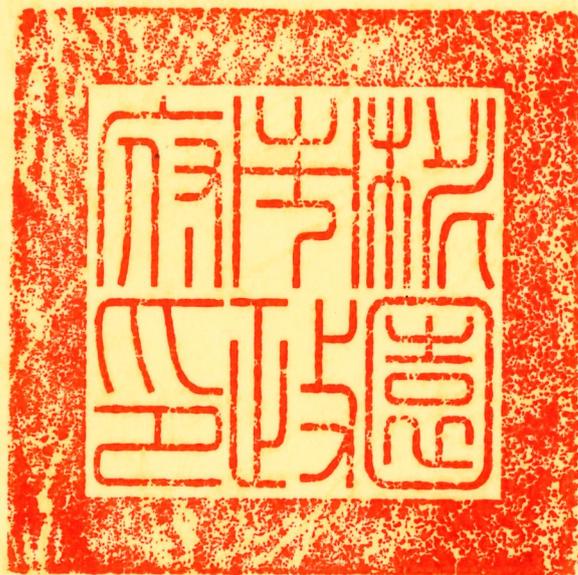


# 公開展覽計畫書

中華民國 112 年 1 月 17 日 發文  
府都計字第 1110365218 號

變更南崁地區都市計畫(高速公路北側)  
細部計畫(第一次通盤檢討)(第二階段)書



桃 園 市 政 府

中 華 民 國 112 年 1 月

公開展覽草案

變更南崁地區都市計畫(高速公路北側)  
細部計畫(第一次通盤檢討)(第二階段)書

桃 園 市 政 府

中 華 民 國 1 1 2 年 1 月

# 公開展覽草案

# 公開展覽草案

桃園市變更都市計畫審核摘要表		
項 目	說 明	
都市計畫名稱	變更南崁地區都市計畫(高速公路北側)細部計畫(第一次通盤檢討)(第二階段)案	
變更都市計畫法令依據	都市計畫法第 26 條	
變更都市計畫機關	桃園市政府	
本案公開展覽之起訖日期	公告徵求意見	自民國 108 年 8 月 7 日起計 30 天，刊登民國 108 年 8 月 7 日聯合報。
	公 開 展 覽	自民國 111 年 6 月 21 日起公開展覽 30 天，刊登民國 111 年 6 月 21、22、23 日中國時報。
	公 開 說 明 會	民國 111 年 7 月 13 日上午 10 時假龜山區公所舉行，民國 111 年 7 月 14 日上午 10 時假蘆竹區公所舉行、下午 2 時 30 分假桃園區公所舉行。
人民團體對本案之反映意見	詳公民與團體意見陳情表	
本案提交各級都市計畫委員會審核結果	市 級 民國 111 年 11 月 18 日桃園市都市計畫委員會第 75 次會議審議修正通過。	

# 公開展覽草案

# 公開展覽草案

## 目 錄

壹、計畫緣起 .....	1
貳、法令依據 .....	1
參、計畫範圍及面積 .....	1
肆、主要計畫內容 .....	6
伍、現行細部計畫內容 .....	12
陸、相關計畫與發展現況分析 .....	15
柒、發展願景與功能定位 .....	40
捌、發展課題與對策 .....	42
玖、變更內容 .....	43
拾、檢討後計畫內容	
一、計畫年期及人口 .....	47
二、土地使用計畫 .....	47
三、公共設施計畫 .....	48
四、交通系統計畫 .....	49
五、都市防災計畫 .....	61
六、土地使用分區管制要點 .....	63
拾壹、事業及財務計畫 .....	72
附件、桃園市都市計畫委員會 111 年 11 月 18 日第 75 次會議紀錄	

# 公開展覽草案

## 圖 目 錄

圖 1	計畫區位置示意圖 .....	3
圖 2	細部計畫整併前後示意圖 .....	4
圖 3	細部計畫範圍示意圖 .....	5
圖 4	主要計畫示意圖 .....	11
圖 5	現行細部計畫示意圖 .....	14
圖 6	桃園市四大都心發展定位示意圖 .....	22
圖 7	航空城捷運線 G12、G13、G13a 車站周邊土地開發計畫示意圖 ..	24
圖 8	桃園都會區大眾捷運系統路網圖 .....	28
圖 9	土地使用現況示意圖 .....	36
圖 10	空間發展構想示意圖 .....	41
圖 11	本次檢討變更位置及內容示意圖 .....	45
圖 12	變更後都市計畫示意圖 .....	51
圖 13	交通系統示意圖 .....	60
圖 14	都市防災計畫示意圖 .....	62
圖 15	捷運綠線 G13 車站周邊增額容積實施範圍示意圖 .....	69
圖 16	捷運綠線 G13a 車站周邊增額容積實施範圍示意圖 .....	70
圖 17	捷運綠線 G14 車站周邊增額容積實施範圍示意圖 .....	71

# 公開展覽草案

## 表 目 錄

表 1	南崁都市計畫區內細部計畫地區及整併一覽表.....	2
表 2	主要計畫土地使用計畫面積表.....	9
表 3	現行細部計畫土地使用計畫面積表.....	12
表 4	土地使用現況面積表.....	37
表 5	本次通盤檢討前公共設施面積檢討表.....	39
表 6	變更內容明細表.....	43
表 7	變更部分面積統計表.....	46
表 8	本次檢討變更前後土地使用面積表.....	52
表 9	本次檢討後公共設施用地面積檢討分析表.....	54
表 10	檢討後公共設施用地明細表.....	55
表 11	本次檢討後道路編號明細表.....	58
表 12	事業及財務計畫表.....	72

# 公開展覽草案

# 公開展覽草案

## 壹、計畫緣起

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

## 貳、法令依據

都市計畫法第 26 條。

## 參、計畫範圍及面積

本計畫區位於南崁地區都市計畫北側，北至南崁溪水系坑子溪，西以富華路二段為界，南至高速公路，東邊緊鄰林口特定區都市計畫(詳圖 1)。

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

另 2 處具特殊性規定及整體開發地區維持原計畫並剔除本計畫範圍(詳圖 2、3)，計畫面積共計為 2,019.51 公頃。

# 公開展覽草案

表 1 南崁都市計畫區內細部計畫地區及整併一覽表

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

資料來源：本計畫彙整。



# 公開展覽草案

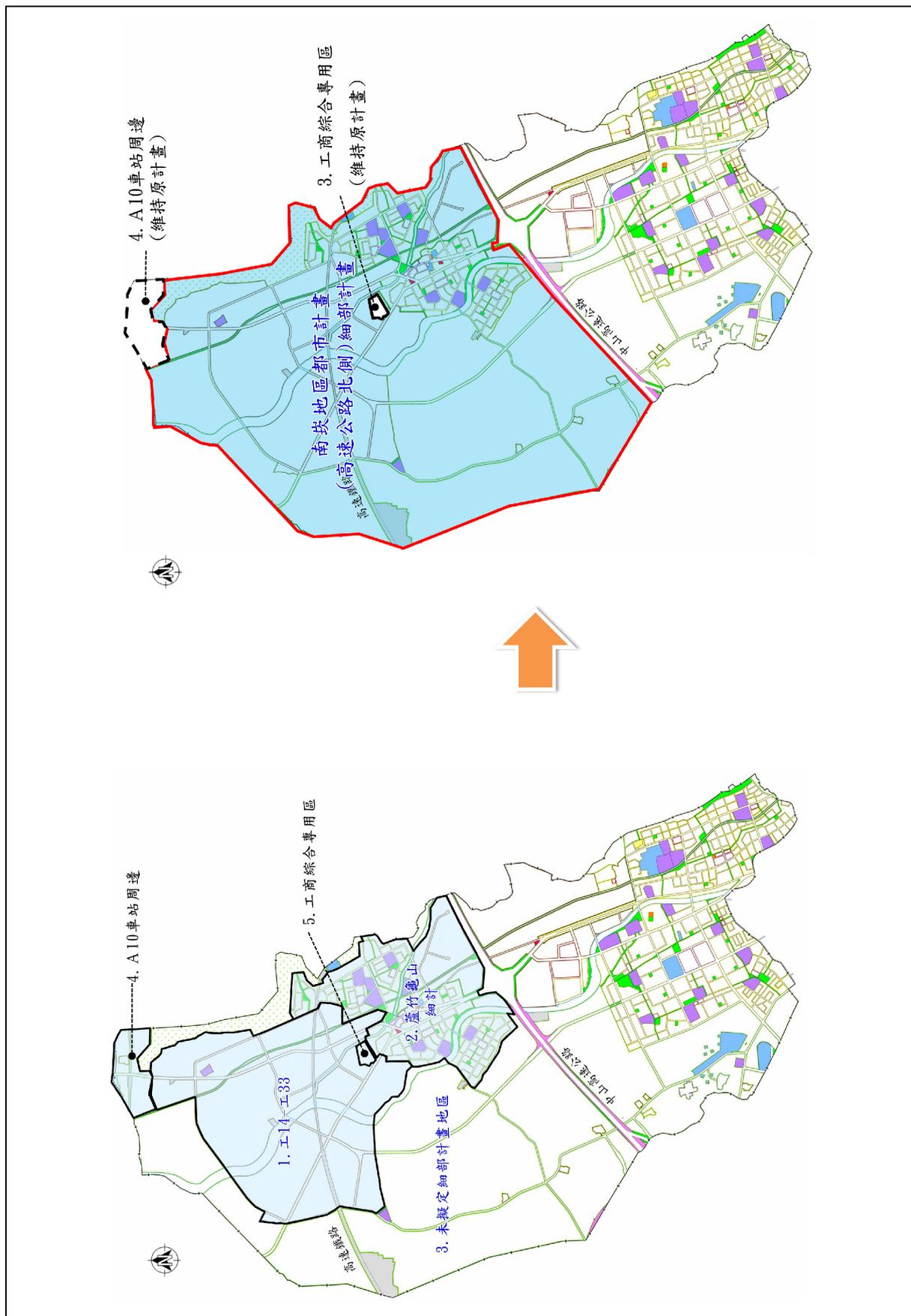
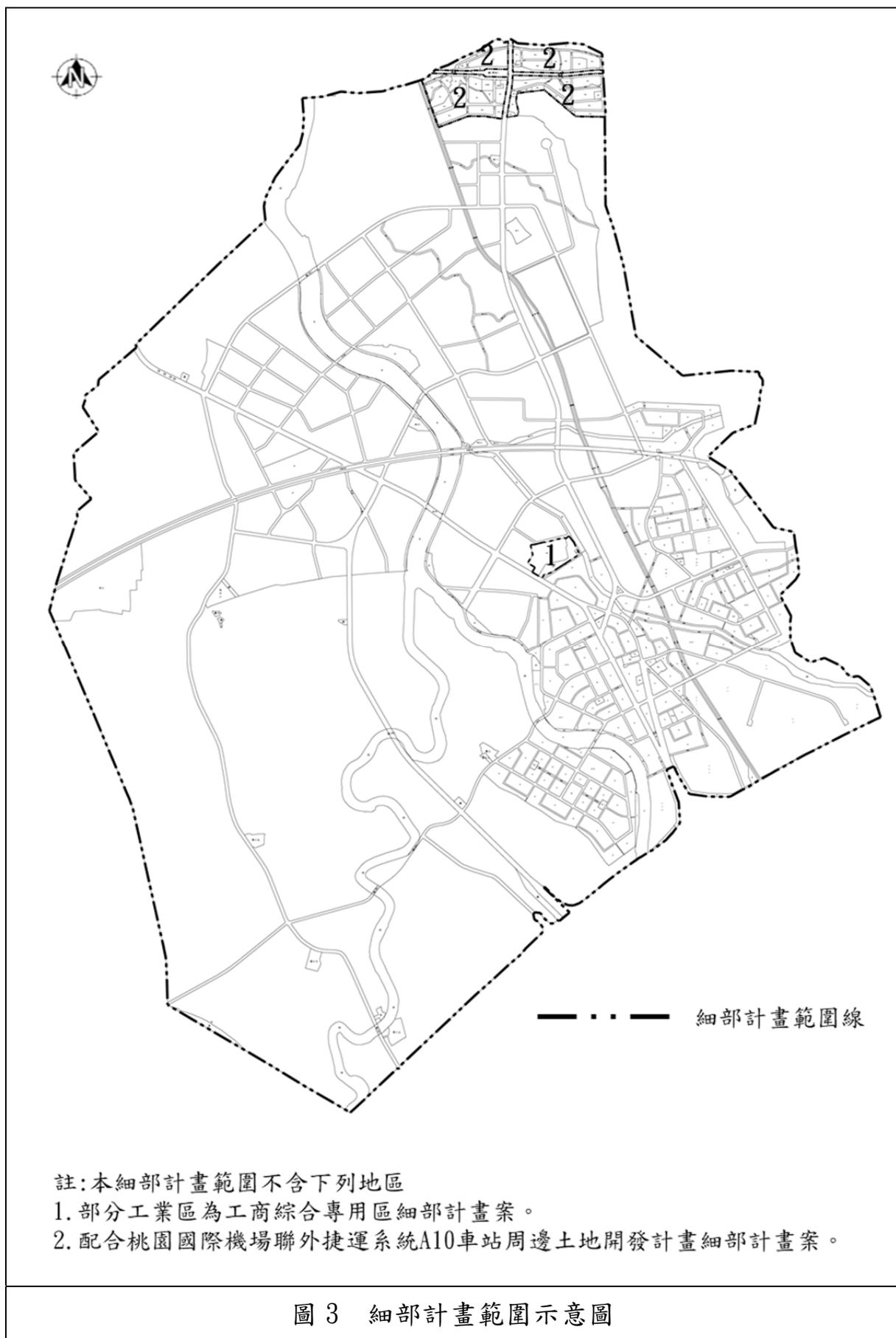


圖 2 細部計畫整併前後示意圖

# 公開展覽草案



# 公開展覽草案

## 肆、主要計畫內容

### 一、計畫年期

以民國 110 年為計畫目標年。

### 二、計畫人口

計畫人口為 280,000 人。

### 三、計畫面積

經計畫圖重製後，計畫面積為 3,282.89 公頃。

### 四、土地使用計畫

- (一)住宅區：計畫面積為 617.91 公頃。
- (二)第一種住宅區：計畫面積為 19.89 公頃。
- (三)低密度住宅區：計畫面積為 0.93 公頃。
- (四)商業區：計畫面積為 40.99 公頃。
- (五)工業區：計畫面積為 735.96 公頃。
- (六)零星工業區：計畫面積為 5.21 公頃。
- (七)貨櫃貨物轉運中心區：計畫面積為 26.56 公頃。
- (八)工商綜合專用區：計畫面積為 5.00 頃。
- (九)畜產專用區：計畫面積為 1.25 公頃。
- (十)電信專用區：計畫面積為 2.53 公頃。
- (十一)宗教專用區：計畫面積為 0.36 公頃。
- (十二)車站專用區：計畫面積為 0.50 頃。
- (十三)行政區：計畫面積為 2.06 公頃。
- (十四)文教區：計畫面積為 2.99 公頃。
- (十五)保存區：計畫面積為 0.93 公頃。
- (十六)河川區：計畫面積為 145.43 頃。
- (十七)河川區(兼供道路使用)：計畫面積為 0.39 公頃。
- (十八)農業區：計畫面積為 1,165.41 公頃。
- (十九)保護區：計畫面積為 68.59 公頃。

### 五、公共設施計畫

- (一)機關用地：計畫面積為 24.22 公頃。
- (二)學校用地

## 公開展覽草案

1. 文小用地：計畫面積為 34.20 公頃。
  2. 文中用地：計畫面積為 22.49 公頃。
  3. 文高用地：計畫面積為 13.44 公頃。
- (三)公園用地：計畫面積為 19.28 公頃。
  - (四)綠地：計畫面積為 25.98 公頃。
  - (五)廣場兼停車場用地：計畫面積為 0.21 公頃。
  - (六)體育場用地：計畫面積為 0.44 公頃。
  - (七)藝文展演用地：計畫面積為 5.29 公頃。
  - (八)省立育幼院用地：計畫面積為 1.59 公頃
  - (九)市場用地：計畫面積為 0.21 公頃。
  - (十)加油站用地：計畫面積為 0.69 公頃。
  - (十一)變電所用地：計畫面積為 1.72 公頃。
  - (十二)電路鐵塔用地：計畫面積為 0.01 公頃。
  - (十三)污水處理場用地：計畫面積為 15.39 公頃。
  - (十四)殯葬設施用地：計畫面積為 4.25 公頃。
  - (十五)道路用地：計畫面積為 217.12 公頃。
  - (十六)道路用地(兼供高速鐵路使用)：計畫面積為 0.003 公頃。
  - (十七)道路用地(兼供河川使用)：計畫面積為 3.94 公頃。
  - (十八)道路用地(兼供高速公路使用)：計畫面積為 0.002 公頃。
  - (十九)園道用地：計畫面積為 3.69 公頃。
  - (二十)園林道路用地：計畫面積為 3.39 公頃。
  - (二十一)高速公路用地：計畫面積為 15.54 公頃。
  - (二十二)高速公路用地(兼供河川使用)：計畫面積為 0.79 公頃。
  - (二十三)高速公路用地(兼供捷運系統使用)：計畫面積為 0.01 公頃。
  - (二十四)鐵路用地：計畫面積為 11.51 公頃。
  - (二十五)鐵路用地(供高速鐵路使用)：計畫面積為 2.99 公頃。
  - (二十六)鐵路用地(供高速鐵路兼道路使用)：計畫面積為 6.28 公頃。
  - (二十七)捷運設施用地：計畫面積為 1.71 公頃。
  - (二十八)捷運系統用地：計畫面積為 2.26 公頃。
  - (二十九)捷運系統用地(兼供道路使用)：計畫面積為 0.44 公頃。

# 公開展覽草案

(三十)捷運車站用地：計畫面積為 0.92 公頃。

(三十一)捷運車站用地(兼供道路使用)：計畫面積為 0.01 公頃。

## 六、交通系統計畫

### (一)道路用地

聯外道路以中山高速公路為主軸，並劃設 6 條主要聯外道路通往鄰近之海湖、竹圍、龜山、桃園等鄰近地區。另配設區內主要道路、次要道路、出入道路及人行步道等。

### (二)鐵路用地

現行計畫將桃林鐵路劃設為鐵路用地，南北貫串本計畫區，目前路廊活化工程目前已完工，通過整合週邊相關資源，提供自行車道及休憩綠帶，以提升沿線居民生活品質，達到都市活化再生利用之目標。另高速鐵路東西向貫串本計畫區北側，劃設鐵路用地供高速鐵路與高速鐵路兼道路使用。

### (三)捷運用地

配合「臺灣桃園國際機場聯外捷運建設計畫」，現行計畫於本計畫區北側設置捷運設施用地、捷運車站用地與捷運車站用地(兼供道路使用)，另配合「桃園都會區大眾捷運系統航空城捷運線(綠線)車站及相關設施設置計畫」，現行計畫於本計畫區內設置捷運系統用地與捷運系統用地(兼供道路使用)。

# 公開展覽草案

表 2 主要計畫土地使用計畫面積表

項 目	重製前 計畫面積 (公頃)	重製增減 面積 (公頃)	重製後				
			計畫面積 (公頃)	占計畫面積 百分比(%)	占都市發展 面積百分比 (%)		
土地 使用 分區	住宅區	617.64	0.27	617.91	18.82	32.46	
	第一種住宅區	20.62	-0.73	19.89	0.61	1.04	
	低密度住宅區	0.97	-0.04	0.93	0.03	0.05	
	商業區	40.98	0.01	40.99	1.25	2.15	
	工業區	735.61	0.36	735.96	22.42	38.65	
	零星工業區	5.26	-0.05	5.21	0.16	0.27	
	貨櫃貨物轉運中心區	26.58	-0.02	26.56	0.81	1.40	
	工商綜合專用區	5.00	0.00	5.00	0.15	0.26	
	畜產專用區	1.22	0.03	1.25	0.04	0.07	
	電信專用區	2.54	-0.01	2.53	0.08	0.13	
	宗教專用區	0.37	-0.01	0.36	0.01	0.02	
	車站專用區	0.50	0.00	0.50	0.02	0.03	
	行政區	2.06	0.00	2.06	0.06	0.11	
	文教區	2.99	0.00	2.99	0.09	0.16	
	保存區	0.92	0.01	0.93	0.03	0.05	
	河川區	146.15	-0.72	145.43	4.43	-	
	河川區(兼供道路使用)	0.38	0.01	0.39	0.01	0.02	
	農業區	1,164.74	0.67	1,165.41	35.50	-	
	保護區	68.60	-0.01	68.59	2.09	-	
	小 計	2,843.12	-0.24	2,842.89	86.60	76.88	
公共 設施 用地	機關用地	24.12	0.10	24.22	0.74	1.27	
	學校用地	文小	34.18	0.02	34.20	1.04	1.80
		文中	22.48	0.01	22.49	0.69	1.18
		文高	13.45	-0.01	13.44	0.41	0.71
		小 計	70.11	0.02	70.13	2.14	3.68
	公園	19.26	0.02	19.28	0.59	1.01	
	綠地	25.93	0.05	25.98	0.79	1.36	
	廣場兼停車場用地	0.21	0.00	0.21	0.01	0.01	
	體育場用地	0.44	0.00	0.44	0.01	0.02	
	藝文展演用地	5.29	0.00	5.29	0.16	0.28	
	省立育幼院用地	1.59	0.00	1.59	0.05	0.08	
	市場用地	0.20	0.01	0.21	0.01	0.01	
	加油站用地	0.69	0.00	0.69	0.02	0.04	
變電所用地	1.67	0.05	1.72	0.05	0.09		

# 公開展覽草案

項 目	重製前 計畫面積 (公頃)	重製增減 面積 (公頃)	重製後		
			計畫面積 (公頃)	占計畫面積 百分比(%)	占都市發展 面積百分比 (%)
電路鐵塔用地	0.01	0.00	0.01	0.00	0.00
污水處理場用地	15.39	0.00	15.39	0.47	0.81
殯葬設施用地	4.23	0.02	4.25	0.13	0.22
道路用地	217.53	-0.41	217.12	6.61	11.41
道路用地 (兼供高速鐵路使用)	0.003	0.00	0.003	0.00	0.00
道路用地 (兼供河川使用)	3.24	0.70	3.94	0.12	0.21
道路用地 (兼供高速公路使用)	0.002	0.00	0.002	0.00	0.00
園道用地	3.66	0.03	3.69	0.11	0.19
園林道路用地	3.38	0.01	3.39	0.10	0.18
高速公路用地	15.54	0.00	15.54	0.47	0.82
高速公路用地 (兼供河川使用)	0.89	-0.10	0.79	0.02	0.04
高速公路用地 (兼供捷運系統使用)	0.01	0.00	0.01	0.00	0.00
鐵路用地	11.51	0.00	11.51	0.35	0.60
鐵路用地 (供高速鐵路使用)	2.99	0.00	2.99	0.09	0.16
鐵路用地(供高速鐵路 兼道路使用)	6.56	-0.28	6.28	0.19	0.33
捷運設施用地	1.71	0.00	1.71	0.05	0.09
捷運系統用地	2.26	0.00	2.26	0.07	0.12
捷運系統用地 (兼供道路使用)	0.45	-0.01	0.44	0.01	0.02
捷運車站用地	0.92	0.00	0.92	0.03	0.05
捷運車站用地 (兼供道路使用)	0.01	0.00	0.01	0.00	0.00
小 計	439.81	0.20	440.01	13.40	23.12
計畫面積合計	3,282.93	-0.04	3,282.89	100.00	-
都市發展用地面積合計	1,903.44	0.02	1,903.46	-	100.00

註：表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。

# 公開展覽草案

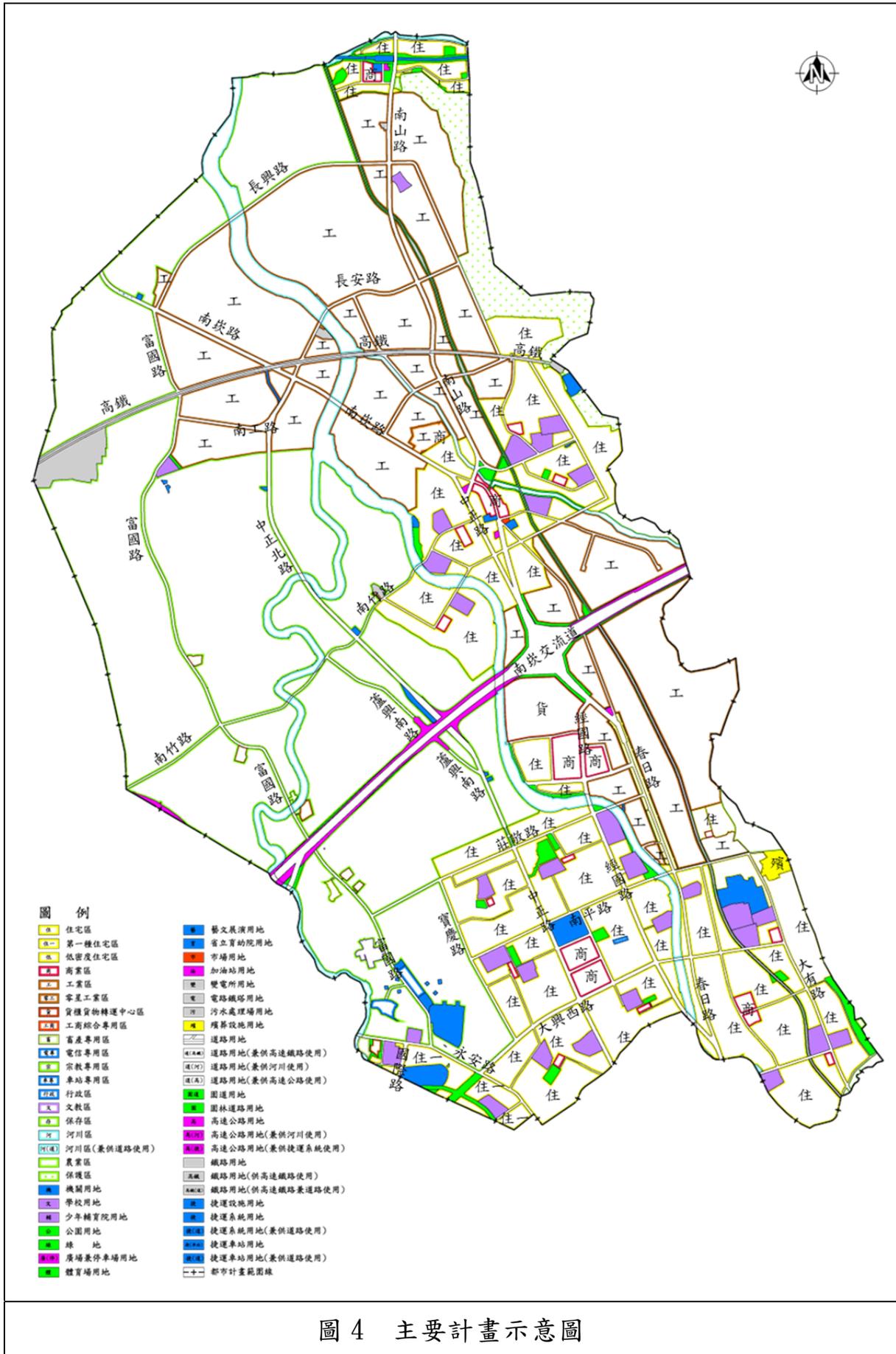


圖 4 主要計畫示意圖

# 公開展覽草案

## 伍、現行細部計畫內容

現行細部計畫內容及面積詳下表及圖。

表 3 現行細部計畫土地使用計畫面積表

使用項目		計畫面積 (公頃)	占都市發展面 積百分比(%)	占計畫面積 百分比(%)
土地 使用 分區	住宅區	151.59	15.65	7.51
	商業區	6.65	0.69	0.33
	乙種工業區	530.43	54.77	26.27
	零星工業區	3.24	0.33	0.16
	宗教專用區	0.32	0.03	0.02
	河川區	83.63	-	4.14
	河川區(兼供道路使用)	1.75	0.18	0.09
	農業區	898.83	-	44.51
	保護區	68.59	-	3.40
	小計	1,745.03	71.66	86.41
公共 設施 用地	機關用地	1.78	0.18	0.09
	文小用地	11.53	1.19	0.57
	文中用地	5.34	0.55	0.26
	文高用地	5.66	0.58	0.28
	省立育幼院用地	1.59	0.16	0.08
	體育場用地	0.44	0.05	0.02
	公園用地	13.14	1.36	0.65
	兒童遊樂場用地	2.59	0.27	0.13
	綠地	22.67	2.34	1.12
	綠地(兼供道路使用)	2.49	0.26	0.12
	變電所用地	1.63	0.17	0.08
	污水處理場用地	15.39	1.59	0.76
	停車場用地	0.04	0.00	0.00
	市場用地	0.21	0.02	0.01
	加油站用地	0.45	0.05	0.02
	捷運系統用地	2.01	0.21	0.10
	捷運系統用地(兼供道路使用)	0.44	0.05	0.02
	捷運車站用地	0.92	0.09	0.05
	捷運車站用地(兼供道路使用)	0.01	0.00	0.00
	捷運設施用地	1.71	0.18	0.08
鐵路用地	5.06	0.52	0.25	
鐵路用地(供高速鐵路使用)	2.99	0.31	0.15	
鐵路用地(供高速鐵路兼道路使用)	6.28	0.65	0.31	

## 公開展覽草案

使用項目	計畫面積 (公頃)	占都市發展面 積百分比(%)	占計畫面積 百分比(%)
鐵路用地(兼供道路使用)	0.01	0.00	0.00
高速公路用地	1.32	0.14	0.07
高速公路用地(兼供捷運系統使用)	0.01	0.00	0.00
道路用地(兼供高鐵使用)	0.003	0.00	0.00
道路用地(兼供高速公路使用)	0.002	0.00	0.00
道路用地(兼供河川使用)	1.73	0.18	0.09
道路用地(含人行步道)	167.03	17.25	8.27
小計	274.49	28.34	13.59
都市發展用地面積	968.47	100.00	-
計畫面積	2,019.51	-	100.00

註：表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。

# 公開展覽草案

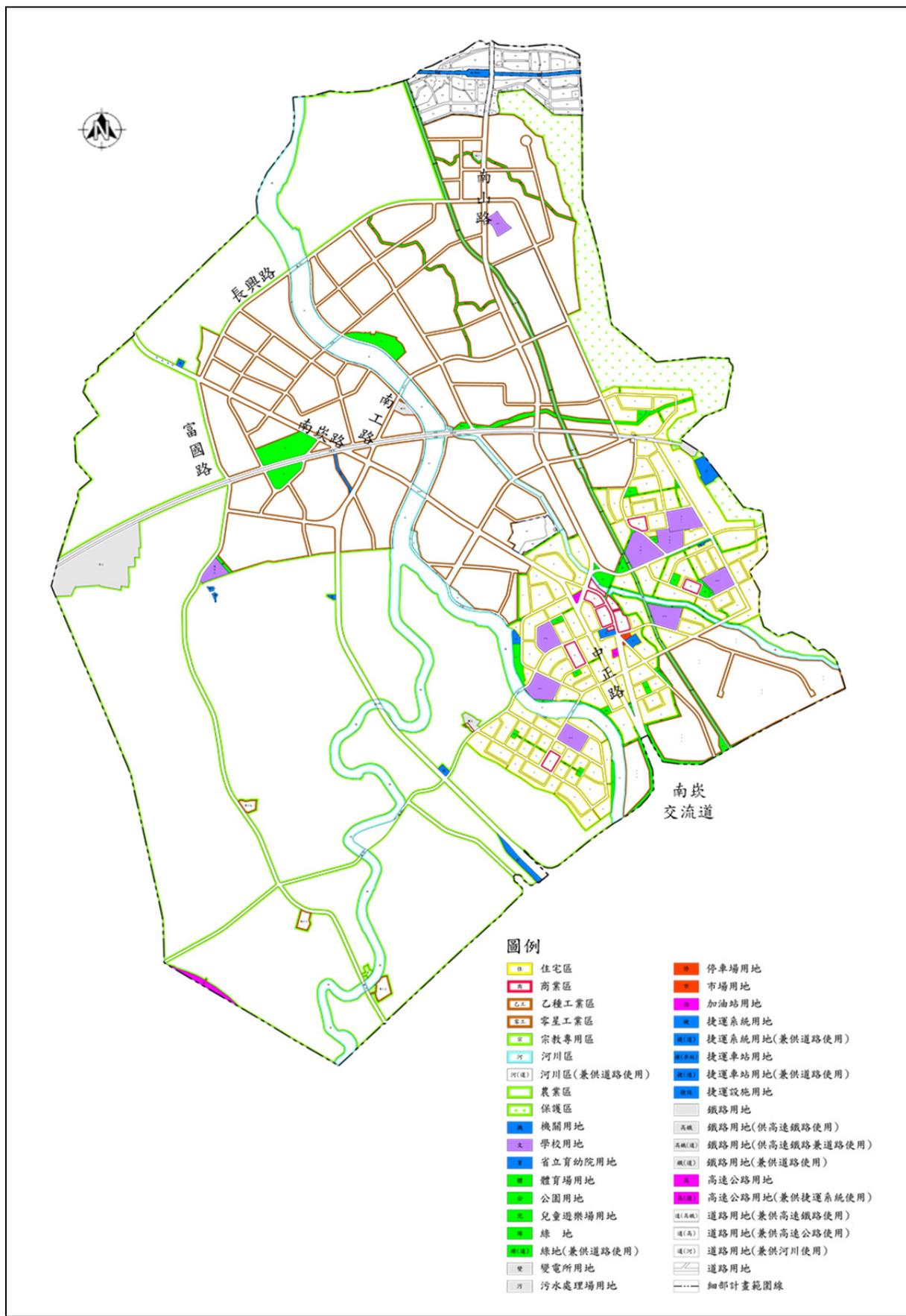


圖 5 現行細部計畫示意圖

# 公開展覽草案

## 陸、相關計畫與發展現況分析

### 一、上位及相關計畫

#### (一)全國國土計畫(內政部，民國 107 年 4 月)

1. 計畫範圍：為我國管轄之陸域及海域，包括臺灣地區及金門縣、連江縣等之陸域及海域。
2. 計畫年期：民國 125 年。
3. 計畫概述

計畫屬全國性位階，其內容係以追求國家永續發展願景下，就全國尺度所研訂具有目標性、政策性及整體性之空間發展及土地使用指導原則。為因應國土保安、生態保育、資源維護、糧食安全、經濟發展及城鄉管理等不同面向問題，計畫重點如下：

#### (1)強化國土防災策略

就山脈保育軸帶、河川廊道、重要海岸及河口濕地等範圍內之珍貴森林資源、生態資源、水源涵養區域，屬於重要自然資源及生物多樣性環境，就必要範圍，劃設為國土保育地區，予以禁止或限制其他使用，以確保國土保安。

#### (2)加強農地維護管理

以原屬區域計畫法及都市計畫法規定供糧食生產之農地為基礎，考量過去非都市土地開發建設趨勢、農地使用現況、未來 20 年住商、產業、重大公共設施或公用設備發展需求者外，其餘農地均應積極維護，以確保糧食生產安全。

#### (3)因應未來發展需求

研訂成長管理策略，規範城鄉發展總量、區位及順序，並納入衰退轉型、鄉村地區整體規劃策略及未登記工廠輔導合法策略，以促進國土有效利用。

# 公開展覽草案

## (4)強化空間計畫指導

國土保育地區以保育及保安為原則，海洋資源地區以整合多元需求之資源永續利用為原則，農業發展地區則以確保糧食安全為重要目標，城鄉發展地區以集約發展、成長管理為原則，創造寧適和諧之生活環境及有效率生產環境。

## (5)尊重原民傳統文化

藉由國土空間規劃啟動原住民土地之特定區域計畫，針對原住民族地區居住、耕作及殯葬等需求，規劃部落空間配置並指導其土地使用，以維護原住民族文化。

## 4. 對本計畫之指導或影響

以大眾運輸導向發展(TOD)及集約城市等規劃原則，促進城鄉發展地區永續發展。

## (二)修正全國區域計畫(內政部，民國 106 年 5 月)

1. 計畫範圍：包括臺灣地區及金門縣、連江縣等之陸域及海域。
2. 計畫年期：民國 115 年。
3. 計畫體系及性質調整

配合國土計畫法之空間計畫架構，將現行臺灣北、中、南、東部等 4 個區域計畫，整併為「全國區域計畫」，並調整為政策計畫性質，研擬各類型土地利用基本原則，俾未來轉化為「全國國土計畫」。

## 4. 因應全球氣候變遷趨勢，研訂土地使用調整策略。

- (1)因應氣候變遷趨勢，研擬土地使用調適策略原則。
- (2)將現行「限制發展地區」及「條件發展地區」整併為「環境敏感地區」，除避免直接限縮人民權利義務關係外，並依災害、生態、資源及景觀之不同性質，按其環境敏感程度研擬土地使用管制原則。

- (3)檢討嚴重地層下陷地區、海岸地區等特定區域之土地使用指導原則，因應該特殊地區之土地使用管制需求。

## 5. 都市發展指導原則。

# 公開展覽草案

- (1)為因應自然或社會環境之變遷，都市計畫擬定機關應於通盤檢討時，對計畫內容作適度修正或調整，以因應發展需要；對於已無取得計畫或使用需求之公共設施保留地，應予檢討變更，以適應都市發展實際需要。
  - (2)為避免都市計畫工業區變更案件不斷增加，及避免個案變更案對都市發展造成衝擊，直轄市、縣(市)區域計畫應就全市(縣)產業政策、工業區變更之定位、目標、方向、轉型策略等研擬整體產業構想，以為工業區指導原則。
  - (3)都市計畫人口數，應優先考量環境容受力，就各該縣(市)範圍之資源條件評估可承載之人口數，並與人口移動與土地使用之關聯性等因素納入綜合分析後予以推估。
6. 建立計畫指導使用機制及簡化審議流程。
- (1)研訂新訂或擴大都市計畫總量、區位、機能、規模之指導原則，未來直轄市、縣(市)區域計畫內應訂定全市(縣)之新訂或擴大都市計畫之區位、規模及機能；且係屬配合重大建設計畫需要之都市計畫畫及已列入公告實施直轄市、縣(市)區域計畫者，得逕依都市計畫法規定辦理，無需再提區委會審議。又未來均將以直轄市、縣(市)區域計畫辦理政策環評，不再就零星個案辦理，大幅簡化辦理程序。
  - (2)訂定「開發利用申請設施型使用分區變更區位」之指導原則，並簡化開發許可之審查流程，以建立計畫引導土地使用模式，提高審查效率；並在符合現行法令規定情形下，於計畫書內訂定政府為推動重大建設計畫有迫切需要，得辦理土地使用分區變更之相關機制。
7. 研訂專案輔導合法化原則，並依據行政院政策指示，協助未登記工廠土地合理及合法使用。
8. 計畫目標
- (1)賡續劃設環境敏感地區，落實國土保育與管理。
  - (2)配合流域綜合治理計畫，進行土地使用規劃與檢討。
  - (3)加強海岸地區管理，因應氣候變遷與防災。

# 公開展覽草案

- (4)確保農地總量，並維護糧食生產環境。
- (5)整合產業發展需求，提升產業發展競爭力。
- (6)檢討各級土地使用計畫，促使產業土地活化與再發展。
- (7)落實集約城市理念，促進城鄉永續發展。
- (8)擬定都會區域及特定區域計畫，促進跨域資源整合。

## 9. 對本計畫之指導或影響

本計畫辦理都市計畫用地變更，對計畫內容作適度調整，以因應都市發展實際需要，並促進公共設施用地有效利用。

## (三)桃園市國土計畫(桃園市政府，110年4月)

- 1. 計畫範圍：桃園市管轄之陸域及海域。
- 2. 計畫年期：民國125年。
- 3. 計畫目標：宜居、宜業、魅力桃花源。
  - (1)宜居：發展集約緊湊高效智慧的捷運城市、建立多元均衡健康生活城市、建立樂活休閒之精緻農村社區。
  - (2)宜業：建立產業創新典範城市，發展多元創新創業環境、提供完善且智慧化產業用地，打造舒適工作環境、打造智慧應用的研發中心與試驗場域、發展集約科技精緻的智慧農業。
  - (3)魅力：打造都會商貿魅力據點、建立多元鄉村魅力據點。

## 4. 桃園市空間發展構想

### (1)都市空間發展

依循六大生活圈發展架構，推動都市計畫整併作業，以促進各都市計畫區之合理發展，提昇都市計畫檢討變更之效率。另桃園、中壢及航空城三核心區域的中介地帶為避免都市發展蔓延失控，應主動規劃及成長管理，並以處理既有違章、提供周邊產業、科技農業及都市發展擴張需求逐步檢討規劃與釋出。

### (2)鄉村空間發展

依據桃園市的藍綠資源，建構「串連山、原、海的藍帶系統」的概念，以大漢溪、南崁溪、老街溪、新街溪與

# 公開展覽草案

桃園大圳等藍帶空間，以及桃園鐵路地下化、桃林鐵路騰空路廊及沿岸綠色廊道，建構完整十字藍帶系統，優化鄉村生活發展空間，以打造與自然融合的韌性鄉村。

## (3) TOD 城市生活圈空間發展

依據「TOD 發展網絡、大眾運輸聯繫服務系統、輻射狀快速公車系統」等三種類型，彈性組合不同大眾運輸系統並綜合檢討周邊生活圈發展內容與公共設施提供，架構六大交通轉運樞紐，提供完善的大眾運輸路網，發展低碳便捷的 TOD 城市。

## (4) 產城共融空間發展

本市提出五大創新創業發展區，包含航空物流產業、知識密集產業、智慧加值產業、智慧研發展業、經濟循環產業等，有序規劃產業發展儲備用地，維持桃園產業發展引擎，建構產城共融的產發空間。

## (5) 科技農業空間發展

規劃新創農業區推動導入農業科技及精緻化生產，而都市農業區因緊鄰三大都市核心區域，除配合整體規劃及成長管理外，以科技驅動農業升級，成立智慧農業示範專區，進而創造與都市共融之科技農業發展空間。

## 5. 對本計畫之指導或影響

本計畫位於桃園都會生活圈，除行政及商業機能完備外，未來藉由台鐵地下化、捷運綠線、捷運棕線等大眾捷運系統，形成快速便捷的交通生活圈，又因鄰近雙北的區位優勢，將因與雙北緊密連結而持續發展。

## (四) 桃園市都市計畫整併規劃及實施計畫

### 1. 內容概述

桃園市已於民國 103 年 12 月 25 日升格為直轄市，整體空間願景應從全市性角度，綜觀交通、產業、樂居生活、文化教育、生態遊憩等不同面向，整合發展資源，重新思維發展策略。近十年來，伴隨桃園人口持續穩定成長並進駐都市，以及捷運

# 公開展覽草案

系統、水域整治、福利住宅、都市更新、山坡地解編等重大計畫陸續完成，以目前桃園市劃分為 33 處都市計畫區之都市發展態樣，在時代的推進下，須重新架構新的空間布局。

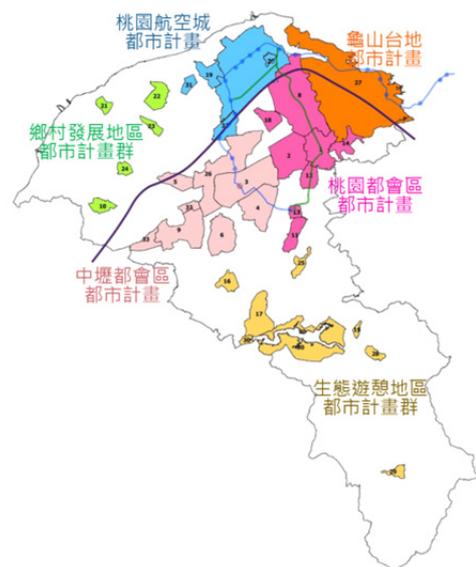
## (1) 計畫目的

- a. 依循上位計畫指導，配合桃園市發展定位與實質需要，提出桃園整體空間發展架構初步建議，作為各地區未來發展之指導。
- b. 研擬桃園市都市計畫整併原則、建議、方法及流程，建構非都市土地縫合建議及相關配套措施與策略。
- c. 重新賦予整併後都市計畫區妥適定位，提出其位階檢討與內容調整建議方向。
- d. 提出都市計畫整併作業整體辦理步驟及程序，以因應現況發展與作業時效。

## (2) 計畫內容

未來將整併為桃園都會區都市計畫區、中壢都會區都市計畫區、桃園航空城都市計畫區、龜山台地都市計畫區等 4 處都市計畫區，以及鄉村發展地區都市計畫群、生態遊憩地區都市計畫群等 2 處都市計畫群，並分三階段逐

步推動；第一階段作業就計畫位階、範圍、書圖合併及擬定機關等項目進行檢討，未涉及實質計畫內容的檢討調整，後續將持續推動第二階段的主要計畫與細部計畫拆離作業，以及第三階段的主要與細部計畫內容實質檢討，包含土地使用分區管制、公共設施用地及道路系統配置、土地使用強度及容積移轉規定等內容，以逐步達成全市都市計畫整併目標。



# 公開展覽草案

目前已優先推動「桃園都會區都市計畫(整併8處都市計畫)」及「中壢都會區都市計畫(整併7處都市計畫)」之第一階段作業。

都市計畫群組	整併範圍	面積(公頃)
桃園都會區	桃園市都市計畫、縱貫公路桃園內壢間都市計畫、南崁地區都市計畫、大溪鎮(埔頂地區)都市計畫、八德(八德地區)都市計畫、八德(大湳地區)都市計畫、龜山都市計畫、蘆竹鄉(大竹地區)都市計畫	7,682
中壢都會區	中壢平鎮都市擴大修訂計畫、中壢(龍岡地區)都市計畫、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)都市計畫、平鎮(山子頂地區)都市計畫、楊梅都市計畫、高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫、高速公路楊梅交流道附近特定區計畫	9,013
龜山台地	林口特定區都市計畫(桃園)、龍壽、迴龍地區都市計畫	7,454
桃園航空城	大園都市計畫、大園(菓林地區)都市計畫、高速鐵路桃園車站特定區計畫、桃園航空貨運區暨客運園區(大園南港地區)特定區計畫及尚未發布實施之桃園國際機場園區及附近地區特定區計畫	6,201
鄉村發展地區	觀音都市計畫、觀音(新坡地區)都市計畫、觀音(草漯地區)都市計畫、新屋都市計畫及楊梅鎮(富岡、豐野地區)都市計畫	1,366
生態遊憩地區	龍潭都市計畫、大溪都市計畫、石門都市計畫、石門水庫水源特定區計畫、復興都市計畫、小烏來風景特定區計畫及巴陵達觀山風景特定計畫區	5,220

資料來源：桃園市都市計畫整併規劃及實施計畫。

### (3)桃園都會區都市計畫內容概述

包括既有南崁、桃園、及八德區，為桃園區南北都會軸帶的延伸，並由航空城捷運線串聯。共整併8處都市計畫地區，面積共7,682公頃，整併後計畫人口為826,000人。

以桃園區商業核心為中點，輻射式發展居住、教育、行政等服務機能，為桃園都會政經中心。雖配合西側南崁工業區開發，透過國道一號延伸部分都市機能，自成一生活圈，但本區整體發展仍舊以桃園區為核心。



圖 6 桃園市四大都心發展定位示意圖

# 公開展覽草案

## (五)變更南崁地區都市計畫(配合桃園都會區大眾捷運系統航空城捷運線【綠線】G12、G13、G13a 車站周邊土地開發計畫)案(草案)

### 1. 內容概述

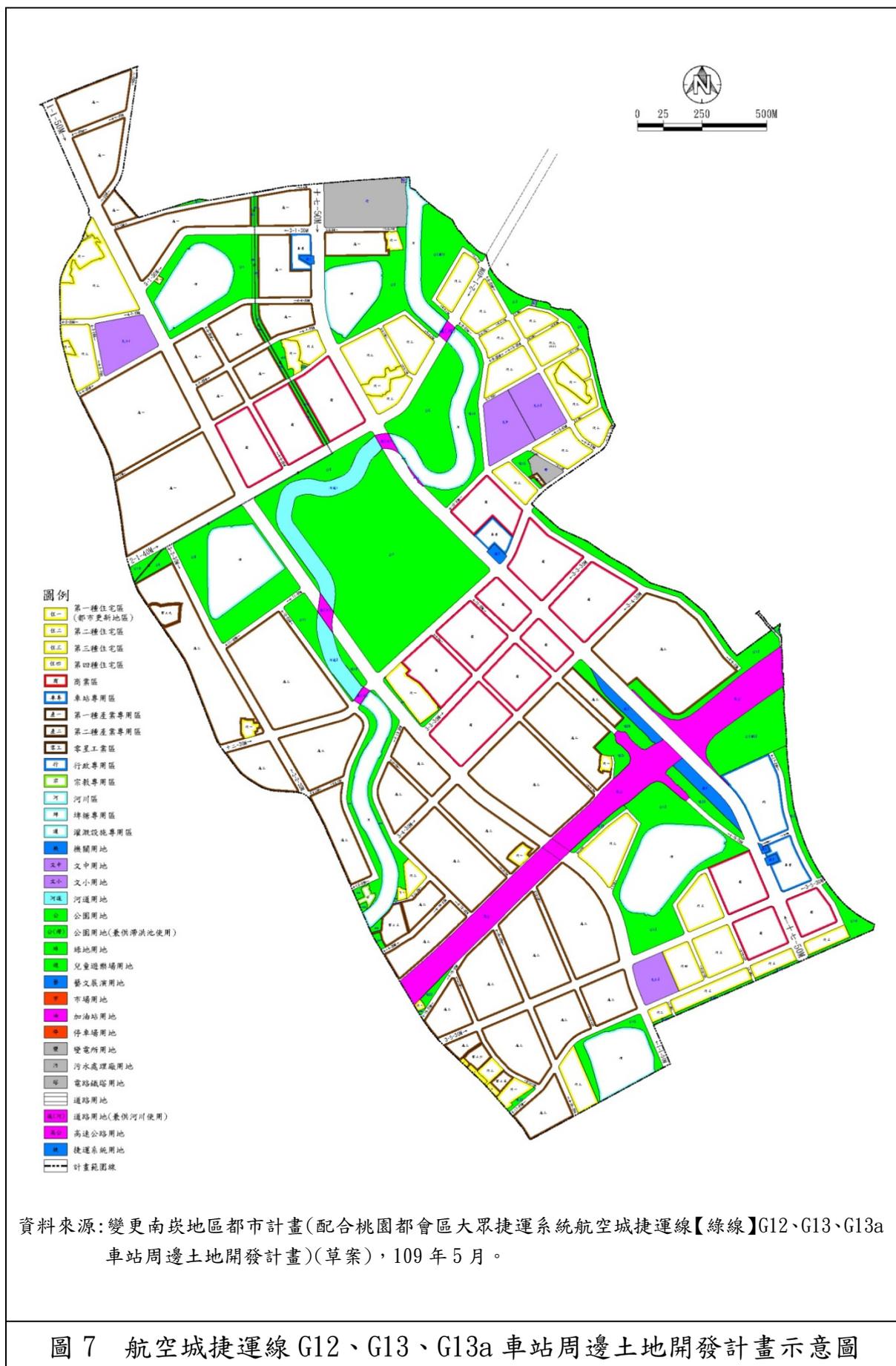
桃園市近年產業發展快速，人口顯著成長，是全國人口增加最快縣市之一，民國 100 年人口數逾 200 萬人，且在「桃園航空城」的帶領下，桃園市在大臺北都會區的角色將由外圍邊陲地區轉為北北桃全區的門戶，透過區域合作廊道的發展與建立，促進臺北市與其他核心產業城市之間的合作，發展成為近千萬人口的多核心網絡結構大都會。

本捷運建設計畫行經南崁地區都市計畫，其沿線包含 G10、G11 及 G12 等三處地下車站，G13、G13a 及 G14 等三處高架車站，其中 G12、G13、G13a 車站位處農業區。因應南崁地區人口增長所衍生之發展需求(如：住宅、商業發展需求)，以及既有聚落之維持與保留。本計畫係以 G12、G13、G13a 車站及周邊農業區土地進行規劃開發，以取得捷運車站出入口及相關捷運系統設施所需用地、劃定車站周邊一定範圍地區適用增額容積範圍、提供都市發展所需完整機能及合宜住宅用地，引導捷運車站周邊土地適性發展以落實使用管制。

### 2. 與本計畫區之關係

可提供本計畫區居住、商業與產業機能等空間。

# 公開展覽草案



# 公開展覽草案

## (六)變更南崁地區都市計畫(配合桃園都會區大眾捷運系統航空城捷運線【綠線】G12、G13、G13a 車站及相關設施設置)案

### 1. 內容概述

因應南崁地區都市計畫既有都市發展密集區已趨於飽和，並紓解航空城都會區及桃園都會區之人口成長需求，爰擴大檢討農業區發展，沿既有都市發展周邊劃設 G12、G13、G13a、G14 車站，並以大眾運輸導向(TOD)理念規劃整體發展區，以支援航空城計畫區產業發展需求及紓解兩都會區間人口成長壓力。

本捷運建設路線行經南崁地區都市計畫，其計畫範圍內包含 G10、G11、G12 等 3 處地下車站，G13、G13a、G14 等 3 處高架車站，及捷運路線行經所需出土段相關設施。其中，G12、G13、G13a 站及路線出土段原已納入變更南崁新市鎮都市計畫(配合桃園都會區大眾捷運系統航空城捷運線【綠線】G12、G13、G13a 車站及北機廠周邊土地開發計畫)案(以下簡稱整體開發案)進行規劃開發，以區段徵收方式取得捷運車站出入口與相關捷運系統設施所需用地，後為配合上開行政院核定綜合規劃報告書建設期程，與本計畫案將 G12、G13、G13a 及路線出土段用地併行辦理個案變更，以一般徵收為原則(保留區段徵收權利)方式先行取得車站出入口與相關捷運系統設施所需用地，俟上開整體開發案核定後，一併納入辦理區段徵收。

### 2. 與本計畫區之關係

捷運綠線車站 G12、G13、G13a 設於本計畫區西側之農業區內，除有助於本區對外之聯繫，並將帶動鄰近地區之發展。

## (七)新訂桃園國際機場園區及附近地區特定區計畫

### 1. 內容概述

「桃園航空城計畫」為愛台 12 項建設之旗艦計畫，歷經桃園市政府與中央政府多年推動，行政院前於 100 年 4 月 11 日核定「臺灣桃園國際機場園區綱要計畫」，計畫內容包括興建第三跑道、第三航廈及擴大自由貿易港區等建設。再經市府

# 公開展覽草案

向中央政府積極爭取，終取得擴大開發規模共識，將以桃園國際機場及機場捷運線各車站為核心擴大發展，共同訂定「桃園國際機場園區及附近地區特定區計畫」，並分二區以區段徵收方式開發，其中交通部負責機場園區開發，面積約 1,400 餘公頃；市府負責園區周邊及機場捷運 A11 坑口站、A15 大園站及 A16 橫山站附近地區開發，面積約 1,700 餘公頃。

為推動「桃園航空城計畫」，行政院已設立「行政院推動桃園航空城核心計畫專案小組」，並分設「都市計畫及用地取得分組」、「開發建設分組」及「產業規劃及招商分組」三個分組，以全面推動相關事宜。預計「桃園航空城計畫」將可達成下列四大發展目標：

(1)發展成為東亞樞紐機場，提升國家競爭力

依循桃園國際機場園區發展願景，提供機場專用區及自由貿易港區發展所需土地。

(2)國家產業發展轉型重鎮，引領自由經濟啟航

配合機場核心產業帶領關聯產業群聚發展，提供產業發展腹地，創造就業能量，引領自由經濟啟航，帶動國家產業轉型。

(3)串連活化捷運廊帶，發揮軌道運輸效能

以捷運車站 TOD 發展核心，提供居住、商業、行政、教育、娛樂、休閒的完善機能，支撐捷運運量，發揮軌道運輸最大效能。

(4)打造綠色健康都市，成為北部區域新都心

因應全球化及全球暖化之趨勢，以生態資源孕育優質創意都市環境，打造綠色健康都市，成為北部區域新都心。

## 2. 與本計畫區之關係

航空城捷運線路網延伸至航空城特定區計畫範圍，G12 車站至 G13a 車站區位於蘆竹區新興發展地區及南崁地區間，具有分擔航空城特定區及桃園市中心區居住需求及提供必要性服務設施的支援機能。

# 公開展覽草案

## (八)桃園都會區捷運路網檢討評估及優先路線規劃

### 1. 內容概述

桃園捷運系統包括捷運機場線、紅線(鐵路地下化)、綠線及棕線，其中捷運機場線自臺北車站(A1 站)至中壢市區環北站(A21 站/B8 站)已於民國 106 年通車營運。紅線屬「臺鐵都會區捷運化桃園段地下化計畫」範圍，已於 108 年 9 月開工動土，預計民國 124 年底完工，主辦機關為交通部臺灣鐵路管理局。

桃園捷運系統整體路網之可行性研究及工程規劃已於民國 97 年 4 月完成，另依據桃園市政府委託臺北市政府捷運工程局所辦理「桃園都會區大眾捷運系統路網評估暨分期發展計畫」(修正初稿，民國 97 年 8 月)，建議之捷運路網包括藍線、紅線、綠線、棕線、橘線，系統遴選採以地下及高架混合方式之獨立路權中運量系統或輕軌系統，推動時程上則建議以捷運藍線、紅線、綠線及棕線作為初期路網，除了已實際進程之捷運藍線及紅線外，桃園捷運路網之設計興建將以捷運藍線中壢市區段(B8~B10)、捷運綠線及捷運棕線為優先推動路線，捷運橘線、捷運藍線中壢~八德段及其他延伸之輕運量路線(BRT 新屋線及大桃科線)則為後續辦理路線。

### 2. 與本計畫區之關係

桃園都會捷運路網之設置可使本區對鄰近地區之聯繫極為便利，並進一步提高行經地區土地之使用效益。



# 公開展覽草案

面)之服務及轉移該交流道連絡道路省道台 4 道之交通量。

前述方案缺少中正北路往南上下國道 1 號之服務，無法提供完整服務動線，恐難滿足地區交通需求。高公局即配合於五股至楊梅段拓寬工程研究再就動線做最佳之調整，賡續辦理「國道 1 號桃園交流道動線改善工程計畫」，將桃 17 線與中正北路匝道銜接型式、路線線形及未來拓寬寬度等一併納入桃園交流道運轉動線整體規劃設計。本匝道動線改善需配合調整中正路匝道動線，並於桃 17 線南側至機場系統交流道北側間路段之國道主線兩側各設置 1 輔助車道，所需路權土地位於南崁地區都市計畫內，須配合辦理都市計畫變更作業，以利後續用地取得及工程施工等相關事宜。

## 2. 與本計畫區之關係

可紓解南崁交流道部分車流量，減緩道路之交通壅塞。

## (十) 臺鐵林口線路廊活化工程計畫

### 1. 內容概述

- (1) 開發單位：桃園市政府交通局。
- (2) 計畫時程：預定 109 年完成。
- (3) 計畫內容：

桃園市政府擬利用臺鐵林口線 0K+960-11K+180 的路廊空間，通過整合週邊相關資源，提供自行車道及休憩綠帶，以提升沿線居民生活品質，達到都市活化再生利用之目標，其中藉由整合周邊道路(油管路及南美街)，期望藉此解決長久以來蘆竹地區的交通壅塞問題。

#### A. 優先段(龜山區山鶯路~桃園區成功路)

鐵道路權寬度狹窄(約 8~10 公尺以下)，沿線為密集住宅區，途經桃園高中及虎頭山風景區，以改善兩側休憩及景觀環境、設置休憩自行車道為主。其中優先路段第 1 標及第 2 標(山鶯路~成功路三段)已於 107 年 10 月份完工。

#### B. 第 3 標(桃園區成功路~龜山區大坑路)

# 公開展覽草案

路段約 5.3 公里，以改善兩側休憩及景觀環境、設置休憩自行車道及人行道為主，本標已於 108 年 2 月開工，已於 109 年完工。

## C. 第 4 標(龜山區大坑路～蘆竹區南山路)

路段約 3.7 公里，本段將規劃自行車道使用，並透過拓寬油管路及南美街為 8 米寬的道路以解決長久以來蘆竹地區的交通壅塞問題。本案已於 108 年 3 月開工，已於 109 年完工。

## 2. 與本計畫區之關係

臺鐵林口線路廊活化工程目前已完工，其所提供之便捷運輸服務功能有助於桃林鐵路廊帶空間活化再生利用之發展。

## (十一)桃園市南崁溪水環境改善計畫

### 1. 計畫內容概述

為打造桃園市母親之河南崁溪，減低河川溢堤風險、創造優質水岸景觀環境、打通水岸自行車道瓶頸地段，提升市民休閒、樂活環境。

#### (1)南崁溪水汴頭自然水質淨化工程

處理對象為南平路至經國路間之南崁溪左岸排水，該區域可收集污水下水道尚未完全接管前之污染源，水量約 2,500CMD，設計污染削減率約為 70%以上濃度，截流處理後之放流水回送至取水點下游，營造生態與景觀，提供市民親水環境。

#### (2)桃園市南崁溪經國二號橋上游至大檜溪橋下游護岸整建暨水域營造(含自行車步道串連)工程

A. 經國二號橋上游右岸至大檜溪橋下游左岸舊有護岸修復，針對舊有石籠護岸或既有護岸進行重建及加強工程，藉以提升防洪水準。

B. 施設 S 型斜張橋，創造新地標。

#### (3)南崁溪上游水質淨化工程

自然淨化龜山區南崁溪上游水質 3,000-3,500CMD，提供

# 公開展覽草案

市民親水環境。

## 2. 與本計畫區之關係

提供優質水岸景觀環境及自行車道串連，可提升本計畫區之生活環境品質。

## (十二) 國道 1 號甲線計畫

### 1. 計畫內容概述

因應經濟及航空客貨運之快速成長，以及未來桃園航空城將帶來巨量之就業及居住人口，都將加重區域之聯外交通負擔。然目前桃園國際機場、貨運園區及自由貿易港區之對外聯繫道路主要依賴國道 2 號、台 4 線及市道 108 線，各級道路由於可改善程度有限、需求又不斷增加，導致交通服務水準日趨惡化。因此，桃園機場北側亟需建立一高快速道路，將國道 1 號及台 61 線快速公路相銜接建構更完備之區域路網，創造桃園航空城及其周邊地區成為高發展潛力地區。

本計畫建議路廊自桃園市竹圍漁港附近省道台 61 線起，通過桃園國際機場北側自由貿易港區，於龜山區大坑附近銜接現有國道 1 號，續往東穿越中油桃園煉油廠區，銜接至桃園市區止，全長約 18.1 公里，除起終點外，沿線於桃 5、桃 3、國 1 及健行路設置 4 處交流道。

### 2. 與本計畫區之關係

可紓解桃園市區通往桃園國際機場間交通壅塞之情形。

# 公開展覽草案

## 二、土地使用概況

### (一)土地使用分區

#### 1. 住宅區

計畫面積 151.59 公頃，使用面積為 128.28 公頃，使用率約 84.62%。

#### 2. 商業區

計畫面積 6.65 公頃，使用面積為 6.23 公頃，使用率約 93.69%。

#### 3. 乙種工業區

計畫面積 530.43 公頃，使用面積為 421.50 公頃，使用率約 79.46%。

#### 4. 零星工業區

計畫面積 3.24 公頃，使用面積為 3.14 公頃，使用率約 97.00%。

#### 5. 宗教專用區

計畫面積 0.32 公頃，使用面積為 0.32 公頃，使用率約 100.00%。

#### 6. 河川區

計畫面積 83.63 公頃，現況為南崁溪。

#### 7. 河川區(兼供道路使用)

計畫面積 1.75 公頃，現況為南崁溪。

#### 8. 農業區

計畫面積 898.83 公頃，現況以農業使用為主，並夾雜農舍及零星工廠。

#### 9. 保護區

計畫面積 68.59 公頃，位於計畫區之北側，多屬山坡地。

### (二)公共設施用地

#### 1. 機關用地

劃設 5 處，計畫面積合計 1.78 公頃，除機八尚未開闢外，其餘皆已開闢使用。

# 公開展覽草案

## 2. 學校用地

### (1) 文小用地

劃設 6 處，計畫面積合計 11.53 公頃，除文小部分面積尚未開闢外，其餘皆已開闢使用。

### (2) 文中用地

劃設 2 處，計畫面積合計 5.34 公頃，皆已開闢使用。

### (3) 文高用地

劃設 2 處，計畫面積合計 5.66 公頃，文高三已開闢使用，文高一尚未開闢。

## 3. 省立育幼院用地

劃設 1 處，計畫面積 1.59 公頃，已開闢使用。

## 4. 體育場用地

劃設 1 處，計畫面積 0.44 公頃，已開闢使用。

## 5. 公園用地

劃設 6 處，計畫面積合計 13.14 公頃，目前已開闢 5 處，使用率 80.30%。

## 6. 兒童遊樂場用地

劃設 10 處，計畫面積合計 2.59 公頃，目前已開闢 7 處，使用率 67.46%。

## 7. 綠地

計畫面積合計 22.67 公頃，目前開闢面積為 10.03 公頃，使用率 44.25%。

## 8. 綠地(兼供道路使用)

計畫面積合計 2.49 公頃，目前開闢面積為 1.83 公頃，使用率 73.41%。

## 9. 變電所用地

劃設 3 處，計畫面積合計 1.63 公頃，除變一部分面積尚未開闢外，其餘皆已開闢使用。

## 10. 污水處理場用地

劃設 1 處，計畫面積 15.39 公頃，已開闢使用。

# 公開展覽草案

## 11. 停車場用地

劃設 1 處，計畫面積 0.04 公頃，已開闢使用。

## 12. 市場用地

劃設 1 處，計畫面積 0.21 公頃，已開闢使用。

## 13. 加油站用地

劃設 2 處，計畫面積合計 0.45 公頃，油一已開闢使用，使用面積 0.24 公頃，使用率約 53.33%。

## 14. 捷運系統用地

劃設 5 處，計畫面積合計 2.01 公頃，目前刻正施工開闢中。

## 15. 捷運系統用地(兼供道路使用)

劃設 1 處，計畫面積 0.44 公頃，目前刻正施工開闢中。

## 16. 捷運車站用地

劃設 1 處，計畫面積 0.92 公頃，已開闢使用。

## 17. 捷運車站用地(兼供道路使用)

劃設 1 處，計畫面積 0.01 公頃，已開闢使用。

## 18. 捷運設施用地

劃設 2 處，計畫面積合計 1.71 公頃，皆已開闢使用。

## 19. 鐵路用地

計畫面積 5.06 公頃，已開闢為桃林鐵路(自行車及人行步道使用)。

## 20. 鐵路用地(供高速鐵路使用)

計畫面積 2.99 公頃，已開闢使用。

## 21. 鐵路用地(供高速鐵路兼道路使用)

計畫面積 6.28 公頃，已開闢使用。

## 22. 鐵路用地(兼供道路使用)

計畫面積 0.01 公頃，已開闢使用。

## 23. 高速公路用地

計畫面積 1.32 公頃，已開闢使用。

## 24. 高速公路用地(兼供捷運系統使用)

計畫面積 0.01 公頃，已開闢使用。

## 公開展覽草案

25. 道路用地(兼供高鐵使用)

計畫面積 0.003 公頃，已開闢使用。

26. 道路用地(兼供高速公路使用)

計畫面積 0.002 公頃，已開闢使用。

27. 道路用地(兼供河川使用)

計畫面積 1.73 公頃，已開闢使用。

28. 道路用地(含人行步道)

計畫面積 167.03 公頃，開闢面積為 149.30 公頃，使用率為 89.39%。

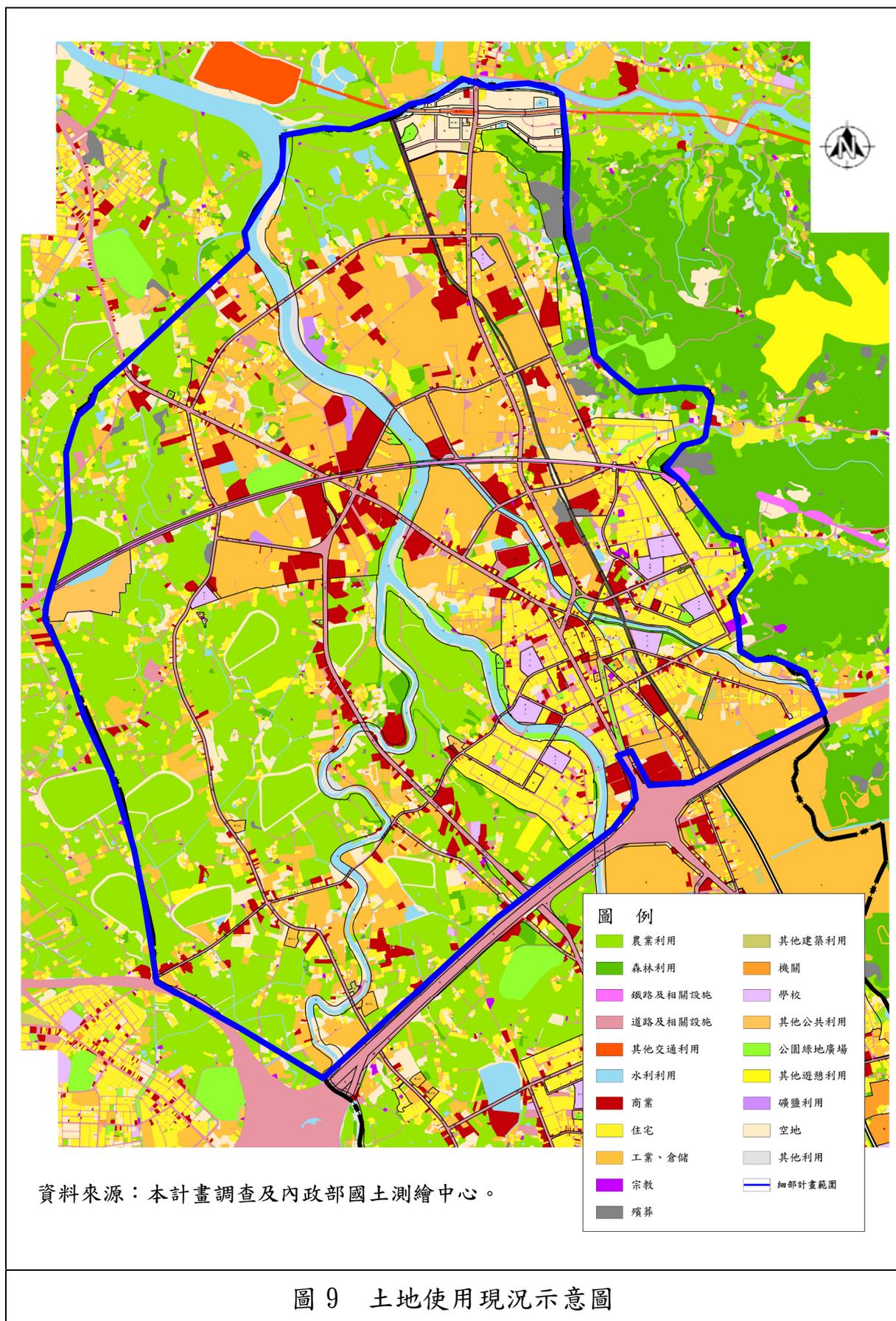


圖 9 土地使用現況示意圖

# 公開展覽草案

表 4 土地使用現況面積表

項目		計畫面積 (公頃)	使用面積 (公頃)	使用率 (%)
土地 使用 分區	住宅區	151.59	128.28	84.62
	商業區	6.65	6.23	93.69
	乙種工業區	530.43	421.50	79.46
	零星工業區	3.24	3.14	97.00
	宗教專用區	0.32	0.32	100.00
	河川區	83.63	-	-
	河川區(兼供道路使用)	1.75	-	-
	農業區	898.83	-	-
	保護區	68.59	-	-
	小計	1,745.03	-	-
公共 設施 用地	機關用地	1.78	1.38	77.22
	文小用地	11.53	11.51	99.83
	文中用地	5.34	5.34	100.00
	文高用地	5.66	2.17	38.40
	省立育幼院用地	1.59	1.59	100.00
	體育場用地	0.44	0.44	100.00
	公園用地	13.14	10.56	80.30
	兒童遊樂場用地	2.59	1.75	67.46
	綠地	22.67	10.03	44.25
	綠地(兼供道路使用)	2.49	1.83	73.41
	變電所用地	1.63	1.63	99.96
	污水處理場用地	15.39	15.39	100.00
	停車場用地	0.04	0.04	100.00
	市場用地	0.21	0.21	100.00
	加油站用地	0.45	0.24	53.33
	捷運系統用地	2.01	0.00	0.00
	捷運系統用地(兼供道路使用)	0.44	0.00	0.00
	捷運車站用地	0.92	0.92	100.00
	捷運車站用地(兼供道路使用)	0.01	0.01	100.00
	捷運設施用地	1.71	1.71	100.00
	鐵路用地	5.06	5.06	100.00
	鐵路用地(供高速鐵路使用)	2.99	2.99	100.00
	鐵路用地(供高速鐵路兼道路使用)	6.28	6.28	100.00
	鐵路用地(兼供道路使用)	0.01	0.01	100.00
	高速公路用地	1.32	1.32	100.00
	高速公路用地(兼供捷運系統使用)	0.01	0.01	100.00
道路用地(兼供高鐵使用)	0.003	0.003	100.00	

## 公開展覽草案

項目	計畫面積 (公頃)	使用面積 (公頃)	使用率 (%)
道路用地(兼供高速公路使用)	0.002	0.002	100.00
道路用地(兼供河川使用)	1.73	1.73	100.00
道路用地(含人行步道)	167.03	149.30	89.39
小計	274.49	-	-
合計	2,019.51	-	-

資料來源：本計畫調查及內政部國土測繪中心。

# 公開展覽草案

表 5 本次通盤檢討前公共設施面積檢討表

用地類別	檢討標準 (計畫人口：106,000人-原蘆竹鄉及龜山鄉地區細計區) (計畫區主要為蘆竹區，共計25里)		面積(公頃)			
			用地需求	計畫面積	超過或不足	
公園	按閭鄰單位設置，每一計畫處所最小面積不得小於0.5公頃為原則。		12.50	13.14	+0.64	
兒童遊樂場	按閭鄰單位設置，每處最小面積不得小於0.1公頃為原則。		2.50	2.59	+0.09	
學校	文小	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。	依「國民中小學設備基準」每生不得小於 13.8 m <sup>2</sup> 。	17.35	11.53	-5.82
	文中	依「國民中小學設備基準」每生不得小於 16.7 m <sup>2</sup> 。	11.85	5.34	-6.51	
停車場	不得低於計畫區內車輛預估數20%之停車需求		9.25	0.04	-9.21	
五項	應劃設不低於計畫區面積10%之公園、綠地、廣場、體育場所及兒童遊樂場用地。		202.31	41.33	-160.98	

註：表內面積應以核定圖實際測量分割為準。

# 公開展覽草案

## 柒、發展願景與功能定位

### 一、發展願景

本計畫區為延續核心地區未來發展，運用既有產業優勢，配合重大建設及相關計畫，打造宜居、宜業之優良市鎮，達到「產城共融」之發展願景，並定位為「優質衛星居住市鎮，支援桃園及航空城地區之居住生活及產業服務機能。」

### 二、功能定位

#### (一) 宜居生活區

##### 1. 航空城宜居生活區

依循航空城特定區計畫規劃之安置及合宜住宅機能，支援航空城核心地區發展。

##### 2. 南崁宜居生活區

維持蘆竹區公所周邊既有住商機能發展。

#### (二) 產業發展區(工 14~33 工業區)

檢討道路劃設及開闢之必要性，避免影響既有合法工廠之使用，維護產業生產環境。

#### (三) 產業生活發展區

配合捷運綠線 G12、G13、G13a 周邊地區計畫，以大眾運輸 TOD 理念規劃之土地使用混合機能，帶動地區三級產業發展，以產業發展為主，輔以必要之住商使用，集中規劃都會公園。

#### (四) 藍綠帶休憩空間

##### 1. 桃林鐵路

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。

##### 2. 南崁溪

南崁溪沿線周邊開放空間再檢討及釋出，設置河岸親水公園及自行車道，提供市民日常休憩使用。

#### (五) 永續生態發展區

屬本計畫區之保護區及部分農業區，係維護既有自然環境資源包含山林景觀、埤圳溝渠和農業地景。



# 公開展覽草案

## 捌、發展課題與對策

**課題一：工 14~33 細部計畫區內部分計畫道路無法開闢。**

說明：南崁主計於 64 年公告實施時，係採大街廓工業區規劃本計畫範圍內道路系統，本計畫區屬主要計畫之道路多已開闢完成，其餘細部計畫之道路用地尚無具體可行之取得及開闢計畫。

對策：

- (一)本計畫區內之道路用地屬主要計畫劃設者皆予以維持。
- (二)屬細部計畫劃設者，如道路未開闢惟有連結周邊道路系統及保留裡地出入之必要者；道路已開闢或部分開闢且為必要之交通系統者；確保地區防汛防災功能之南崁溪兩側道路等建議維持外，其餘參酌下列原則建議予以廢除：
  1. 無交通系統功能。
  2. 現地建物密集。
  3. 鄰接土地未指定建築線。

**課題二：綠地已開闢為既有巷道之使用檢討。**

對策：依前次通檢處理原則：

- (一)現況已完全開闢或部分開闢且具交通系統需求者，變更為綠地(兼供道路使用)。
- (二)僅變更原綠地範圍，不增設道路截角，以避免拆除合法建物。
- (三)應留設至少 2 公尺寬之綠化空間，其餘部分得視實際需要，予以佈設車道使用，該用地並得指示建築線。

# 公開展覽草案

## 玖、變更內容

本次檢討變更內容如下：

表 6 變更內容明細表

新編號	原編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	備註
			原計畫	新計畫		
1	1	計畫目標年	-	125 年	配合桃園市國土計畫調整計畫年期。	
2	3	計畫人口	-	106,000 人	配合主要計畫檢討後之計畫人口數及細部計畫整併後之範圍予以分派。	
3	4	中央偏西北側編號 1-8 道路南北側街廓線	乙種工業區 (0.05)	道路用地 (0.05)	考量現行計畫展繪線與地籍展繪線與現況皆不符，依都市計畫線展繪，再依地籍線調整，於細部計畫將編號 1-8 道路北側部分道路用地變更為乙種工業區、編號 1-8 道路南側部分乙種工業區變更為道路用地。	計畫圖重製第 66 案。
			道路用地 (0.05)	乙種工業區 (0.05)		
4	5	計畫區南側，兒七用地東側之綠 54 及綠 56	綠地 (綠 54) (0.08)	綠地(兼供道路使用) (0.08)	1. 原綠地已作道路使用(忠孝西路 182 巷)，依前次通檢綠地檢討原則現況已完全開闢或部分開闢且具交通系統需求者，變更為綠地(兼供道路使用)。 2. 僅變更原綠地範圍，不增設道路截角，以避免拆除合法建物。	
			綠地 (綠 56) (0.05)	綠地(兼供道路使用) (0.05)		
5	6	計畫區南側，工十三東北側之綠地	綠地 (0.03)	住宅區 (特) (0.03)	1. 該綠地內已有合法建築座落，並考量範圍之完整性，爰將部分綠地變更為住宅區(特)，其餘因保留既成道路通行及作為高速公路用地旁之隔離綠	1. 住宅區(特)建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 140%。變更範圍內土地所有權人，倘全數同意以土地市價總額 30%折算代金，於申請建築執照時繳交

# 公開展覽草案

新 編 號	原 編 號	位 置	變 更 內 容 (公 頃)		變 更 理 由	備 註
			原 計 畫	新 計 畫		
					帶，仍維持公共設施用地。 2. 本案為低價值變更為高價值之土地，為維護社會公平之原則，調降其容積率為不得大於140%。	予市府，則得適用住宅區之容積率200%。 2. 有關代金之計算及繳交方式依照「桃園市都市計畫土地變更負擔回饋審議原則」辦理。
6	7	計畫區中央部分道路用地	道路用地 (8.40)	乙種工業區 (8.40)	1. 本案之細部計畫道路用地，係屬民國64年主要計畫公告實施時劃設之工業區。 2. 本次檢討將無開闢必要之細部計畫道路恢復為原分區，依「桃園市都市計畫土地變更負擔回饋審議原則」第6條第3點規定，免予回饋。 3. 經檢視產權及現況通路分布狀況，本案取消細部計畫道路並不影響通行。	
7	人陳44	計畫區東側部分綠地	綠地 (0.07)	綠地 (兼供道路使用) (0.07)	考量該段綠地周邊皆已開發建築，惟部分土地未臨接建築線無法申請建築使用，為促進土地開發利用且並不影響原有劃設功能，將該段綠地變更為綠地(兼供道路使用)。	

註：1. 表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。

2. 「原編號」為111年6月20日公展之編號；「新編號」係依本市都市計畫委員會決議修正後之編號。

# 公開展覽草案

變1：修訂計畫目標年為民國125年  
 變2：調整計畫人口

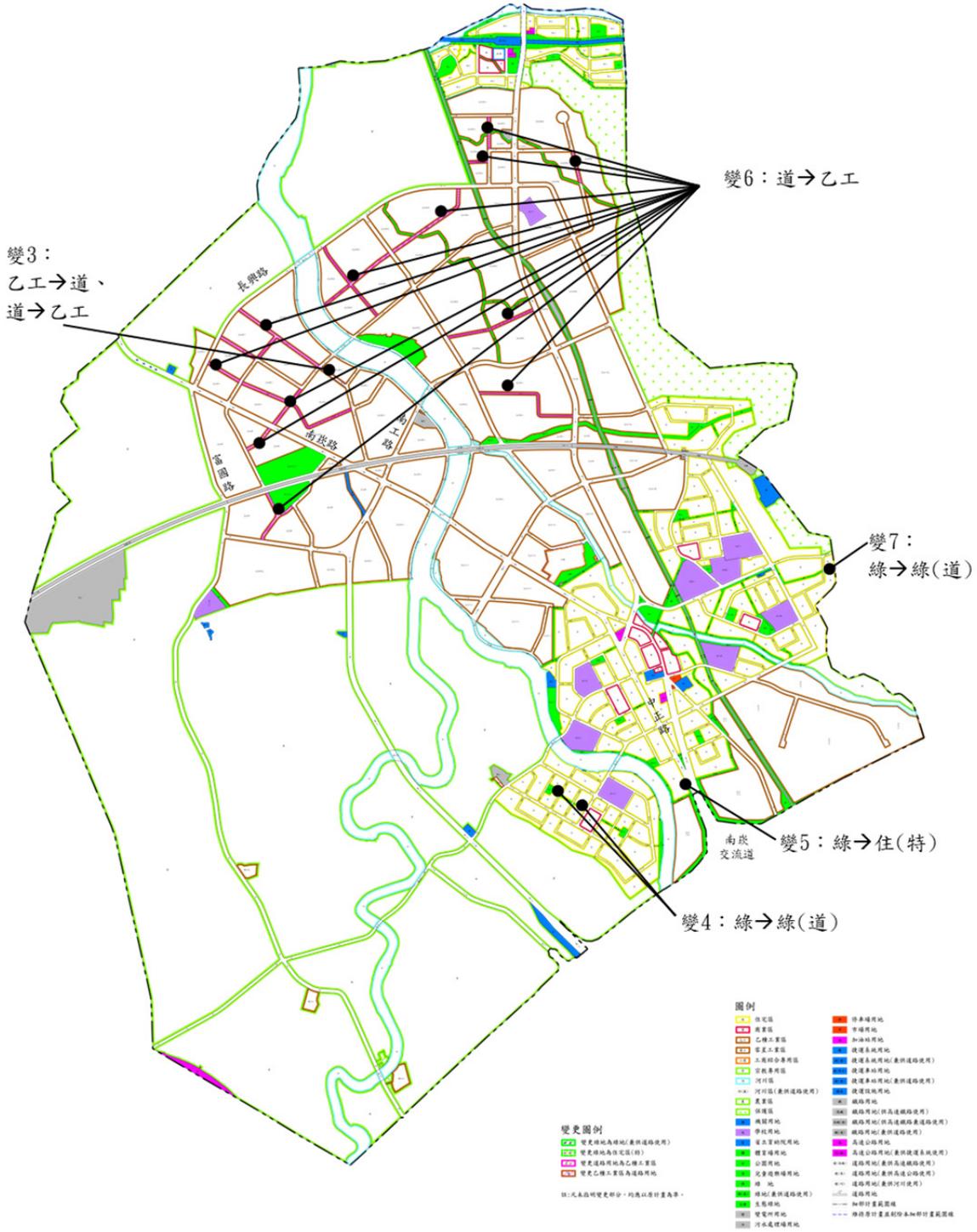


圖 11 本次檢討變更位置及內容示意圖

# 公開展覽草案

表 7 變更部分面積統計表

單位：公頃

項目/變更案		1	2	3	4	5	6	7	合計	
土地 使用 分區	住宅區	修訂計畫目標年為民國 125 年	調整計畫人口						0.00	
	住宅區(特)					0.03			0.03	
	商業區									0.00
	乙種工業區			0.00				8.40		8.40
	零星工業區									0.00
	宗教專用區									0.00
	河川區									0.00
	河川區(兼供道路使用)									0.00
	農業區									0.00
	保護區									0.00
	小計					0.00	0.00	0.03	8.40	0.00
公共 設施 用地	機關用地								0.00	
	文小用地								0.00	
	文中用地								0.00	
	文高用地								0.00	
	省立育幼院用地								0.00	
	體育場用地								0.00	
	公園用地								0.00	
	兒童遊樂場用地								0.00	
	綠地				-0.13	-0.03		-0.07	-0.23	
	綠地(兼供道路使用)				0.13			0.07	0.20	
	變電所用地								0.00	
	污水處理場用地								0.00	
	停車場用地								0.00	
	市場用地								0.00	
	加油站用地								0.00	
	捷運系統用地								0.00	
	捷運系統用地(兼供道路使用)								0.00	
	捷運車站用地								0.00	
	捷運車站用地(兼供道路使用)								0.00	
	捷運設施用地								0.00	
	鐵路用地								0.00	
	鐵路用地(供高速鐵路使用)								0.00	
	鐵路用地(供高速鐵路兼道路使用)								0.00	
鐵路用地(兼供道路使用)								0.00		
高速公路用地								0.00		
高速公路用地(兼供捷運系統使用)								0.00		

# 公開展覽草案

項目/變更案	1	2	3	4	5	6	7	合計
道路用地(兼供高鐵使用)								0.00
道路用地(兼供高速公路使用)								0.00
道路用地(兼供河川使用)								0.00
道路用地(含人行步道)			0.00			-8.40		-8.40
小計			0.00	0.00	-0.03	-8.40	0.00	-8.43
合計			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

註：1. 表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。

2. 表內數值係採電腦自動計算至小數點後 2 位。

3. 變 3 案增減面積相同，故為 0.00。

## 拾、檢討後計畫內容

### 一、計畫年期及人口

以民國 125 年為計畫目標年，計畫人口為 106,000 人。

### 二、土地使用計畫

#### (一)住宅區

原計畫面積 151.59 公頃，本次檢討維持原計畫。

#### (二)住宅區(特)

原計畫無劃設，本次檢討將部分綠地變更為住宅區(特)，檢討後住宅區(特)面積合計 0.03 公頃。

#### (三)商業區

原計畫面積 6.65 公頃，本次檢討維持原計畫。

#### (四)乙種工業區

原計畫面積 530.43 公頃，本次檢討將部分道路用地變更為乙種工業區，檢討後乙種工業區面積合計 538.83 公頃。

#### (五)零星工業區

原計畫面積 3.24 公頃，本次檢討維持原計畫。

#### (六)宗教專用區

原計畫面積 0.32 公頃，本次檢討維持原計畫。

#### (七)河川區

原計畫面積 83.63 公頃，本次檢討維持原計畫。

#### (八)河川區(兼供道路使用)

# 公開展覽草案

原計畫面積 1.75 公頃，本次檢討維持原計畫。

## (九)農業區

原計畫面積 898.83 公頃，，本次檢討維持原計畫。

## (十)保護區

原計畫面積 68.59 公頃，本次檢討維持原計畫。

## 三、公共設施計畫

### (一)機關用地

原計畫面積 1.78 公頃，本次檢討維持原計畫。

### (二)學校用地

#### 1. 文小用地

原計畫面 11.53 公頃，本次檢討維持原計畫。

#### 2. 文中用地

原計畫面 5.34 公頃，本次檢討維持原計畫。

#### 3. 文高用地

原計畫面積 5.66 公頃，本次檢討維持原計畫。

### (三)省立育幼院用地

原計畫面積 1.59 公頃，本次檢討維持原計畫。

### (四)體育場用地

原計畫面積 0.44 公頃，本次檢討維持原計畫。

### (五)公園用地

原計畫面積 13.14 公頃，本次檢討維持原計畫。

### (六)兒童遊樂場用地

原計畫面積 2.59 公頃，本次檢討維持原計畫。

### (七)綠地

原計畫面積 22.67 公頃，本次檢討將部分綠地變更為綠地(兼供道路使用)、部分綠地變更為住宅區(特)，檢討後綠地面積合計 22.44 公頃。

### (八)綠地(兼供道路使用)

原計畫面積 2.49 公頃，本次檢討將部分綠地變更為綠地(兼供道路使用)，檢討後綠地(兼供道路使用)面積合計 2.69 公頃。

# 公開展覽草案

## (九)變電所用地

原計畫面積 1.63 公頃，本次檢討維持原計畫。

## (十)污水處理場用地

原計畫面積 15.39 公頃，本次檢討維持原計畫。

## (十一)停車場用地

原計畫面積 0.04 公頃，本次檢討維持原計畫。

## (十二)市場用地

原計畫面積 0.21 公頃，本次檢討維持原計畫。

## (十三)加油站用地

原計畫面積 0.45 公頃，本次檢討維持原計畫。

## 四、交通系統計畫

### (一)道路系統

#### 1. 高速公路用地

原計畫面積 1.32 公頃，本次檢討維持原計畫。

#### 2. 高速公路用地(兼供捷運系統使用)

原計畫面積 0.01 公頃，本次檢討維持原計畫。

#### 3. 道路用地(兼供高鐵使用)

原計畫面積 0.003 公頃，本次檢討維持原計畫。

#### 4. 道路用地(兼供高速公路使用)

原計畫面積 0.002 公頃，本次檢討維持原計畫。

#### 5. 道路用地(兼供河川使用)

原計畫面積 1.73 公頃，本次檢討維持原計畫。

#### 6. 道路用地(含人行步道)

原計畫面積 167.03 公頃，本次檢討將部分道路用地變更為乙種工業區，檢討後道路用地(含人行步道)面積合計 158.63 公頃。

### (二)鐵路用地

#### 1. 鐵路用地

原計畫面積 5.06 公頃，本次檢討維持原計畫。

#### 2. 鐵路用地(供高速鐵路使用)

# 公開展覽草案

原計畫面積 2.99 公頃，本次檢討維持原計畫。

## 3. 鐵路用地(供高速鐵路兼道路使用)

原計畫面積 6.28 公頃，本次檢討維持原計畫。

## 4. 鐵路用地(兼供道路使用)

原計畫面積 0.01 公頃，本次檢討維持原計畫。

### (三)捷運設施

#### 1. 捷運系統用地

原計畫面積 2.01 公頃，本次檢討維持原計畫。

#### 2. 捷運系統用地(兼供道路使用)

原計畫面積 0.44 公頃，本次檢討維持原計畫。

#### 3. 捷運車站用地

原計畫面積 0.92 公頃，本次檢討維持原計畫。

#### 4. 捷運車站用地(兼供道路使用)

原計畫面積 0.01 公頃，本次檢討維持原計畫。

#### 5. 捷運設施用地

原計畫面積 1.71 公頃，本次檢討維持原計畫。

# 公開展覽草案

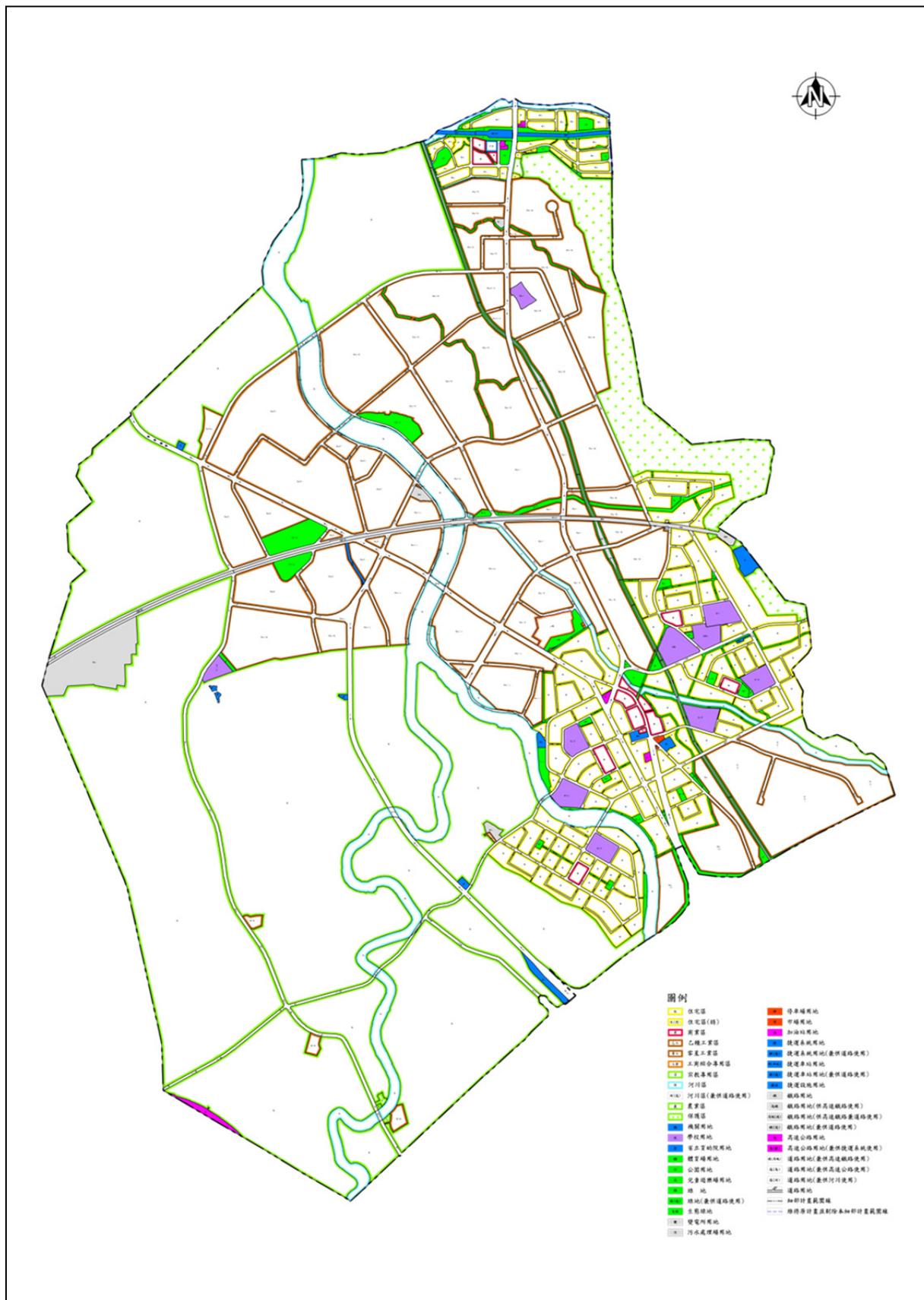


圖 12 變更後都市計畫示意圖

# 公開展覽草案

表 8 本次檢討變更前後土地使用面積表

使用項目		檢討前 計畫面積 (公頃)	變更增減 面積(公頃)	檢討後 計畫面積 (公頃)	占都市發展 面積百分比 (%)	占計畫面積 百分比(%)
土地 使用 分區	住宅區	151.59	0.00	151.59	15.65	7.51
	住宅區(特)	0.00	0.03	0.03	0.00	0.00
	商業區	6.65	0.00	6.65	0.69	0.33
	乙種工業區	530.43	8.40	538.83	55.64	26.68
	零星工業區	3.24	0.00	3.24	0.33	0.16
	宗教專用區	0.32	0.00	0.32	0.03	0.02
	河川區	83.63	0.00	83.63	-	4.14
	河川區 (兼供道路使用)	1.75	0.00	1.75	0.18	0.09
	農業區	898.83	0.00	898.83	-	44.51
	保護區	68.59	0.00	68.59	-	3.40
	小計	1,745.03	8.43	1,753.46	72.53	86.83
公共 設施 用地	機關用地	1.78	0.00	1.78	0.18	0.09
	文小用地	11.53	0.00	11.53	1.19	0.57
	文中用地	5.34	0.00	5.34	0.55	0.26
	文高用地	5.66	0.00	5.66	0.58	0.28
	省立育幼院用地	1.59	0.00	1.59	0.16	0.08
	體育場用地	0.44	0.00	0.44	0.05	0.02
	公園用地	13.14	0.00	13.14	1.36	0.65
	兒童遊樂場用地	2.59	0.00	2.59	0.27	0.13
	綠地	22.67	-0.23	22.44	2.32	1.11
	綠地 (兼供道路使用)	2.49	0.20	2.69	0.28	0.13
	變電所用地	1.63	0.00	1.63	0.17	0.08
	污水處理場用地	15.39	0.00	15.39	1.59	0.76
	停車場用地	0.04	0.00	0.04	0.00	0.00
	市場用地	0.21	0.00	0.21	0.02	0.01
	加油站用地	0.45	0.00	0.45	0.05	0.02
	捷運系統用地	2.01	0.00	2.01	0.21	0.10
	捷運系統用地 (兼供道路使用)	0.44	0.00	0.44	0.05	0.02
捷運車站用地	0.92	0.00	0.92	0.09	0.05	
捷運車站用地	0.01	0.00	0.01	0.00	0.00	

# 公開展覽草案

使用項目	檢討前 計畫面積 (公頃)	變更增減 面積(公頃)	檢討後 計畫面積 (公頃)	占都市發展 面積百分比 (%)	占計畫面積 百分比(%)
(兼供道路使用)					
捷運設施用地	1.71	0.00	1.71	0.18	0.08
鐵路用地	5.06	0.00	5.06	0.52	0.25
鐵路用地(供高速 鐵路使用)	2.99	0.00	2.99	0.31	0.15
鐵路用地(供高速 鐵路兼道路使用)	6.28	0.00	6.28	0.65	0.31
鐵路用地 (兼供道路使用)	0.01	0.00	0.01	0.00	0.00
高速公路用地	1.32	0.00	1.32	0.14	0.07
高速公路用地(兼 供捷運系統使用)	0.01	0.00	0.01	0.00	0.00
道路用地 (兼供高鐵使用)	0.003	0.00	0.003	0.00	0.00
道路用地(兼供高 速公路使用)	0.002	0.00	0.002	0.00	0.00
道路用地 (兼供河川使用)	1.73	0.00	1.73	0.18	0.09
道路用地 (含人行步道)	167.03	-8.40	158.63	16.38	7.85
小計	274.49	-8.43	266.06	27.47	13.17
都市發展用地面積	968.47	0.00	968.47	100.00	-
計畫面積	2,019.51	0.00	2,019.51	-	100.00

註：表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。

# 公開展覽草案

表 9 本次檢討後公共設施用地面積檢討分析表

用地類別		檢討標準 (計畫人口：106,000人)	面積(公頃)		
			用地需求	計畫面積	超過或不足
公園		按閭鄰單位設置，每一計畫處所最小面積不得小於0.5公頃為原則。	12.50	13.14	+0.64
兒童遊樂場		按閭鄰單位設置，每處最小面積不得小於0.1公頃為原則。	2.50	2.59	+0.09
學校	文小	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。	17.35	11.53	-5.82
	文中	依據「國民中小學設備基準」每生不得小於 13.8 m <sup>2</sup> 。	11.85	5.34	-6.51
停車場		不得低於計畫區內車輛預估數20%之停車需求	15.32	0.04	-15.28
五項		檢討後之計畫面積，不得低於檢討前計畫劃設之面積。	41.34	41.31	-0.03
		應劃設不低於計畫區面積10%之公園、綠地、廣場、體育場所及兒童遊樂場用地。	201.95		-160.64

註：表內面積應以核定圖實際測量分割為準。

# 公開展覽草案

表 10 檢討後公共設施用地明細表

公共設施用地名稱	編號	面積 (公頃)	位置	使用情形
機關用地	機一	0.52	計畫區東南側、市一南側。 (原部分蘆竹及龜山地區細計區)	蘆竹區公所。
	機二	0.49	計畫區東南側、市一西北側。 (原部分蘆竹及龜山地區細計區)	南崁派出所。
	機八	0.40	計畫區南側、文小六西側。 (原部分蘆竹及龜山地區細計區)	光明河濱公園。
	機九	0.12	計畫區東南側、文小四北側。 (原部分蘆竹及龜山地區細計區)	蘆竹區羊稠活動中心。
	機十二	0.25	計畫區西側、文小二南側。	蘆竹市民活動中心。
	合計	1.78		
變電所用地	變一	0.28	計畫區東北側、文小一西北側。 (原工 14 至工 33 工業區細計區)	
	變三	0.68	計畫區南側、兒七西側。	
	變四	0.67	計畫區中央、※公二南側。 (原工 14 至工 33 工業區細計區)	
	合計	1.63		
學校用地	文小一	1.28	計畫區東北側、※變一東南側 (原工 14 至工 33 工業區細計區)	公埔國小。
	文小二	1.46	計畫區西側、機十二北側。	蘆竹國小。
	文小四	2.13	計畫區東南側、兒四東側。 (原部分蘆竹及龜山地區細計區)	南崁國小。
	文小五	2.56	計畫區東南側、兒四西側。 (原部分蘆竹及龜山地區細計區)	南美國小。
	文小六	2.05	計畫區南側、機八東側。 (原部分蘆竹及龜山地區細計區)	錦興國小。
	文小七	2.04	計畫區南側、兒八北側。 (原部分蘆竹及龜山地區細計區)	光明國小。
	小計	11.53		
	文中一	2.69	計畫區東南側、文高三東北側。 (原部分蘆竹及龜山地區細計區)	南崁國中。
	文中二	2.65	計畫區南側、兒六西側。 (原部分蘆竹及龜山地區細計區)	光明國中。
	小計	5.34		
	文高一	3.49	計畫區東南側、文高三西側。 (原部分蘆竹及龜山地區細計區)	駕訓班。
	文高三	2.17	計畫區東南側、文中一西南側。 (原部分蘆竹及龜山地區細計區)	南崁高中。
	小計	5.66		
	省立育幼院用地	育	1.59	計畫區東部、文中一東北側。
體育場用地	體	0.44	計畫區東南側、文高一西側。 (原部分蘆竹及龜山地區細計區)	蘆竹國民運動中心。

# 公開展覽草案

公共設施用地名稱	編號	面積 (公頃)	位置	使用情形
市場用地	市一	0.21	計畫區東南側、機一北側。 (原部分蘆竹及龜山地區細計區)	公有南崁零售市場。
停車場用地	停一	0.04	計畫區東南側、機一西側。 (原部分蘆竹及龜山地區細計區)	停車場。
加油站 用地	油一	0.24	計畫區東南側、公一西南側。 (原部分蘆竹及龜山地區細計區)	
	油三	0.21	計畫區東南側、機一西南側。 (原部分蘆竹及龜山地區細計區)	
	合計	0.45		
鐵路用地	鐵	5.06	計畫區東測。	
鐵路用地(兼供道路使用)	鐵(道)	0.01	計畫區東南側、文高一西側。	
鐵路用地(供高速鐵路使用)	高鐵	2.99	計畫區中央。	
鐵路用地(供高速鐵路兼道路使用)	高鐵(道)	6.28	計畫區中央。 (原部分工 14 至工 33 工業區細計區)	
公園用地	公一	0.91	計畫區東側、油一東北側。 (原部分蘆竹及龜山地區細計區)	公(一)公園。
	公十八	1.19	計畫區南側、文小六西南側。 (原部分蘆竹及龜山地區細計區)	蘆竹光明河濱公園。
	公十九	0.39	計畫區東南側、文小四西側。 (原部分蘆竹及龜山地區細計區)	南崁兒童藝術村。
	公二十五	7.07	計畫區西側、變四西南側 (原工 14 至工 33 工業區細計區公一)	埤塘、荒地。
	公二十六	2.98	計畫區北側、變四北側 (原工 14 至工 33 工業區細計區公二)	內厝河濱公園。
	公二十七	0.61	計畫區南側、兒八東側。 (原部分蘆竹及龜山地區細計區公)	南興水岸遊憩公園。
	合計	13.14		
兒童遊樂場 用地	兒一	0.29	計畫區東側、兒二北側。 (原部分蘆竹及龜山地區細計區)	荒地。
	兒二	0.37	計畫區東南側、文高三西側。 (原部分蘆竹及龜山地區細計區)	蘆竹市藝文音樂廣場公園、力揚五福地下停車場。
	兒三	0.15	計畫區東南側、文高三西側。 (原部分蘆竹及龜山地區細計區)	五福公園。
	兒四	0.41	計畫區東南側、文小四西側。 (原部分蘆竹及龜山地區細計區)	吉林公園。
	兒五	0.27	計畫區南側、文小六東側。 (原部分蘆竹及龜山地區細計區)	大光明停車場。
	兒六	0.18	計畫區南側、文中二東側。 (原部分蘆竹及龜山地區細計區)	南榮公園。
	兒七	0.19	計畫區南側、文小七西側。 (原部分蘆竹及龜山地區細計區)	順興公園。

# 公開展覽草案

公共設施用地名稱	編號	面積 (公頃)	位置	使用情形
	兒八	0.19	計畫區南側、文小七南側。 (原部分蘆竹及龜山地區細計區)	遊八公園。
	兒二十四	0.28	計畫區南側、兒二十五東側。 (原部分蘆竹及龜山地區細計區)	長欣幼兒園。
	兒二十五	0.25	計畫區南側、文小七東北側。 (原部分蘆竹及龜山地區細計區)	南崁幼兒園南榮分班。
	合計	2.59		
綠地	綠	22.44		
綠地(兼供道路使用)	綠(道)	2.69		
污水處理場用地	污二	15.39	計畫區西側、文小二西側。	桃園北區水資源回收中心。
捷運系統用地	捷運	2.01		
捷運系統用地(兼供道路使用)	捷運(道)	0.44	計畫區西側、文小二東北側及計畫區西北側。	
捷運車站用地	捷(車站)	0.92	計畫區北側。	桃園機場捷運 A10 車站。
捷運車站用地(兼供道路使用)	捷(道)	0.01	計畫區北側。	
捷運設施用地	捷	1.71	計畫區北側。	
高速公路用地	高	1.32	計畫區西南側。	中山高速公路。
高速公路用地(兼供捷運系統使用)	高(捷)	0.01	計畫區南側。	
道路用地(兼供高速鐵路使用)	道(高鐵)	0.003	計畫區東側。	
道路用地(兼供高速公路使用)	道(高)	0.002	計畫區南側。	
道路用地(兼供河川使用)	道(河)	1.73		
道路用地	道	158.63		
總計		266.06		

註：表內面積應以核定圖實際測量分割為準。

# 公開展覽草案

表 11 本次檢討後道路編號明細表

編號	起訖點	寬度(公尺)	長度(公尺)	備註
二	自交流道貫通南崁市街向北往竹圍	30	4,470	南崁路
三	自南崁社區中心貫通工業區往海湖	30	3,900	南山路
八	自二號道路至七號道路	20	4,785	富國路
十一	自三號道路經蘆竹鄉公所向南至計畫區南側界線	15	1,050	南崁路
十二	自二號道路至計畫區西側界線	15	3,660	南竹路
十五	自交流道向北至十一號道路	40	620	新南路
十四	自三號道路至二號道路	20	2,340	長興路
十七	自 1-4 號道路至 3-19 號道路	30	2,810	中正路-中正北路
十八	自三號道路(南山路)至計畫區西界	42	3,300	高鐵橋下及兩側道路
1-1	自三號道路至 1-3 號道路	20	3,630	忠孝東路-南祥路-中山路-六福路-長榮路
1-2	自三號道路至 1-1 號道路	20	780	仁愛路
1-3	自 1-1 號道路至三號道路	20	1,920	長興路
1-4	自 1-3 號道路至八號道路	20	2,810	南工路-長安路
1-5	自長安路至長榮路	20	920	南榮路
1-6	自 1-1 號道路至 1-2 號道路	15	925	五福一路
1-7	自 1-2 號道路至 1-1 號道路	15	690	吉林路
1-8	自二號道路至 1-9 號道路	15	1,070	光明路
1-9	自三號道路至 1-10 號道路	15	1,251	忠孝西路
1-10	自十二號道路至十二號道路	15	1,960	奉化路、南昌路、南福街
1-11	自南崁路至南崁溪	40	450	
1-12	自長安路至長興路 2 段	20	1,050	
1-13	自南山路至 1-14 號道路	12	1,300	內溪路
1-14	自長興路 2 段至長安路	12	1,120	
1-15	自長興路 3 段至南工路	12	1,180	
1-16	自長興路 3 段至南崁路	15	625	南崁路二段 142 巷
1-17	自 1-14 號至 2-6 號道路	15	405	西溪路 231 巷
1-18	自南崁路至計畫區東南側	12	1,200	
2-1	自南崁路至高鐵橋下道路	15	515	
2-2	自南工路至高鐵橋下道路	15	265	
2-3	自 2-2 號道路至計畫區南側	15	520	

## 公開展覽草案

編號	起訖點	寬度(公尺)	長度(公尺)	備註
2-4	自南工路至計畫區南側	15	400	蘆興街
2-6	自 2-7 號道路至 1-17 號道路	15	295	
2-7	自 2-6 號道路至二號道路	15	285	
2-9	自 1-18 號道路至 3-10 號道路	15	550	錦順街
2-11	自長興路至計畫區東北側綠地	15	375	
2-12	自 2-13 號道路至 2-11 號道路	15	480	
2-13	自 2-12 號道路至十四號道路	15	195	
2-14	自桃林鐵路至長興路	12	300	內新路
2-15	自十一號道路至工十	15	1,420	南上路
2-16	自 2-15 號道路至工十	15	300	南上路 208 巷
2-17	自 1-1 號道路至 1-3 號道路	12	800	六福路
2-18	自 1-1 號道路至 1-6 號道路	12	450	五福六路
2-19	自 1-6 號道路至文中一	12	570	福祿一街
2-20	自 1-1 號道路至計畫區東側界線	12	360	仁愛路
2-21	自 1-7 號道路至 1-1 號道路	12	430	長春路
2-22	自十二號道路至二號道路	12	1,200	南華街、桃園街、光復路
2-23	自 1-8 號道路至 2-22 號道路	12	220	洛陽街
2-24	自十二號道路至 2-23 號道路	12	185	南平街
2-25	自 1-9 號道路至 1-10 號道路	12	420	南福街
2-26	自 1-10 號道路至 1-10 號道路	12	200	南順六街
2-27	自十五號道路至十一號道路	12	200	南華一街
2-28	自 2-12 號道路至東北側囊底路	15	50	
3-3	自 1-7 號道路至 1-8 號道路	12	110	
3-4	自南山路至桃林鐵路	12	378	南山路三段 17 巷
3-8	自長興路至南山路	12	365	
3-9	自長安路至 3-12 號道路	12	380	
3-10	自 1-18 號道路至 2-9 號道路	12	320	
3-11	自 1-15 號道路至 1-16 號道路	15	260	南崁路二段 142 巷
3-12	自長榮路至計畫區邊界	12	460	錦溪路
3-13	自十二號道路至十七號道路	20	845	蘆興南路

註：實際道路長度應以地籍分割為準。

# 公開展覽草案

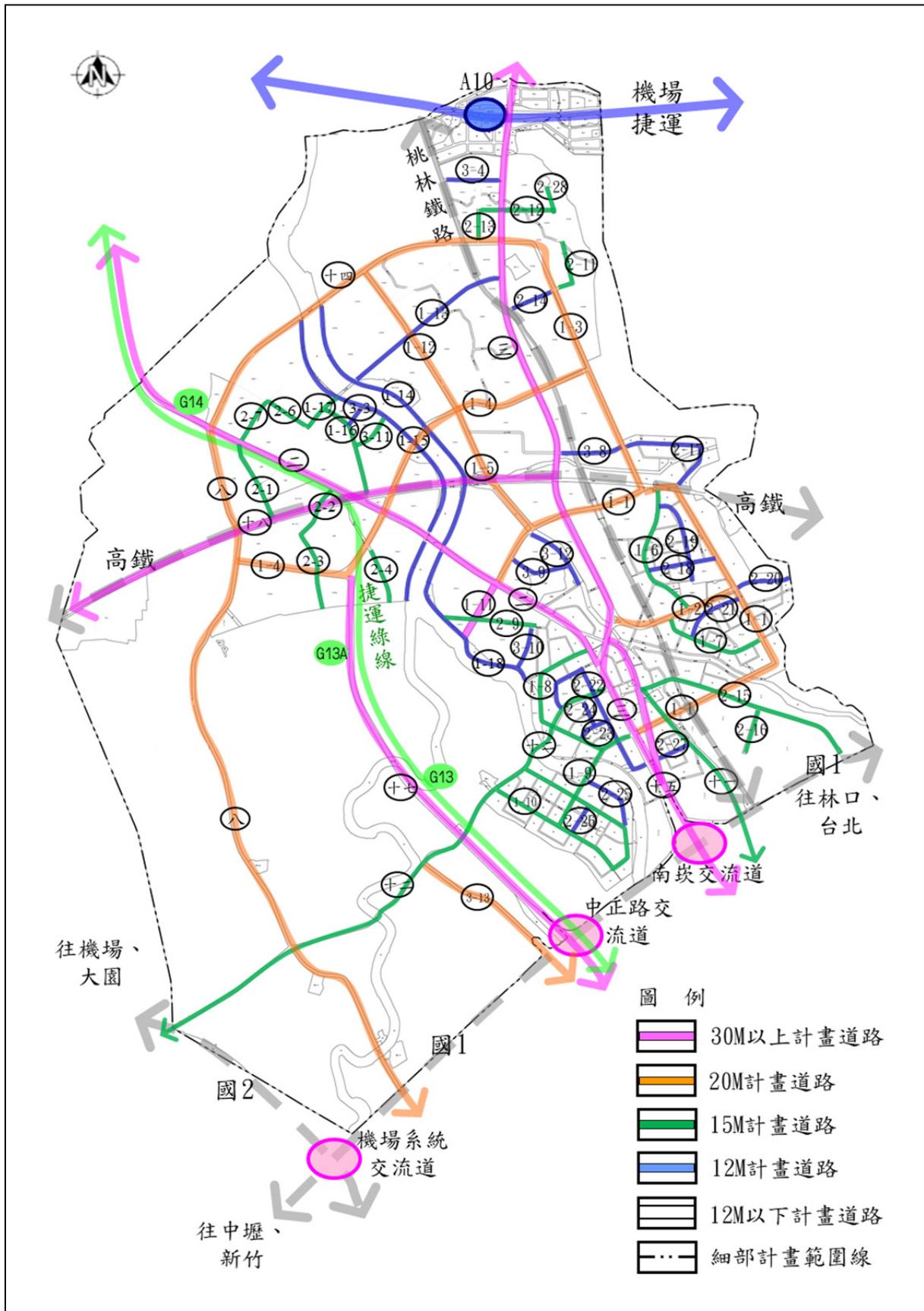


圖 13 交通系統示意圖

# 公開展覽草案

## 五、都市防災計畫

擬具本計畫區之都市防災計畫如下：

### (一)地區防(救)災指揮中心

指定蘆竹區公所為地區防(救)災指揮中心，一旦災害發生時可立即成立救災指揮中心，提供必要救災支援。

### (二)警政消防據點

計畫區屬蘆竹區部分計有蘆竹分局、南崁派出所、南竹派出所等，蘆竹區內設有本市消防大隊第三分隊及蘆竹分隊。

### (三)防災避難場所

防災避難場所主要以計畫區內之文小、文中、文高、公園、兒童遊樂場及停車場等公共開放空間供緊急避難使用。

### (四)火災延燒防止地帶

以河川區、綠地及區內 20 公尺以上計畫道路，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)災路線

#### 1. 緊急避難道路

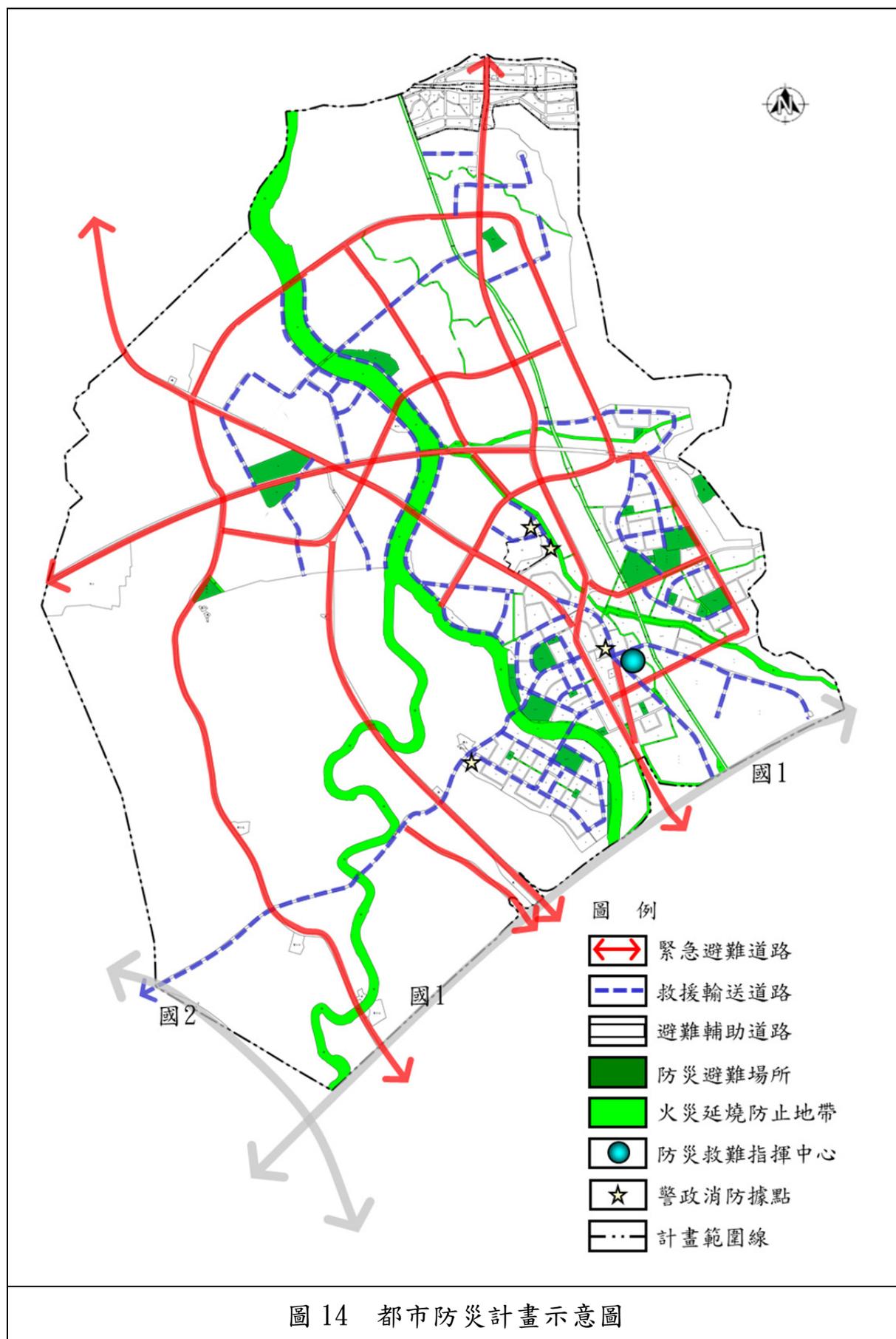
指定本計畫區寬度 20 公尺以上道路為緊急避難道路，亦為第一層之主要防災道路，其可通達全市主要防救指揮中心、醫療救護中心及外部支援大型集散中心。

#### 2. 救援輸送道路

指定本計畫區寬度 12 及 15 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

指定本計畫區內街廓間 10 公尺以下之道路為避難輔助道路，供避難人員前往臨時避難場所之用，並作為未鄰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

## 六、土地使用分區管制要點

一、本要點依都市計畫法第 22 條及都市計畫法桃園市施行細則第 39 條規定訂定之。

二、各項土地使用分區之建蔽率及容積率不得大於下列之規定：

項目	種類	建蔽率(%)	容積率(%)	
使用分區	住宅區	60	200	
	商業區	80	350	
	工業區	乙種	70	210
		零星	70	210
	宗教專用區	60	120	

三、宗教專用區以供宗教使用之神殿、佛堂、聖堂、講堂、禮拜堂、廂房、藏經樓、鐘鼓樓、金爐、禪修中心、神職人員宿舍、香客大樓、辦公室、會議室、廚房、餐廳、盥洗室、停車場及其他經本府宗教主管機關核准之宗教相關設施，且不得供納骨塔使用。

四、住宅區及商業區之建築基地附屬停車空間之設置，應依下列規定辦理：

(一)住宅區與商業區之建築基地於申請建築時，其建築總樓地板面積在 250 平方公尺以下者，應留設 1 部汽車停車空間及 1 部機車停車空間，如超過 250 平方公尺者，其超過部分，每增加 150 平方公尺，應增設 1 部汽車停車空間及 1 部機車停車空間。

(二)機車停車格位，橫向寬至少 1 公尺，縱向長至少 2 公尺，通道寬度至少 1.5 公尺。

五、各項公共設施用地之建蔽率及容積率不得大於下列之規定：

項目	種類	建蔽率(%)	容積率(%)	
公共設施用地	機關用地	50	250	
	學校用地	文小	50	150
		文中	50	150
		文高	50	200
	市場用地	50	240	
	停車場用地	平面	5	-
		立體	80	-
	公園用地	15	-	
兒童遊樂場用地	15	-		

# 公開展覽草案

項目	種類	建蔽率(%)	容積率(%)	
	綠地綠(三)	除溝渠使用外，亦可指定建築線。		
	綠地 (兼供道路使用)	應留設至少 2 公尺寬之綠化空間，其餘部分得視實際需要，予以佈設車道使用，該用地並得指示建築線。		
	加油站用地	40	120	
	體育場用地	60	250	
	省立育幼院用地	50	150	
	變電所用地	(變一、變四)	40	160
		(變三)	50	250
	污水處理廠用地	60	120	

註：公十九之相關規定如下：

1. 公園用地之建蔽率為 15%，容積率為 45%。
2. 公園用地應符合「桃園市公園管理自治條例」之規定，為保存活化再利用「前內政部北區兒童之家宿舍園區」，得經本府文化主管機關核定設置文化及教育產業相關設施。
3. 公園用地得作為都市防災救災設施、滯洪設施及避難或收容處所等使用。

六、捷運車站用地及捷運車站用地(兼供道路使用)之相關規定如下：

(一) 捷運車站用地及捷運車站用地(兼供道路使用)之建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 200%。

(二) 捷運車站用地及捷運車站用地(兼供道路使用)得作以下使用：

1. 車站及相關附屬設施。
2. 道路或快速道路。

前項第一款，亦得供下列附屬事業項目使用：餐飲業、休閒娛樂業(不得經營特種服務業)、百貨零售業、金融服務業、一般服務業、通訊服務業、運輸服務業、旅遊服務業、辦公室等及經主管機關核定許可設立之使用項目。

第一項供捷運設施(車站、通風口、出入口、轉乘設施)使用部分得不計入總樓地板面積；並得適用「建築技術規則」建築設計施工篇第十五章實施都市計畫地區建築基地綜合設計之相關規定。

## 公開展覽草案

七、捷運設施用地之建蔽率及容積率皆不予訂定，並供佈設捷運路線及其相關附屬設施(含變電站)等使用。

八、捷運系統用地之相關規定如下：

(一)有關捷運系統用地及設施之相關規定如下：

1. 捷運系統用地之建蔽率及容積率不予訂定，並得作佈設捷運路線及其相關附屬設施(含變電站)等使用。
2. 捷運設施(車站、通風口、出入口、轉乘設施)使用部分得不計入容積率及建蔽率。
3. 為維護都市景觀與環境品質，捷運系統用地之開發建築，應經都市設計審議通過後始得核發建造執照；變更建造執照時亦同，但未變更外觀、建物配置及建築面積者，不在此限。
4. 建築退縮：
  - (1) 捷運系統用地面臨 15 公尺以上計畫道路者至少退縮 6 公尺建築，退縮部分得計入法定空地，除規定留設人行步道空間外，其餘部分應植栽綠化。
  - (2) 建築退縮空間應留設至少 3 公尺寬之無遮簷人行步道，供公眾通行，並應保持行走之安全、順暢，且不得設置圍牆及任何障礙物。
  - (3) 沿街式退縮建築空間所留設之人行步道應與相鄰建築基地之人行步道地坪高程齊平。人行步道與所鄰接之開放空間或人行步道高程不同時，應以坡道相連接，且坡度不得小於 12:1。
  - (4) 捷運系統用地因配合捷運設施設置而無法滿足前開規定，或基地情形特殊者，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。
5. 捷運系統用地內及與毗鄰街廓建築物之間得設置供公眾使用之人行地下道及架空走道(淨高度應在 4.6 公尺以上，必要時可設置頂蓋)；供公眾使用之架空走道及人行地下道得不計入建蔽率及容積率。

(二)私人無償提供建築基地或建築物樓地板面積供捷運車站相關設施使用，經本府捷運主管機關同意，並經都市設計審議同意者，其樓地

# 公開展覽草案

板得依下列規定放寬：

1. 建築基地之法定空地提供捷運設施使用並辦理增建者，建築物允許增加之總樓地板面積以所占樓地板面積地面層二倍、地下層及地上二層以上一倍總和計算之；如該建築物未增建者，得於未來新建時依第三目放寬容積。
2. 既有建築物提供捷運設施使用並辦理增建者，建築物允許增加之捷運設施總樓地板面積以所占樓地板面積依地面層四倍、地下層及地上二層以上二倍總和計算之；如該建築物未增建者，得於未來新建時依第三目放寬容積。
3. 新建建築物提供捷運設施使用者，無論共構或分構，其新建建築物允許增加之總樓地板面積以捷運設施所占樓地板面積依地面層三倍、地下層地上二層以上二倍總和計算之。

九、計畫區內之建築基地於建築申請時，應依下列規定退縮建築：

- (一) 計畫內各使用分區，臨接計畫道路未達 15 公尺者，至少退縮 3.5 公尺建築，臨接 15 公尺以上者，至少退縮 4 公尺建築；公共設施及公用事業用地，均應退縮 4 公尺以上建築。但基地情形特殊者，得依桃園市都市計畫地區基地情形特殊者退縮建築處理原則辦理。
- (二) 鄰接河川區及綠地(兼供道路使用)者，應自分區界線至少退縮 4 公尺建築。
- (三) 前兩項退縮部分得計入法定空地，不得設置汽車停車空間及圍牆，且該退縮部分應自道路境界線至少留設 1.5 公尺寬之植栽綠化，並優先種植喬木，其餘設置人行步道。
- (四) 捷運系統用地之建築退縮規定依照第八點辦理。

十、建築基地內之法定空地應留設二分之一以上植栽綠化，其植物種類以原生種為原則。

十一、增額容積相關規定：

- (一) 實施範圍內建築基地使用分區為住宅區、商業區、工業區、產業專用區者，得申請增額容積，且最高以基準容積率之 20% 為限，實施範圍如圖 15~圖 17。
- (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

## 公開展覽草案

予市府。

1. 住宅區建築基地達 3,000 平方公尺以上，商業區建築基地達 2,000 平方公尺以上。但捐建公益性設施空間完整經本府同意，且減少面積未逾最小基地面積之 10%，不在此限。
2. 臨接 10 公尺以上計畫道路且臨接道路最小單一面寬達 10 公尺以上。前項公益性設施應與增額容積同時申請，且增額容積應全數申請。

(三)前點捐建公益性設施，應依下列規定辦理，並得免計容積樓地板面積：

1. 公益性設施應為經本府同意完整、合理區劃之空間，捐建之容積樓地板面積不得超過建築基地面積乘以基準容積率之 10%。
2. 公益性設施捐建內容應包含相對應土地持分、必要之公共設施持分（不得低於捐建公益性設施容積樓地板面積之 10%）、汽車及機車停車空間（公益性設施容積樓地板面積每 150 平方公尺應設置 1 輛，未滿 1 輛者以 1 輛計算），並繳納 25 年管理維護費用。
3. 公益性設施應設置於建築物之第一層、第二層及第三層。設置於第一層者，應設有專用出入口及 2 公尺以上連接至建築線之戶外通道；設置於第二層及第三層者，應設有專用出入口、樓梯、昇降設備及 2 公尺以上連接至建築線之戶外通道。

(四)建築基地除依第一點申請增額容積外，捐建公益性設施另給予容積（公益性增額容積），計算方式如下：公益性增額容積=捐建公益性設施總價值／（公益性設施以上樓層均單價－直接成本單價－間接成本單價）前項單價及總價值以估價方式計算，且應計入公益性增額容積免計容積部分之價值。

(五)本市各機關公益性設施設置之需求項目及其管理維護費用單價，由市府另行公告之。

(六)公益性增額容積核發前應與本府簽訂協議書，並應於核發使用執照前，一次繳納 25 年管理維護費用及繳納保證金，於核發使用執照後三個月內完成捐贈公益性設施事宜。

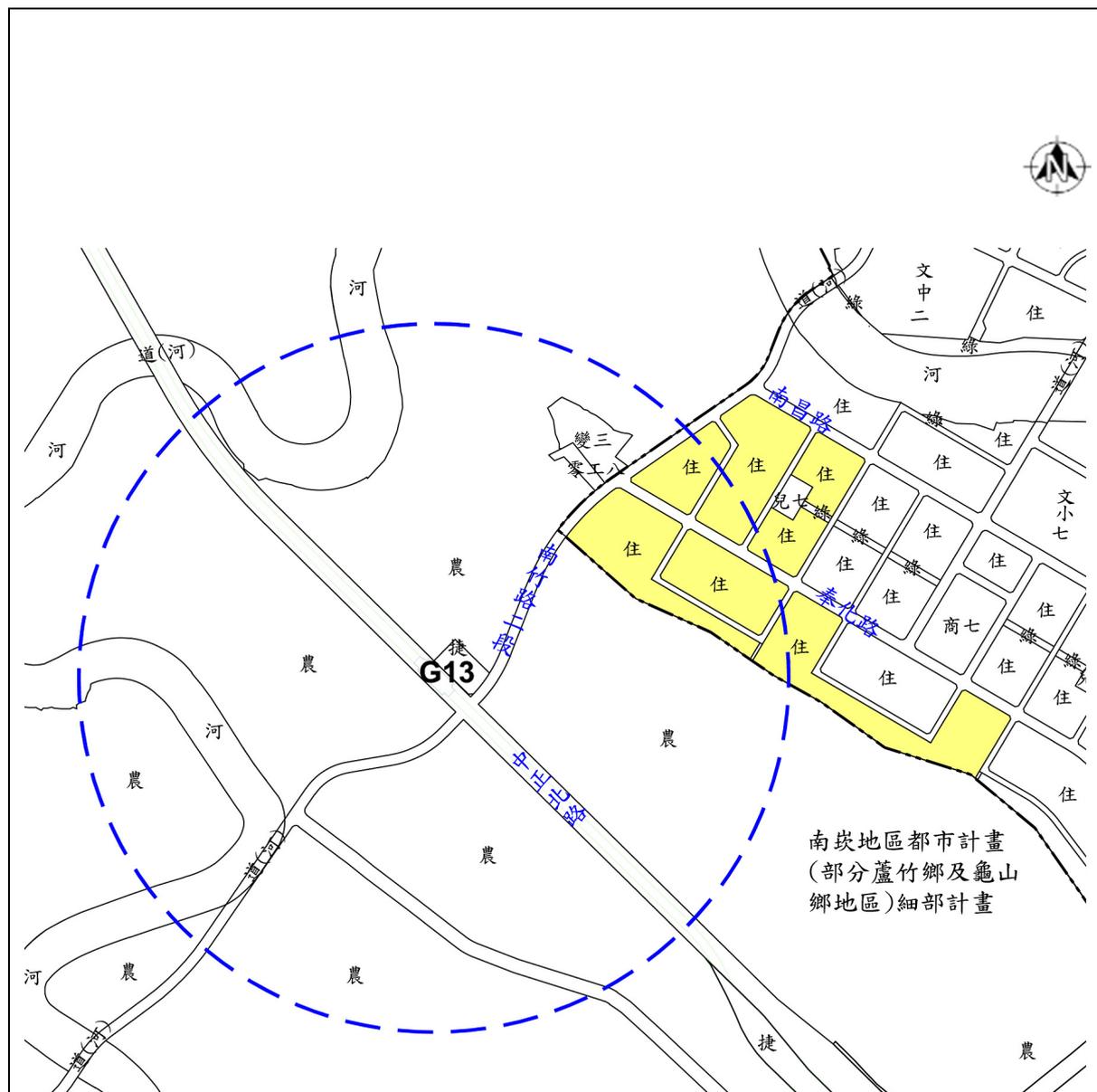
(七)增額容積及公益性增額容積申請方式、送審書件、容積價金及容積

## 公開展覽草案

數額估算方式等相關規定，由本府另訂之。

- (八)計畫範圍內規定之增額容積適用範圍，應優先申請增額容積，增額容積全數申請後，始得依「都市計畫容積移轉實施辦法」相關規定辦理。但屬於本計畫案公告之生效日前，已依規定申請在案者，得適用原申請時之增額容積及容積移轉法令規定。
  - (九)已申請或領得建造執照之建築基地，且不增加基地面積者，其依規定申請增額容積及公益性增額容積，得適用原建造執照申請時之法令規定。
  - (十)除第八款但書外，原都市計畫書規定增額容積內容不再適用。
- 十二、本要點未規定事項，適用其他相關法令之規定。

# 公開展覽草案



## 圖例

- 增額容積實施範圍
- 車站周邊半徑500公尺範圍
- 細部計畫範圍線

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 15 捷運綠線 G13 車站周邊增額容積實施範圍示意圖

# 公開展覽草案





# 公開展覽草案

## 拾壹、事業及財務計畫

計畫區內尚未取得或開闢之公共設施用地，依都市計畫法規定可循下列方式籌措建設經費：編列年度預算、工程受益費之收受、土地增值稅部分收入之提撥、私人團體之捐獻、上級政府之補助、其他辦理都市計畫事業之盈餘、都市建設捐之收入。

尚未開闢取得之公共設施保留地，亦可依「都市計畫私有公共設施保留地與公有非公用土地交換辦法」、「獎勵投資辦理都市計畫公共設施辦法」、「都市計畫容積移轉辦法」、「促進民間參與公共建設法」等相關規定辦理。

表 12 事業及財務計畫表

項目	編號	面積 (公頃)	用地取得方式		土地徵購費用 (萬元)	主辦 單位	預定 期程
			徵購	其他			
機關用地	機一	0.0024	✓	✓	247	桃園 市政府 及 其他需 地單位	民國 125年
	機二	0.0005	✓	✓	114		
文小用地	文小五	0.06	✓	✓	5,885		
文高用地	文高一	3.28	✓	✓	259,710		
省立育幼院用地	育	0.10	✓	✓	745		
體育場用地	體	0.0027	✓	✓	108		
市場用地	市一	0.0012	✓	✓	140		
公園用地	公二十二	0.02	✓	✓	450		
	公二十三	0.01	✓	✓	209		
	公二十四	0.16	✓	✓	3,530		
兒童遊樂場用地	兒一	0.19	✓	✓	14,869		
	兒三	0.003	✓	✓	208		
	兒五	0.27	✓	✓	29,749		
	兒二十四	0.27	✓	✓	27,632		
綠地	綠	12.64	✓	✓	662,632		
綠地(兼供道路使用)	綠(道)	0.56	✓	✓	45,172		

## 公開展覽草案

項目	編號	面積 (公頃)	用地取得方式		土地徵購費用 (萬元)	主辦 單位	預定 期程
			徵購	其他			
加油站用地	油一	0.03	√	√	4,410		
鐵路用地	鐵	0.42	√	√	13,182		
鐵路用地 (兼供道路使用)	鐵(道)	0.0010	√	√	46		
鐵路用地 (供高速鐵路使用)	高鐵	0.01	√	√	305		
鐵路用地(供高速 鐵路兼道路使用)	高鐵(道)	0.01	√	√	596		
道路用地	道	39.86	√	√	1,567,476		

註 1：表內面積應以核定圖實際測量分割為準。

註 2：表列經費及預定完成期限得視主辦單位財務狀況酌予調整，並以實際完成為準。

註 3：各項用地所需之工程費用，由該主管機關另行編列預算。

註 4：表內各項規定以徵收價購方式取得之公共設施用地，得視實際開發需求，依都市計畫法第 48 條規定之其他方式辦理。

# 公開展覽草案

# 公開展覽草案

附件、桃園市都市計畫委員會  
111年11月18日第75次會議紀錄

# 公開展覽草案

# 公開展覽草案

## 桃園市都市計畫委員會第 75 次會議紀錄

壹、時間：111 年 11 月 18 日(星期五)下午 2 時。

貳、地點：本府 16 樓 1602 會議室。

參、主持人：李主任委員憲明。

紀錄彙整：魏谷靜

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 73、74 次會議紀錄確認情形：

本會 111 年 9 月 27 日第 73 次會議紀錄及 111 年 10 月 21 日第 74 次會議紀錄已分別於 111 年 10 月 19 日及 111 年 11 月 9 日函送各委員，並請委員以書面方式確認，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(會議決議如後)

第 1 案：審議「擬定桃園市桃園區大有段 622 地號等 114 筆土地及桃園區忠義段 6 地號等 79 筆土地都市更新計畫」案

第 2 案：審議「變更南崁地區主要計畫(第三次通盤檢討)(含都市計畫圖重製)案」暨 2 處細部計畫案等 3 案

捌、臨時動議(無)

玖、散會時間：下午 3 時 30 分

第2案：審議「變更南崁地區主要計畫(第三次通盤檢討)(含都市計畫圖重製)案」暨2處細部計畫案等3案

說明：

一、辦理緣起：

南崁地區都市計畫(原名為南崁新市鎮都市計畫)於民國64年10月3日公告實施，其後分別於民國73年2月10日、102年11月22日公告實施第一次及第二次通盤檢討案。

依據都市計畫法第26條規定及配合本市都市計畫區整併政策，將現有之部分細部計畫區整合為二處細部計畫區，併同主要計畫辦理通盤檢討。另考量都市計畫圖之地形與現況發展不符，以市政府都市發展局民國106~108年辦理南崁地區都市計畫數值地形圖重測作業之成果，進行都市計畫圖重製檢討。

二、變更機關：桃園市政府

三、計畫性質：主要計畫及細部計畫。

四、法令依據：都市計畫法第26條。

五、計畫位置：

本計畫區位於桃園台地東陸，計畫區範圍包括桃園區、龜山區、蘆竹區三個行政區，北至南崁溪水系坑子溪，西以富華路二段、桃園大圳第二支線及茄苳溪為界，南至慈文路、南崁溪及三元街，東邊緊鄰林口特定區都市計畫，呈南北向長形，長約9公里，寬約4.5公里，計畫總面積為3,282.93公頃。(詳圖1)

六、計畫內容：

主要計畫內容詳附件一，整併後之高速公路北側細部計畫內容詳附件二、整併後之高速公路南側細部計畫內容詳附件三。

七、辦理歷程：

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

所舉辦座談會。

(二) 111 年 6 月 21 日起公開展覽 30 日，並於 111 年 7 月 13 日假龜山區公所、111 年 7 月 14 日假蘆竹、桃園區公所舉辦公開展覽說明會。

(三) 111 年 7 月 22 日本市都委會審議「變更南崁地區都市計畫(高速公路北側地區)細部計畫(第一次通盤檢討)(第一階段)案」，針對三處細部計畫及土地使用分區管制要點整併、配合通案性條文修訂等內容先行審議。

(四) 111 年 8 月 25、111 年 9 月 1 日、111 年 9 月 29 日、111 年 10 月 20 日共召開第 4 次專案小組。

八、公民或團體陳情意見：合計 65 件。

(一) 變更南崁地區都市計畫(第三次通盤檢討)(含都市計畫圖重製)案：計 8 件，詳附件一-附表 4 及附圖 3。

(二) 變更南崁地區都市計畫(高速公路北側)細部計畫(第一次通盤檢討)案：計 49 件，詳附件二-附表 5 及附圖 5。

(三) 變更南崁地區都市計畫(高速公路南側)細部計畫(第一次通盤檢討)案：計 8 件，詳附件三-附表 5 及附圖 5。

九、依歷次專案小組初步建議意見，修正計畫書、圖，提請委員會審議。

十、111 年 10 月 20 日第 4 次專案小組會議後新增之公民或團體陳情意見，變更南崁地區都市計畫(高速公路南側)細部計畫(第一次通盤檢討)案：計 1 件(人陳編號 9)、變更南崁地區都市計畫(高速公路北側)細部計畫(第一次通盤檢討)案：計 2 件(人陳編號 50、51)。(詳附件二、三-附表 5)，爰併提會討論。

決議：除下列事項外，其餘依本次提會內容及專案小組初步建議意見通過。

一、變更內容明細表詳附件一-附表 3 及 5、附件二、三-附表 3 及 6，土地使用分區管制要點詳附件二、三-附表 4，公民或團體陳情意見決議詳附件一-附表 4、附件二、三-附表 5。

- 二、本案主要計畫續提內政部審議。未涉及主要計畫之細部計畫辦理重新公開展覽；重新公開展覽期間若有人陳情意見，須再提會審議；若無人民陳情意見，則先行發布實施，其餘內容併同主要計畫審定後發布實施。



附件二 整併後之高速公路北側地區細部計畫內容摘要

壹、計畫範圍及面積

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

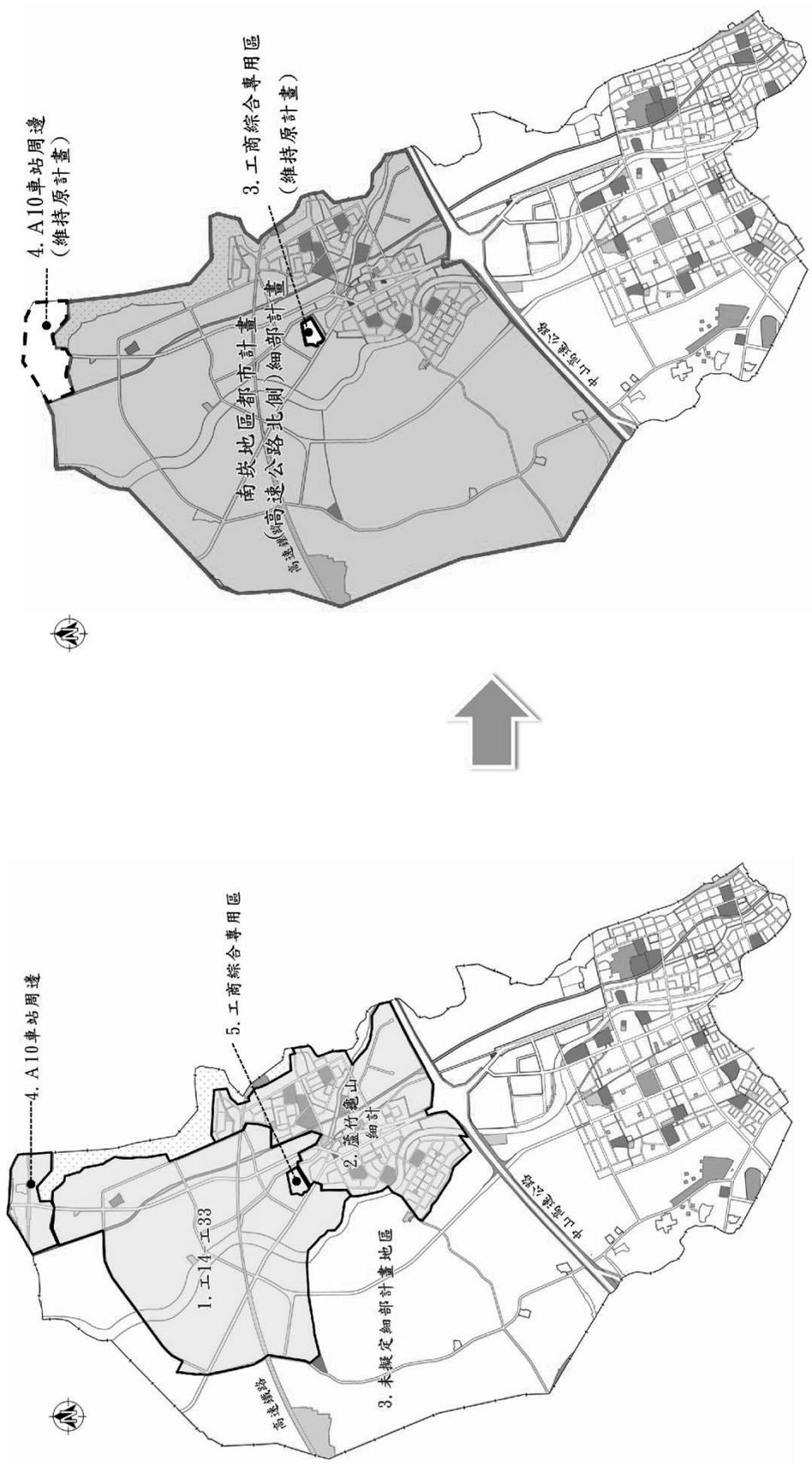
南崁都市計畫北側共計 4 處細部計畫地區及 1 處未擬定細部計畫地區，配合本次細部計畫檢討及整併作業，其中 2 處「部分蘆竹鄉及龜山鄉地區細部計畫」、「高速公路北側地區工十四至工三十三工業區細部計畫」及 1 處「未擬定細部計畫地區(部分農業區及道路用地於主要計畫已納入「桃園國際機場園區及附近地區特定區計畫」)」予以整併。

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

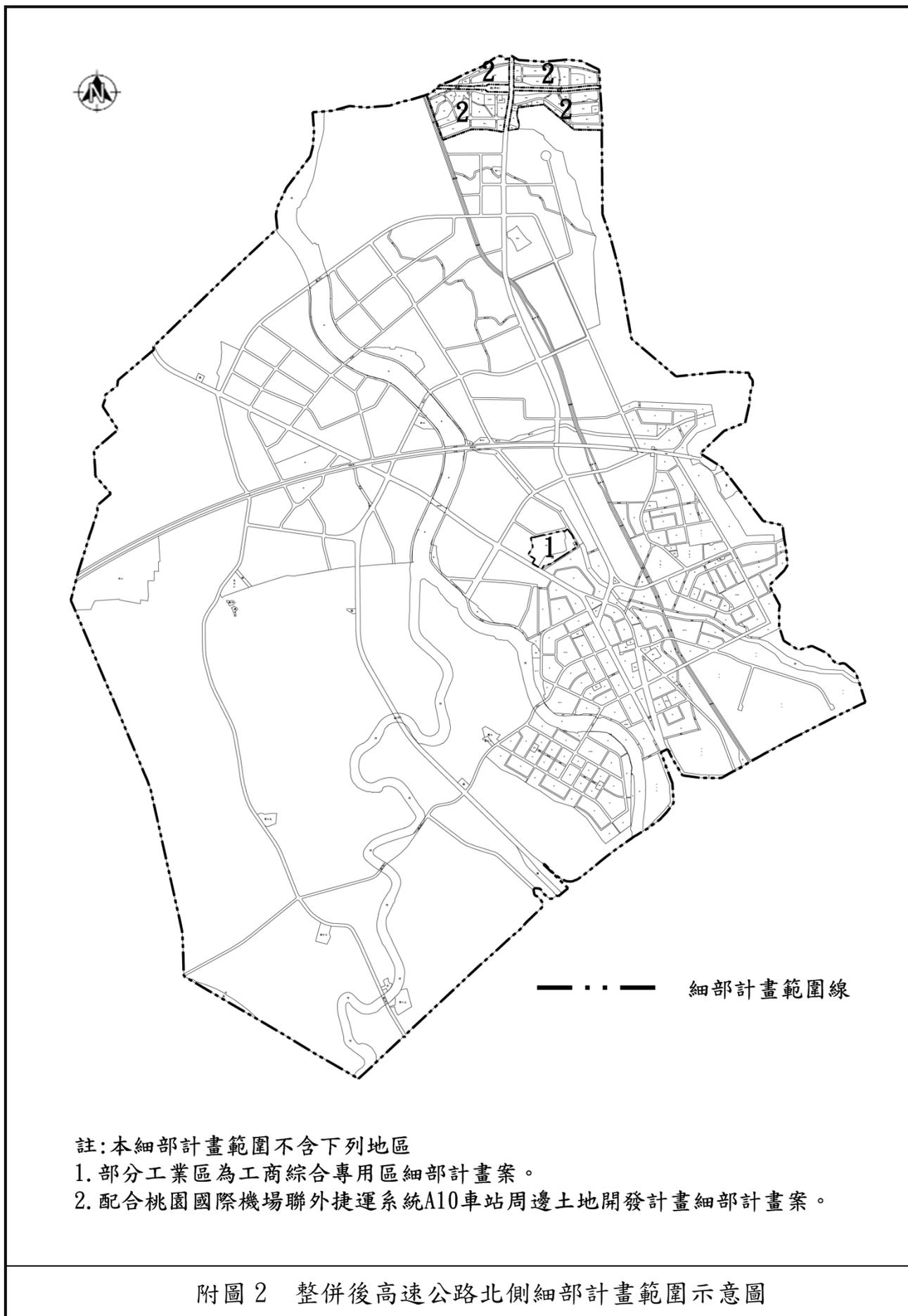
附表 1 南崁都市計畫區內細部計畫地區及整併一覽表

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

資料來源：本計畫彙整。



附圖 1 高速公路北側細部計畫整併前後示意圖



貳、整併後高速公路北側現行細部計畫內容

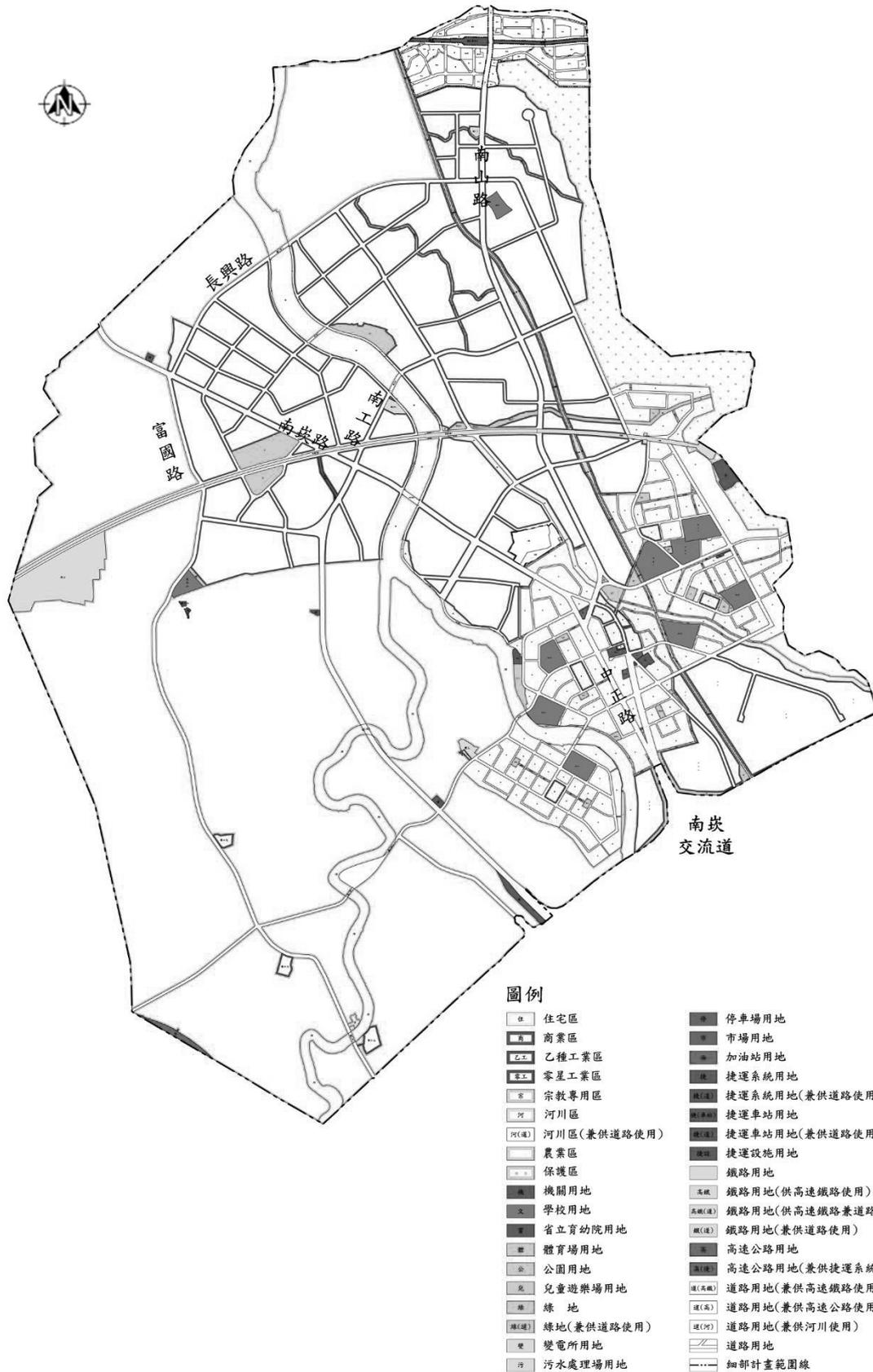
整併2處「部分蘆竹鄉及龜山鄉地區細部計畫」、「高速公路北側地區工十四至工三十三工業區細部計畫」及1處「未擬定細部計畫地區」(原計畫僅有土管,各分區及用地面積同主要計畫內容)之現行計畫內容,整併後計畫面積詳下表。

附表2 整併後高速公路北側細部計畫土地使用計畫面積表

使用項目		計畫面積 (公頃)	占都市發展面 積百分比(%)	占計畫面積 百分比(%)
土地 使用 分區	住宅區	151.59	15.65	7.51
	商業區	6.65	0.69	0.33
	乙種工業區	530.43	54.77	26.27
	零星工業區	3.24	0.33	0.16
	宗教專用區	0.32	0.03	0.02
	河川區	83.63	-	4.14
	河川區(兼供道路使用)	1.75	0.18	0.09
	農業區	898.83	-	44.51
	保護區	68.59	-	3.40
	小計	1,745.03	71.66	86.41
公共 設施 用地	機關用地	1.78	0.18	0.09
	文小用地	11.53	1.19	0.57
	文中用地	5.34	0.55	0.26
	文高用地	5.66	0.58	0.28
	省立育幼院用地	1.59	0.16	0.08
	體育場用地	0.44	0.05	0.02
	公園用地	13.14	1.36	0.65
	兒童遊樂場用地	2.59	0.27	0.13
	綠地	22.67	2.34	1.12
	綠地(兼供道路使用)	2.49	0.26	0.12
	變電所用地	1.63	0.17	0.08
	污水處理場用地	15.39	1.59	0.76
	停車場用地	0.04	0.00	0.00
	市場用地	0.21	0.02	0.01
	加油站用地	0.45	0.05	0.02
	捷運系統用地	2.01	0.21	0.10
	捷運系統用地(兼供道路使用)	0.41	0.04	0.02
	捷運車站用地	0.92	0.09	0.05
捷運車站用地(兼供道路使用)	0.01	0.00	0.00	
捷運設施用地	1.71	0.18	0.08	
鐵路用地	5.06	0.52	0.25	

鐵路用地(供高速鐵路使用)	2.99	0.31	0.15
鐵路用地(供高速鐵路兼道路使用)	6.28	0.65	0.31
鐵路用地(兼供道路使用)	0.01	0.00	0.00
高速公路用地	1.32	0.14	0.07
高速公路用地(兼供捷運系統使用)	0.01	0.00	0.00
道路用地(兼供高鐵使用)	0.003	0.00	0.00
道路用地(兼供高速公路使用)	0.002	0.00	0.00
道路用地(兼供河川使用)	1.73	0.18	0.09
道路用地(含人行步道)	167.06	17.25	8.27
小計	274.49	28.34	13.59
都市發展用地面積	968.47	100.00	-
計畫面積	2,019.51	-	100.00

註：表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。



附圖 3 整併後高速公路北側細部計畫示意圖

# 公開展覽草案

## 參、變更內容

附表3 高速公路北側細部計畫變更內容明細表

編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	備註	歷次專案小組初步建議意見	市都委會決議
		原計畫	新計畫				
1	計畫目標年	-	125年	配合全國國土計畫調整計畫年期。		請修正為配合桃園市國土計畫調整計畫年期。	照專案小組初步建議意見通過。
2	細部計畫整併	「部分蘆竹鄉及龜山鄉地區細部計畫」、「高速公路北側地區工業區至工業區細部計畫」及1處「未擬定細部計畫區」等3處	「南崁地區都市計畫(高速公路北側)」	考量現行細部計畫地區數量眾多，易造成民眾混淆且瀏覽查詢計畫書圖不便，爰配合本次通盤檢討辦理細部計畫整併作業。		已於111年7月29日本市都市計畫委員會第71次會議審議照案通過。	照專案小組初步建議意見通過。
3	計畫人口	-	106,000人	配合主要計畫檢討後之計畫人口數及細部計畫整併後之範圍予以分派。		照案通過。	照專案小組初步建議意見通過。
4	中央偏西北側編號1-8道路南側街廓線	乙種工業區(0.05)	道路用地(0.05)	考量現行計畫展繪線與地籍展繪線與現況皆不符，依都市計畫線展繪，再依地籍線調整，於細部計畫將編號1-8道路北側部分道路用地變更為乙種工業區、編號1-8道路南側部分乙種工業區變更為道路用地。	計畫圖重製第66案。	照案通過。	照專案小組初步建議意見通過。

# 公開展覽草案

討論事項第 2 案

編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	備註	歷次專案小組初步建議意見	市都委會決議
		原計畫	新計畫				
5	計畫區南側，兒七用地東側之綠 54 及綠 56	綠地 (綠 54) (0.08)	綠地(兼供道路使用) (0.08)	1. 原綠地已作道路使用(忠孝西路 182 巷)，依前次通檢綠地檢討原則現況已完全開闢或部分開闢且具交通系統需求者，變更為綠地(兼供道路使用)。 2. 僅變更原綠地範圍，不增設道路截角，以避免拆除合法建物。		照案通過。	照專案小組初步建議意見通過。
6	計畫區南側，工十三東北側之綠地	綠地 (0.03)	住宅區(附) (0.03)	附帶條件： 1. 土地所有權人應以其土地市價總額 30% 折算代金於申請建築執照前繳交予市政府，則其土地得適用住宅區之規定建築使用。 2. 有關代金之計算及繳交方式依照「桃園市都市計畫土地變更負擔回饋審議原則」辦理。 考量該處綠地多為合法建築且無開闢之效益，爰變更為住宅區(附)，本案為低價值變更為高價值之土地，應依附帶條件辦理回饋後，始得依住宅區之規定建築使用。		本案修正如下： 1. 該綠地內已有合法建築座落，並考量範圍之完整性，爰將部分綠地變更為住宅區(特)，其餘因保留既成道路通行及作為高速公路用地旁之隔離綠帶，仍維持公共設施用地。 2. 本案為低價值變更為高價值之土地，為維護社會公平之原則，調降其容積率為不得大於 140%。 備註： 1. 住宅區(特)建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 140%。變更範圍內土地所有權人，倘全數同意以土地市價總額 30% 折算代金，於申請建築執照時繳交予市府，則得適用住宅區之容積率 200%。 2. 有關代金之計算及繳交方式依照「桃園市都市計畫土地變更負擔回饋審議原則」辦理。	照專案小組初步建議意見通過。

編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	備註	歷次專案小組初步建議意見	市都委會決議
		原計畫	新計畫				
7	計畫區中央部分道路用地	道路用地 (9.82)	乙種工業區(附)(9.82)	1. 本計畫之主要計畫於 64 年公告實施時，係採大街廓工業區規劃道路系統，屬主要計畫之道路多已開闢完成。 2. 本案之道路用地係於 91 年公告實施之細部計畫中劃設，且無具體可行之取得及開闢計畫，爰檢討將無開闢必要之道路用地變更為工業區(附)。 3. 本案為低價值變更為高價值之土地，應依附帶條件辦理回饋後，始得依乙種工業區之規定建築使用。		本案變更理由修正如下： 1. 本案之細部計畫道路用地，係屬民國 64 年主要計畫公告實施時劃設之工業區。 2. 本次檢討將無開闢必要之細部計畫道路恢復為原分區，依「桃園市都市計畫土地變更負擔回饋審議原則」第 6 條第 3 點規定，免予回饋。 3. 經檢視產權及現況通路分布狀況，本案廢止細部計畫道路並不影響通行。	照專案小組初步建議意見通過。
			附帶條件： 1. 土地所有權人應以其土地市價總額 25% 折算代金於申請建築執照前繳交予市政府，則其土地得適用乙種工業區之規定建築使用。 2. 有關代金之計算及繳交方式依照「桃園市都市計畫土地變更負擔回饋審議原則」辦理。				
8	計畫區西側蘆宏路	農業區 (0.89)	道路用地 (0.89)	蘆宏路現況 11~12 公尺寬之既有道路，係屬銜接地區交通之主要道路，經檢視尚符本次檢討劃設為計畫道路之原則，爰變更為道路用地(12 公尺計畫道路)。		照案通過。	照專案小組初步建議意見通過。

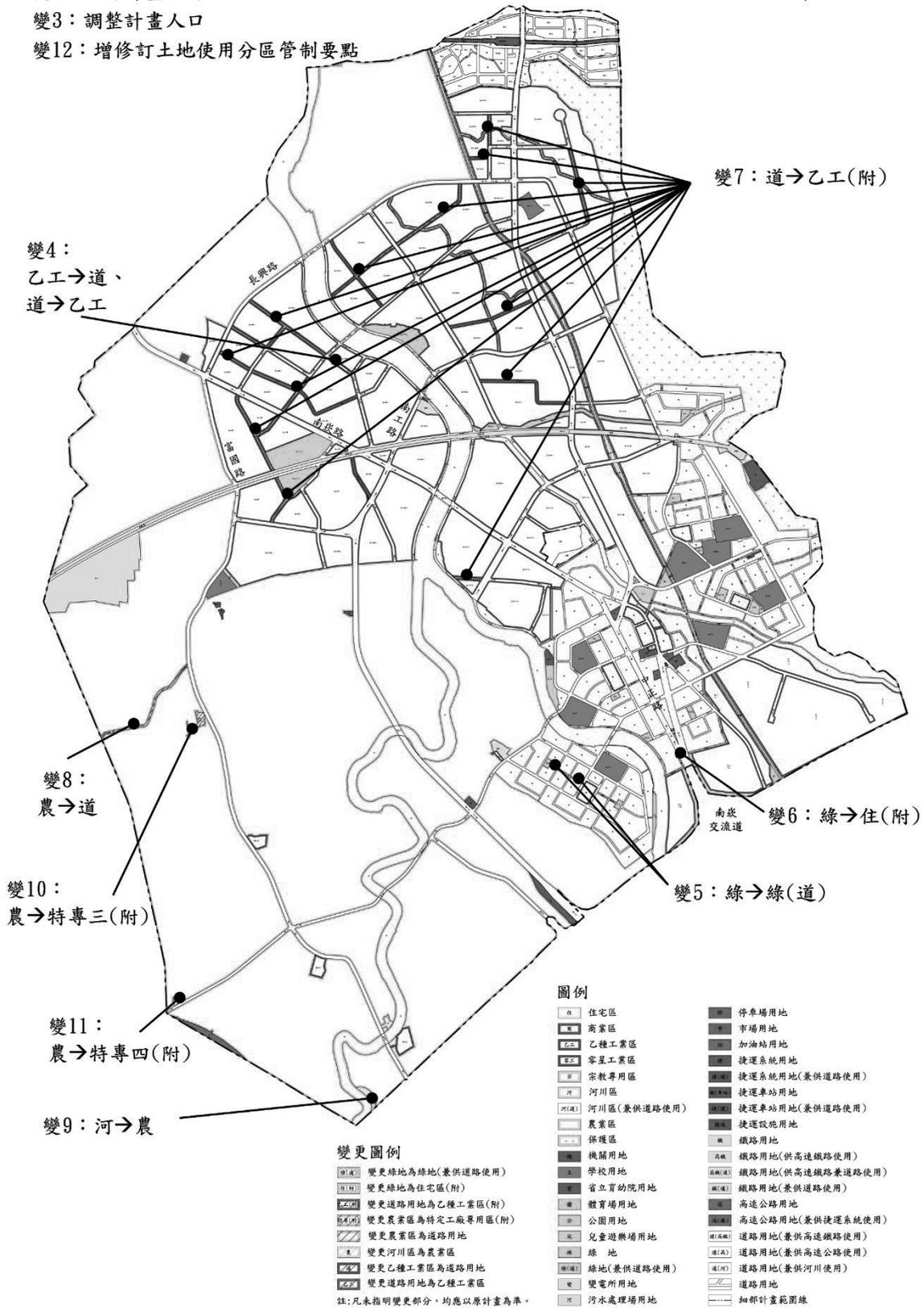
# 公開展覽草案

討論事項第2案

編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	備註	歷次專案小組初步建議意見	市都委會決議
		原計畫	新計畫				
9	計畫區西南側茄苳溪高速公路橋至富民橋上游右岸	河川區(0.54)	農業區(0.54)	依本府105年8月15日府水養字1050189749號公告函公告之河川區域線，調整河川區用地範圍。		照案通過。	照專案小組初步建議意見通過。
10	計畫區西側	農業區(0.53)	特定工廠專用區(特專三)(附)(0.53)  附帶條件： 土地所有權人應以該土地市價總額30%折算代金繳交予市政府，有關代金之計算及繳交方式依照「桃園市都市計畫土地變更負擔回饋審議原則」辦理。	該處為經濟部核准登記之特定工廠，經參酌內政部訂頒之「都市計畫取得特定工廠登記土地變更處理原則」及「桃園市都市計畫土地變更負擔回饋審議原則」擬具本次檢討變更之要件，爰變更為特定工廠專用區。	1. 變更範圍為竹富宏段49、50、51、52地號。 2. 本案於政都計委會審議通過經府知6個月與政簽協議書，否則持計畫。	照案通過。	照專案小組初步建議意見通過。

編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	備註	歷次專案小組初步建議意見	市都委會決議
		原計畫	新計畫				
11	計畫區西南側	農業區 (0.29)	特定工廠專用區 (特專四)(附) (0.29)  附帶條件： 土地所有權人應以該土地市價總額30%折算代金繳交予市政府，有關代金之計算及繳交方式依照「桃園市都市計畫土地變更負擔回饋審議原則」辦理。	該處為經濟部核准登記之特定工廠，經參酌內政部訂頒之「都市計畫取得特定工廠登記土地變更處理原則」及「桃園市都市計畫土地變更負擔回饋審議原則」擬具本次檢討變更之要件，爰變更為特定工廠專用區。	1. 變更範圍為竹富區宏段741地號。 2. 本案於內政部都市計畫委員會審議通過並本府知6個月內與政簽協議書，否則持計畫。	照案通過。	照專案小組初步建議意見通過。
12	土地使用分區管制要點	詳土地使用分區管制要點修正對照表。		配合都市計畫法桃園市施行細則、本市共通性土地使用分區管制要點規定、相關法令規定更新調整及本次細部計畫整併內容所需，增修訂本案土地使用分區管制要點條文。		本案已於111年7月29日本市都市計畫委員會第71次會議審議照案通過。本次新增特定工廠部分，照案通過。	照專案小組初步建議意見通過。

- 變1：修訂計畫目標年為民國125年
- 變2：細部計畫整併
- 變3：調整計畫人口
- 變12：增修訂土地使用分區管制要點



附圖 4 高速公路北側細部計畫變更位置及內容示意圖

# 公開展覽草案

附表 4 高速公路北側細部計畫土地使用分區管制要點修正對照表

現行計畫條文	檢討後計畫條文	增修訂理由	歷次專案小組初步建議意見	市都委會決議																																						
<p><b>(部分蘆竹鄉及龜山鄉地區)</b> 第二點：本計畫區內各土地使用分區之建蔽率及容積率不得大於下表之規定：</p> <table border="1" data-bbox="73 539 504 685"> <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">使用分區</td> <td>住宅區</td> <td>60%</td> <td>200%</td> </tr> <tr> <td>商業區</td> <td>80%</td> <td>350%</td> </tr> <tr> <td>乙種工業區</td> <td>70%</td> <td>210%</td> </tr> </tbody> </table> <p>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 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。</p>	項目	種類	建蔽率	容積率	使用分區	住宅區	60%	200%	商業區	80%	350%	乙種工業區	70%	210%	<p>二、各項土地使用分區之建蔽率及容積率不得大於下列之規定：</p> <table border="1" data-bbox="528 450 943 775"> <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="6">使用分區</td> <td>住宅區</td> <td>60</td> <td>200</td> </tr> <tr> <td>商業區</td> <td>80</td> <td>350</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">工業區</td> <td>乙種</td> <td>70</td> <td>210</td> </tr> <tr> <td>零星</td> <td>70</td> <td>210</td> </tr> <tr> <td>特定工廠專用區</td> <td>70</td> <td>180</td> </tr> <tr> <td>宗教專用區</td> <td>60</td> <td>120</td> </tr> </tbody> </table> <p>三、各項土地使用分區之相關容許使用規定如下： (一)特定工廠專用區之使用項目以工業主管機關核准之特定工廠登記產業類別為限。 (二)宗教專用區以供宗教使用之神殿、佛堂、聖堂、講堂、禮拜堂、廂房、藏經樓、鐘鼓樓、金爐、禪修中心、神職人員宿舍、香客大樓、辦公室、會議室、廚房、餐廳、盥洗室、停車場及其他經本府宗教主管機關核准之宗教相關設施，且不得供納骨塔使用。</p>	項目	種類	建蔽率(%)	容積率(%)	使用分區	住宅區	60	200	商業區	80	350	工業區	乙種	70	210	零星	70	210	特定工廠專用區	70	180	宗教專用區	60	120	<p>1. 整併(部分蘆竹鄉及龜山鄉地區)、(工十四至工三十三工業區)及(未擬定細部計畫地區)之土地使用分區管制要點。 2. 整併後細計無劃設低密度住宅區、電信專用區、行政區、保存區及文教區，予以刪除。 3. 配合「都市計畫法桃園市施行細則」調整工業區工十四至工三十三之建蔽率為 70%。 4. 留設汽機車停車空間配合本市通則性規定修訂。</p>	<p>已於 111 年 7 月 29 日本市都市計畫委員會第 71 次會議審議照案通過。本次新增特定工廠內容，照案通過。</p>	<p>照專案小組初步建議意見通過。</p>
項目	種類	建蔽率	容積率																																							
使用分區	住宅區	60%	200%																																							
	商業區	80%	350%																																							
	乙種工業區	70%	210%																																							
項目	種類	建蔽率(%)	容積率(%)																																							
使用分區	住宅區	60	200																																							
	商業區	80	350																																							
	工業區	乙種	70	210																																						
		零星	70	210																																						
	特定工廠專用區	70	180																																							
	宗教專用區	60	120																																							
<p><b>(工十四至工三十三工業區)</b> 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。 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%。</p>	<p>四、住宅區及商業區之建築基地附屬停車空間之設置，應依下列規定辦理： (一)住宅區與商業區之建築基地於申請建築時，其建築總樓地板面積在 250 平方公尺以下者，應留設 1 部汽車停車空間及 1 部機車停車空間，如超過 250 平方公尺者，其超過部分，每增加 150 平方公尺，應增設 1 部汽車停車空間及 1 部機車停車空間。 (二)機車停車格位，橫向寬至</p>																																									
<p><b>(未擬定細部計畫地區)</b> 二、低密度住宅區係臺灣省改善農民住宅計畫指定之農宅改善示範村，其土地僅供興建農宅示範村相關設施，其建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 120%。 三、零星工業區之建蔽率不得</p>																																										

現行計畫條文	檢討後計畫條文	增修訂理由	歷次專案小組 初步建議意見	市都委會 決議
<p>大於 70%，容積率不得大於 210%。</p> <p>四、電信專用區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。</p> <p>五、宗教專用區以供宗教使用之神殿、佛堂、聖堂、講堂、禮拜堂、廂房、藏經樓、鐘鼓樓、金爐、禪修中心、神職人員宿舍、香客大樓、辦公室、會議室、廚房、餐廳、盥洗室、停車場及其他經本府宗教主管機關核准之宗教相關設施，且不得供納骨塔使用，其建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 120%。</p> <p>六、行政區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。</p> <p>七、文教區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 150%。</p>	<p>少 1 公尺，縱向長至少 2 公尺，通道寬度至少 1.5 公尺。</p>			

附表5 高速公路北側細部計畫公民或團體陳情意見綜理表(計49件)

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由與建議事項	歷次專案小組初步建議意見	市都委會決議
1	桃園市議員張桂綿 蘆竹區福山段 1649、1689、1691、1692 地號	主旨：為市府辦理「變更南崁地區都市計畫(第三次通盤檢討)」廢除既定計畫道路案，請查照。 說明： 1. 依據111.07.22民眾陳情案辦理 2. 旨揭「南崁地區都市計畫，原規劃蘆竹區福山段1649、1689、1691、1692號等4筆土地為既定計畫道路，現第三次通盤檢討案卻將以上4筆土地之既定計畫道路廢除，保持原狀，除影響民眾權益外，亦不利地方之發展，建請恢復既定計畫道路之規劃。 3. 請針對民眾之建議，妥為研議回復，並副知本服務處。	建議不予採納。 理由： 1. 有關陳情土地1689、1691、1692地號所在路段(2-11-15M北段)經查尚未利用計畫道路指定建築線，並考量倘維持計畫道路將涉及拆遷合法房屋，爰仍取消計畫道路。 2. 另1649地號僅部分轉角處於本次取消計畫道路，餘仍維持。	照專案小組初步建議意見通過。
2	趙○雄、彭○娥、趙○義、趙○育、簡○灶、裕大保溫工程、趙○雲、趙○益、趙○鳳、趙○慶、趙○君、趙○佐、張○青 蘆竹區福山段 1823、1824、1825、1826、1827、1828、1829 地號	陳情理由： 政府的都市計畫將市民土地從中剖半，因配合政府將1整筆規劃為數筆如附件，內有：恆器酒廠、漢琳包子、兆點科技有限公司、樹昌興業有限公司、裕大保溫工程、鑫富量企業有限公司。 建議事項： 這麼多工廠在此扎根，政府不可隨便想改就改不可將預定道路取消，請依照原都市計畫進行。	建議予以採納。 理由： 有關陳情土地所在路段(2-11-15M南段)經查已利用計畫道路指定建築線，且維持計畫道路無涉拆遷合法房屋，爰調整予以保留。	照專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由與建議事項	歷次專案小組初步建議意見	市都委會決議
3	徐○宗 蘆竹區 水尾段 823-1 、829-1 、830-5 地號	<p>陳情理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 希望維持原有(823-1、829-1、830-5)15 米道路計畫以便工業用地之發展，此 15 米道路能接上南崁路二段之幹道。</li> <li>2. 原本 823、829、830 地號就是工業用地是市政府於民國 104 年時逕行分割為道路用地，現在又要改實屬擾民。</li> </ol> <p>建議事項： 請維持原本之道路用地，不要再變更。</p>	<p>建議不予採納。</p> <p>理由：</p> <p>2-5-15M 未有計畫道路指建情形，且涉及拆遷合法建物；1-9-15M、3-2-12M 雖有計畫道路指建，惟屬利用既有道路通行，爰建議取消計畫道路。</p>	照專案小組初步建議意見通過。
4	徐○增 蘆竹區 水尾段 823-1 、829-1 、830-5 地號	同北側細計編號 3。	同北側細計編號 3。	照專案小組初步建議意見通過。
5-1	徐○燦 南崁地區 都市計畫 內工業區 內計畫道 路	<p>意見書：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 我們這個工業區道路都計劃好好，也逕為分割完成，前不久這個工業區裏，「美福倉儲」火災燒那麼久才撲滅，萬一再有其他發生火災，都那麼小的巷道要如何救災，來保障人民生命的安全及財產。</li> <li>2. 我今天的建議，希望列入會議記錄。</li> </ol>	<p>建議不予採納。</p> <p>理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 蘆竹區水尾段 823、829 地號為工業區並非道路用地。</li> <li>2. 2-5-15M 未有計畫道路指建情形，且涉及拆遷合法建物；1-9-15M、3-2-12M 雖有計畫道路指建，惟屬利用既有道路通行，爰建議取消計畫道路。</li> </ol>	照專案小組初步建議意見通過。
5-2	徐○燦、徐○盛 蘆竹區水 尾段 823、 829 地號	<p>陳情理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本工業區的都計內計畫道路廢除的目的、動機、用意為何？</li> <li>2. 南崁路二段 228 巷陸小、出口更狹小，遇會車時爭吵不休。</li> <li>3. 萬一火災消防救災困難。</li> <li>4. 計畫道路開通以後會大樓林立，不是早期現有鐵屋。</li> <li>5. 鋪橋造路會積大德是善事，以保障大家通行權益及政府德政和公信力。</li> </ol> <p>建議事項： 水尾段 823、829 地號計畫道路已經過政府好不容易才逕為分割完成了，懇請政府不易一改再改廢掉做白工，請早日將計畫道路開通，來造福社會人</p>	<p>理由：</p> <p>1-9-15M、3-2-12M 雖有計畫道路指建，惟屬利用既有道路通行，爰建議取消計畫道路。</p>	照專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由與建議事項	歷次專案小組初步建議意見	市都委會決議
		群，且確保民眾的權益，民眾會萬分感激政府的德政和公信力。		
5-3	徐○燦	<p>陳情理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本工業區的計畫道路水尾段 823、829 地號不可廢除，不要截直取彎影響整個出入。</li> <li>2. 政府所謂前瞻計畫是要來廢除計畫完成也好不容易已逕為分割完成的道路嗎？</li> <li>3. 是我堂弟徐百正、徐一雷等二位建築師再搞鬼的，請政府不要聽從，因為他們要做這件事前，事先連說一聲也沒有，而他二人所有權只占 1/108 約 30 坪左右的土地，不該如此無情無義，要讓兄弟大家損失慘重，除非政府願意用市價購買。</li> </ol> <p>建議事項： 懇請政府先規劃好更好的計劃，再來廢除現有的也不晚。</p>		
5-4	徐○燦、徐○盛 蘆竹區 水尾段 823、829 地號	<p>陳情理由：</p> <p>桃院 109 年度訴字第 190 號，先分割一筆給徐一雷兄弟們，再保留 800 坪「愛吾廬」，其餘土地「變價分割」。「愛吾廬」如變更為暫定古蹟那誰會買，遭受損失政府會補償嗎？</p> <p>建議事項：不要變更保持現狀相安無事最好。</p>		
6	鄭○瑋 蘆竹區 水尾段 859、859-1 地號	<p>陳情理由：</p> <p>我家有 1/3 土地在馬路上已經很無奈，又要開一條新路，我擔心房子會被拆，為什麼路彎又窄小都不改善偏偏動到我家，等於幫一些解套。</p> <p>建議事項： 我家本來是工業地，要收 25% 不合理，既然不用就該整歸還我們才對，更不該政府變相搶錢，個人不同意，也不同意開新路。</p>	<p>建議予以採納。</p> <p>理由： 本次取消道路回復為工業區建議依「桃園市都市計畫土地變更負擔回饋審議原則」第 6 條第 3 點免予回饋。</p>	照專案小組初步建議意見通過。
7	嘉彰股份有限公司 蘆竹區 長安段	<p>陳情理由：</p> <p>嘉彰股份有限公司原購買之廠房，廠房執照為民國 87 年核發，本案之道路用地係於民國 91 年公告實施之細部</p>	<p>建議予以採納。</p> <p>理由： 本次取消道路回復為工業區建議依</p>	照專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由與建議事項	歷次專案小組初步建議意見	市都委會決議
	543-1 、544-1 、545-1 地號	計畫中劃設。 本次都市計畫中將無開闢必要之道路變更為乙種工業區，但因後續如此地段，預蓋建築物，則需要繳納土地代金。 建議事項： 1. 此建物在取得核發建造時並非道路用地。 2. 還地於民，不繳納土地代金。	「桃園市都市計畫土地變更負擔回饋審議原則」第 6 條第 3 點免予回饋。	
8	呂○組 、李○香 蘆竹區 水尾段 291-4 地號	陳情理由： 南崁地區都市計畫(高速公路北側)細部計畫內容關於變 7：道>乙工(附)規劃不合理。 民國 91 年細部計畫公告前，原該地區已是乙種工業區，91 年政府進行細部規劃後將部分乙種工業用地規劃為道路用地，經過 20 年無法開發與徵收，現計劃要有條件變更將原有道路廢除變更為乙工(附)增加現有地主負擔與損失，並 91 年公告實施後已經讓地主蒙受長期損失，因政府無法徵收開發規畫之道路，現計劃將(道)變更為乙工(附)規劃上有失公平公正原則。 建議事項： 南崁地區都市計畫(高速公路北側)細部計畫內容關於變 7：道>乙工(附)無條件將原有道路用地恢復為乙種工業用地。	建議予以採納。 理由： 本次取消道路回復為工業區建議依「桃園市都市計畫土地變更負擔回饋審議原則」第 6 條第 3 點免予回饋。	照專案小組初步建議意見通過。
9	蔡○旺 、蔡○炎 蘆竹區 水尾段 551-1 地 號	同北側細計編號 8。	同北側細計編號 8。	照專案小組初步建議意見通過。
10	呂○勤 、呂○可 蘆竹區 水尾段 311 地號	同北側細計編號 8。	同北側細計編號 8。	照專案小組初步建議意見通過。
11	呂○烈 、呂○標	同北側細計編號 8。	同北側細計編號 8。	照專案小組初步建議意見通過。

# 公開展覽草案

討論事項第2案

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由與建議事項	歷次專案小組初步建議意見	市都委會決議
	蘆竹區 水尾段 155-5 地號			
12	呂○禮 、呂○勳 蘆竹區 水尾段 296-1 地號	同北側細計編號8。	同北側細計編號8。	照專案小組初步建議意見通過。
13	李○華 、呂○園 、李○家 蘆竹區 水尾段 715-1 、717-1 地號	同北側細計編號8。	同北側細計編號8。	照專案小組初步建議意見通過。
14	黃○睿 蘆竹區 水尾段 274-4 、274-8 、274-9 、274-10 、420-5 、425-1 、423 、424-1 、421 、422-1 、419-2 、419-9 、259-7 、259-13 地號	同北側細計編號8。	同北側細計編號8。	照專案小組初步建議意見通過。
15	黃○清 蘆竹區 水尾段 427-1 、428-1	同北側細計編號8。	同北側細計編號8。	照專案小組初步建議意見通過。

# 公開展覽草案

討論事項第2案

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由與建議事項	歷次專案小組初步建議意見	市都委會決議
	、419-10 、259-8 、259-13 、274-12 地號			
16	黃○平 蘆竹區 水尾段 259-13 、259-9 、419-14 地號	同北側細計編號8。	同北側細計編號8。	照專案小組初步建議意見通過。
17	呂○龍 蘆竹區 水尾段 1063-1 、1059-1 、825-1 、1497-1 地號	同北側細計編號8。	同北側細計編號8。	照專案小組初步建議意見通過。
18	呂○麟 蘆竹區 水尾段 570、684 、685地號	同北側細計編號8。	同北側細計編號8。	照專案小組初步建議意見通過。
19	呂○勳 蘆竹區 水尾段 681-1 、682-2 地號	同北側細計編號8。	同北側細計編號8。	照專案小組初步建議意見通過。
20	呂○昆 蘆竹區 水尾段 825-1 、1065-1 地號	同北側細計編號8。	同北側細計編號8。	照專案小組初步建議意見通過。
21	呂○鍊 蘆竹區 水尾段 43、155-2	同北側細計編號8。	同北側細計編號8。	照專案小組初步建議意見通過。

# 公開展覽草案

討論事項第 2 案

編號	陳情人及 陳情位置	陳情理由與建議事項	歷次專案小組 初步建議意見	市都委會 決議
	地號			
22	呂○賢 、呂○樞 蘆竹區 水尾段 1066-1 地號	同北側細計編號 8。	同北側細計編號 8。	照專案小組初步 建議意見通過。
23	呂○傳 、呂○益 蘆竹區 水尾段 825-1 地號	同北側細計編號 8。	同北側細計編號 8。	照專案小組初步 建議意見通過。
24	藍○變 蘆竹區 水尾段 558-1 、558-3 地號	同北側細計編號 8。	同北側細計編號 8。	照專案小組初步 建議意見通過。
25	藍○麟 蘆竹區 水尾段 381-1 、380-1 地號	同北側細計編號 8。	同北側細計編號 8。	照專案小組初步 建議意見通過。
26	呂○良 蘆竹區 水尾段 382-1 地號	同北側細計編號 8。	同北側細計編號 8。	照專案小組初步 建議意見通過。
27	呂○烈 蘆竹區 水尾段 155-4 地號	同北側細計編號 8。	同北側細計編號 8。	照專案小組初步 建議意見通過。

# 公開展覽草案

討論事項第 2 案

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由與建議事項	歷次專案小組初步建議意見	市都委會決議
28	呂○標 蘆竹區 水尾段 155-6 地號	同北側細計編號 8。	同北側細計編號 8。	照專案小組初步建議意見通過。
29	呂○宜 蘆竹區 水尾段 305 地號	同北側細計編號 8。	同北側細計編號 8。	照專案小組初步建議意見通過。
30	呂○邦 蘆竹區 水尾段 303 地號	同北側細計編號 8。	同北側細計編號 8。	照專案小組初步建議意見通過。
31	邱謝○華 蘆竹區 水尾段 559-1 地 號	同北側細計編號 8。	同北側細計編號 8。	照專案小組初步建議意見通過。
32	莊○旦 蘆竹區 水尾段 543-1 地 號	同北側細計編號 8。	同北側細計編號 8。	照專案小組初步建議意見通過。
33	呂○章 蘆竹區 水尾段 1064-1 地號	同北側細計編號 8。	同北側細計編號 8。	照專案小組初步建議意見通過。
34	呂○枝 蘆竹區 水尾段 1494-1 地號	同北側細計編號 8。	同北側細計編號 8。	照專案小組初步建議意見通過。
35	呂○松 蘆竹區 水尾段 151-1 地號	同北側細計編號 8。	同北側細計編號 8。	照專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由與建議事項	歷次專案小組初步建議意見	市都委會決議
36	黃○傑 蘆竹區 水尾段 429-1 地號	同北側細計編號8。	同北側細計編號8。	照專案小組初步建議意見通過。
37	呂○炎 蘆竹區 水尾段 1062-1 地號	同北側細計編號8。	同北側細計編號8。	照專案小組初步建議意見通過。
38	呂○森 蘆竹區 水尾段 826-1 地號	同北側細計編號8。	同北側細計編號8。	照專案小組初步建議意見通過。
39	黃○元 2-12-15M、 2-13-15M 計畫道路 變更為乙 種工業區	<p>陳情理由： 附圖中的工業區街廓，道路的開闢方式本意是讓此街廓的車流可以往上從南山路三段17巷、往左從中油產業道路、往右從南山路二段、往下從長興路二段分散出去，使其交通順暢。現今因道路遲遲未開闢使用，需求量不大，要將道路變更為乙工，只留下塗橘色區域(下稱橘色道路)作道路使用，僅橘色道路其實對交通意義不大、幫助有限，且橘色道路旁便有一條既成道路在通行使用，橘色道路開闢也會對右側的汽車廠房、下方的日商廠房造成影響，引發民怨。</p> <p>建議事項： 建議將橘色道路納入變更為乙工的範圍內。</p>	<p>建議不予採納。 理由： 有關陳情土地所在路段(2-12-15M、2-13-15M 南側)，經查取消計畫道路將造成部分土地為裡地之情形，爰仍予以保留。</p>	照專案小組初步建議意見通過。
40	台灣日立 江森自控 股份有限公司 蘆竹區 南山段 329 等 29 筆地號	<p>陳情理由： 1. 如同以往向貴局陳情所述，都市計畫道路「20M-3-1 1-3-20M」穿越本廠土地，將本廠完整之廠區切割，已侷限公司未來發展及投資計劃，本司積極創造在地就業機會並回饋社會不遺餘力，避免進一步影響發展，請予以評估此計畫道路廢除或</p>	<p>建議不予採納。 理由： 陳情所在街廓已取消次要細部計畫道路，1-3-20M 係做為該區道路系統主體架構，不宜廢除。</p>	照專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由與建議事項	歷次專案小組初步建議意見	市都委會決議
		<p>改道。</p> <p>2. 此計畫道路為尚未開闢之道路，沿路有眾多企業之既有廠房、辦公大樓等建物林立，若開闢此道路，將造成本區之企業難以彌補之損失及發展。</p> <p>建議事項： 「20M-3-1 1-3-20M」此路段為尚未開闢之計畫道路，建議廢除或以已開闢之計畫道路「1-6-12M 12M-6-1」替代。</p>		
41	<p>豐愷科技股份有限公司 蘆竹區 錦明段 686、686-3 、687、688 、689、690 地號</p>	<p>陳情理由： 陳情地段為南崁都市計畫工十八，且南崁路一段 231 巷內有許多工廠，大車進出頻繁，現況路幅時常有車道堵塞問題，道路拓寬亦能疏緩南崁路交通壅塞問題。</p> <p>建議事項： 建請依原計畫拓寬道路。</p>	<p>建議予以採納。</p> <p>理由： 陳情所在街廓之 2-9-15M 及 1-11-40M 細部計畫道路本次檢討仍予以維持原計畫。</p>	<p>照專案小組初步建議意見通過。</p>
42	<p>馬○麟 龜山區 南美段 54 地號</p>	<p>說明：本人經數年陳情、數次會勘、數度協調會，案件始終以經濟部水利署“授水字第 10820208220”整治大坑溪排水幹線時，未納入用地範圍為由，實難令人信服。按，以政府之需而捨人民之需考量施政，非有為政府應有之作為：</p> <p>1. “河川地”係以政府按實際規劃本無可厚非，然既劃為河川當屬政府之管轄，理當收歸國有。</p> <p>2. 地主本當遵守規劃之地目使用其土地，可是河川地猶如山林、軍事用地等，屬於特殊用途，無理由只憑“規劃”而損私人權益，縱觀國際亦無此先例。</p> <p>3. 按桃園市政府稅務局“桃水行字第 1080042257 號”回函稱：水務局已完成大坑溪排水幹線，並“堤防設施完善”，意即該所屬之地已非河川範圍。</p> <p>4. 我等土地與大坑溪之間尚有南美段</p>	<p>1. 有關大坑溪河川區範圍調整，依 111.4.12 草案研商會議之水務局意見：「大坑溪目前無整體規劃整段河段之整治計畫（已有治理計畫），惟直接透過通盤檢討公告為河川區或需要徵收或有工程需求時再做個案變更，須經本局討論後再提出」，故未納入本次公展草案檢討變更。</p> <p>2. 另依 111.8.17 水務局函：「查經濟部水利署於 108 年 7 月 31 日經授</p>	<p>照專案小組初步建議意見通過。</p>

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由與建議事項	歷次專案小組初步建議意見	市都委會決議
		<p>71-3 等地號，早已規劃成行人步道遊憩區且已開放使用多年，而距大坑溪更遠之我等土地反而仍是河川地，使任其荒廢，於情於理亦極為不妥。</p> <p>5. 政府每每以經費不足塘塞，但活化既有土地使用亦是國策，長年以此做為藉口實難杜悠悠之口。況且如能變更，可便於地主變賣、捐贈，非但無損國庫支出，還可增加國有土地面積，實為根本解決之道。</p> <p>6. 另：桃園市政府“府教設字第 1080155930 號”回函第二項稱：64 年實施“南崁新市鎮都市計劃案”將上列土地規劃為河川地，“非因南美國小 80 年徵收校地之剩餘用地”。此說固然可以成立，但事實是校地徵收了我等 6600 平方米土地，但這塊校地產權和地號 52、53、54 原本為同一產權人，係因都市計劃強行拆分為校地、綠地和河川地，事隔五十年卻仍保留原區劃，是否合理？亦有請諸公明斷並惠予妥善處理。</p>	<p>水 字 第 10820211330 號函公告「南崁溪水系-大坑溪排水幹線治理計畫」，已完成大坑溪排水幹線之用地範圍線劃定，查用地範圍線內之土地使用分區大多為河川區，僅有部分河川區邊界未與用地範圍線重合，建議將大坑溪排水幹線於本次通盤檢討一併納入變更。」</p> <p>3. 查初始都市計畫（64 年）係依現況劃設，大坑溪排水幹線治理計畫至 108 年 7 月始公告，經初步檢視有 20 至 30 處須配合變更，本案涉及整段流域相關內容，須逐一檢視變更河川區之必要性並提出具體事業及財務計畫，建議水務局另以個案變更方式辦理。</p>	
43	朱○昌 龜山區 南美段 54 地號	<p>陳情理由： 本人等上述土地曾於民國 102 年第二次通盤檢討提出地目變更由河川區變更為田或其他用地(請見附件一，附件二)。惟檢討結果為因大坑溪堤防預定線尚未辦理公告故仍建議維持原使用區分(請見附件三)</p> <p>經查水務局已於今年五月公告大坑溪整治線完成，本人等之土地已確定於整治線(紅線)外(請見附件四)。</p> <p>建議事項：</p>	同北側細計編號 42。	照專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由與建議事項	歷次專案小組初步建議意見	市都委會決議
		<p>綜觀以上加之本人等土地與大坑溪之間有南美段 71-3 號等土地已由龜山區公所規劃為行人步道遊憩區且已使用數年，顯見本人等之土地已非河川區之事實，故懇請此次通盤檢討能變更該河川區地目為原有田或其他用地。</p>		
44	<p>林○雅 蘆竹區 南崁廟口 段羊稠坑 小段 175 地號</p>	<p>陳情理由： 陳情土地北側 64.10.3 都市計畫發布時為人行步道綠地，臨該周邊綠地土地貴府向以綠地邊指定建築線〈退縮四公尺建築〉(如附圖：建築物地籍套繪圖)，詎料，貴府 102.12.18 公告實施之變更南崁地區都市計畫(部分蘆竹鄉及龜山鄉地區)細部計畫(第一次通盤檢討)案，將該人行步道綠地指定為綠地，造成陳情土地無法指定建築線及建築使用，又周邊土地均已建築完成，無其他替代土地可供道路通行，形成袋地，嚴重影響土地所有權人權益。 建議事項： 請將綠地變更為綠地〈兼供道路使用〉。</p>	<p>建議予以採納。 理由： 1. 陳情土地旁建物已於 95 年領有建造執照並興建完成，因 95 年當時綠地得指定建築，惟現今依規定已無法指定建築線，以致陳情土地為裡地無法臨接建築線。 2. 為利土地開發利用，建議變更本段綠地為綠地(兼供道路使用)，變更後並不影響本段原有劃設功能，後續由土地所有權人與主管機關協商通路。</p>	<p>照專案小組初步建議意見通過。</p>
45-1	<p>錢○勝 、陳○蓮 蘆竹區 錦明段 795-1 、795-4 、795-5 地號</p>	<p>陳情理由： 茲為蘆竹區錦明段(南崁都市計畫區域內)795-1、795-4、795-5 三筆地號目前分區為河川區。但其臨 795-2 地號為河川區兼供道路使用。前項三筆地號緊靠乙種工業區未臨河川，編定為河川區純屬無理由。 建議事項： 建請貴局透過都市計畫通盤檢討變更為河川區兼供道路使用。以利地方發展。</p>	<p>建議予以採納。 理由： 1. 經查陳情土地原計畫為工業區，係於民國 102 年主要計畫第二次通盤檢討時依南崁溪公告之河川區域線變更為河川區。 2. 依水務局 109 年最新提供之河川區域線(局部變更)，該土地已排</p>	<p>照專案小組初步建議意見通過。</p>
45-2	<p>錢○勝 、陳○蓮 蘆竹區</p>	<p>主旨：為陳情人申請所有桃園市蘆竹區錦明段 795-4 及 795-5 地號等 2 筆土地，申請陳情由河川區變更乙</p>		

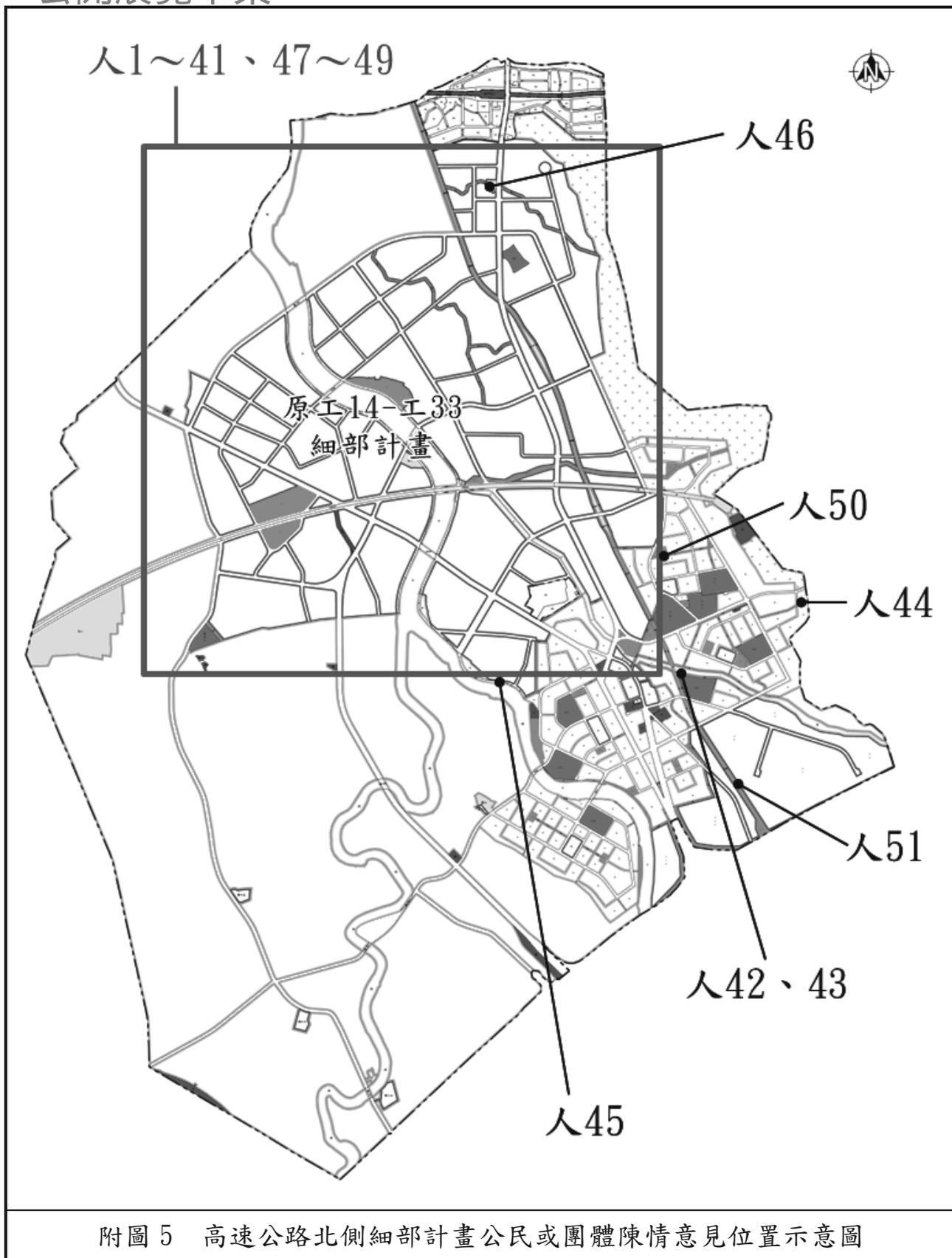
編號	陳情人及陳情位置	陳情理由與建議事項	歷次專案小組初步建議意見	市都委會決議
	<p>錦明段 795-4 、795-5</p>	<p>種工業區之事宜。 說明： 一、陳情人所有桃園市蘆竹區錦明段 795-4 及 795-5 地號等 2 筆土地，目前係屬變更南崁地區都市計畫（高速公路北側地區）工十四至工三十三工業區細部計畫（第一次通盤討論）案範圍內河川區之土地，先於敘明。 二、現因自行車道及堤防業已規劃完成，並請申請人所有之土地，以非屬河川區域線範圍內，故懇請將申請人所有桃園市蘆竹區錦明段 795-4 及 795-5 地號等 2 筆土地，配合毗鄰土地分區重新劃設為乙種工業區。誠感得便、不勝感激。</p>	<p>除於河川區外，爰建議變更為工業區，本次回復為工業區依「桃園市都市計畫土地變更負擔回饋審議原則」第 6 條第 3 點規定，免予回饋。</p>	
<p>46</p>	<p>台灣電力股份有限公司新桃供電區營運處 蘆竹區 山鼻段 935 地號</p>	<p>主旨：有關貴府辦理「變更南崁地區都市計畫（第三次通盤檢討案）（含都市計畫圖重製）案」暨 3 處細部計畫案，請同意將主計及北側細計「變一」用地範圍內之蘆竹區山鼻段 935 地號土地變更為綠地，復請查照。 說明： 1. 依據貴府 111 年 6 月 27 日府都計字第 1110177716 號函辦理。 2. 旨述「變一」用地變更案，前經貴府考量主計都計線與細計樁位線不符，依細計展繪成果修正主計都計線，並於主要計畫將部分工業區（面積 0.05 公頃）變更為變電所用地。然該範圍內之 935 地號為私人土地，位於變電所圍牆外之番仔溝排水幹道上，土地面積僅 2.75 平方公尺，共有人 41 人，本公司無使用及購置需求；本處前於 111 年 3 月 7 日召開「變更南崁地區都市計畫（第三次通盤檢討案）（含都市計畫圖重製）案」草案研商會議中，建議將 935 地號剔除該用地變更範圍，維持原分區使用。會議結論由水務局先行確認番仔溝排水幹線之處理方式，再調整變電所用地範圍（附件 1）。</p>	<p>建議不予採納。 理由： 1. 本次檢討係依都計圖重製成果，調整主要計畫與細部計畫範圍一致。 2. 有關番仔溝排水幹線公告之用地範圍，係依 111.8.17 水務局函：「查市管區域排水番仔溝排水幹線坐落於南崁地區都市計畫之土地劃設使用分區多數為農業區、綠地用地，另依貴局建議倘依範圍檢討變更，公告土地現值降低損及民眾利益，亦將產生諸多規劃及執行之疑義，且該排水本局目前尚無治理需求，爰建議維持土地現況使用分區，待有工程</p>	<p>照專案小組初步建議意見通過。</p>

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由與建議事項	歷次專案小組初步建議意見	市都委會決議
		<p>3. 本次公開展覽草案因貴府水務局尚未確認番仔溝排水幹線之處理方式，旨揭變一案仍維持原變更計畫，惟為符合用地現況使用，請同意將 935 地號先行變更為綠地。</p> <p>4. 檢附本案陳情意見表(附件 2)及相關附件供參辦。</p>	<p>需求須徵收時再行辦理個案變更。」</p>	
47	<p>鄭○來、洪○發、鍾○隆、陳○淑、安特利國際有限公司、林○傑 蘆竹區錦明段 636-2、637-2、638-1 等 20 筆土地、錦中段 767-1、773-3、773-2、773、772-1、774-1、775、776-2、768-2</p>	<p>陳情理由： 廠房已核發建照使照，卻因無水電而無法運作。 建築線已退縮，如計畫變更，民眾權益受損。 陳情地號上目前尚無地上物，無須拆除作業，可以減少成本。 建議事項：建請市府徵收土地並維持原計畫拓寬道路，無須重新規劃設計。</p>	<p>建議予以採納。 理由： 有關陳情土地所在路段(2-9-15M)經查已利用計畫道路指定建築線，且維持計畫道路無涉拆遷合法房屋，爰調整予以保留。</p>	<p>照專案小組初步建議意見通過。</p>
48	<p>綸宸實業股份有限公司 蘆竹區水尾段 1518、1518-1、1518-2、1519、1519-1、1519-2、1519-3、1563、1564</p>	<p>陳情理由： 本案 2-1-15M 都市細部計畫道路係於 91 年公告實施之細部計畫中劃設，期間經歷 99 年、101 年等歷次通盤檢討中均無取消開闢之檢討及規劃，本公司及周邊土地、建物之所有權人均因看好該地區道路交通規劃完整、便捷而投資購地、建廠，本公司亦因而於 98 年間購入上開土地及建物，目前富國路、難清路、南崁路一代工廠林立已成高密度開發狀態，而本公司之建物於建築時已將水尾段 1518、1518-1、1518-2、1519、1519-1、1519-2、1519-3 等地號土地依都市計畫道路</p>	<p>建議予以採納。 理由： 有關陳情土地所在路段(2-1-15M 北段)經查已利用計畫道路指定建築線，且取消計畫道路將造成部分土地為裡地之情形，爰調整予以保留。</p>	<p>照專案小組初步建議意見通過。</p>

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由與建議事項	歷次專案小組初步建議意見	市都委會決議
		<p>用地預留，未併入建築基地計算建蔽率與容積率，詎料 鈞府於第三次通盤檢討案(111 年)中認核該 2-1-15M 都市細部計畫道路無開闢必要擬將之變更為乙種工業區用地；如此一來(1)停止開闢 2-1-15M 都市細部計畫道路將使水尾段 1523、1524、1525 地號等北側土地無道路可出入，變成袋地，日後如要求本公司提供土地通行將損及本公司權益。再者(2)該園 2-1-15M 都市細部計畫道路用地 鈞府迄未辦理用地徵收，既不徵收又不開闢道路本已致使本公司蒙受損失，今不開闢道路，雖回歸乙工用地然已失有效規劃利用價值，反要負擔總價值之 25%之回饋代金更是嚴重侵害人民正當權益。</p> <p>建議事項： 維持原案；徵收用地，開闢 2-1-15M 都市細部計畫道路。 如不徵收用地、開闢 2-1-15M 都市細部計畫道路；原地主不必負擔總價值之 25%回饋代金。</p>		
49	陳○煒 蘆竹區 福山段 1689 地號	<p>陳情理由： 關於變更南崁地區都市計畫(高速公路北側)變更地 7 案，贊成取消道路用地變更為工業用地，且該段福山段 1689 地號之地上物「和德居」屬古蹟建築具文化資產價值的潛力，已有既有道路出入方便，不須再增設此路段的道路用地，因此建議取消道路用地。</p> <p>建議事項： 一、建議取消道路用地變更為工業用地。 二、福山段 1689 地號之地上物「和德居」屬古蹟建築具文化資產價值的潛力，因此該保留。</p>	<p>建議予以採納。 理由： 有關陳情土地地號所在路段(2-11-15M 北段)經查尚未利用計畫道路指定建築線，並考量倘維持計畫道路將涉及拆遷合法房屋，爰仍取消計畫道路。</p>	照專案小組初步建議意見通過。
50	桃園市政府顧問許清順服務處 蘆竹區	<p>主旨：「變更南崁地區都市計畫(部分蘆竹鄉及龜山鄉地區)細部計畫(第一次通盤檢討)案」綠地用地之陳情案，請查照。</p> <p>說明：</p>	尚未審議。	<p>不予採納。 理由： 該綠地用地已大部分開闢為人行步道使用，其產</p>

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由與建議事項	歷次專案小組初步建議意見	市都委會決議
	五福段 490、497 地號	<p>一、依據民眾陳情，蘆竹區五福段490、497地號為綠地用地，但五福一路95巷當地住戶有通行問題，且每逢節慶交通堵塞嚴重，故陳情該地段可作通行使用。</p> <p>二、土地所有權人已口頭承諾同意通行使用。</p> <p>三、懇請貴局相關單位協助辦理。</p>		<p>權多為公有，而北側之既有巷道僅供周邊少數住戶通行，非屬地區交通要道，考量周邊公共設施之整體規劃效益，及延續現有綠化及人行空間，宜維持綠地用地。</p>
51	<p>山榮資產管理股份有限公司(吳○民) 龜山區 蔗園段 341、344、 305地號</p>	<p>陳情理由：</p> <p>一、本陳情土地座落：桃園市龜山區蔗園段341地號等31筆屬變更南崁地區都市計畫(部份蘆竹鄉及龜山鄉地區)細部計畫(第一次通盤檢討)案，乙種工十工業區內，基地面前臨現有道路民生北路一段，都市計畫為綠地用地。</p> <p>建議事項：</p> <p>一、建議貴府將基地前方民生北路一段，綠地用地變更為綠地(兼供道路使用)以符實際用途。</p> <p>二、檢附：地籍圖謄本、變更南崁地區都市計畫細部計畫範圍套繪圖、空照圖供參。</p>	<p>尚未審議。</p>	<p>不予採納。</p> <p>理由：</p> <p>1. 陳情土地大部分為工業區，少部分為綠地用地，工業區內土地已臨接計畫道路及現有道路，且臨綠地側已有廠區出入口。南崁地區都市計畫內鐵路用地(桃林鐵路)兩側皆規劃綠地用地，本府前於106年即有「城鎮之心工程計畫-臺鐵林口線路廊及周邊資源活化計畫」之規劃，並利用已取得之鐵路用地及部分兩側綠地，且已興闢完畢、完成綠化步道、自行車道及休憩設施等工程。</p> <p>2. 另查陳情土地為義隆纖維工</p>

編號	陳情人及 陳情位置	陳情理由與建議事項	歷次專案小組 初步建議意見	市都委會 決議
				<p>業股份有限公司產權，75年使用執照已以2-16-15M計畫道路(南上路208巷)指定建築線。</p> <p>3. 為維護重要都市帶狀空間系統之完整性、延續性及整體使用效益，應考量全線整體規劃不宜零星變更，爰維持原計畫。</p>



# 公開展覽草案

討論事項第2案

附表 6 高速公路北側細部計畫變更內容明細表(依專案小組初步建議意見修正)

新編號	原編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	備註	市都委會決議
			原計畫	新計畫			
1	1	計畫目標	-	125 年	配合桃園市國土計畫調整計畫年期。		照案通過
2	2	細部計畫整併	「部分蘆竹鄉及龜山鄉地區細部計畫」、「高速公路北側地區工十四至工三十三工業區細部計畫」及 1 處「未擬定細部計畫地區」等 3 處	「南崁地區都市計畫(高速公路北側)」	考量現行細部計畫地區數量眾多,易造成民眾混淆且瀏覽查詢計畫書圖不便,爰配合本次通盤檢討辦理細部計畫整併作業。		照案通過
3	3	計畫人口	-	106,000 人	配合主要計畫檢討後之計畫人口數及細部計畫整併後之範圍予以分派。		照案通過
4	4	中央西側編號 1-8 道路北側街廓	乙種工業區(0.05)	道路用地(0.05)	考量現行計畫展繪線與地籍展繪線與現況皆不符,依都市計畫線展繪,再依地籍線調整,於細部計畫將編號 1-8 道路北側部分道路用地變更為乙種工業區、編號 1-8 道路南側部分乙種工業區變更為道路用地。	計畫圖重製第 66 案。	照案通過
		道路南側街廓	道路用地(0.05)	乙種工業區(0.05)			
5	5	計畫區南側,七地東之綠 54 及綠 56	綠地(綠 54)(0.08)	綠地(兼供道路使用)(0.08)	1. 原綠地已作道路使用(忠孝西路 182 巷),依前次通檢綠地檢討原則現況已完全開闢或部分開闢且具交通系統需求者,變更為綠地(兼供道路使用)。 2. 僅變更原綠地範圍,不增設道路截角,以避免拆除合法建物。		照案通過
			綠地(綠 56)(0.05)	綠地(兼供道路使用)(0.05)			
6	6	計畫區南側,工十	綠地(0.03)	住宅區(特)(0.03)	1. 該綠地內已有合法建築座落,並考量範圍之完整性,爰將部分綠地變更為住宅區(特),其餘	1. 住宅區(特)建蔽率不得大於 60%,容	照案通過

新編號	原編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	備註	市都委會決議
			原計畫	新計畫			
		三東北側之綠地			<p>因保留既成道路通行及作為高速公路用地旁之隔離綠帶，仍維持公共設施用地。</p> <p>2. 本案為低價值變更為高價值之土地，為維護社會公平之原則，調降其容積率為不得大於 140%。</p>	<p>積率不得大於 140%。變更範圍內土地所有權人，倘全數同意以土地市價總額 30% 折算代金，於申請建築執照時繳交予市府，則得適用住宅區之容積率 200%。</p> <p>2. 有關代金之計算及繳交方式依照「桃園市都市計畫土地變更負擔回饋審議原則」辦理。</p>	
7	7	計畫中央分道用地	道路用地 (8.40)	乙種工業區 (8.40)	<p>1. 本案之細部計畫道路用地，係屬民國 64 年主要計畫公告實施時劃設之工業區。</p> <p>2. 本次檢討將無開闢必要之細部計畫道路恢復為原分區，依「桃園市都市計畫土地變更負擔回饋審議原則」第 6 條第 3 點規定，免予回饋。</p> <p>3. 經檢視產權及現況通路分布狀況，本案取消細部計畫道路並不影響通行。</p>		照案通過。

# 公開展覽草案

討論事項第 2 案

新編號	原編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	備註	市都委會決議
			原計畫	新計畫			
8	8	計畫區西側蘆宏路	農業區 (0.89)	道路用地 (0.89)	蘆宏路現況 11~12 公尺寬之既有道路，係屬銜接地區交通之主要道路，經檢視尚符本次檢討劃設為計畫道路之原則，爰變更為道路用地(12 公尺計畫道路)。		照案通過。
9	9	計畫區西南側茄苳溪高速公路至民橋上游右岸	河川區 (0.54)	農業區 (0.54)	依本府 105 年 8 月 15 日府水養字 1050189778 號公告函公告之河川區域線，調整河川區用地範圍。		照案通過。
10	10	計畫區西側	農業區 (0.53)	<p>特定工廠專用區 (特專三)(附) (0.53)</p> <p>附帶條件： 土地所有權人應以該土地市價總額 30% 折算代金繳交予市政府，有關代金之計算及繳交方式依照「桃園市都市計畫土地變更負擔回饋審議原則」辦理。</p>	<p>該處為經濟部核准登記之特定工廠，經參酌內政部訂頒之「都市計畫取得特定工廠登記土地變更處理原則」及「桃園市都市計畫土地變更負擔回饋審議原則」擬具本次檢討變更原則，尚符檢討變更之要件，爰變更為特定工廠專用區。</p>	<p>1. 變更範圍為蘆竹區富宏段 49、50、51、52 地號。</p> <p>2. 本案應於內政部都市計畫委員會審議通過並經本府通知後 6 個月內與市政府簽訂協議書，否則維持原計畫。</p>	照案通過。

# 公開展覽草案

新編號	原編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	備註	市都委會決議
			原計畫	新計畫			
11	11	計畫區西南側	農業區 (0.29)	特定工廠專用區(特專四)(附)(0.29)  附帶條件： 土地所有權人應以該土地市價總額30%折算代金繳交予市政府，有關代金之計算及繳交方式依照「桃園市都市計畫土地變更負擔回饋審議原則」辦理。	該處為經濟部核准登記之特定工廠，經參酌內政部訂頒之「都市計畫取得特定工廠登記土地變更處理原則」及「桃園市都市計畫土地變更負擔回饋審議原則」擬具本次檢討變更原則，尚符檢討變更之要件，爰變更為特定工廠專用區。	1. 變更範圍為蘆竹區富宏段741地號。 2. 本案應於內政部都市計畫委員會審議通過並經本府通知後6個月內與市政府簽訂協議書，否則維持原計畫。	照案通過。
12	北側細計人陳44	計畫區東側部分綠地	綠地 (0.07)	綠地(兼供道路使用) (0.07)	考量該段綠地周邊皆已開發建築，惟部分土地未臨接建築線無法申請建築使用，為促進土地開發利用且並不影響原有劃設功能，將該段綠地變更為綠地(兼供道路使用)。		照案通過。
13	北側細計人陳45	計畫區中央乙18與南坎溪交界	河川區 (0.03)	乙種工業區(0.01) 綠地用地(0.02)	依本府109年2月4日府水養字1090020467號公告函公告之河川區域線，調整河川區用地範圍。	河川區(兼供道路使用)(0.09)	照案通過。

# 公開展覽草案

新 編 號	原 編 號	位 置	變 更 內 容 (公 頃)		變 更 理 由	備 註	市 都 委 會 決 議
			原 計 畫	新 計 畫			
15	主 計 人 陳 3	計 畫 區 西 側	農 業 區 (2.26)	<p>工業區(附) (2.26)</p> <p>附帶條件： 土地所有權人應以該土地市價總額30%折算代金繳交予市政府，有關代金之計算及繳交方式依照「桃園市都市計畫土地變更負擔回饋審議原則」辦理，並得分期繳納且應於公告實施前至少先繳納50%之回饋代金。</p>	<p>1. 本案土地部分為都市計畫前合法工廠，且初始工廠登記資料無染整相關項目，業經73年第一次通盤檢討時依「無污染性之工廠因都市計畫擴大至不合土地使用分區者如何准其擴建案」作業要點檢討，惟當時因有廢水不予變更為零星工業區。</p> <p>2. 本次陳情範圍包含原領有廠登範圍加上周邊屬該公司擁有之農業區，為輔導產業合法化改善生產環境，同意陳情範圍由農業區變更為乙種工業區。</p>	<p>變更範圍臨農業區側應依「農業主管機關同意農業用地變更使用審查作業要點」，應留設至少1.5公尺之隔離綠帶或設施。</p>	照案通過。
15	12	土 地 使 用 分 區 管 制 要 點	詳土地使用分區管制要點修正對照表。		配合都市計畫法桃園市施行細則、本市共通性土地使用分區管制要點規定、相關法令規定更新調整及本次細部計畫整併內容所需，增修訂本案土地使用分區管制要點條文。		詳附件二-附表4。



# 公開展覽草案

變更南崁地區都市計畫(高速公路北側)  
細部計畫(第一次通盤檢討)(第二階段)書

承辦	
主管	

桃 園 市 政 府

中華民國 111 年 6 月編訂

中華民國 112 年 1 月修訂