

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)
、(高速公路南側)細部計畫
(第一次通盤檢討)(第一階段)案」

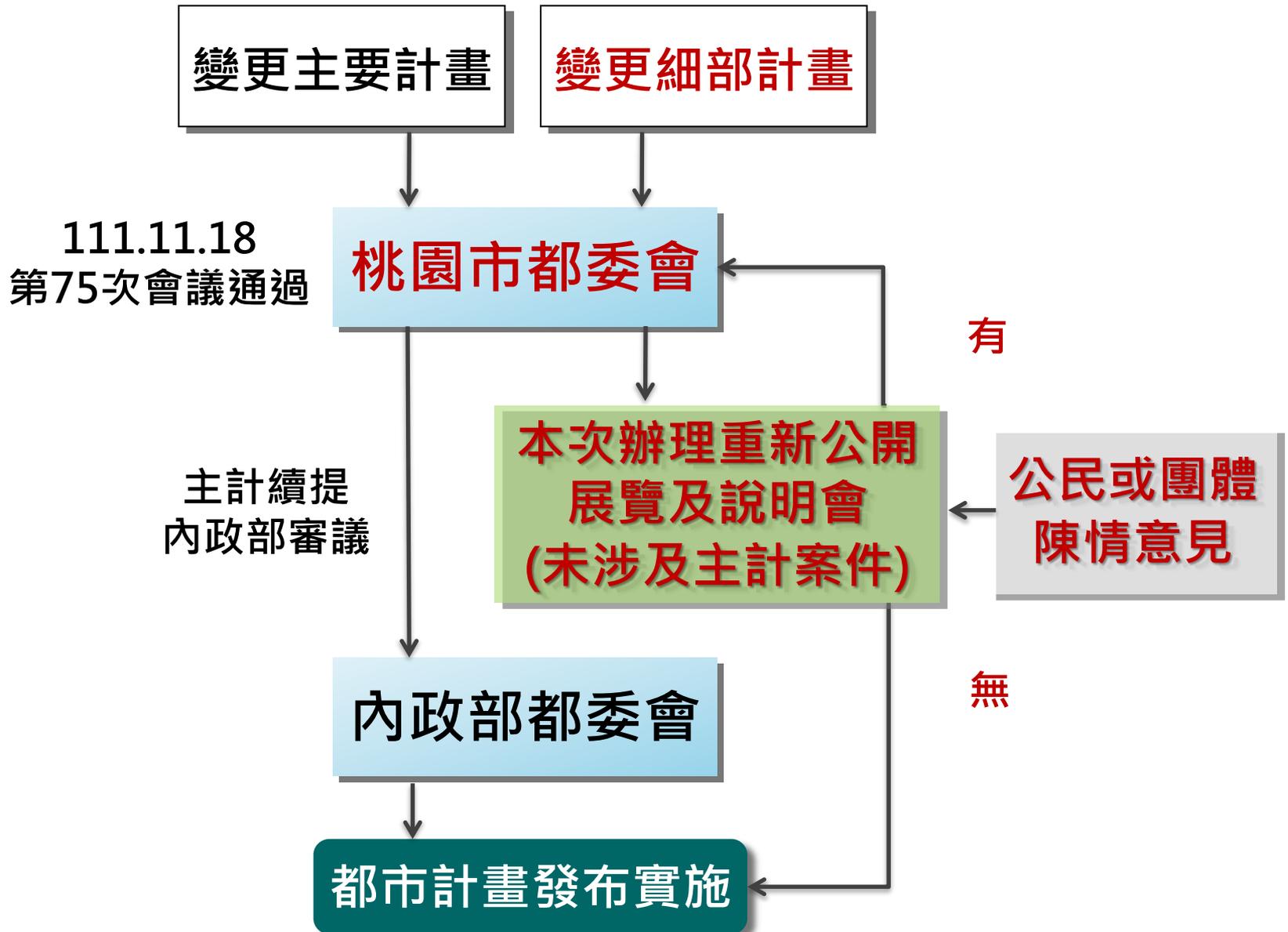
公開展覽說明會

桃園市政府

112年2月17、18日



辦理歷程說明

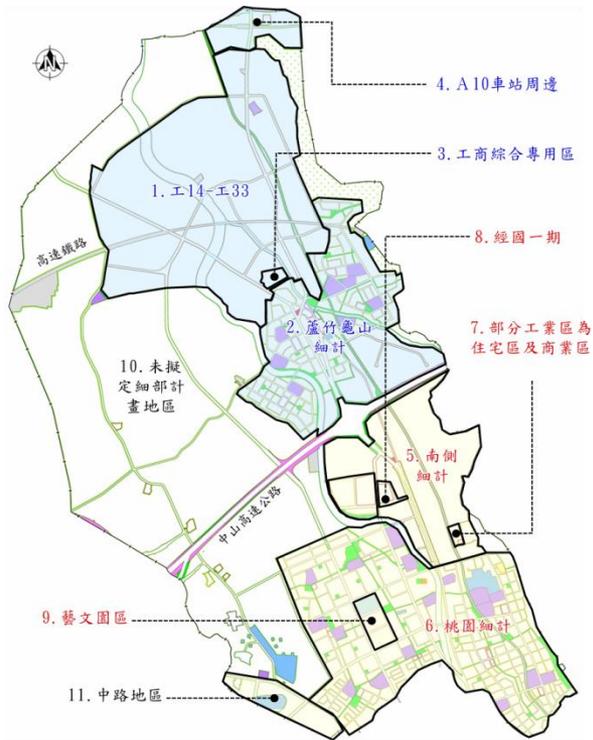




- 公告日期：自民國112年1月19日起公告40日
- 公告方式：
 - (一)書面：本府都市發展局及桃園區公所、龜山區公所、蘆竹區公所公告欄
 - (二)網路：本府都市發展局網站 (<http://urdb.tycg.gov.tw/>)
 - (三)登報：刊登於聯合報及本府公報。
- 說明會時間及地點：

日期	時間	地點
112年2月17日	上午10時30分	桃園區公所4樓大禮堂
	下午2時30分	龜山區公所2樓視訊會議室
112年2月18日	上午10時30分	蘆竹區公所3樓大禮堂

- 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**，於過往辦理通盤檢討及變更作業時，易造成民眾混淆。
- 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**，並**配合主要計畫之變更內容**，分別辦理通盤檢討作業。



- 其中**北側細部計畫範圍及土管之整併內容**已先行於111.10.28發布實施(第一階段)。



變1：修訂計畫目標年為民國125年

變2：調整計畫人口

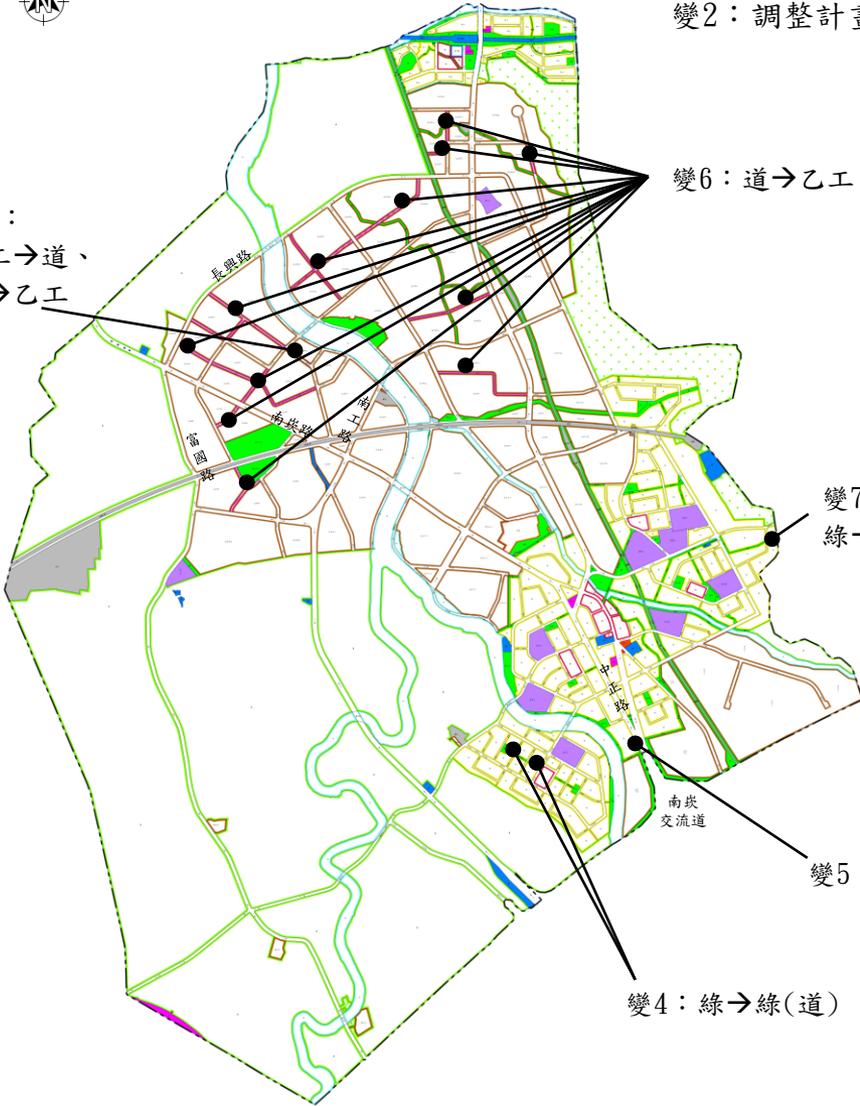
變3：
乙工→道、
道→乙工

變6：道→乙工

變7：
綠→綠(道)

變5：綠→住(特)

變4：綠→綠(道)



變更圖例

- 綠(道) 變更綠地為綠地(兼供道路使用)
- 綠(特) 變更綠地為住宅區(特)
- 乙工 變更道路用地為乙種工業區
- 道 變更乙種工業區為道路用地

註：凡未指明變更部分，均應以原計畫為準。

圖例

- | | |
|---|---|
| 住 住宅區 | 停 停車場用地 |
| 商 商業區 | 市 市場用地 |
| 乙工 乙種工業區 | 油 加油站用地 |
| 零工 零星工業區 | 捷 捷運系統用地 |
| 工專 工商綜合專用區 | 捷(道) 捷運系統用地(兼供道路使用) |
| 宗 宗教專用區 | 捷(車站) 捷運車站用地 |
| 河 河川區 | 捷(車站) 捷運車站用地(兼供道路使用) |
| 河(道) 河川區(兼供道路使用) | 捷(設) 捷運設施用地 |
| 農 農業區 | 鐵 鐵路用地 |
| 保 保護區 | 高鐵 鐵路用地(供高速鐵路使用) |
| 機 機關用地 | 高鐵(道) 鐵路用地(供高速鐵路兼道路使用) |
| 文 學校用地 | 鐵(道) 鐵路用地(兼供道路使用) |
| 省 省立育幼院用地 | 高 高速公路用地 |
| 體 體育場用地 | 高(捷) 高速公路用地(兼供捷運系統使用) |
| 公 公園用地 | 道(高) 道路用地(兼供高速鐵路使用) |
| 兒 兒童遊樂場用地 | 道(高) 道路用地(兼供高速公路使用) |
| 綠 綠地 | 道(河) 道路用地(兼供河川使用) |
| 綠(道) 綠地(兼供道路使用) | 道 道路用地 |
| 生 生態綠地 | 細 細部計畫範圍線 |
| 變 變電所用地 | 維 維持原計畫並剔除本細部計畫範圍線 |
| 污 污水處理場用地 | |

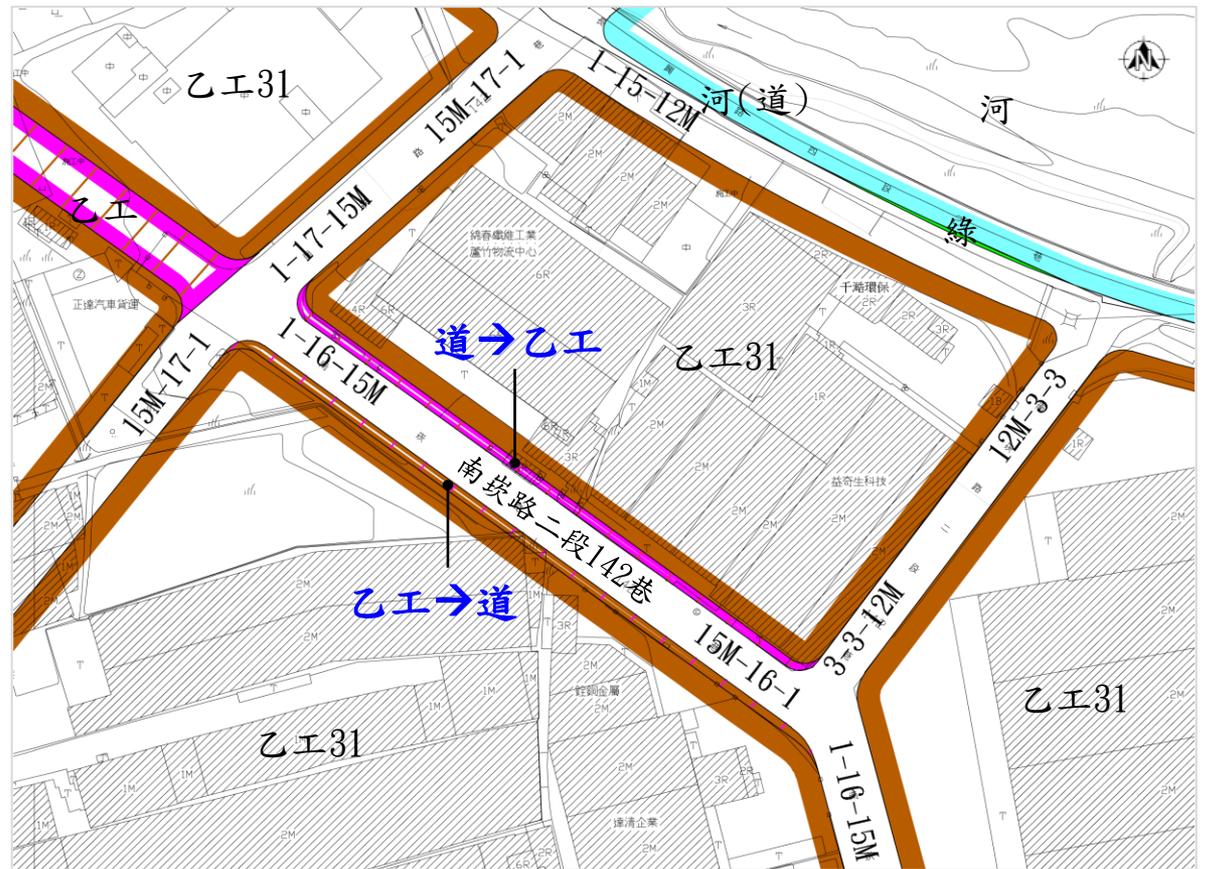
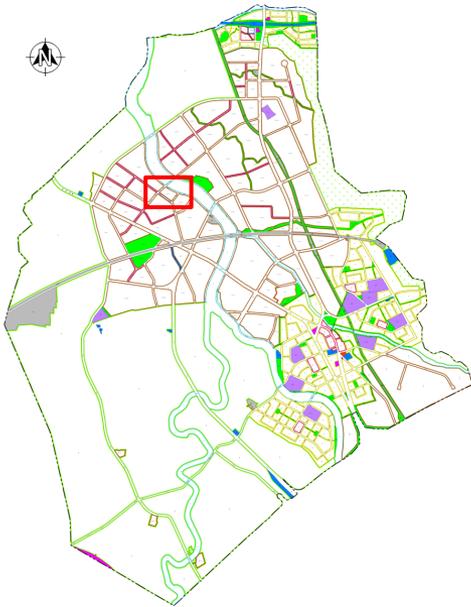
編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由
		原計畫	新計畫	
1	計畫目標年	110年	125年	配合桃園市國土計畫調整計畫年期。
2	計畫人口	-	106,000人	配合主要計畫檢討後之計畫人口數及細部計畫整併後之範圍予以分派。

◆ 高速公路北側範圍主要為蘆竹區，配合主要計畫檢討後計畫人口、整併後之範圍及各里現況人口估算並分派：

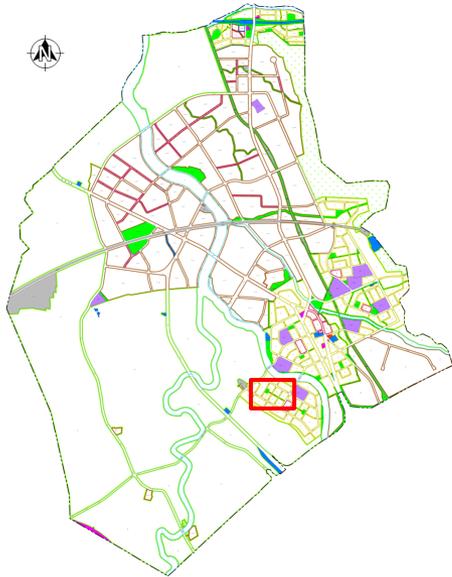
細計區	北側	南側
計畫人口分派	106,000人	180,000人



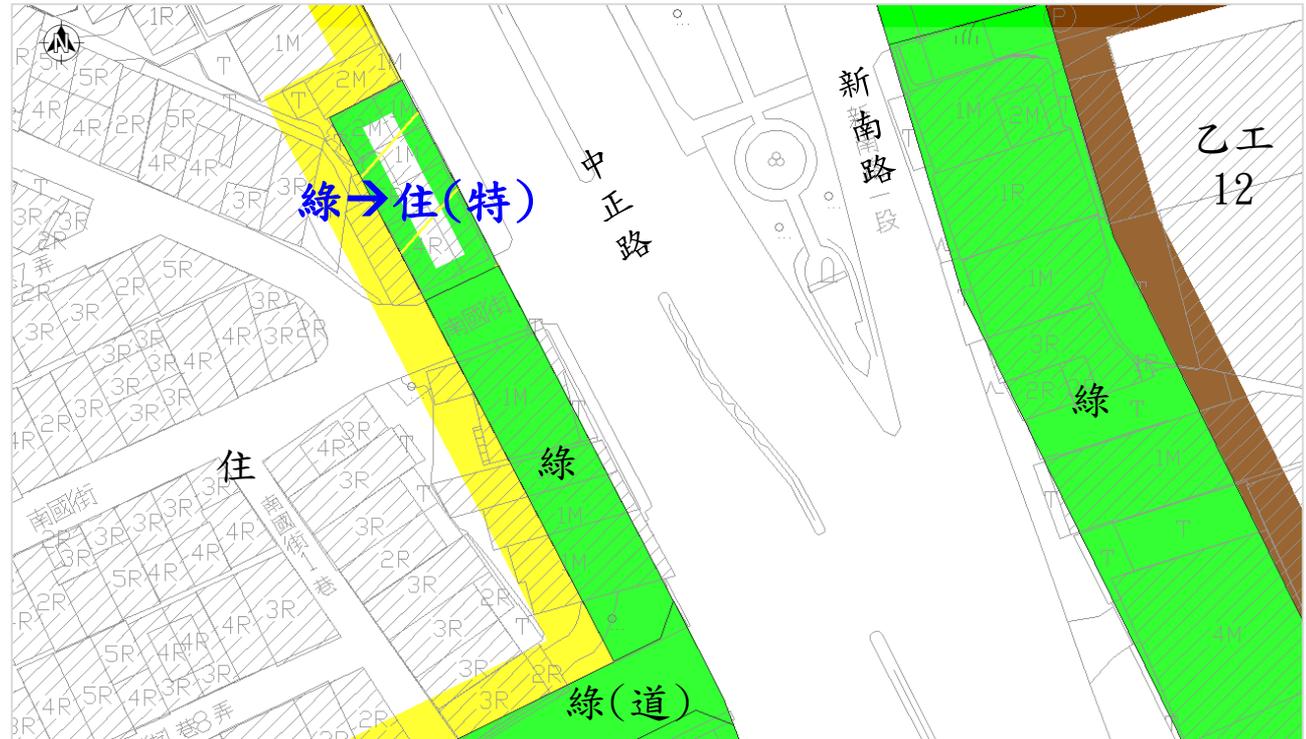
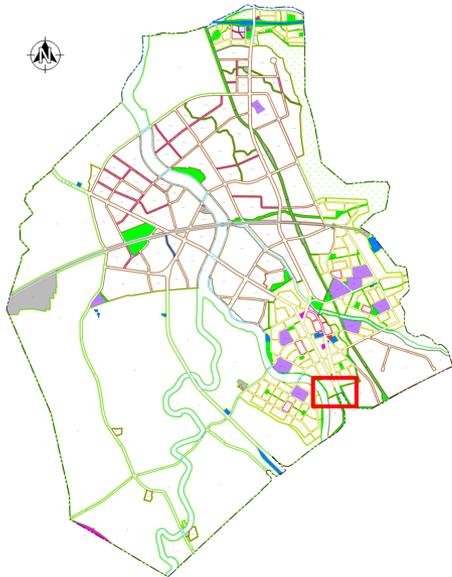
編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	備註
		原計畫	新計畫		
3	中央偏西北側 編號1-8道路 南北側街廓線	乙種工業區 (0.05)	道路用地 (0.05)	考量現行計畫展繪線與地籍展繪線與現況皆不符，依都市計畫線展繪，再依地籍線調整於細部計畫將編號1-8道路北側部分道路用地變更為乙種工業區、編號1-8道路南側部分乙種工業區變更為道路用地。	計畫圖重製第66案。
		道路用地 (0.05)	乙種工業區 (0.05)		



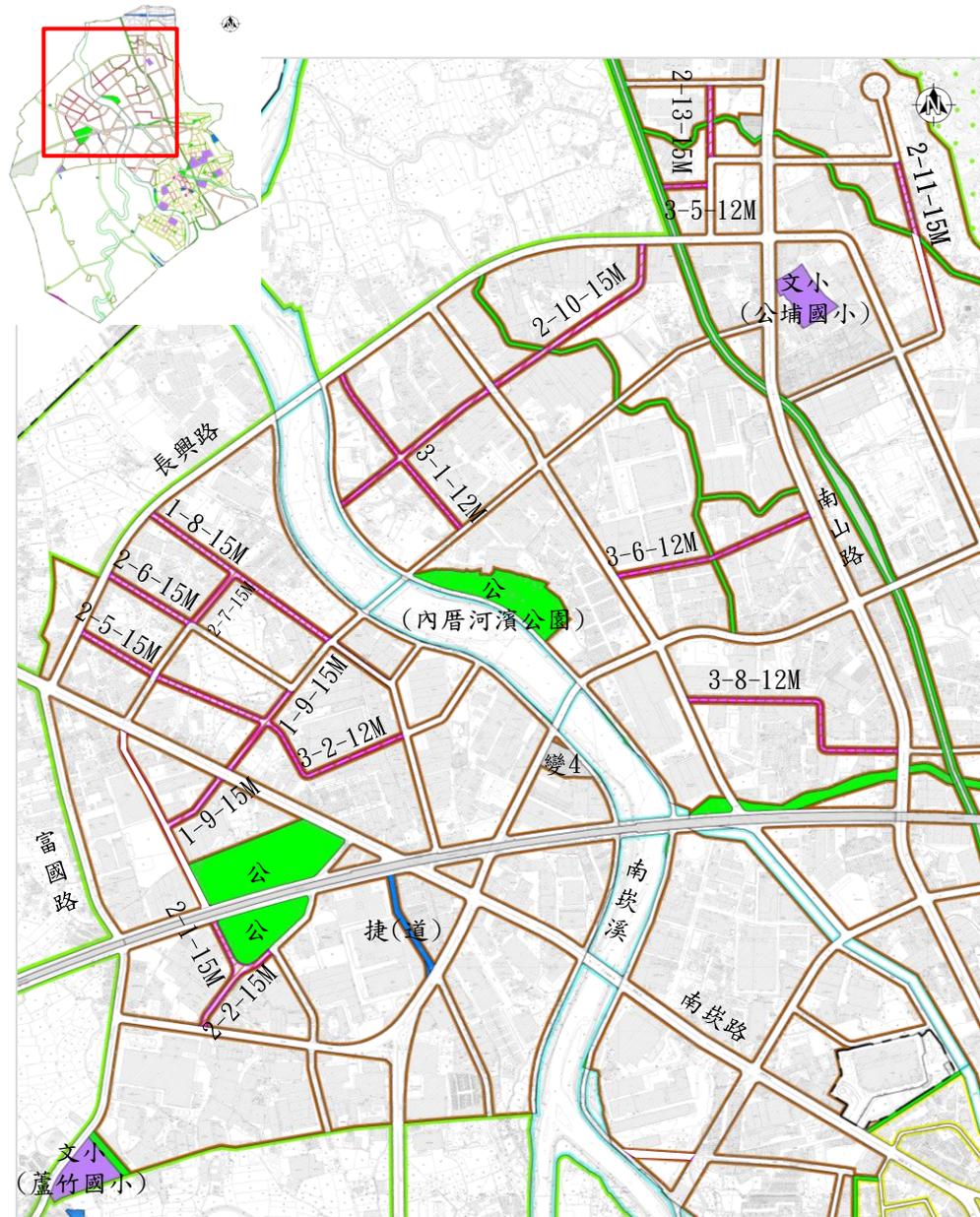
編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由
		原計畫	新計畫	
4	計畫區南側，兒七用地東側之綠54及綠56	綠地(綠54) (0.08)	綠地(兼供道路使用) (0.08)	1. 原綠地已作道路使用(忠孝西路182巷)，依前次通檢綠地檢討原則現況已完全開闢或部分開闢且具交通系統需求者，變更為綠地(兼供道路使用)。 2. 僅變更原綠地範圍，不增設道路截角，以避免拆除合法建物。
		綠地(綠56) (0.05)	綠地(兼供道路使用) (0.05)	



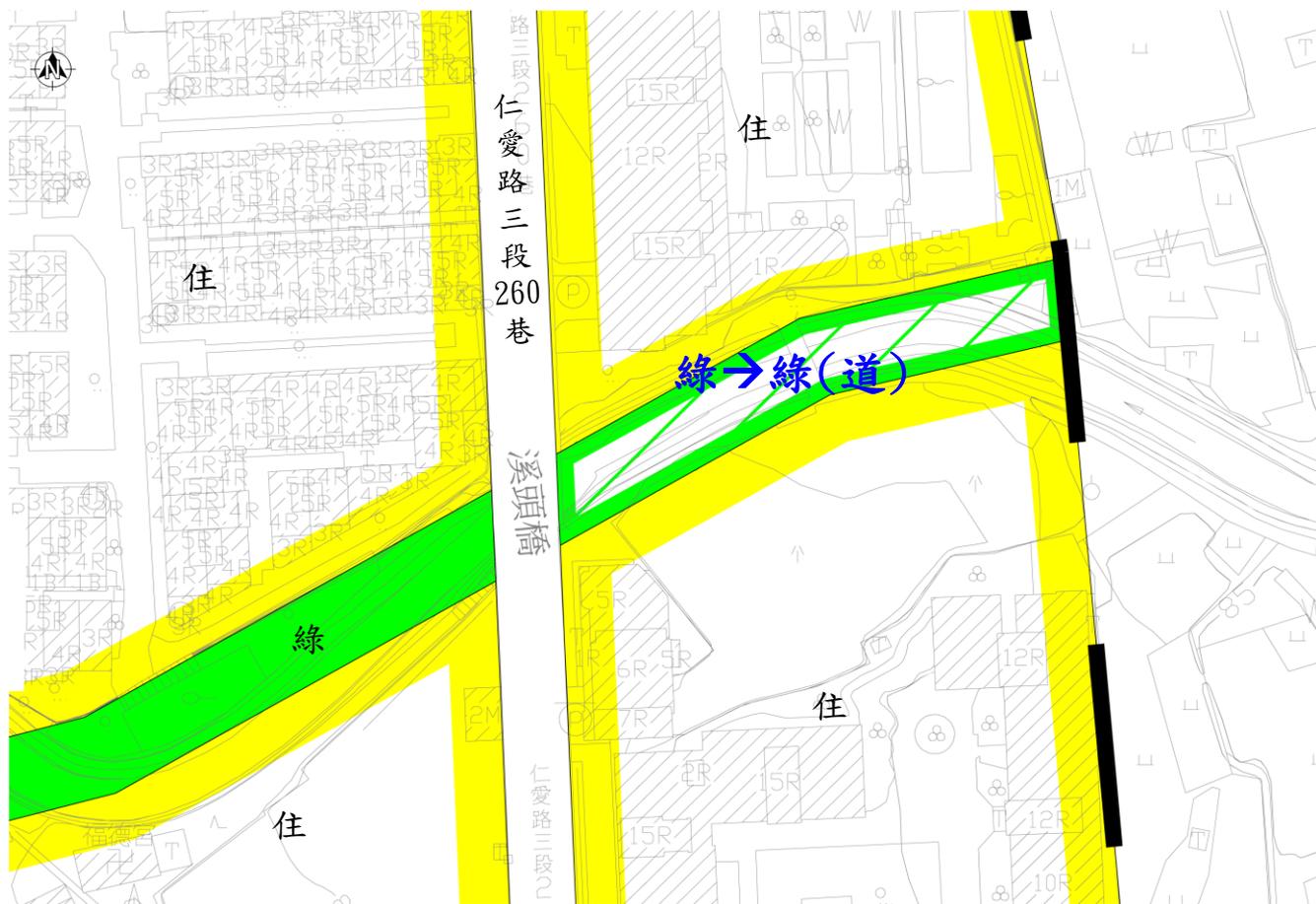
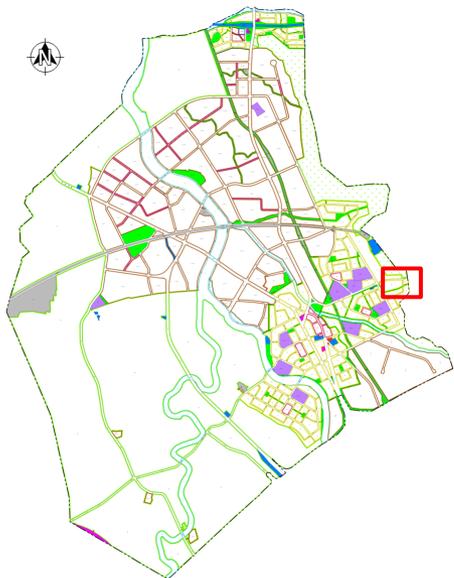
編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	備註
		原計畫	新計畫		
5	計畫區南側，工十三東北側之綠地	綠地 (0.03)	住宅區 (特) (0.03)	<ol style="list-style-type: none"> 該綠地內已有合法建築座落，並考量範圍之完整性，爰將部分綠地變更為住宅區(特)，其餘因保留既成道路通行及作為高速公路用地旁之隔離綠帶，仍維持公共設施用地。 本案為低價值變更為高價值之土地，為維護社會公平之原則，調降其容積率為不得大於140%。 	<ol style="list-style-type: none"> 住宅區(特)建蔽率不得大於60%，容積率不得大於140%。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%。 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。



編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由
		原計畫	新計畫	
6	計畫區中央部分道路用地	道路用地 (8.40)	乙種工業區 (8.40)	<ol style="list-style-type: none"> 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。



編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由
		原計畫	新計畫	
7	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)。



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8：增修訂土地使用分區管制要點



變6：綠→綠(道)

變4：住→道

變7：綠→綠(道)

變5：綠→綠(道)

變更圖例

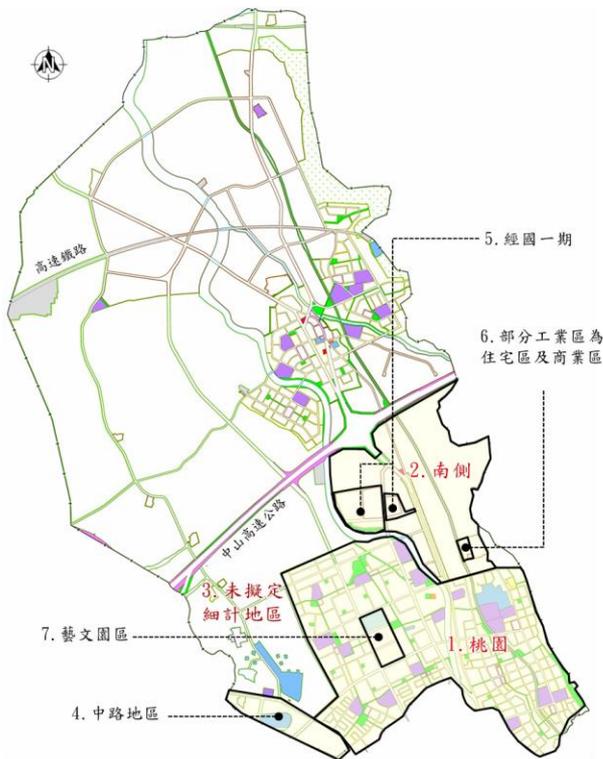
- 變更住宅區為道路用地
- 變更綠地為綠地(兼供道路使用)

備註：凡本次未指明變更部分均以原計畫為準。

圖例

- | | | |
|------------------|-----------------|---------------------|
| 住宅區 | 文小 文小用地 | 電 電路鐵路用地 |
| 低 低密度住宅區 | 文中 文中用地 | 高 高速公路用地 |
| 商 商業區 | 文高 文高用地 | 高(河) 高速公路用地(兼供河川使用) |
| 工 工業區 | 輔 少年輔育院用地 | 道 道路用地 |
| 零 零星工業區 | 公 公園用地 | 道(河) 道路用地(兼供河川使用) |
| 貨 貨櫃貨物轉運中心區 | 兒 兒童遊樂場用地 | 細部計畫範圍線 |
| 保 保存區 | 停 停車場用地 | 維持原計畫並剔除本細部計畫範圍線 |
| 行政 行政區 | 綠 綠地 | |
| 文 文教區 | 綠(道) 綠地(兼供道路使用) | |
| 農 農業區 | 鐵 鐵路用地 | |
| 河 河川區 | 環 環葬設施用地 | |
| 河(道) 河川區(兼供道路使用) | 油 加油站用地 | |
| 電專 電信專用區 | 變 變電所用地 | |
| 機 機關用地 | 捷 捷運系統用地 | |

編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由
		原計畫	新計畫	
1	計畫目標年	110年	125年	配合桃園市國土計畫調整計畫年期。
2	細部計畫整併	「部分桃園市地區」、「高速公路南側地區」及「未擬定細部計畫地區」等3處	「南坎地區都市計畫(高速公路南側)」	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。



高速公路南側細部計畫

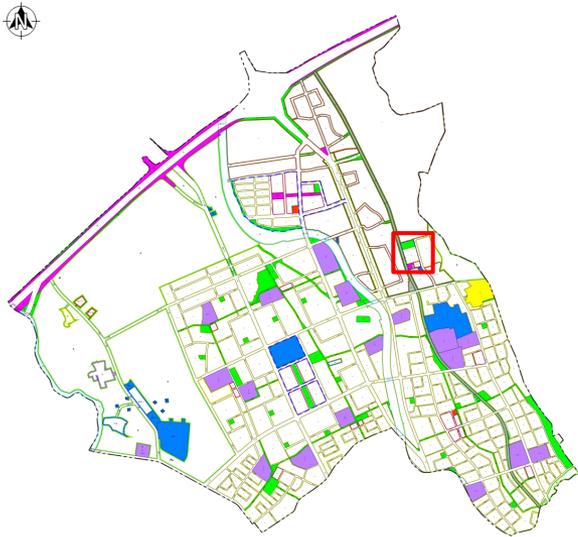
編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由
		原計畫	新計畫	
3	計畫人口	-	180,000人	配合主要計畫檢討後之計畫人口數及細部計畫整併後之範圍予以分派。

◆ 高速公路南側範圍主要為桃園區，配合主要計畫檢討後計畫人口、整併後之範圍及各里現況人口估算並分派：

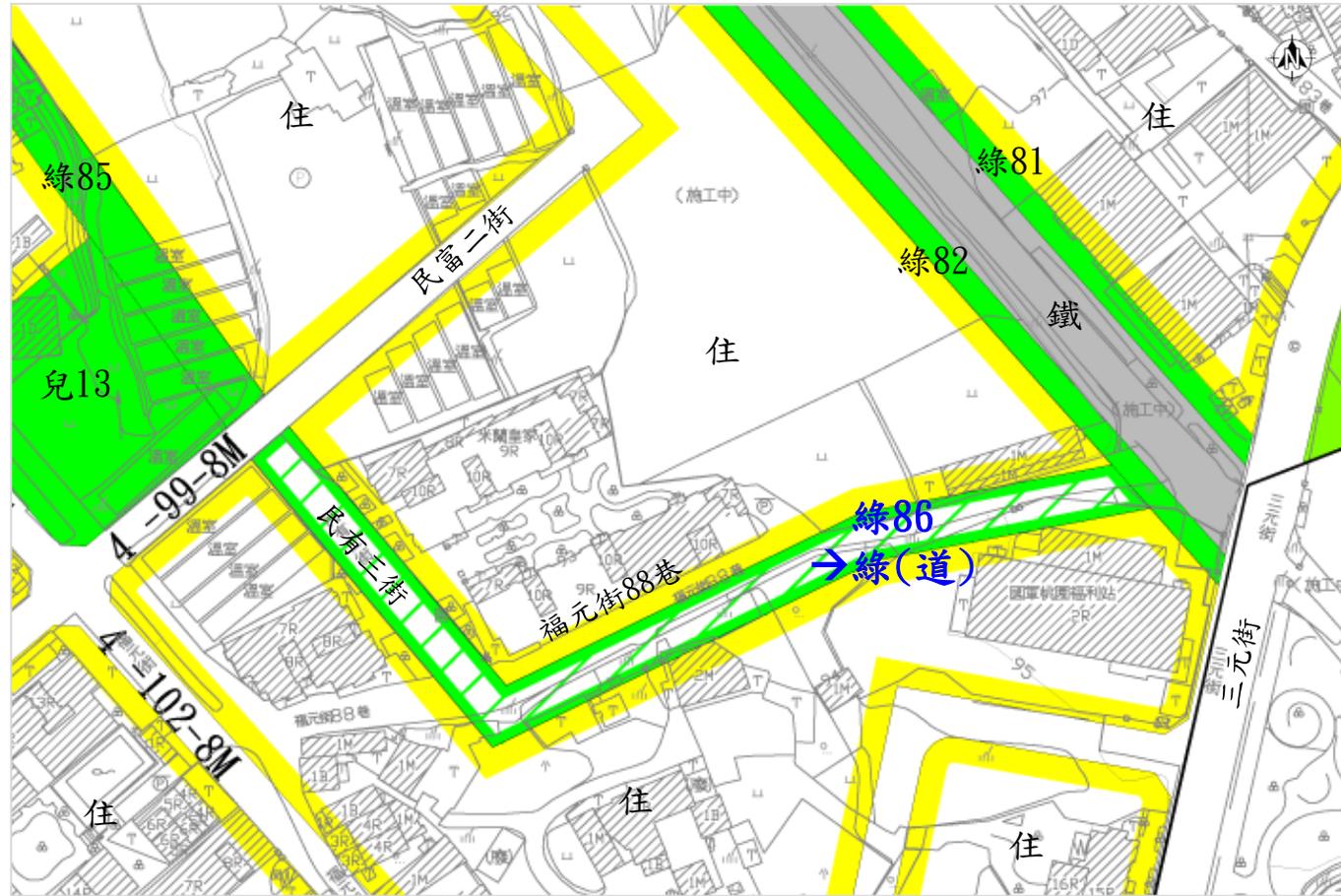
細計區	北側	南側
計畫人口分派	106,000人	180,000人



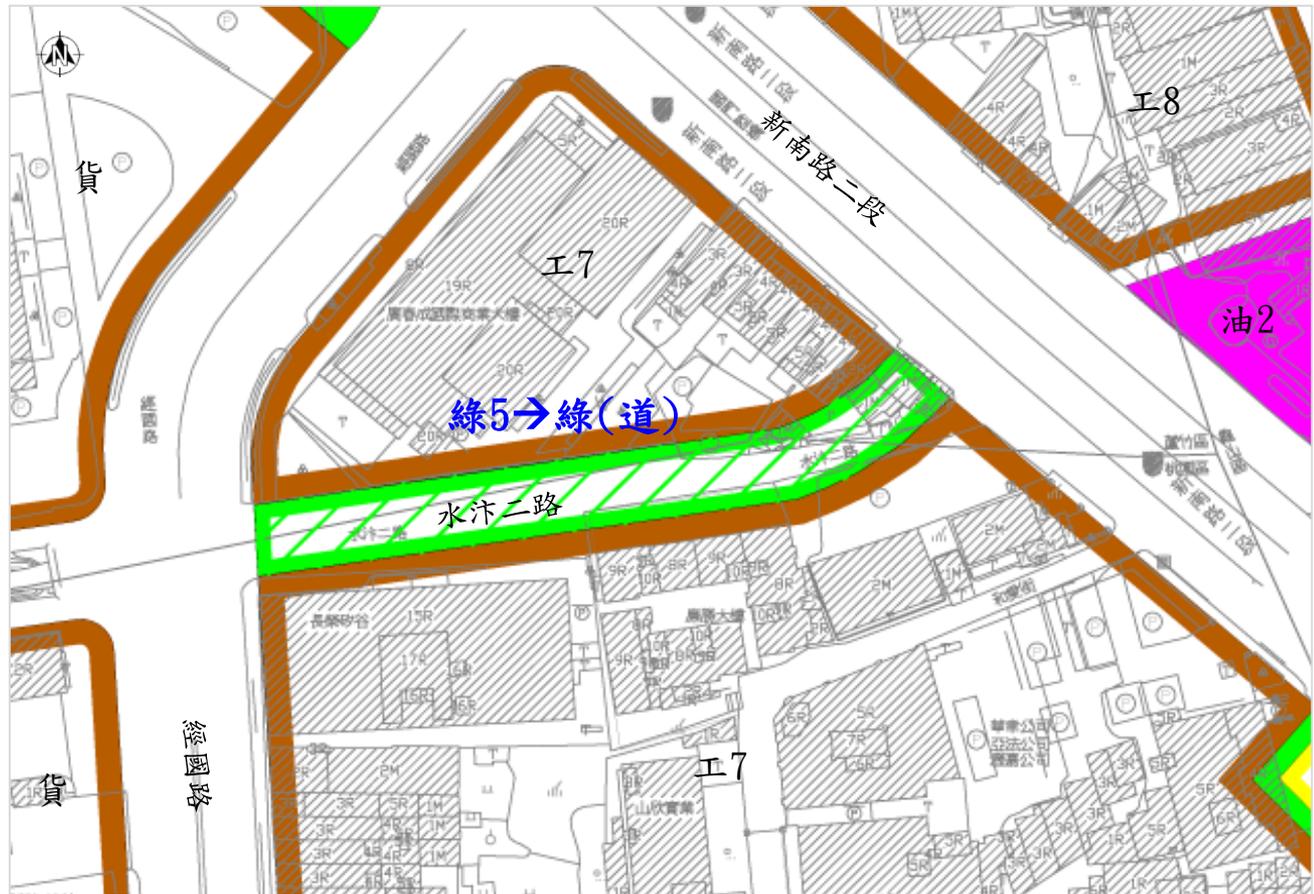
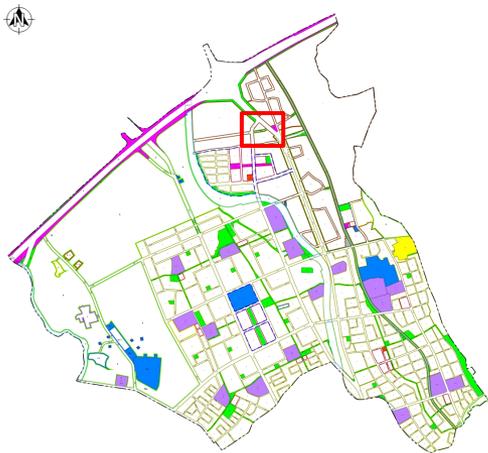
編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由
		原計畫	新計畫	
4	南側細計之住宅區	住宅區 (0.05)	道路用地 (0.05)	都計線係依二元都計圖數化，致與樁位線產生落差建議依樁位線展繪(臨15公尺道路部分於細計提列變更)。



編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由
		原計畫	新計畫	
5	計畫區南側	綠地 (綠86) (0.21)	綠地 (兼供道路 使用) (0.21)	<ol style="list-style-type: none"> 1. 原綠地已作道路使用(民有三街及福元街88巷)，依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。



編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由
		原計畫	新計畫	
6	計畫區北側	綠地(綠5) (0.21)	綠地(兼供道路使用) (0.21)	<ol style="list-style-type: none"> 1. 原綠地已作道路使用(水汴二路)，依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。



編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由
		原計畫	新計畫	
7	計畫區南側	綠地(綠116) (0.18)	綠地 (兼供道路使用) (0.18)	<ol style="list-style-type: none"> 1. 考量地區防災通行需求並兼顧原綠地提供都市綠化系統空間及通學之功能，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。



編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由
		原計畫	新計畫	
8	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。

南崁地區都市計畫(高速公路南側)細部計畫之土地使用分區管制要點
(整併3處細計地區，包括桃園細計、高速公路南側細計及未擬定細計地區)

現行計畫	(部分桃園市地區) 現行共15點及108.1.30殯葬設施細計案、110.12.27新修訂增額容積。	(高速公路南側地區) 現行共3點。	(未擬定細計地區) 現行共18點。
整併及修正 重點摘要	1. 回歸「都市計畫法桃園市施行細則」	1. 法源依據。 2. 工業區名稱依性質予以調整(原丙種→特種)，另工二非為煉油廠使用調整為甲工。 3. 1處變電所用地，原土管無規定。 4. 容積獎勵上限規定，予以刪除。	
	2. 依本市通則性規定	各分區及用地使用強度、留設汽機車停車空間、建築退縮及基地綠化等文字寫法。	
	3. 依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」	公設用地多目標使用相關規定予以刪除。	
	4. 非屬整併後南側細計區	分區及用地相關規定予以刪除。	
	5. 增額容積相關規定	依110.12.27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)案之規定轉載，另配合屬本細部計畫之實施範圍及部分相關內容予以修訂。	
	6. 整併3處現行條文	無法整併之規定：捷運系統用地及殯葬設施用地之建築退縮規定，予以分列載明。	



意見表達方式

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

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

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

公民團體對「變更南崁地區都市計畫(高速公路北側)細部計畫(第一次通盤檢討)(第二階段)、(高速公路南側)細部計畫(第一次通盤檢討)(第一階段)案」意見表						
陳情位置	土地標示：	段	小段	地號		
	門牌號碼：	區 巷	里 弄	鄰 號	路(街) 樓	段
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

- <http://urdb.tycg.gov.tw>->業務資訊-> 都市計畫科 -> 公展計畫書圖
- <http://urdb.tycg.gov.tw>->業務資訊-> 都市計畫科 -> 檔案下載->公民或團體對都市計畫陳情意見表



The screenshot shows the website urdb.tycg.gov.tw. The navigation menu includes: 訊息公告, 認識我們, 機關通訊錄, 業務資訊, 便民服務, 政府資訊公開, 廉政服務專區. The '業務資訊' menu is expanded, showing: 施政目標, 施政成果, 法規資訊, 法規查詢, 常見問答, 綜合規劃科, 都市計畫科, 都市行政科, 國土計畫科, 都市設計科, 秘書室, 會計室, 政風室, 人事室. The '都市計畫科' sub-menu is further expanded to show: 都市計畫審議, 地理資訊服務系統, 國土計畫, 都市計畫科業務簡介, 各級都市計畫委員會, 都市計畫書圖, 公開展覽前座談會資訊, 公開展覽都市計畫書圖, 已發布都市計畫書圖, 相關檔案下載. The main banner features the text '桃園新視界 AWESOME TaoYuan 俯瞰桃園之美' and '桃園新視界'. Below the banner is a '最新消息' section with a table of recent news items.

最新消息	公展公告	紓困及防疫專區
▶ 112-02-08	【都市計畫科】公告實施「變更小烏來居	人事室
▶ 112-02-07	【都市行政科】權位公告：桃園區龍壽段340地號權位成果	
▶ 112-02-07	【都市行政科】權位公告：「變更縱貫公路桃園內壢間...	
▶ 112-01-21	【都市行政科】權位公告：桃園區十樹村段7C-02地號權	



簡報結束