於建築物之第一層、第二層及第三層。設置於第一層者，應設有專用出入口及2公尺以上連接至建築線之戶外通道；設置於第二層及第三層者，應設有專用出入口、樓梯、昇降設備及2公尺以上連接至建築線之戶外通道。</u>	1. 本計畫區係為配合國家推動亞太營運中心之政策，於桃園機場鄰近地區優先規劃開發之都市計畫區，並於92年10月完成區段徵收及抵價地抽籤暨配地作業。 2. 計畫區公共設施機能健全，整體都市環境優於一般建成區，獎勵機制較其他非整體開發區少，為提升土地使用效能，並挹注本市興建公共建設所需之財務計畫，爰依都市計畫程序，並參照110年12月27日公告實施「變更桃園市捷運及鐵路場站周邊地區細部計畫土地使用分區管制要點增額容積規定(修訂公益性設施設置部分)案」，予以訂定本計畫區增額容積之規定。



七、本次檢討變更內容(細計)(變5案)

41

現行計畫條文	檢討後計畫條文	增修訂理由
(無)	<u>(四)建築基地除依第(一)項申請增額容積外，捐建公益性設施另給予容積(公益性增額容積)，計算方式如下：</u> <u>公益性增額容積=捐建公益性設施總價值／(公益性設施以上樓層平均單價－直接成本單價－間接成本單價)</u> <u>前項單價及總價值以估價方式計算，且應計入公益性增額容積免計容積部分之價值。</u> <u>(五)本市各機關公益性設施設置之需求項目及其管理維護費用單價，由市府另行公告之。</u> <u>(六)公益性增額容積核發前應與本府簽訂協議書，並應於核發使用執照前，一次繳納25年管理維護費用及繳納保證金，於核發使用執照後三個月內完成捐贈公益性設施事宜。</u> <u>(七)增額容積及公益性增額容積申請方式、送審書件、容積價金及容積數額估算方式等相關規定，由本府另訂之。</u> <u>(八)已申請或領得建造執照之建築基地，且不增加基地面積者，其依規定申請增額容積及公益性增額容積，得適用原建造執照申請時之法令規定。</u>	
<u>十六</u> 、本要點未規定事項，適用其他法令之規定。	<u>十三</u> 、本要點未規定事項，適用其他法令之規定。	調整條次編號。



簡報完畢