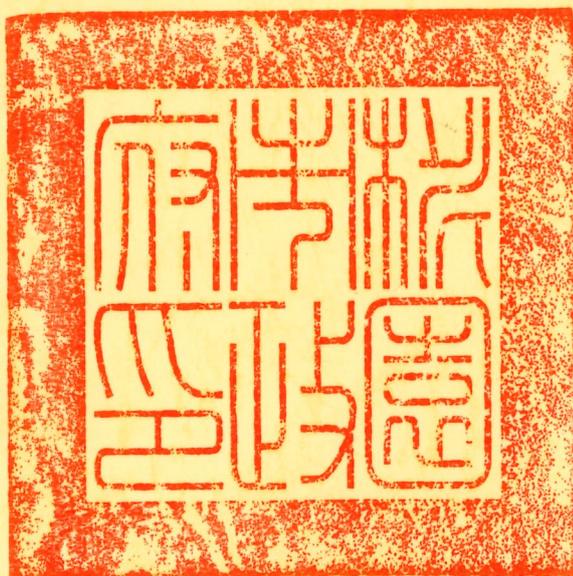


公開展覽計畫書

中華民國 111 年 6 月 20 日 發文

府都計字第 1110144001 號

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)書



桃 園 市 政 府

中 華 民 國 111 年 6 月

公開展覽草案

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)書

桃 園 市 政 府

中 華 民 國 1 1 1 年 6 月

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(高速公路南側)細部計畫(第一次通盤檢討)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	
	公開說明會	
人民及團體對本案之反映意見		
本案提交各級都市計畫委員會審核結果	市 級	

公開展覽草案

目 錄

壹、計畫緣起	1
貳、法令依據	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	20
柒、發展願景與功能定位	44
捌、發展課題與對策	45
玖、變更內容	46
拾、檢討後計畫內容	52
一、計畫年期及人口	52
二、土地使用計畫	52
三、公共設施計畫	53
四、交通系統計畫	54
五、都市防災計畫	66
六、土地使用分區管制要點	68
拾壹、事業及財務計畫	84
附件、土地使用分區管制要點	

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	現行主要計畫示意圖	11
圖 5	部分桃園市地區細部計畫示意圖	14
圖 6	高速公路南側地區細部計畫示意圖	16
圖 7	整併後現行細部計畫示意圖	19
圖 8	桃園市四大都心發展定位示意圖	27
圖 9	航空城捷運線 G12、G13、G13a 車站周邊土地開發計畫示意圖 ..	29
圖 10	桃園都會區大眾捷運系統路網圖	33
圖 11	土地使用現況示意圖	41
圖 12	本次檢討變更位置及內容示意圖	50
圖 13	變更後都市計畫示意圖	55
圖 14	道路系統示意圖	65
圖 15	都市防災計畫示意圖	67
圖 16	殯葬設施用地建築退縮範圍示意圖	81
圖 17	捷運綠線 G10、G11 車站周邊增額容積實施範圍示意圖	82
圖 18	捷運綠線 G12 車站周邊增額容積實施範圍示意圖	83

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	主要計畫土地使用面積表	9
表 3	部分桃園市地區細部計畫土地使用計畫面積表	13
表 4	高速公路南側細部計畫土地使用計畫面積表	15
表 5	整併後現行細部計畫土地使用計畫面積表	17
表 6	土地使用現況面積表	42
表 7	本次通盤檢討前公共設施面積檢討表	43
表 8	變更內容明細表	46
表 9	變更部分面積統計表	51
表 10	本次檢討變更前後土地使用面積表	56
表 11	本次檢討後公共設施用地明細表	58
表 12	本次檢討後公共設施用地面積檢討分析表	62
表 13	本次檢討後道路編號明細表	62
表 14	土地使用分區管制要點修正內容對照表	68
表 15	事業及財務計畫表	84

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南側，東、西及南皆以南崁都市計畫區界線為界，北以高速公路用地及綠地為界(詳圖 1)。

南崁都市計畫屬南側部分(含高速公路)，共計 6 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「部分桃園市地區細部計畫」、「高速公路南側地區細部計畫」及 1 處「未擬定細部計畫地區」(屬高速公路以南部分)予以整併。

另 1 處(中路地區細部計畫)配合主要計畫檢討內容納入縱貫都市計畫區，3 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(詳表 1 及圖 2、3)，計畫面積共計為 1,129.51 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。

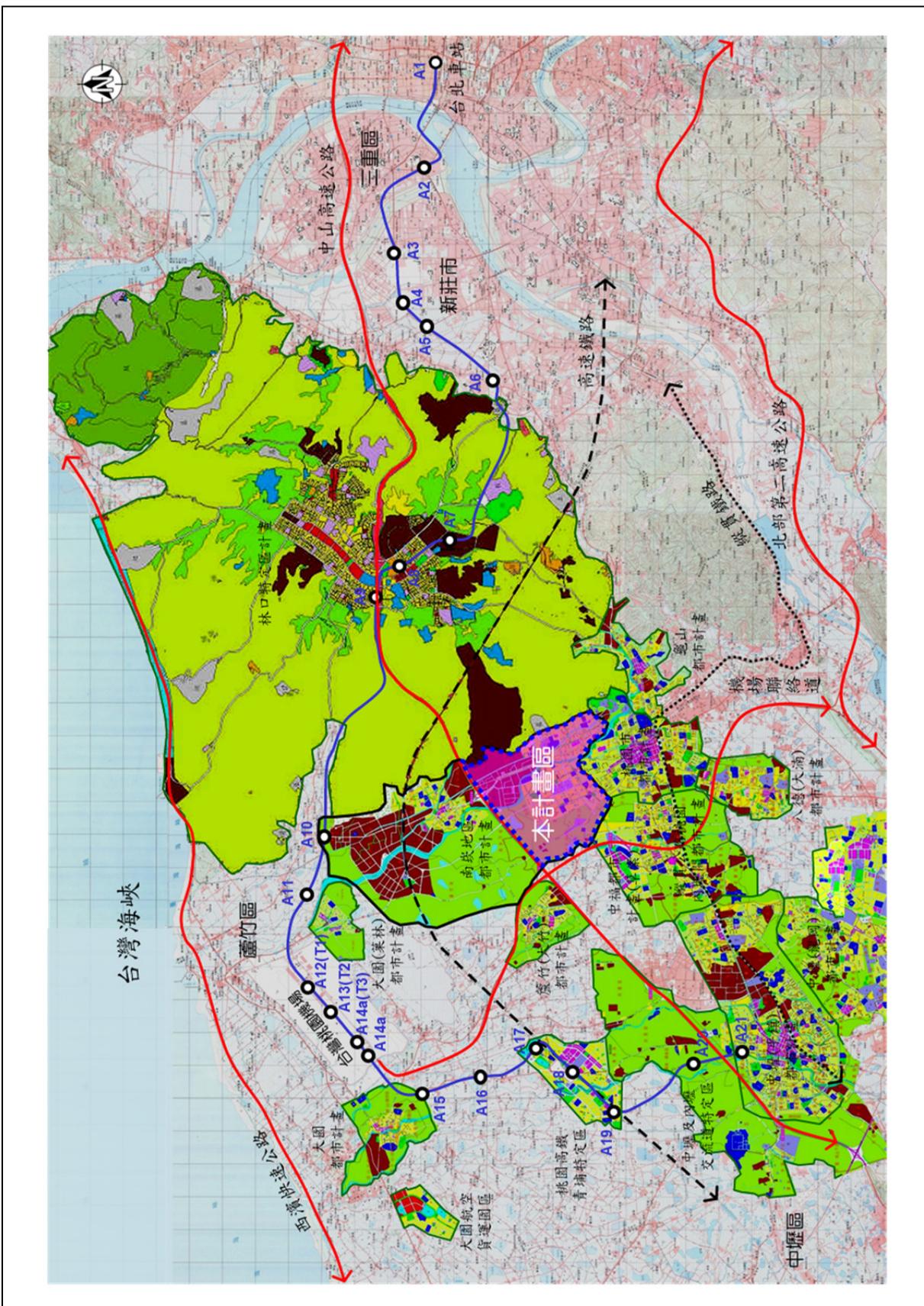
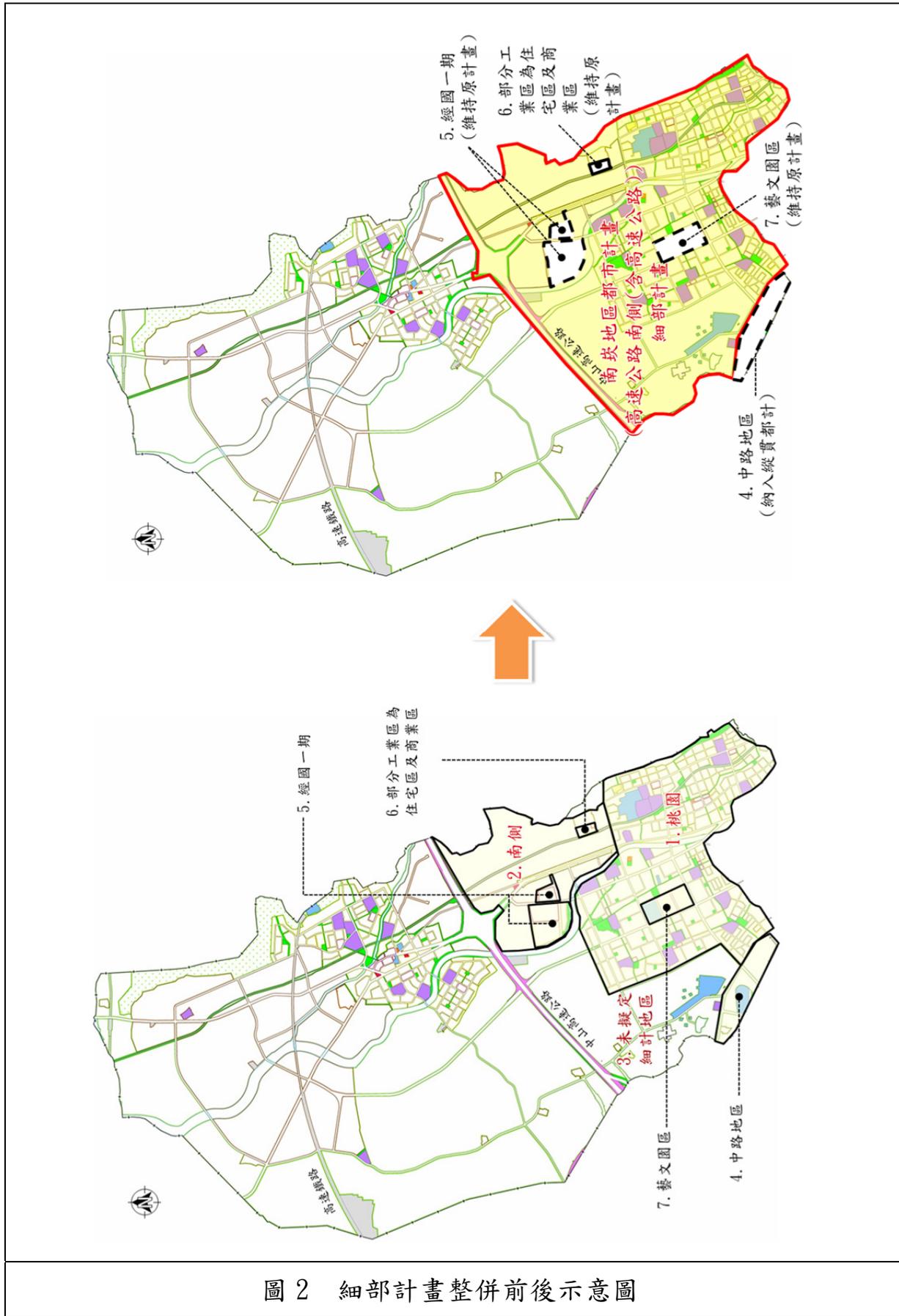


圖 1 計畫區位置示意圖

公開展覽草案



公開展覽草案



圖 3 細部計畫範圍示意圖

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 217.15 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 0.41 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	217.56	-0.41	217.15	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)	0.42	-0.01	0.41	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

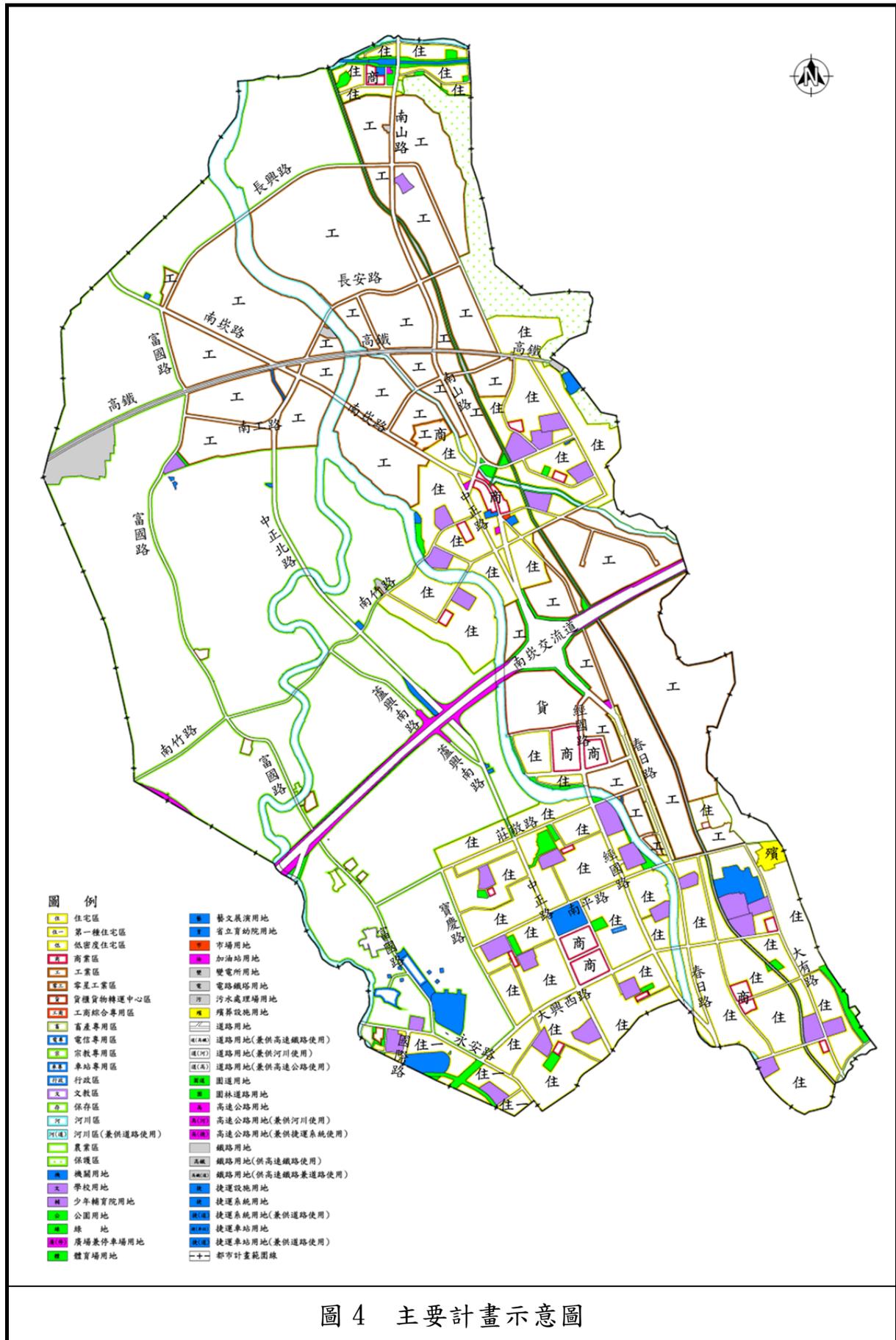


圖 4 主要計畫示意圖

公開展覽草案

伍、現行細部計畫內容

一、部分桃園市地區細部計畫

(一)計畫年期及人口

計畫年期為民國 110 年，計畫人口為 145,000 人。

(二)土地使用計畫

劃設住宅區、商業區、保存區、河川區、河川區(兼供道路使用)及電信專用區等，面積計 363.75 公頃，占總面積之 68.92%。

(三)公共設施計畫

劃設機關用地、文小用地、文中用地、文高用地、公園用地、綠地、綠地(兼供道路使用)、兒童遊樂場用地、停車場用地、殯葬設施用地、鐵路用地、道路用地(兼供河川使用)及道路用地等，面積計 164.06 公頃，占總面積之 31.08%。

(四)交通系統計畫

計畫區以 1-30M 經國路及 4-30M 大興西路作為聯外道路，另區內佈設 30M~15M 之主要及次要道路，並劃設 12M~8M 之地區性服務道路。

公開展覽草案

表 3 部分桃園市地區細部計畫土地使用計畫面積表

項目		計畫面積 (公頃)	占都市計畫 面積百分比(%)	占都市發展用地 面積百分比(%)
土地 使用 分 區	住宅區	347.04	65.75	66.87
	商業區	7.02	1.33	1.35
	保存區	0.40	0.08	0.08
	河川區	8.86	1.68	-
	河川區(兼供道路使用)	0.01	0.00	-
	電信專用區	0.42	0.08	0.08
	小計	363.75	68.92	68.38
公共 設 施 用 地	機關用地	7.76	1.47	1.50
	文小用地	19.32	3.66	3.72
	文中用地	14.65	2.78	2.82
	文高用地	7.78	1.47	1.50
	公園用地	12.26	2.32	2.36
	綠地	6.16	1.17	1.19
	綠地(兼供道路使用)	6.83	1.29	1.32
	兒童遊樂場用地	3.27	0.62	0.63
	停車場用地	0.17	0.03	0.03
	殯葬設施用地	4.25	0.81	0.82
	鐵路用地	3.26	0.62	0.63
	道路用地(兼供河川使用)	0.74	0.14	0.14
	道路用地	77.60	14.70	14.95
	小計	164.06	31.08	31.62
都市發展用地面積		518.94	-	100.00
計畫面積		527.82	100.00	-

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。

公開展覽草案

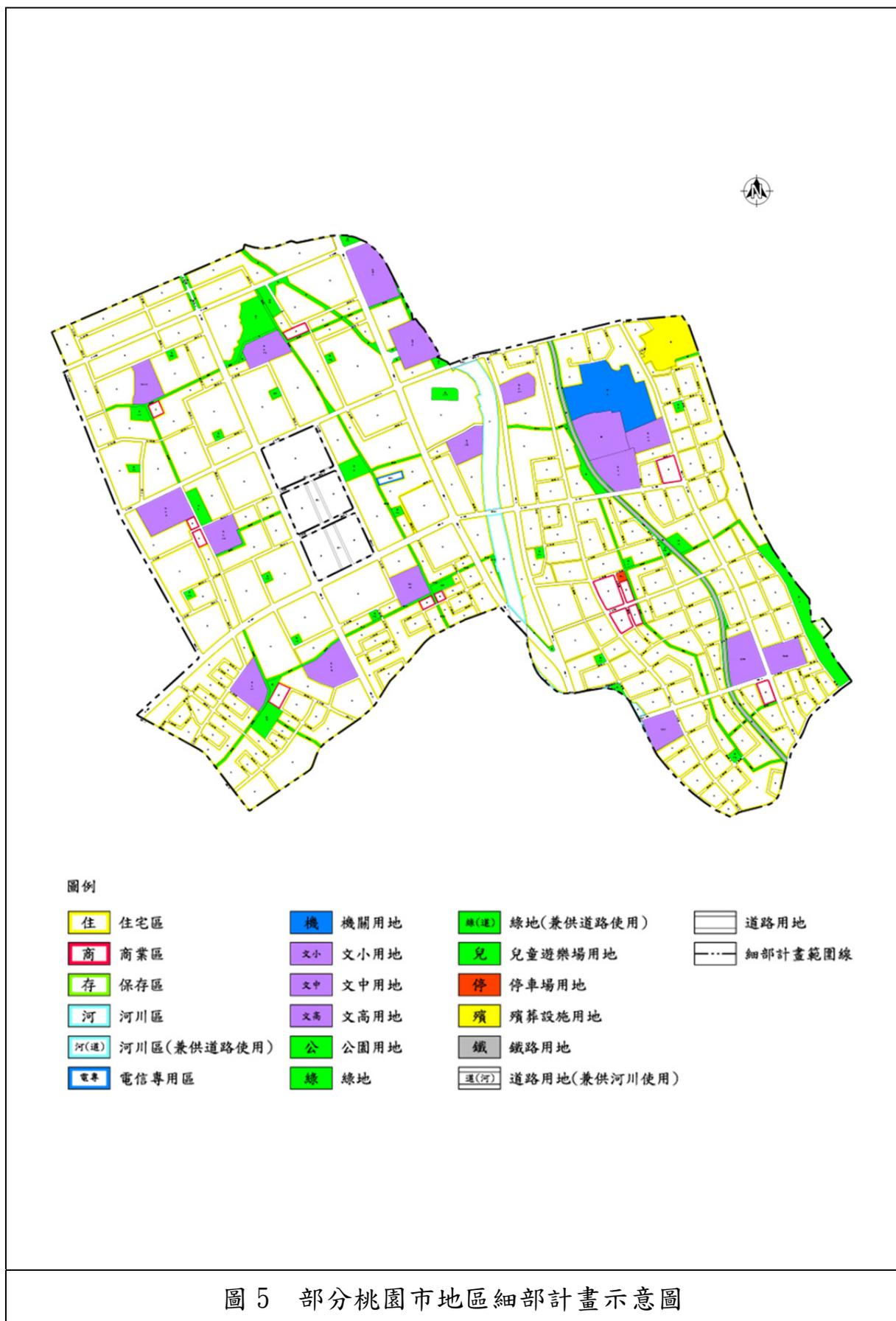


圖 5 部分桃園市地區細部計畫示意圖

公開展覽草案

二、高速公路南側地區細部計畫

(一) 土地使用計畫

劃設住宅區、甲種工業區、特種工業區及貨物貨櫃轉運中心區等，面積計 191.82 公頃，占總面積之 85.63%。

(二) 公共設施計畫

劃設機關用地、綠地、變電所用地、加油站用地、鐵路用地、高速公路用地、道路用地及道路用地(兼供河川使用)等，面積計 32.19 公頃，占總面積之 14.37%。

(三) 交通系統計畫

計畫區以一號道路(經國路)、四號道路(新南路)及六號道路(春日路)作為聯外道路，另區內佈設 10M、12M、15M、20M 之主要、次要及出入道路。

表 4 高速公路南側細部計畫土地使用計畫面積表

項目		計畫面積 (公頃)	占都市計畫 面積百分比(%)	
土地 使用 分 區	住宅區	9.89	4.42	
	工業區	甲種	73.96	33.02
		特種	82.59	36.87
	貨物貨櫃轉運中心區	25.37	11.33	
	小計	191.82	85.63	
公共 設施 用 地	機關用地	0.27	0.12	
	綠地	7.52	3.36	
	變電所用地	0.32	0.15	
	加油站用地	0.24	0.11	
	鐵路用地	3.18	1.42	
	高速公路用地	1.41	0.63	
	道路用地	19.22	8.58	
	道路用地(兼供河川使用)	0.04	0.02	
	小計	32.19	14.37	
計畫面積		224.01	100.00	

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。

公開展覽草案

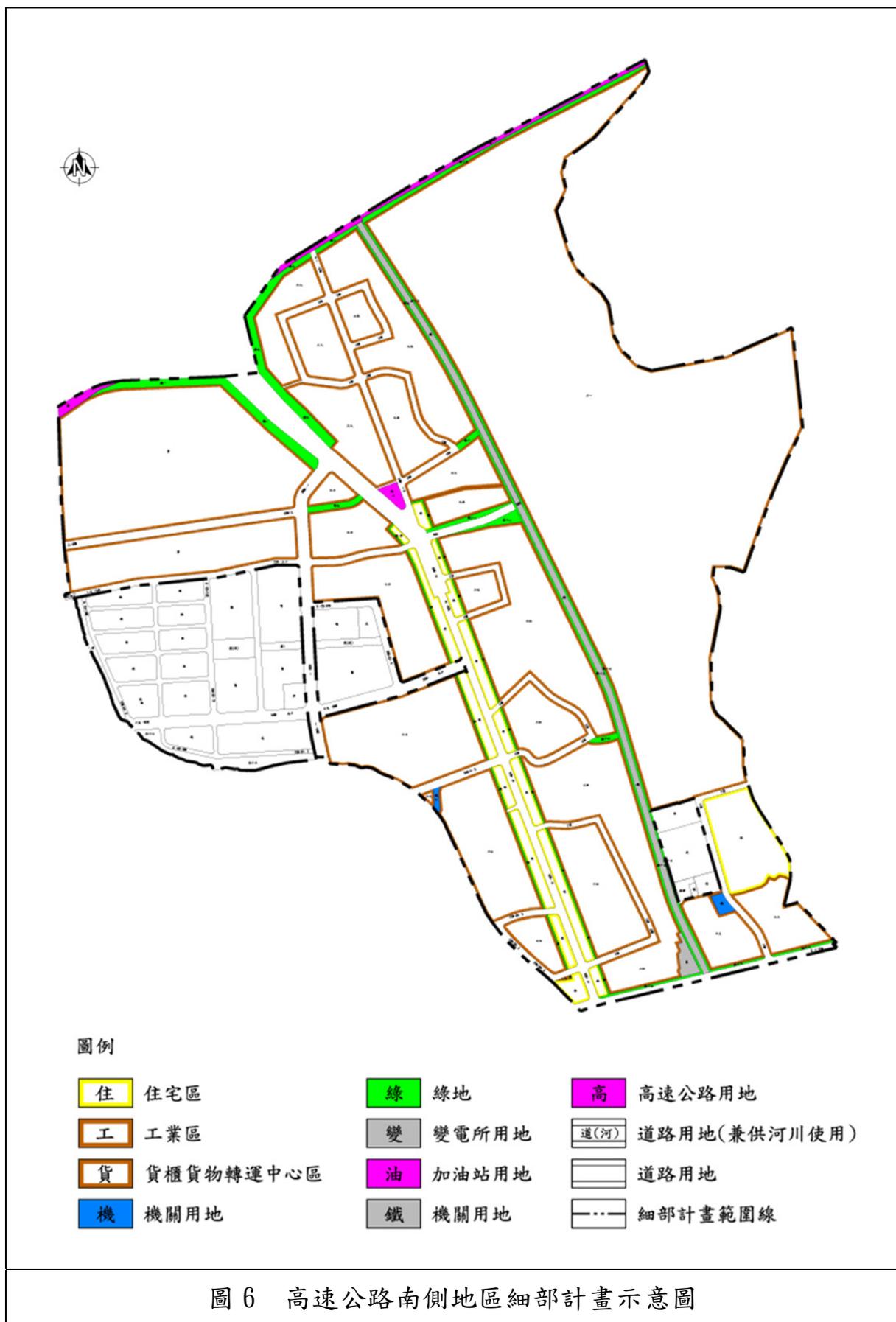


圖 6 高速公路南側地區細部計畫示意圖

公開展覽草案

三、本次整併後現行細部計畫內容

整併 2 處「部分桃園市地區細部計畫」、「高速公路南側地區細部計畫」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。

表 5 整併後現行細部計畫土地使用計畫面積表

項目		計畫面積 (公頃)	占都市計畫面積 百分比(%)	占都市發展用地 面積百分比(%)	
土地 使用 分區	住宅區	356.93	31.60	42.88	
	低密度住宅區	0.93	0.08	0.11	
	商業區	7.02	0.62	0.84	
	工業區	特種	82.59	7.31	9.92
		甲種	73.96	6.55	8.89
		零星	1.09	0.10	0.13
	貨物貨櫃轉運中心區	25.37	2.25	3.05	
	保存區	0.40	0.04	0.05	
	電信專用區	2.53	0.22	0.30	
	行政區	2.06	0.18	0.25	
	文教區	2.99	0.27	0.36	
	農業區	265.22	23.48	-	
	河川區	31.94	2.83	-	
	河川區(兼供道路使用)	0.01	0.00	-	
小計	853.05	75.52	66.79		
公共 設施 用地	機關用地	17.36	1.54	2.09	
	文高用地	7.78	0.69	0.93	
	文中用地	14.65	1.30	1.76	
	文小用地	20.58	1.82	2.47	
	公園用地	12.76	1.13	1.53	
	兒童遊樂場用地	3.27	0.29	0.39	
	停車場用地	0.17	0.01	0.02	
	綠地	15.63	1.38	1.88	

公開展覽草案

項目	計畫面積 (公頃)	占都市計畫面積 百分比(%)	占都市發展用地 面積百分比(%)
綠地(兼供道路使用)	6.83	0.60	0.82
鐵路用地	6.43	0.57	0.77
殯葬設施用地	4.25	0.38	0.51
加油站用地	0.24	0.02	0.03
變電所用地	0.32	0.03	0.04
捷運系統用地	0.25	0.02	0.03
電路鐵塔用地	0.01	0.00	0.00
高速公路用地	15.65	1.39	1.88
高速公路用地(兼供河川使用)	0.79	0.07	0.09
道路用地	147.35	13.05	17.70
道路用地(兼供河川使用)	2.14	0.19	0.26
小計	276.45	24.48	33.21
都市發展用地面積	832.33	-	100.00
計畫面積	1,129.51	100.00	-

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。

公開展覽草案

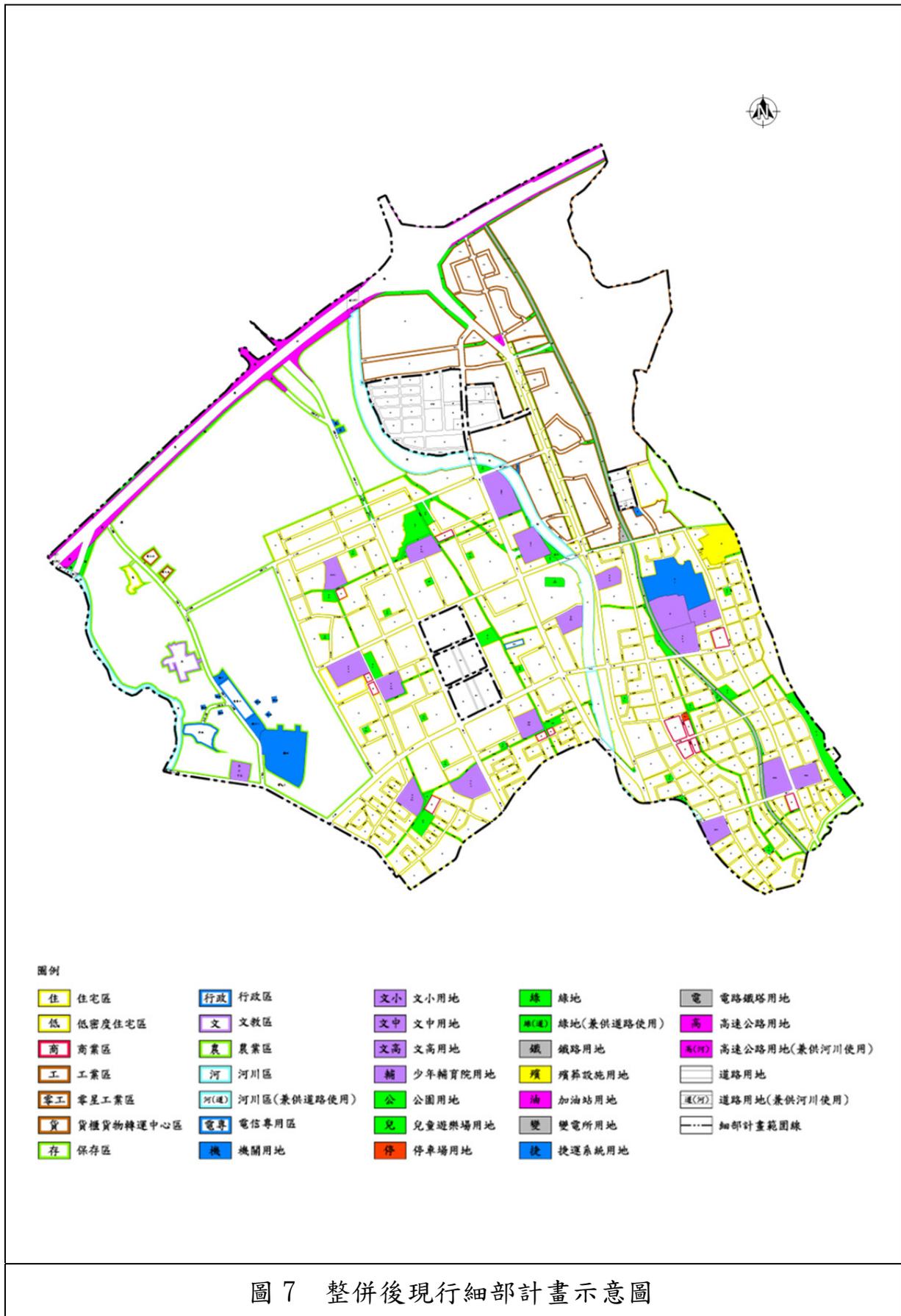


圖 7 整併後現行細部計畫示意圖

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。

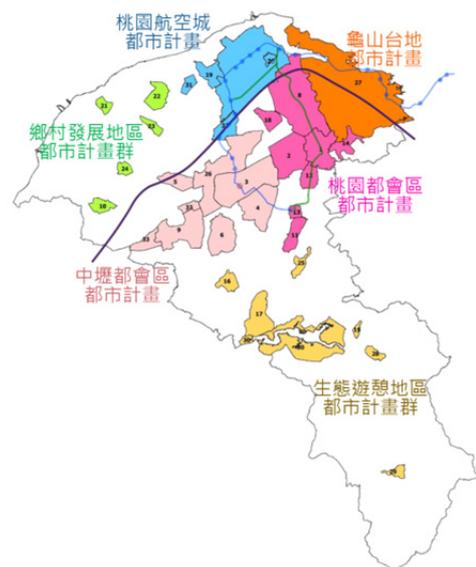
(1) 計畫目的

- 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 8 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

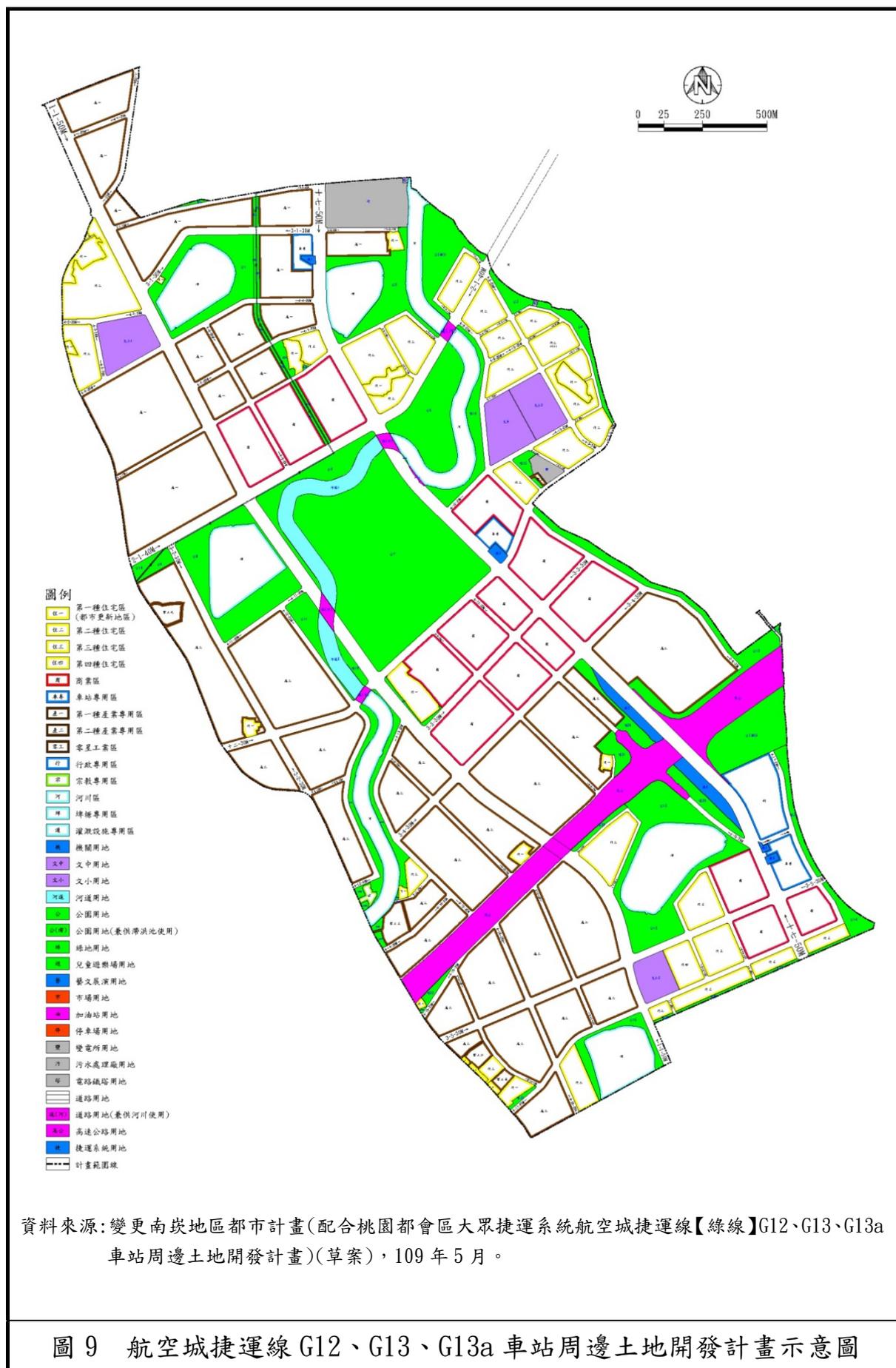
桃園市近年產業發展快速，人口顯著成長，是全國人口增加最快縣市之一，民國 100 年人口數逾 200 萬人，且在「桃園航空城」的帶領下，桃園市在大臺北都會區的角色將由外圍邊陲地區轉為北北桃全區的門戶，透過區域合作廊道的發展與建立，促進臺北市與其他核心產業城市之間的合作，發展成為近千萬人口的多核心網絡結構大都會。

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)經國轉運站

1. 內容概述

目前南崁交流道周邊車流量龐大，再加上國道客運都利用路邊停車載客，讓 3 車道的經國路、中正路僅剩 2 線道可供車輛通行，形成常態性的交通壅塞，桃園市政府為維持既有的道路容量，提供更好的乘車環境，於 107 年起規劃興建經國轉運站，以改善大客車於路邊停等上下客對主線車流的干擾，並紓解南崁交流道周邊道路的交通負荷。

經國路與幸福路口之經國轉運站位已於 108 年 5 月 6 日啟用，為地上 2 層樓建築，2 樓設有 180 席機車停車位，1 樓設有 6 席大客車月台，每日提供約 330 班次往返台北、台中、嘉義、台南及高雄等地，亦有 9 條市區公車路線服務桃園區市區的乘車需求。

2. 與本計畫區之關係

可紓解南崁交流道周邊道路交通壅塞之情形。

公開展覽草案

(十一)臺鐵林口線路廊活化工務計畫

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)

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務工程目前已完工，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。

公開展覽草案

(十二)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。

(十三)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。

公開展覽草案

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。

二、土地使用概況

(一) 土地使用分區

1. 住宅區

計畫面積 356.93 公頃，使用面積 284.74 公頃，使用率約 79.77%。

2. 低密度住宅區

為配合民國 72 年省府辦理改善農民住宅計畫，計畫面積 0.93 公頃，均已使用，現況多為舊有之農宅。

3. 商業區

計畫面積 7.02 公頃，使用面積 6.54 公頃，使用率約 93.12%。

4. 工業區

(1) 特種工業區(工一、工二)：計畫面積 82.59 公頃，使用面積 80.24 公頃，使用率約 93.62%，主要為中油煉油廠使用。

(2) 甲種工業區(工三～工八)：計畫面積 73.96 公頃，使用面積 61.78 公頃，使用率約 83.52%，位於南崁交流道附近及春日路兩側，多以鋼鐵、機械及紡織等工廠使用。

(3) 零星工業區：計畫面積 1.09 公頃，使用面積 1.07 公頃，使用率約 98.25%。

5. 貨物貨櫃轉運中心區

公開展覽草案

計畫面積 25.37 公頃，均已使用，作為貨櫃集散、停放、併裝等相關措施。

6. 保存區

計畫面積 0.40 公頃，均已使用，現況為宏善寺。

7. 電信專用區

計畫面積 2.53 公頃，使用面積 2.42 公頃，使用率為 95.69%，現況為中華電信。

8. 行政區

計畫面積 2.06 公頃，尚未使用。

9. 文教區

計畫面積 2.99 公頃，均已使用，現況為新興國際中小學。

10. 農業區

計畫面積 265.22 公頃，多為農業使用，其間分布部分既有聚落。

11. 河川區

計畫面積 31.94 公頃，包括部分南崁溪及茄苳溪。

12. 河川區(兼供道路使用)

計畫面積 0.01 公頃，為既有道路使用(民富九街)。

(二)公共設施用地

1. 機關用地

劃設機關用地 8 處，計畫面積 17.36 公頃，其中機三、機六已開闢使用，機四部分開闢，其餘尚未開闢，使用面積 8.24 公頃，使用率約 47.45%。

2. 文高用地

劃設文高用地 2 處，計畫面積 7.78 公頃，其一作少年輔育院使用，文高 2 尚未開闢，使用面積 3.96 公頃，使用率約 50.86%。

3. 文中用地

劃設文中用地 5 處，計畫面積 14.65 公頃，除文中六尚未完全開闢外，其餘皆已開闢，使用面積 14.56 公頃，使用率約

公開展覽草案

99.35%。

4. 文小用地

劃設文小用地 11 處，計畫面積 20.58 公頃，除文中十一尚未完全開闢外，其餘皆已開闢，使用面積 20.57 公頃，使用率約 99.97%。

5. 公園用地

劃設公園用地 13 處，計畫面積 12.76 公頃，除公二部分開闢、公十五尚未開闢外，其餘皆已開闢，使用面積 11.04 公頃，使用率約 86.49%。

6. 兒童遊樂場用地

劃設兒童遊樂場用地 16 處，計畫面積 3.27 公頃，除兒十二部分開闢、兒十一、十三、十四、十七、十八、十九、二十尚未開闢外，其餘皆已開闢，使用面積 2.16 公頃，使用率約 66.11%。

7. 停車場用地

劃設停車場用地 1 處，計畫面積 0.17 公頃，已開闢。

8. 綠地

於鐵路兩側、河川沿岸及住宅區之間等處劃設綠地，計畫面積 15.63 公頃，使用面積 6.39 公頃，使用率約 40.85%。

9. 綠地(兼供道路使用)

多為既有道路使用，計畫面積 6.83 公頃，使用面積 4.86 公頃，使用率約 71.16%。

10. 鐵路用地

計畫面積 6.43 公頃，已開闢為桃林鐵路(自行車及人行步道使用)。

11. 殯葬設施用地

劃設殯葬設施用地 1 處，計畫面積 4.25 公頃，已開闢為桃園殯儀館。

12. 加油站用地

劃設加油站用地 1 處，計畫面積 0.24 公頃，尚未開闢。

公開展覽草案

13. 變電所用地

劃設變電所用地 1 處，計畫面積 0.32 公頃，已開闢。

14. 捷運系統用地

劃設捷運系統用地 2 處，計畫面積 0.25 公頃，皆尚未開闢。

15. 電路鐵塔用地

劃設電路鐵塔用地 1 處，計畫面積 0.01 公頃，已開闢。

16. 高速公路用地

計畫面積 15.65 公頃，為中山高速公路。

17. 高速公路用地(兼供河川使用)

計畫面積 0.79 公頃，包括部分南崁溪及茄苳溪。

18. 道路用地

計畫面積 147.35 公頃，使用面積 137.52 公頃，使用率約 93.33%。

19. 道路用地(兼供河川使用)

計畫面積 2.14 公頃，包括部分南崁溪及茄苳溪。

公開展覽草案

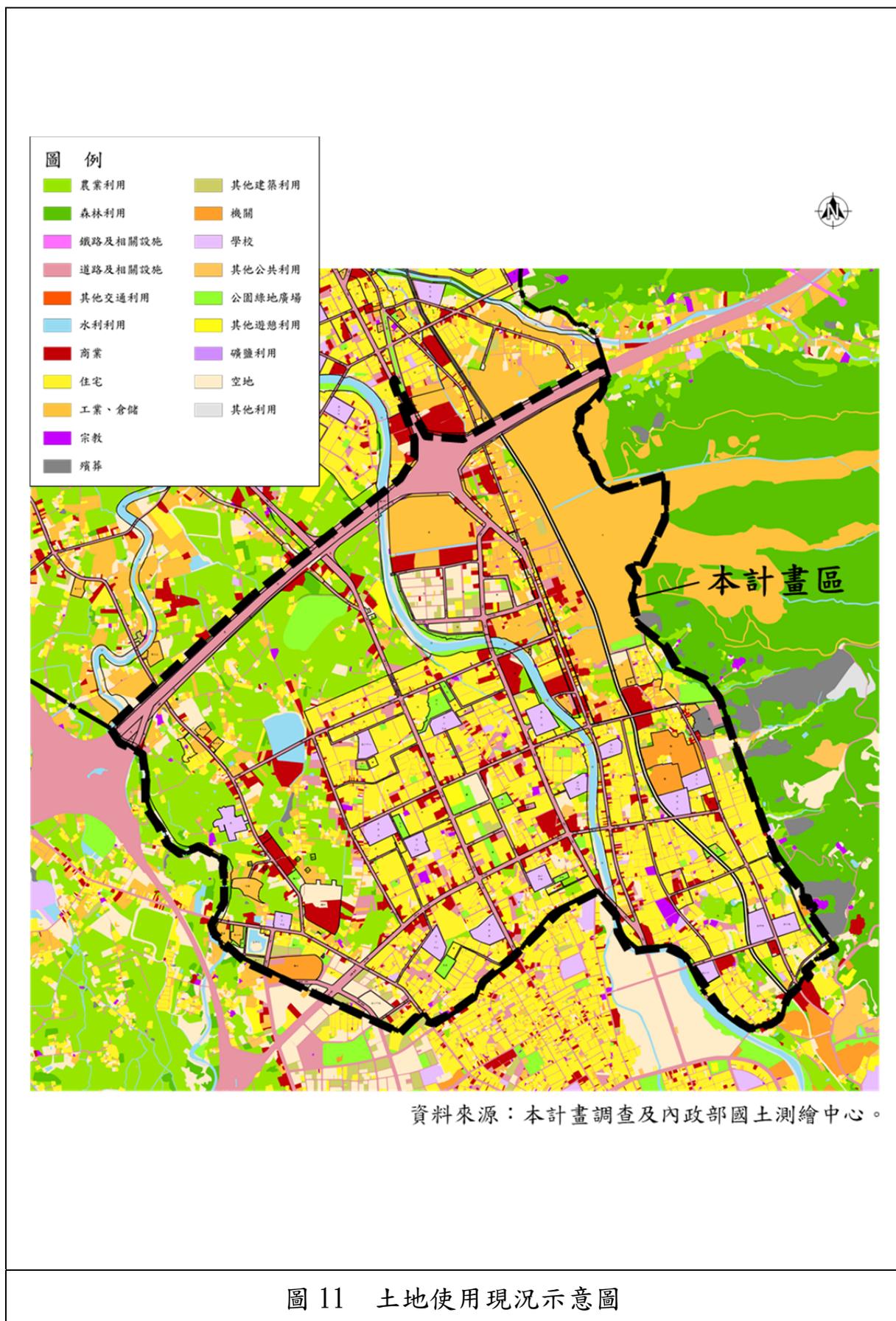


圖 11 土地使用現況示意圖

公開展覽草案

表 6 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	356.93	284.74	79.77%	
	低密度住宅區	0.93	0.93	100.00%	
	商業區	7.02	6.54	93.12%	
	工業區	特種	82.59	80.24	93.62%
		甲種	73.96	61.78	83.52%
		零星	1.09	1.07	98.25%
	貨物貨櫃轉運中心區	25.37	25.37	100.00%	
	保存區	0.40	0.40	100.00%	
	電信專用區	2.53	2.42	95.69%	
	行政區	2.06	0.00	0.00%	
	文教區	2.99	2.99	100.00%	
	農業區	265.22	-	-	
	河川區	31.94	-	-	
	河川區(兼供道路使用)	0.01	-	-	
小計	853.05	-	-		
公共 設施 用地	機關用地	17.36	8.24	47.45%	
	文高用地	7.78	3.96	50.86%	
	文中用地	14.65	14.56	99.35%	
	文小用地	20.58	20.57	99.97%	
	公園用地	12.76	11.04	86.49%	
	兒童遊樂場用地	3.27	2.16	66.11%	
	停車場用地	0.17	0.17	100.00%	
	綠地	15.63	6.39	40.85%	
	綠地(兼供道路使用)	6.83	4.86	71.16%	
	鐵路用地	6.43	6.43	100.00%	
	殯葬設施用地	4.25	4.25	100.00%	
	加油站用地	0.24	0.00	0.00%	
	變電所用地	0.32	0.32	100.00%	
	捷運系統用地	0.25	0.00	0.00%	
	電路鐵塔用地	0.01	0.01	100.00%	
	高速公路用地	15.65	15.65	100.00%	
高速公路用地(兼供河川使用)	0.79	0.79	100.00%		
道路用地	147.35	137.52	93.33%		

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(兼供河川使用)	2.14	2.14	100.00%
小計	276.45	-	-
合計	1,129.51	-	-

註：表內數值係採電腦自動計算至小數點後2位。

資料來源：本計畫調查及內政部國土測繪中心。

表 7 本次通盤檢討前公共設施面積檢討表

面積單位：公頃

用地類別	檢討標準 (計畫人口：145,000人-原部分桃園市細計區) (計畫區主要為桃園區，共計27里)	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。	13.50	12.76	-0.74	
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。	2.70	3.27	+0.57	
綠地	按自然地形或設置目的檢討。	-	15.63	-	
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13.8m ² 。	28.89	20.58	-8.31
	文中	依「國民中小學設備基準」每生不得小於16.7m ² 。	23.35	14.65	-8.70
	文高	由主管機關研訂整體配置計畫及需求面積。	-	7.78	-
停車場	不得低於計畫區內車輛預估數20%停車需求。	31.87	0.17	-31.71	
五項	應劃設不低於計畫區面積10%之公園、綠地、廣場、體育場及兒童遊樂場用地。	112.95	31.66	-81.29	

註：表內數值係採電腦自動計算至小數點後2位。

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)桃園宜居生活區

配合捷運大眾運輸 TOD 理念規劃之土地使用混合機能，延續桃園核心地區發展。

(二)產業發展區

配合煉油廠未來搬遷之契機，朝向產業升級及轉型，降低工業使用與環境之衝突。

(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。

(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：既成道路納入都市計畫道路系統。

對 策：

- (一)現有之既成道路多供公眾通行使用，且經認定為既成道路，一般皆有指定建築線等問題，本次檢討處理原則為若有已屬聯繫計畫道路之重要巷道且現況通行寬度達 8 公尺以上者，得配合調整變更為計畫道路。
- (二)初步建議可變更為計畫道路為蘆宏路及永安北路(同德國中南側)，將蘆宏路劃設為 12 公尺計畫道路，永安北路(同德國中南側)劃設為 8 公尺計畫道路。
- (三)其餘之現有巷道多屬因建築所需留設之通路，其可供通行之寬度不一，難以劃設為等寬之計畫道路；並恐損及兩側建物及土地所有權人之權益，亦非屬整體路網所必須，爰建議不予變更為計畫道路。

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。

課題三：細部計畫整併。

說 明：

- (一)現行細部計畫地區共 10 處及 1 處未擬定細計地區，造成民眾混淆且瀏覽查詢計畫書圖不便，另辦理都市計畫通盤檢討及變更作業時，亦須耗費較多的作業時間與經費，應推動細部計畫整併作業，使都市計畫書圖數量減少，民眾查詢更為便捷，同時法定通盤檢討與變更作業更具效率。

公開展覽草案

(二)檢視本計畫區內現行各細部計畫之土地使用管制規定，雖多有共通性，但亦有其土管規定之特殊性，建蔽率、容積率管制及退縮規定亦多有不同，整併不易。

對 策：

(一)剔除個案具特殊性規定及整體開發之細計地區共 5 處，剩餘 5 處以高速公路南北兩側為分界，整併為兩處細計區，原細計之一般性土管規定予以整合或修正。

(二)倘部分規定無法整合者，則以分列方式轉載原土地使用管制要點。

玖、變更內容

本次檢討變更內容如下：

表 8 變更內容明細表

編號	位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
1	計畫目標年	民國 110 年	民國 125 年	配合全國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(屬高速公路以南部分)」等 3 處	「南崁地區都市計畫(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。	
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。	
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)。	

公開展覽草案

編號	位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
5	計畫區南側	綠地(綠 86) (0.21)	綠地 (兼供道路 使用) (0.21)	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。	
6	計畫區北側	綠地 (綠 5) (0.21)	綠地 (兼供道路 使用) (0.21)	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。	
7	計畫區南側	綠地 (綠 116) (0.18)	綠地 (兼供道路 使用) (0.18)	1. 為解決道路瓶頸問題及消防救災之功能,並完善慈文國中通往大興西路二段 139 巷之通學步道,縮短通學時間及提升學生通學步行安全及,將部分綠地變更為綠地(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。	
8	計畫區西側 永安北路(同 德國中南側 路段)	住宅區 (0.10)	道路用地 (0.10)	該路段現況約為 8 公尺寬之既有道路,係屬銜接地區交通之道路,爰檢討變更為道路用地。	
9	計畫區中央 公八南側	河川區 (0.28)	住宅區 (0.28)	1. 依本府民國 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。 2. 本次變更為住宅區部分係前次通盤檢討由住宅區變更為河川區,屬回復為原分區,免予回饋。	
		道路用地 (兼供河川 使用) (0.10)	道路用地 (0.10)		

公開展覽草案

編號	位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
10	計畫區西南側共計 6 處部分機關用地	機關用地 (機四) (0.50)	農業區 (0.50)	考量部分機關用地自第一次通盤檢討後至今仍未開發利用，爰恢復為原分區。	
11	計畫區西側茄苳溪高速公路橋至負民橋上游右岸	高速公路用地(兼供河川使用) (0.02)	高速公路用地 (0.02)	依本府民國 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。	
12	計畫區西側	農業區 (0.11)	特定工廠專用區 (特專一)(附) (0.11) 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. 變更範圍為桃園區八角段 51 地號及部分 44、45 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。
13	計畫區西南側	農業區 (0.05)	特定工廠專用區 (特專二)(附) (0.05) 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	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. 變更範圍為桃園區星見段 240、243、245、247 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

公開展覽草案

編號	位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
			計畫土地變更 負擔回饋審議 原則」辦理。		
14	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。	畫。

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

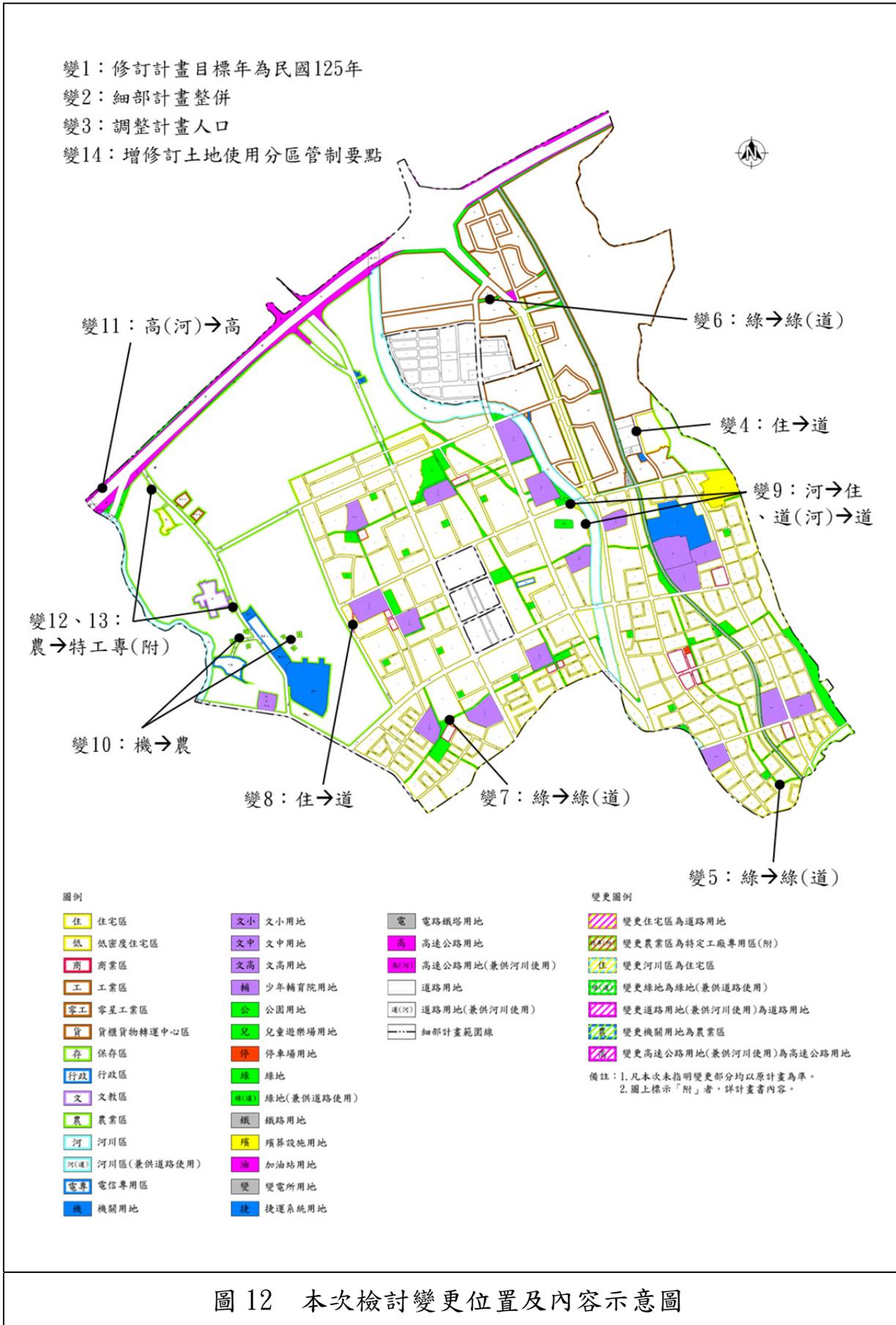


圖 12 本次檢討變更位置及內容示意圖

公開展覽草案

表 9 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	8	9	10	11	12	13	14	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	細部計畫 畫整併	-0.05			-0.10	0.28						0.13				
	低密度住宅區																		
	商業區																		
	工業區				特種														
					甲種														
					零星														
	特定工廠專用區													0.11	0.05			0.16	
	貨物貨櫃 轉運中心區																		
	保存區																		
	電信專用區																		
	行政區																		
	文教區																		
	農業區												0.50		-0.11	-0.05		0.34	
	河川區											-0.28						-0.28	
	河川區 (兼供道路使用)																		
小計				-0.05	0.00	0.00	0.00	-0.10	0.00	0.50	0.00	0.00	0.00	0.35					
公共 設施 用地	機關用地									-0.50					-0.50				
	文高用地																		
	文中用地																		
	文小用地																		
	公園用地																		
	兒童遊樂場用地																		
	停車場用地																		
	綠地				-0.21	-0.21	-0.18								-0.60				
	綠地 (兼供道路使用)				0.21	0.21	0.18								0.60				
	鐵路用地																		
	殯葬設施用地																		
	加油站用地																		
	變電所用地																		
	捷運系統用地																		
	電路鐵塔用地																		
	高速公路用地										0.02				0.02				
	高速公路用地 (兼供河川使用)										-0.02				-0.02				
道路用地				0.05				0.10	0.10					0.25					
道路用地 (兼供河川使用)								-0.10						-0.10					
小計				0.05	0.00	0.00	0.00	0.10	0.00	-0.50	0.00	0.00	0.00	0.35					
合計				0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	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。

公開展覽草案

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 180,000 人。

二、土地使用計畫

(一)住宅區

原計畫面積 356.93 公頃，本次檢討將部分住宅區變更為道路用地、部分河川區變更為住宅區，檢討後面積 357.06 公頃。

(二)低密度住宅區

原計畫面積 0.93 公頃，本次檢討維持原計畫。

(三)商業區

原計畫面積 7.02 公頃，本次檢討維持原計畫。

(四)工業區

分為特種工業區、甲種工業區及零星工業區，原計畫面積合計 157.64 公頃，本次檢討維持原計畫。

(五)特定工廠專用區

原計畫無劃設，本次檢討將部分農業區變更為特定工廠專用區，檢討後面積 0.16 公頃。

(六)貨物貨櫃轉運中心區

原計畫面積 25.37 公頃，本次檢討維持原計畫。

(七)保存區

原計畫面積 0.40 公頃，本次檢討維持原計畫。

(八)電信專用區

原計畫面積 2.53 公頃，本次檢討維持原計畫。

(九)行政區

原計畫面積 2.06 公頃，本次檢討維持原計畫。

(十)文教區

原計畫面積 2.99 公頃，本次檢討維持原計畫。

(十一)農業區

原計畫面積 265.22 公頃，本次檢討將部分農業區變更為特定工廠專用區、部分機關用地變更為農業區，檢討後面積 265.56 公頃。

公開展覽草案

頃。

(十二)河川區

原計畫面積 31.94 公頃，本次檢討將部分河川區變更為住宅區，檢討後面積 31.66 公頃。

(十三)河川區(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、公共設施計畫

(一)機關用地

原計畫面 17.36 公頃，本次檢討將部分機關用地變更為農業區，檢討後面積 16.86 公頃。

(二)文高用地

原計畫面積 7.78 公頃，本次檢討維持原計畫。

(三)文中用地

原計畫面積 14.65 公頃，本次檢討維持原計畫。

(四)文小用地

原計畫面積 20.58 公頃，本次檢討維持原計畫。

(五)公園用地

原計畫面積 12.76 公頃，本次檢討維持原計畫。

(六)兒童遊樂場用地

原計畫面積 3.27 公頃，本次檢討維持原計畫。

(七)停車場用地

原計畫面積 0.17 公頃，本次檢討維持原計畫。

(八)綠地

原計畫面積 15.63 公頃，本次檢討將部分綠地變更為綠地(兼供道路使用)，檢討後面積 15.03 公頃。

(九)綠地(兼供道路使用)

原計畫面積 6.83 公頃，本次檢討將部分綠地變更為綠地(兼供道路使用)，檢討後面積 7.43 公頃。

(十)殯葬設施用地

原計畫面積 4.25 公頃，本次檢討維持原計畫。

公開展覽草案

(十一)加油站用地

原計畫面積 0.24 公頃，本次檢討維持原計畫。

(十二)變電所用地

原計畫面積 0.32 公頃，本次檢討維持原計畫。

(十三)捷運系統用地

原計畫面積 0.25 公頃，本次檢討維持原計畫。

(十四)電路鐵塔用地

原計畫面積 0.01 公頃，本次檢討維持原計畫。

四、交通系統計畫

(一)道路系統

1. 道路用地

原計畫面積 147.35 公頃，本次檢討將部分住宅區變更為道路用地、部分道路用地(兼供河川使用)變更為道路用地，檢討後面積 147.60 公頃。

2. 道路用地(兼供河川使用)

原計畫面積 2.14 公頃，本次檢討將部分道路用地(兼供河川使用)變更為道路用地，檢討後面積 2.04 公頃。

3. 高速公路用地

原計畫面積 15.65 公頃，本次檢討將部分高速公路用地(兼供河川使用)變更為高速公路用地，檢討後面積 15.67 公頃。

4. 高速公路用地(兼供河川使用)

原計畫面積 0.79 公頃，本次檢討將部分高速公路用地(兼供河川使用)變更為高速公路用地，檢討後面積 0.77 公頃。

(二)鐵路用地

原計畫面積 6.43 公頃，本次檢討維持原計畫。

公開展覽草案

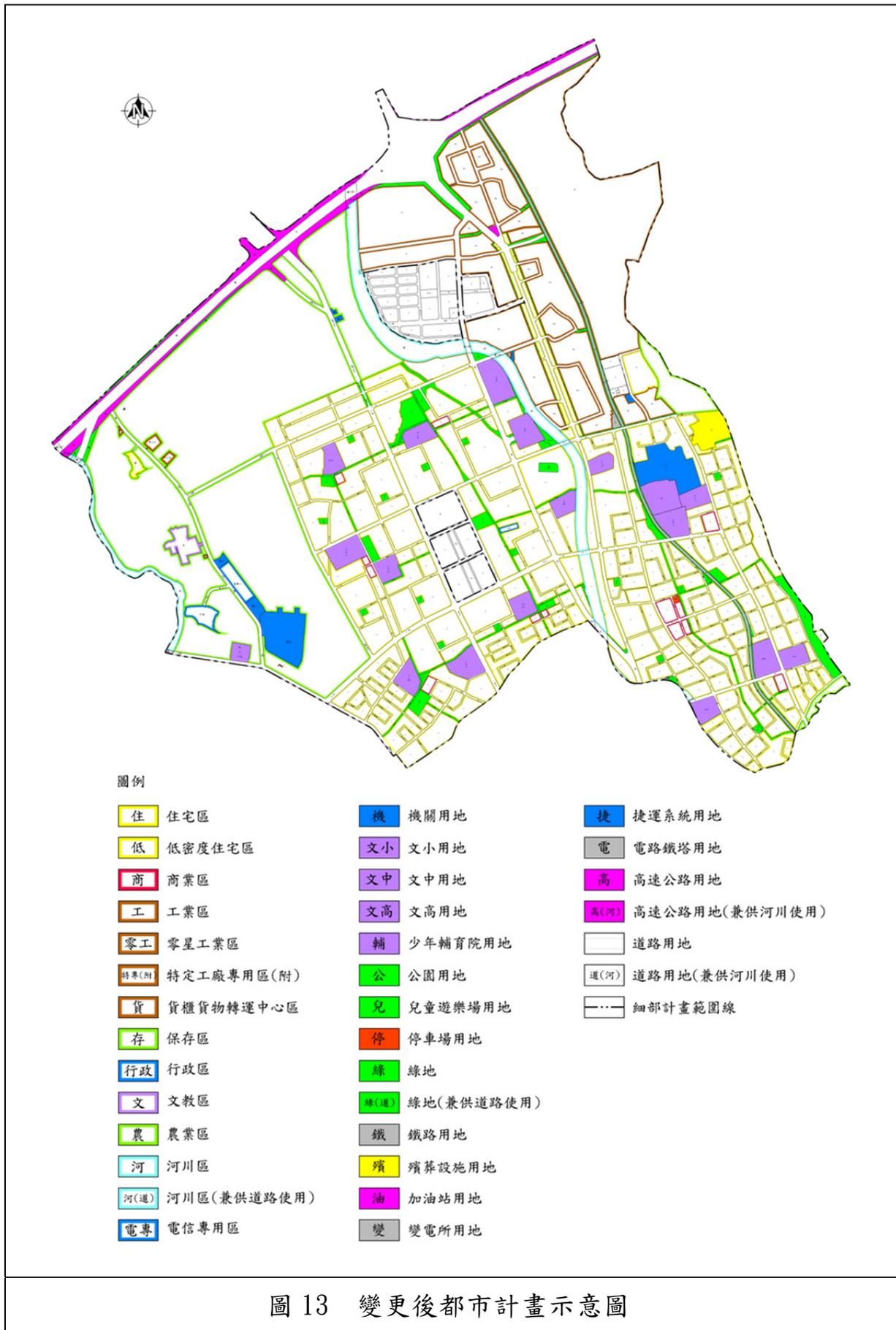


圖 13 變更後都市計畫示意圖

公開展覽草案

表 10 本次檢討變更前後土地使用面積表

項目	檢討前 計畫面積 (公頃)	本次檢討 增減面積 (公頃)	檢討後計畫				
			面積 (公頃)	占都市 計畫面積 百分比(%)	占都市發展 用地面積 百分比(%)		
土地 使用 分區	住宅區	356.93	0.13	357.06	31.63	42.93	
	低密度住宅區	0.93	-	0.93	0.08	0.11	
	商業區	7.02	-	7.02	0.62	0.84	
	工業區	特種	82.59	-	82.59	7.32	9.93
		甲種	73.96	-	73.96	6.55	8.89
		零星	1.09	-	1.09	0.10	0.13
	特定工廠專用區	-	0.16	0.16	0.01	0.02	
	貨物貨櫃轉運中心區	25.37	-	25.37	2.25	3.05	
	保存區	0.40	-	0.40	0.04	0.05	
	電信專用區	2.53	-	2.53	0.22	0.30	
	行政區	2.06	-	2.06	0.18	0.25	
	文教區	2.99	-	2.99	0.27	0.36	
	農業區	265.22	0.34	265.56	23.52	-	
	河川區	31.94	-0.28	31.66	2.80	-	
	河川區 (兼供道路使用)	0.01	-	0.01	0.00	-	
小計	853.05	0.35	853.40	75.59	66.87		
公共 設施 用地	機關用地	17.36	-0.50	16.86	1.49	2.03	
	文高用地	7.78	-	7.78	0.69	0.94	
	文中用地	14.65	-	14.65	1.30	1.76	
	文小用地	20.58	-	20.58	1.82	2.47	
	公園用地	12.76	-	12.76	1.09	1.47	
	兒童遊樂場用地	3.27	-	3.27	0.29	0.39	
	停車場用地	0.17	-	0.17	0.01	0.02	
	綠地	15.63	-0.60	15.03	1.33	1.81	
	綠地(兼供道路使用)	6.83	0.60	7.43	0.66	0.89	
	鐵路用地	6.43	-	6.43	0.57	0.77	

公開展覽草案

項目	檢討前 計畫面積 (公頃)	本次檢討 增減面積 (公頃)	檢討後計畫		
			面積 (公頃)	占都市 計畫面積 百分比(%)	占都市發展 用地面積 百分比(%)
殯葬設施用地	4.25	-	4.25	0.38	0.51
加油站用地	0.24	-	0.24	0.02	0.03
變電所用地	0.32	-	0.32	0.03	0.04
捷運系統用地	0.25	-	0.25	0.02	0.03
電路鐵塔用地	0.01	-	0.01	0.00	0.00
高速公路用地	15.65	0.02	15.67	1.39	1.88
高速公路用地 (兼供河川使用)	0.79	-0.02	0.77	0.07	0.09
道路用地	147.35	0.25	147.60	13.07	17.75
道路用地 (兼供河川使用)	2.14	-0.10	2.04	0.18	0.25
小計	275.95	-0.35	275.60	24.41	33.13
都市發展用地面積	831.83	-0.06	831.77	-	100.00
計畫面積	1,129.01	-	1,129.01	100.00%	-

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。

公開展覽草案

表 11 本次檢討後公共設施用地明細表

項目	編號	面積 (公頃)	位置	使用情形	備註
機關 用地	機	0.18	計畫區東側、機三北側。 (原南側細計區)		供警察設施 使用。
	機三	7.76	計畫區東側、文小八北側。 (原部分桃園市細計區)	軍事單位。	
	機四	7.52	計畫區西南側、文小十三東 側。	中華電信料場。	
	機六	0.09	計畫區北側、文高二東側。 (原南側細計區)	汴洲里老人活動 中心。	
	機十	0.42	計畫區西南側、文小十三北 側。	消防局及地檢署 (規劃中)。	
	機十一	0.89	計畫區西南側、文小十三北 側。		供法務部行 政執行署桃 園行政執行 處使用。
	小計	16.86			
學校 用地	文高 用地	文高二	計畫區中央、文中七北側。 (原部分桃園市細計區)		
		少年 輔育院	計畫區東側、文中三北側。 (原部分桃園市細計區)	敦品中學。	
		小計	7.78		
	文中 用地	文中三	計畫區東側、少年輔育院南 側。(原部分桃園市細計區)	會稽國中。	
		文中四	計畫區東南側、文小九西 側。(原部分桃園市細計區)	大有國中。	
		文中五	計畫區西南側、兒十五南 側。(原部分桃園市細計區)	慈文國中。	
		文中六	計畫區西側、公七西側。 (原部分桃園市細計區)	同德國中。	
		文中七	計畫區中央、公八西。 (原部分桃園市細計區)	經國國中。	
		小計	14.65		
	文小 用地	文小八	計畫區東側、機三南側。(原 部分桃園市細計區)	快樂國小。	
		文小九	計畫區東南側、文中四東 側。(原部分桃園市細計區)	大有國小。	
		文小十	計畫區東南側、文中四西 側。(原部分桃園市細計區)	大業國小。	
		文小十一	計畫區中央、機三西側。 (原部分桃園市細計區)	會稽國小。	
		文小十二	計畫區西南側、公五北側。	永順國小。	

公開展覽草案

項目	編號	面積 (公頃)	位置	使用情形	備註
			(原部分桃園市細計區)		
	文小十三	1.25	計畫區西南側、機四西側。	中埔國小。	
	文小十四	1.96	計畫區南側、公四西側。 (原部分桃園市細計區)	慈文國小。	
	文小十五	1.83	計畫區中央、電專一東側。 (原部分桃園市細計區)	新埔國小。	
	文小十六	1.91	計畫區西側、公七南側。 (原部分桃園市細計區)	同德國小。	
	文小十七	2.11	計畫區中央、公十南側。 (原部分桃園市細計區)	同安國小。	
	文小十八	1.93	計畫區中央、公十一北側。 (原部分桃園市細計區)	莊敬國小。	
	小計	20.58			
公園 用地	公二	3.86	計畫區東南側、文小九東側。 (原部分桃園市細計區)	忠義公園。	
	公三	0.51	計畫區東側、兒十東側。 (原部分桃園市細計區)	大檜溪公園。	
	公四	0.39	計畫區南側、文小十四東側。 (原部分桃園市細計區)	同新公園。	
	公五	1.14	計畫區西南側、文小十二南側。 (原部分桃園市細計區)	溫州公園。	
	公六	0.95	計畫區中央、電專一西北側。 (原部分桃園市細計區)	同安公園。	
	公七	0.85	計畫區西側、文中六東側。 (原部分桃園市細計區)	同德環保公園。	
	公八	0.98	計畫區中央、兒二十六北側。 (原部分桃園市細計區)	南平公園。	
	公九	0.62	計畫區中央、公十東側。 (原部分桃園市細計區)	莊敬公園。	
	公十	2.40	計畫區中央、公九西側。 (原部分桃園市細計區)	中正公園。	
	公十一	0.49	計畫區西北側、文小十八南側。 (原部分桃園市細計區)	瑞慶公園。	
	公十二	0.29	計畫區北側、文高二北側。 (原部分桃園市細計區)	經國環保公園。	
	公十四	0.15	計畫區東側、公三西側。 (原部分桃園市細計區)	會稽公園。	
	公十五	0.11	計畫區南側、公四東側。 (原部分桃園市細計區)		
	小計	12.76			
兒童遊	兒九	0.19	計畫區東側、機三東側。	快樂公園。	

公開展覽草案

項目	編號	面積 (公頃)	位置	使用情形	備註
樂場 用地			(原部分桃園市細計區)		
	兒十	0.16	計畫區東南側、停二東北側。(原部分桃園市細計區)	寶山公園。	
	兒十一	0.19	計畫區南側、停二西北側。(原部分桃園市細計區)	兒11公園。	
	兒十二	0.18	計畫區南側、文小十西北側。(原部分桃園市細計區)	大興里簡易公園。	
	兒十三	0.20	計畫區東南側、文小十東南側。(原部分桃園市細計區)		
	兒十四	0.17	計畫區南側、文中五東北側。(原部分桃園市細計區)		
	兒十五	0.16	計畫區西南側、文中五北側。(原部分桃園市細計區)	中寧公園。	
	兒十六	0.18	計畫區中央、電專一南側。(原部分桃園市細計區)	新埔公園。	
	兒十七	0.16	計畫區西側、兒十五北側。(原部分桃園市細計區)		
	兒十八	0.17	計畫區西側、兒十七西側。(原部分桃園市細計區)		
	兒十九	0.16	計畫區中央、文小十七東側。(原部分桃園市細計區)		
	兒二十	0.18	計畫區中央、文小十七南側。(原部分桃園市細計區)		
	兒二十一	0.17	計畫區西側、公七東北側。(原部分桃園市細計區)	明德公園。	
	兒二十二	0.19	計畫區西側、公十一南側。(原部分桃園市細計區)	寶慶公園。	
	兒二十三	0.18	計畫區西北側、文小十八東側。(原部分桃園市細計區)	瑞明公園。	
	兒二十六	0.65	計畫區中央，文小十五北側。(原部分桃園市細計區)	南通公園。	
		小計	3.27		
停車場 用地	停二	0.17	計畫區東南側、兒十西南側。(原部分桃園市細計區)	停車場、活動中心。	
鐵路 用地	鐵	6.43	計畫區東側。	桃林鐵路(自行車及人行步道)。	
殯葬設 施用地	殯	4.25	計畫區東側。 (原部分桃園市細計區)	桃園殯儀館。	
加油站 用地	油二	0.24	計畫區北側。 (原南側細計區)		
變電所	變	0.32	計畫區北側、機三北側。	變電所。	

公開展覽草案

項目	編號	面積 (公頃)	位置	使用情形	備註
用地			(原南側細計區)		
捷運系統用地	捷運	0.25	計畫區北側。		
電路鐵塔用地	電	0.01	計畫區西北側、低密度住宅區北側。	電塔。	
高速公路用地	高	15.67	計畫區北側。	中山高速公路。	
高速公路用地 (兼供河川使用)	高(河)	0.77	計畫區北側。	南崁溪、茄苳溪。	
綠地	綠	15.03			
綠地(兼供道路使用)	綠(道)	7.43			
道路用地	道	147.60			
道路用地(兼供河川使用)	道(河)	2.04		南崁溪、茄苳溪。	

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。

公開展覽草案

表 12 本次檢討後公共設施用地面積檢討分析表

單位：公頃

用地類別	檢討標準(計畫人口：180,000人) (計畫區主要為桃園區，共計27里)		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。		13.50	12.76	-0.74
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。		2.70	3.27	+0.57
綠地	按自然地形或設置目的檢討。		-	15.03	-
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	28.89	20.58	-8.31
	文中	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。			
	文高	由主管機關研訂整體配置計畫及需求面積。	-	7.78	-
停車場	不得低於計畫區內車輛預估數20%停車需求		39.56	0.17	-39.39
五項	檢討後之計畫面積，不得低於檢討前計畫劃設之面積。		31.66	31.06	-0.60
	應劃設不低於計畫區面積10%之公園、綠地、廣場、體育場及兒童遊樂場用地。		112.95		-81.89

表 13 本次檢討後道路編號明細表

編號	寬度 (公尺)	長度 (公尺)	起訖點	備註
一	30	3,025	自交流道貫通南崁溪西側社區向南接桃園外環幹道	經國路、春日路
三	20	600	自一號道路至南崁溪	
四	30	1,665	自一號道路至計畫區西側	大興西路
五	30	1,880	自計畫區南側至3-1號道路	中正路
六	20、40	2,499	自一號道路至交流道	春日路
七	20	1,603	計畫區西側邊界	永安路
八	20	1,873	自計畫區北側至七號道路	富國路
九	20	2,290	自一號道路至計畫區東南側	大興路、大有路
十	20	610	自九號道路經文小十至南崁溪	民光東路
十一	15	729	自計畫區北側至六號道路	民生北路

公開展覽草案

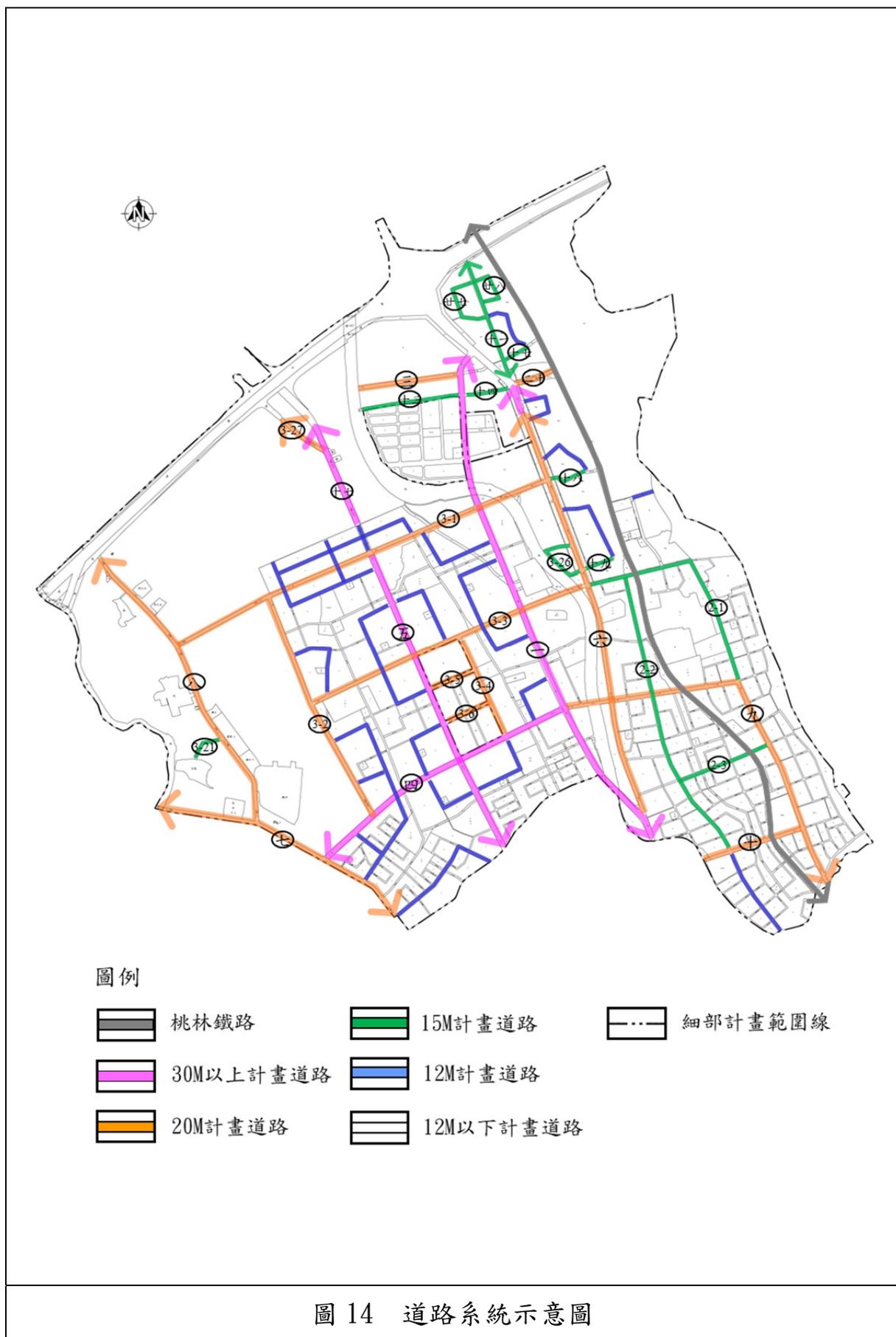
編號	寬度 (公尺)	長度 (公尺)	起訖點	備註
十三	15	588	自一號道路至南崁溪	有恆街
十四	15	246	自一號道路至六號道路	有恆街
十七	15	145	自十一號道路至廿九號道路	民生北路一段 54 巷
十七	30	612	自交流道至 3-19 道路	中正北路
十八	15	243	自六號道路至卅一號道路	
十九	15	172	自六道號至卅二號道路	
二十	20	241	自十一號道路至桃林鐵路	
廿一	-	449	自卅三號道路至 2-1 號道路	鹽務路
廿七	15	441	自十一號道路至十一號道路	建國路、民權路
廿八	15	327	自十一號道路至十一號道路	
廿九	12	352	自十一號道路至十七號道路	
卅	12	376	自六號道路至六號道路	
卅一	12	360	自六號道路至十八號道路	
卅二	12	679	自六號道路至十九號道路	
卅三	12	130	自計畫區東側至鹽務路	
2-1	15	1,390	自六號道路至九號道路	健行路、大有路
2-2	15	1,775	自 2-1 號道路至十號道路	大業路
2-3	15	570	自 2-2 號道路至九號道路	寶山街
2-4	12	560	自十號道路至計畫區南界	大業路
2-5	11	454	計畫區南側邊界	三元街
3-1	20	2,387	自六號道路至富國路	莊敬路
3-2	20	1,425	自四號道路至 3-1 號道路	寶慶路
3-3	20	1,770	自六號道路至 3-2 號道路	南平路
3-4	20	660	自四號道路至 3-3 號道路	新埔六街
3-5	20	290	自五號道路至 3-4 號道路	同德六街
3-6	20	300	自五號道路至 3-4 號道路	同德五街
3-7	12	770	自七號道路至計畫界線	慈德街
3-8	12	1,270	自七號道路至 3-2 號道路	同德七街、中埔二街、永順街
3-9	12	195	自 3-2 號道路至 3-8 號道路	同德三街
3-10	12	205	自四號道路至 3-8 號道路	蓮埔街
3-11	12	860	自五號道路至四號道路	新埔六街、同德二街
3-12	12	390	自四號道路至一號道路	新埔五街、天祥三街
3-13	12	970	自一號道路至一號道路	新埔七街、天祥五街
3-14	12	560	自一號道路至 3-1 號道路	天祥七街、新埔十街

公開展覽草案

編號	寬度 (公尺)	長度 (公尺)	起訖點	備註
3-15	12	1,490	自五號道路至3-3號道路	新埔八街、同德十一街、中埔六街、同德六街
3-16	12	505	自3-3號道路至3-2號道路	安慶街
3-17	12	818	自五號道路北至農業區	莊一街、敬三街
3-18	12	900	自3-17號道路至3-1號道路	莊二街、同安街
3-19	12	165	自3-1號道路至十七號道路	中正路
3-20	12	275	自3-1號道路北至農業區	敬二街
3-21	15	221	自八號道路至行政區	富國路229巷
3-26	15	446	自六號道路至六號道路	鹽庫西街
3-27	20	295	自交流道至十七號道路	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



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

指定鄰近之藝文展演用地為地區防(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

鄰近之經國地區計有同安派出所，另機十用地已規劃供消防第一大隊及埔子分隊廳舍使用。

(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

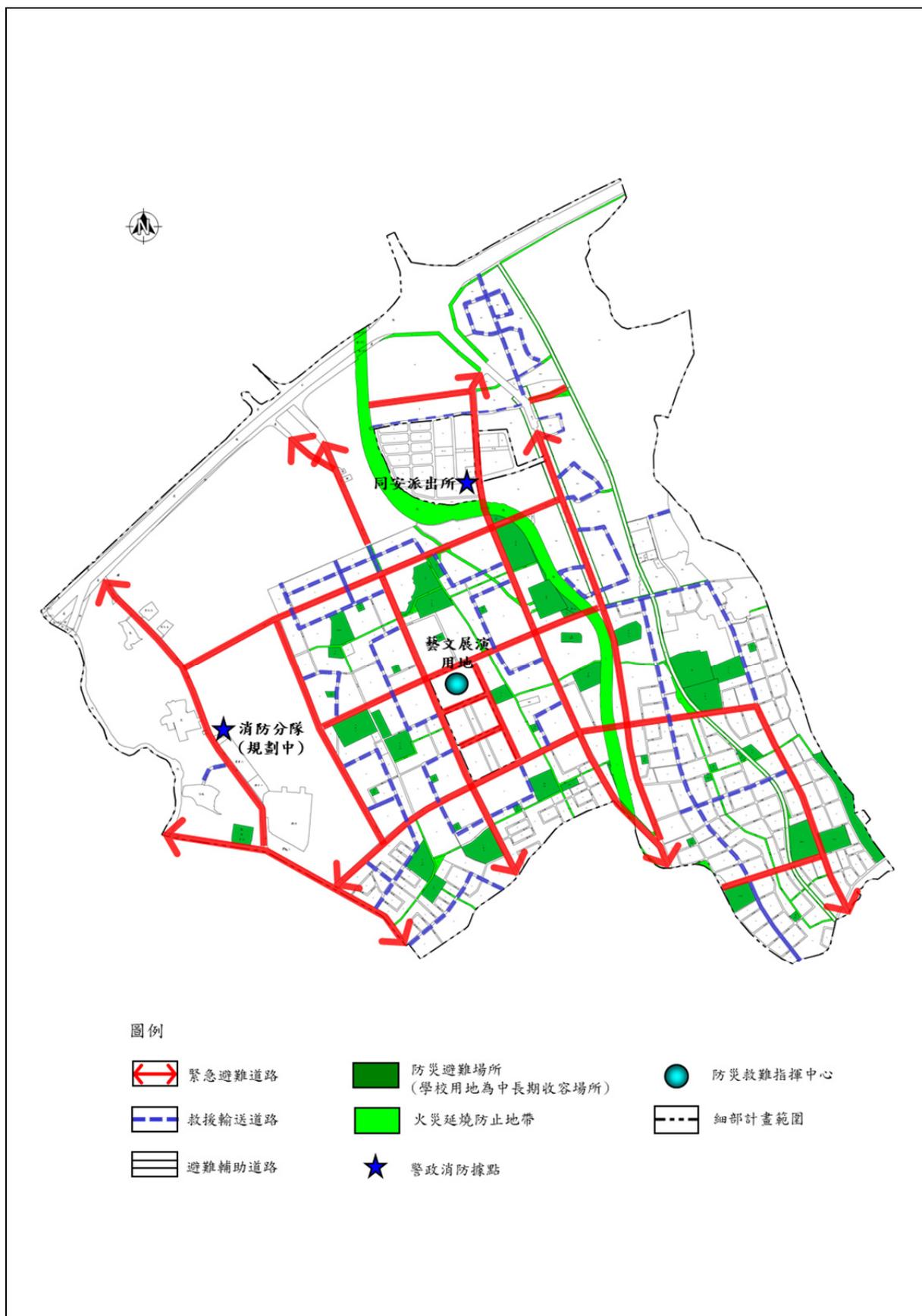


圖 15 都市防災計畫示意圖

公開展覽草案

六、土地使用分區管制要點

表 14 土地使用分區管制要點修正內容對照表

現行計畫條文	檢討後計畫條文	增修訂理由																																										
<p>(部分桃園市地區) 第一點：本要點依都市計畫法第二十二條、第三十二條及同法桃園市施行細則第三十九條規定訂定之。</p>	<p>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。</p>	<p>1. 整併(部分桃園市地區)及(未擬定細部計畫地區)之土地使用分區管制要點。 2. 依都市計畫法桃園市施行細則規定。</p>																																										
<p>(未擬定細部計畫地區) 一、本要點依據都市計畫法第二十二條及同法桃園市施行細則第三十九條規定訂定之。</p>																																												
<p>(部分桃園市地區) 第二點：商業區之建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 350%。 第三點：住宅區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 200%。 第四點：電信專用區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。 第五點：保存區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 160%。 第七點：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>	<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" style="margin-left: 20px;"> <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="10">土地 使用 分區</td> <td>住宅區</td> <td>60</td> <td>200</td> </tr> <tr> <td>低密度住宅區</td> <td>60</td> <td>120</td> </tr> <tr> <td>商業區</td> <td>80</td> <td>350</td> </tr> <tr> <td rowspan="3">工業區</td> <td>特種</td> <td>50</td> <td>100</td> </tr> <tr> <td>甲種</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>電信專用區</td> <td>50</td> <td>250</td> </tr> <tr> <td>行政區</td> <td>50</td> <td>250</td> </tr> <tr> <td>保存區</td> <td>60</td> <td>160</td> </tr> <tr> <td>文教區</td> <td>50</td> <td>150</td> </tr> <tr> <td>貨櫃貨物轉運中心區</td> <td>40</td> <td>80</td> </tr> </tbody> </table>	項目	種類	建蔽率 (%)	容積率 (%)	土地 使用 分區	住宅區	60	200	低密度住宅區	60	120	商業區	80	350	工業區	特種	50	100	甲種	70	210	零星	70	210	特定工廠專用區	70	180	電信專用區	50	250	行政區	50	250	保存區	60	160	文教區	50	150	貨櫃貨物轉運中心區	40	80	<p>1. 整併(部分桃園市地區)、(未擬定細部計畫地區)及(高速公路南側地區)之土地使用分區管制要點。 2. 整併後細計無劃設宗教專用區，予以刪除。 3. (高速公路南側地區)之工業區依都市計畫法桃園市施行細則對應之工業</p>
項目	種類	建蔽率 (%)	容積率 (%)																																									
土地 使用 分區	住宅區	60	200																																									
	低密度住宅區	60	120																																									
	商業區	80	350																																									
	工業區	特種	50	100																																								
		甲種	70	210																																								
		零星	70	210																																								
	特定工廠專用區	70	180																																									
	電信專用區	50	250																																									
	行政區	50	250																																									
	保存區	60	160																																									
文教區	50	150																																										
貨櫃貨物轉運中心區	40	80																																										
<p>(未擬定細部計畫地區) 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%。</p>	<p>三、各項土地使用分區之相關容許使用規定如下： (一)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</p>																																											

公開展覽草案

現行計畫條文	檢討後計畫條文	增修訂理由
<p>三、零星工業區之建蔽率不得大於 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>示範村相關設施。</p> <p>(二)特種工業區專供煉油廠使用(原工(一)、工(二))。</p> <p>(三)甲種工業區供輕工業設置(原工(三)至工(八))。</p> <p>(四)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。</p> <p>(五)貨櫃貨物轉運中心區之使用項目包括貨物裝卸場、集貨(儲存)場、貨物包裝(批發)場、貨物併裝(組合)場、貨物轉運有關設施、運輸器具修理、保養廠、洗車(櫃)場、倉庫、管理服務中心、停車場、管制室、檢查站、加油站、地磅、液化瓦斯槽及其他相關設施。且應以整體規劃設計分期分區開發為原則，其最小用地面積應達 2 公頃以上，並須擬具事業計畫送主管機關審核通過始得興建。</p>	<p>區名稱予以調整。(原丙種→特種)</p> <p>4.(高速公路南側地區)之貨物分配中心依 73.12.27 變更南崁新市鎮都市計畫(貨物分配中心為貨櫃貨物轉運中心區)案變更為貨櫃貨物轉運中心區，配合調整名稱。</p>
<p>(高速公路南側地區)</p> <p>(一)工業區之土地使用分區管制</p> <p>1. 工(一)、工(二)工業區</p> <p>為特種工業，專供煉油廠使用，其使用管制及密度管制，依主要計畫書附錄一「南崁地區都市計畫土地使用分區管制概要」內丙種工業區管制之。</p> <p>丙種工業區：供危險性工業設置之工業區。</p> <p>2. 工(三)至工(九)工業區</p> <p>為供輕工業設置，其使用管制及密度管制，依主要計畫書附錄一「南崁地區都市計畫土地使用分區管制概要」內甲種工業區管制之。</p> <p>甲種工業區：供輕工業設置之工業區。</p> <p>(二)貨物分配中心之土地使用分區管制</p> <p>1. 使用管制</p> <p>本區依主要計畫指導下具有轉運、儲藏、保管、交易、組合之功能，因此其使用管制如下：</p> <p>(1)容許之土地使用項目有貨物</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：</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p>	<p>5. 配合本次檢討新增特定工廠專用區之管制規定。</p> <p>6.(高速公路南側地區)之使用及密度管制表配合本市通案性寫法予以刪除。</p> <p>7. 留設汽機車停車空間配合本市通則性規定修</p>

公開展覽草案

現行計畫條文	檢討後計畫條文	增修訂理由																																																																																																																																
<p>裝卸場、集貨(儲存)場、貨物包裝(批發)場、貨物併裝(組合)場、貨物轉運有關設施、運輸器具修理、保養廠、洗車(櫃)場、倉庫、管理服務中心、停車場、管制室、檢查站、加油站、地磅、液化瓦斯槽、其他與主要計畫之功能相關設施。</p> <p>(2)貨物分配中心應以整體規劃設計分期分區開發為原則,其最小用地面積應達2公頃以上,並須擬具事業計畫送主管機關審核通過始得興建。</p> <p>2. 建築物之管制 最大建蔽率不得超過40%,容積率不得超過80%。</p> <p>各使用區土地及建築物之使用管制</p>		訂。																																																																																																																																
<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">使用組別</th> <th rowspan="2">使用組名稱</th> <th colspan="2">工業區</th> <th rowspan="2">機關區</th> <th rowspan="2">貨物分配區</th> </tr> <tr> <th>甲種</th> <th>丙種</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>1.</td><td>住宅</td><td>1</td><td>1</td><td>1</td><td>1</td></tr> <tr><td>2.</td><td>社區教育設施</td><td>1</td><td>1</td><td>1</td><td>1</td></tr> <tr><td>3.</td><td>社區遊憩設施</td><td>+</td><td>1</td><td>+</td><td>1</td></tr> <tr><td>4.</td><td>大型遊憩設施</td><td>1</td><td>1</td><td>1</td><td>1</td></tr> <tr><td>5.</td><td>社區衛生及福利設施</td><td>1</td><td>1</td><td>+</td><td>1</td></tr> <tr><td>6.</td><td>社區保安設施</td><td>○</td><td>○</td><td>○</td><td>○</td></tr> <tr><td>7.</td><td>公用設施</td><td>○</td><td>○</td><td>+</td><td>+</td></tr> <tr><td>8.</td><td>行政文教機構</td><td>1</td><td>1</td><td>○</td><td>+</td></tr> <tr><td>9.</td><td>宗祠及宗教建築</td><td>1</td><td>1</td><td>1</td><td>1</td></tr> <tr><td>10.</td><td>農業及農業設施</td><td>1</td><td>1</td><td>1</td><td>1</td></tr> <tr><td>11.</td><td>旅社</td><td>1</td><td>1</td><td>1</td><td>1</td></tr> <tr><td>12.</td><td>日用品零售及日常服務業</td><td>+</td><td>+</td><td>1</td><td>1</td></tr> <tr><td>13.</td><td>一般零售及一般服務業</td><td>1</td><td>1</td><td>1</td><td>1</td></tr> <tr><td>14.</td><td>特種零售業</td><td>1</td><td>1</td><td>1</td><td>1</td></tr> <tr><td>15.</td><td>特種服務業</td><td>1</td><td>1</td><td>1</td><td>1</td></tr> <tr><td>16.</td><td>特定服務業</td><td>1</td><td>1</td><td>1</td><td>1</td></tr> <tr><td>17.</td><td>主要商業及服務業</td><td>1</td><td>1</td><td>1</td><td>1</td></tr> <tr><td>18.</td><td>倉儲業</td><td>○</td><td>○</td><td>1</td><td>○</td></tr> <tr><td>19.</td><td>遊樂業</td><td>1</td><td>1</td><td>1</td><td>1</td></tr> <tr><td>20.</td><td>廢棄物堆藏或處理</td><td>○</td><td>○</td><td>1</td><td>1</td></tr> </tbody> </table>	使用組別	使用組名稱	工業區		機關區	貨物分配區	甲種	丙種	1.	住宅	1	1	1	1	2.	社區教育設施	1	1	1	1	3.	社區遊憩設施	+	1	+	1	4.	大型遊憩設施	1	1	1	1	5.	社區衛生及福利設施	1	1	+	1	6.	社區保安設施	○	○	○	○	7.	公用設施	○	○	+	+	8.	行政文教機構	1	1	○	+	9.	宗祠及宗教建築	1	1	1	1	10.	農業及農業設施	1	1	1	1	11.	旅社	1	1	1	1	12.	日用品零售及日常服務業	+	+	1	1	13.	一般零售及一般服務業	1	1	1	1	14.	特種零售業	1	1	1	1	15.	特種服務業	1	1	1	1	16.	特定服務業	1	1	1	1	17.	主要商業及服務業	1	1	1	1	18.	倉儲業	○	○	1	○	19.	遊樂業	1	1	1	1	20.	廢棄物堆藏或處理	○	○	1	1		
使用組別			使用組名稱	工業區			機關區	貨物分配區																																																																																																																										
	甲種	丙種																																																																																																																																
1.	住宅	1	1	1	1																																																																																																																													
2.	社區教育設施	1	1	1	1																																																																																																																													
3.	社區遊憩設施	+	1	+	1																																																																																																																													
4.	大型遊憩設施	1	1	1	1																																																																																																																													
5.	社區衛生及福利設施	1	1	+	1																																																																																																																													
6.	社區保安設施	○	○	○	○																																																																																																																													
7.	公用設施	○	○	+	+																																																																																																																													
8.	行政文教機構	1	1	○	+																																																																																																																													
9.	宗祠及宗教建築	1	1	1	1																																																																																																																													
10.	農業及農業設施	1	1	1	1																																																																																																																													
11.	旅社	1	1	1	1																																																																																																																													
12.	日用品零售及日常服務業	+	+	1	1																																																																																																																													
13.	一般零售及一般服務業	1	1	1	1																																																																																																																													
14.	特種零售業	1	1	1	1																																																																																																																													
15.	特種服務業	1	1	1	1																																																																																																																													
16.	特定服務業	1	1	1	1																																																																																																																													
17.	主要商業及服務業	1	1	1	1																																																																																																																													
18.	倉儲業	○	○	1	○																																																																																																																													
19.	遊樂業	1	1	1	1																																																																																																																													
20.	廢棄物堆藏或處理	○	○	1	1																																																																																																																													

公開展覽草案

現行計畫條文						檢討後計畫條文				增修訂理由																																																														
21.	妨礙衛生建築物	+	+	1	1																																																																			
22.	特種病院	1	1	1	1																																																																			
23.	修理業	○	1	1	1																																																																			
24.	輕工業	○	1	1	1																																																																			
25.	重工業	1	1	1	1																																																																			
26.	特種工業	1	○	1	1																																																																			
27.	開礦及拓採取業	1	1	1	1																																																																			
<p>註一：表內符號代表意義如次：(○)號條件許可設置(+)須經主管機關特許(⊥)僅許設於指定之地點(1)不許設置</p> <p>註二：其他使用區僅許可分別作各特定目的之使用。</p> <p>各使用區之建築密度管制</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">項目</th> <th colspan="2">工業區</th> <th rowspan="2">機關區</th> </tr> <tr> <th>甲種</th> <th>丙種</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>最高建蔽率(%)</td> <td>70</td> <td>50</td> <td>50</td> </tr> <tr> <td>最高樓地板指數</td> <td>2.1</td> <td>1.0</td> <td>2.5</td> </tr> <tr> <td>最高高度比</td> <td>1.5</td> <td>1.5</td> <td>1.5</td> </tr> <tr> <td>臨接或道路對側有公園、廣場、水面時最高高度比</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>1.8</td> </tr> <tr> <td>最低前院深度(公尺)</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>5</td> </tr> <tr> <td>最低後院深度(公尺)</td> <td>4</td> <td>8</td> <td>5</td> </tr> <tr> <td>最低後院深度比</td> <td>0.4</td> <td>0.8</td> <td>0.5</td> </tr> <tr> <td>最低側院深度(公尺)</td> <td>3</td> <td>5</td> <td>3</td> </tr> <tr> <td>最低側院深度比</td> <td>0.3</td> <td>0.5</td> <td>0.3</td> </tr> <tr> <td>與住宅區鄰接最低側院深度(公尺)</td> <td>6</td> <td>6</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>與住宅區鄰接最低側院深度比</td> <td>0.6</td> <td>0.6</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>與住宅區鄰接最低後院深度(公尺)</td> <td>10</td> <td>10</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>與住宅區鄰接最低後院深度比</td> <td>0.5</td> <td>0.5</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>與住宅區以道路中心線為界線最低前院深度(公尺)</td> <td>5</td> <td>5</td> <td>-</td> </tr> </tbody> </table>											項目	工業區		機關區	甲種	丙種	最高建蔽率(%)	70	50	50	最高樓地板指數	2.1	1.0	2.5	最高高度比	1.5	1.5	1.5	臨接或道路對側有公園、廣場、水面時最高高度比	-	-	1.8	最低前院深度(公尺)	-	-	5	最低後院深度(公尺)	4	8	5	最低後院深度比	0.4	0.8	0.5	最低側院深度(公尺)	3	5	3	最低側院深度比	0.3	0.5	0.3	與住宅區鄰接最低側院深度(公尺)	6	6	-	與住宅區鄰接最低側院深度比	0.6	0.6	-	與住宅區鄰接最低後院深度(公尺)	10	10	-	與住宅區鄰接最低後院深度比	0.5	0.5	-	與住宅區以道路中心線為界線最低前院深度(公尺)	5	5	-
項目	工業區		機關區																																																																					
	甲種	丙種																																																																						
最高建蔽率(%)	70	50	50																																																																					
最高樓地板指數	2.1	1.0	2.5																																																																					
最高高度比	1.5	1.5	1.5																																																																					
臨接或道路對側有公園、廣場、水面時最高高度比	-	-	1.8																																																																					
最低前院深度(公尺)	-	-	5																																																																					
最低後院深度(公尺)	4	8	5																																																																					
最低後院深度比	0.4	0.8	0.5																																																																					
最低側院深度(公尺)	3	5	3																																																																					
最低側院深度比	0.3	0.5	0.3																																																																					
與住宅區鄰接最低側院深度(公尺)	6	6	-																																																																					
與住宅區鄰接最低側院深度比	0.6	0.6	-																																																																					
與住宅區鄰接最低後院深度(公尺)	10	10	-																																																																					
與住宅區鄰接最低後院深度比	0.5	0.5	-																																																																					
與住宅區以道路中心線為界線最低前院深度(公尺)	5	5	-																																																																					
<p>(部分桃園市地區)</p> <p>第六點：各項公共設施用地之建蔽率、容積率不得大於下表之規定：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">公共設施用地種類</th> <th>建蔽率</th> <th>容積率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="2">機關用地</td> <td>50%</td> <td>250%</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">學校用地</td> <td>文小</td> <td>50%</td> <td>150%</td> </tr> <tr> <td>文中</td> <td>50%</td> <td>150%</td> </tr> </tbody> </table>						公共設施用地種類		建蔽率	容積率	機關用地		50%	250%	學校用地	文小	50%	150%	文中	50%	150%	<p>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：</p> <table border="1"> <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">公共設施用地</td> <td colspan="2">機關用地</td> <td>50</td> <td>250</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">學校</td> <td>文小</td> <td>50</td> <td>150</td> </tr> <tr> <td>文中</td> <td>50</td> <td>150</td> </tr> </tbody> </table>				項目	種類	建蔽率(%)	容積率(%)	公共設施用地	機關用地		50	250	學校	文小	50	150	文中	50	150	<p>1. 整併(部分桃園市地區)及(未擬定細部計畫地區)及之土地使用分區管</p>																															
公共設施用地種類		建蔽率	容積率																																																																					
機關用地		50%	250%																																																																					
學校用地	文小	50%	150%																																																																					
	文中	50%	150%																																																																					
項目	種類	建蔽率(%)	容積率(%)																																																																					
公共設施用地	機關用地		50	250																																																																				
	學校	文小	50	150																																																																				
		文中	50	150																																																																				

公開展覽草案

現行計畫條文				檢討後計畫條文				增修訂理由	
	文高	50%	200%	施 用 地		文高	50	200	制要點。 2. (高速公路南側地區)之1處變電所用地，原土管無規定，故依都市計畫法桃園市施行細則規定。 3. 整併後細計無劃設省立育幼院用地、污水處理廠用地、捷運車站用地、捷運車站用地(兼供道路使用)及捷運設施用地，予以刪除。 4. (部分桃園市地區)之公共設施用地作多目標使用規定依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」辦理，予以刪除。 5. 綠地(兼供道路使
市場用地		50%	240%		市場用地		50	240	
停車場 用地	5%				停車場 用地		5	-	
	80%	作為 立體停車 場使用			停車場 用地		80	作為立 體停車 場使用	
公園用地		15%	-		公園用地		15	-	
兒童遊樂場 用地		15%	-		兒童遊樂場 用地		15	-	
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，其留設綠化空間之型式如圖 12 所示。			變電所用地		依都市計畫法 桃園市施行細則		
第八點：本計畫區內之公共設施用地，得依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」之規定作多目標使用，並應優先興建地下停車場，供公共停車使用。 修訂南崁地區都市計畫(部分桃園市地區)細部計畫(部分住宅區、部分道路用地、墓地用地、殯儀館用地及部分綠地用地為殯葬設施用地)案 (一)本殯葬設施用地以供符合「殯葬管理條例」第二條第一點所述之殯葬設施包含：公墓、殯儀館、禮廳及靈堂、火化場及骨灰(骸)存放設施。 (二)本殯葬設施用地建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 180%。 (未擬定細部計畫地區) 八、機關用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。 九、文小用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 150%。 十、省立育幼院用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 150%。				殯葬設施 用地		60	180		
				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。		殯葬設施 用地	
				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。			

公開展覽草案

現行計畫條文	檢討後計畫條文	增修訂理由
<p>十一、變電所用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。</p> <p>十二、污水處理廠用地之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 120%。</p> <p>十三、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%，並得作以下使用：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 車站及相關附屬設施。 2. 道路或快速道路。 <p>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。</p> <p>十三之一、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。</p>		<p>用)之綠化空間形式由工程設計單位依規定設置，不需示意圖示。</p>
<p>(部分桃園市地區)</p> <p>第十三點：捷運設施之相關規定如下：</p> <p>(一)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；經捷運主管機關認定捷運設施設置有特殊情形者，得不計入建蔽率計算。</p> <p>(二)私人無償提供建築基地或建築物樓地板面積供捷運設施使用者，其樓地板得依下列規定放寬：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 建築基地之一般空地提供捷運設施使用並辦理增建者，建築物允許增加之樓地板面積以所占樓地板面積地面層二倍、地下層及 	<p>六、捷運系統用地之相關規定如下：</p> <p>(一)捷運系統用地之建蔽率及容積率不予訂定，並得作布設捷運路線及其相關附屬設施(含變電站)等使用。</p> <p>(二)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。</p> <p>(三)建築退縮：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 捷運系統用地面臨 15 公尺 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 整併(部分桃園市地區)及(未擬定細部計畫地區)之土地使用分區管制要點。 2. 參照本市一致性規定，修訂捷運設施之規劃彈

公開展覽草案

現行計畫條文	檢討後計畫條文	增修訂理由
<p>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四目放寬容積。</p> <p>2. 建築基地之依法留設空地經捷運主管機關認定有提供捷運設施使用必要時，得比照第一目放寬容積。</p> <p>3. 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四目放寬容積。</p> <p>4. 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、地下層及地上二層以上二倍總和計算之。</p> <p>5. 本點用詞定義如下：</p> <p>(1) 一般空地指不含建物物本身所占地面及依法留設空地之空地範圍。</p> <p>(2) 依法留設空地指建築基地面積 $\times (1 - \text{建蔽率})$ 空地範圍及指定建築退縮範圍之聯集。</p>	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>七、捷運設施之相關規定如下：</p> <p>(一) 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；經捷運主管機關認定捷運設施設置有特殊情形者，得不計入建蔽率計算。</p> <p>(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者，經本府捷運主管機關同意，並經都市設計審議同意者，其樓地板得依下列規定放寬：</p>	<p>性及獎勵私人無償提供樓地板內容。</p>
<p>(未擬定細部計畫地區)</p> <p>十四、捷運系統用地之相關規定如下：</p> <p>(一) 有關捷運系統用地及設施之相關規定如下：</p> <p>1. 捷運系統用地之建蔽率及容積率不予訂定，並得作布設捷運路線及其相關附屬設施(含變電站)等使用。</p> <p>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；經捷運主管機關認定捷運設施設置有特殊情形者，得不計入建蔽率計算。</p> <p>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</p>	<p>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，</p>	

公開展覽草案

現行計畫條文	檢討後計畫條文	增修訂理由
<p>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。</p> <p>4. 建築退縮：</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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者，其樓地板得依下列規定放寬：</p> <p>1. 建築基地之一般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四款放寬容積。</p> <p>2. 建築基地之依法留設空地經捷運主管機關認定有提供捷運設施使用必要時，得比照第一款放寬容積。</p>	<p>得於未來新建時依第三目放寬容積。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	

公開展覽草案

現行計畫條文	檢討後計畫條文	增修訂理由
<p>3. 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四款放寬容積。</p> <p>4. 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。</p> <p>5. 本點用詞定義如下：</p> <p>(1) 一般空地指不含建築物本身所佔地面及依法留設空地之空地範圍。</p> <p>(2) 依法留設空地指建築基地面積 \times (1-建蔽率) 空地範圍及指定建築退縮範圍之聯集。</p>		
<p>(部分桃園市地區)</p> <p>第九點：計畫內各使用分區於建築申請時，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：</p> <p>(一) 臨接 15 公尺(含)以上計畫道路者，應自計畫道路境界線至少退縮 4 公尺建築；未達 15 公尺計畫道路者，應自計畫道路境界線至少退縮 3.5 公尺建築。</p> <p>(二) 公共設施及公用事業用地，應自計畫道路境界線至少退縮 4 公尺建築。</p> <p>(三) 建築基地鄰接河川區及綠地(兼供道路使用)者，應自分區界線至少退縮 4 公尺建築。</p> <p>(四) 上述建築基地依規定退縮之公共開放空間，其建築物之建築垂直投影，不得突出於該退縮空間。另該退縮部分，應自計畫道路(含綠地(兼供道路使用))境界線(或分區界線)起留設 2 公尺寬之人行步</p>	<p>八、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：</p> <p>(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。</p> <p>(二) 前項退縮部分得計入法定空地，不得設置汽車停車空間及圍牆，且該退縮部分應自道路境界線至少留設 1.5 公尺寬之植栽綠化，並優先種植喬木，其餘設置人行步道。</p> <p>(三) 捷運系統用地之建築退縮規定依照第肆章辦理。</p> <p>(四) 殯葬設施用地臨接計畫道路、住宅區及綠地西側部分，退縮 5 公尺建築(圍牆除外)(圖</p>	<p>1. 整併(部分桃園市地區)及(未擬定細部計畫地區)之土地使用分區管制要點。</p> <p>2. 配合本市通則性規定修訂。</p> <p>3. 捷運系統用地及殯葬設施用地因具特殊性另分為第(三)、</p>

公開展覽草案

現行計畫條文	檢討後計畫條文	增修訂理由
<p>道，其餘部分應植栽綠化，惟供捷運設施使用者，不受植栽綠化之限制。</p> <p>(五)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。</p> <p>第十一點：本計畫區可建築基地內之法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木。</p>	<p>16)，前項退縮部分得計入法定空地，且應至少留設3公尺寬之植栽綠化，並優先種植喬木。</p> <p>九、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。</p>	<p>(四)項。</p>
<p>(未擬定細部計畫地區)</p> <p>十五、計畫區內各種使用分區，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。</p> <p>前項退縮部分得計入法定空地，不得設置汽、機車停車位及圍牆，該退縮空間直上方不得有任何構造物(但情形特殊經桃園市都市設計審議委員會審查同意設置之構造物，不在此限)，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，其餘部分設置人行道。</p> <p>十七、本計畫區可建築基地內之法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木。</p>		
<p>(部分桃園市地區)</p> <p>第十點：本計畫區建築基地得依建築技術規則建築設計施工編之「實施都市計畫地區建築基地綜合設計」規定辦理，但獎勵額度以基地面積乘以該基地容積率30%為上限。</p> <p>第十二點：本計畫區內建築基地之容積獎勵上限規定如下：</p> <p>(一)符合第十點或其他法令規定獎勵興建容積樓地板面積者，得同時適</p>	<p>刪除。</p>	<p>依都市計畫法桃園市施行細則規定辦理，予以刪除。</p>

公開展覽草案

現行計畫條文	檢討後計畫條文	增修訂理由
<p>用之。</p> <p>(二)除依都市更新條例規定者從其規定外，其餘建築基地申請獎勵興建容積樓地板面積之總和，不得超過基地容積率之50%。</p>		
<p>(未擬定細部計畫地區)</p> <p>十六、本計畫區建築基地得依建築技術規則建築設計施工編之「實施都市計畫地區建築基地綜合設計」規定辦理，但獎勵額度以基地面積乘以該基地容積率20%為上限。</p>		
<p>(部分桃園市地區)</p> <p>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，實施範圍如附圖1、附圖2及附圖3。</p> <p>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。</p> <p>(一)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。</p> <p>(二)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。</p> <p>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：</p> <p>(一)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%。</p> <p>(二)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</p>	<p>十、增額容積相關規定：</p> <p>(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17及圖18。</p> <p>(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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>(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：</p> <p>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</p>	<p>依</p> <p>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，另將屬本細部計畫之實施範圍及部分相關內容予以修訂。</p>

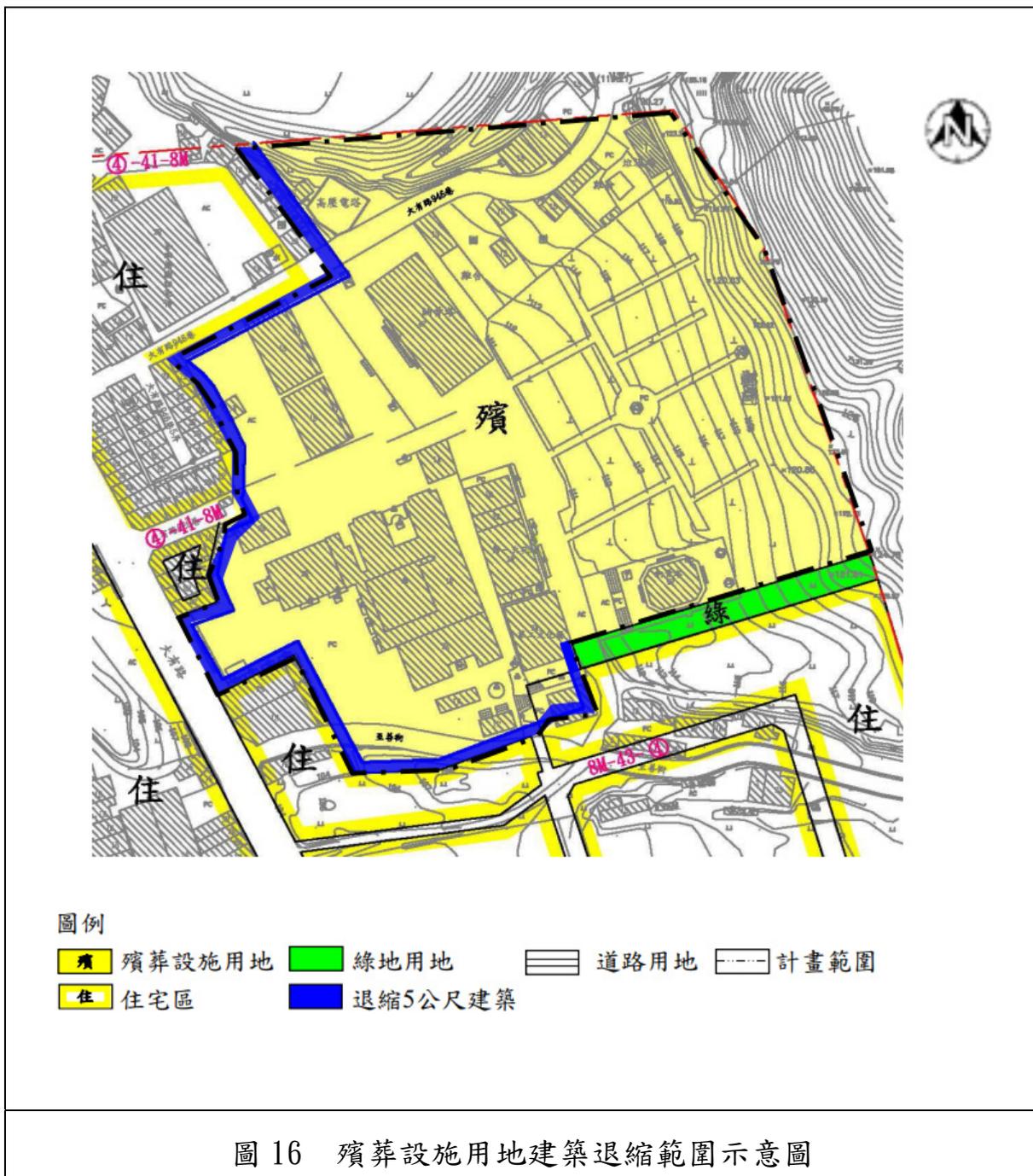
公開展覽草案

現行計畫條文	檢討後計畫條文	增修訂理由
<p>滿 1 輛者以 1 輛計算)，並繳納 25 年管理維護費用。</p> <p>(三) 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。</p> <p>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)</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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</p>	<p>基準容積率之 10%。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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</p>	

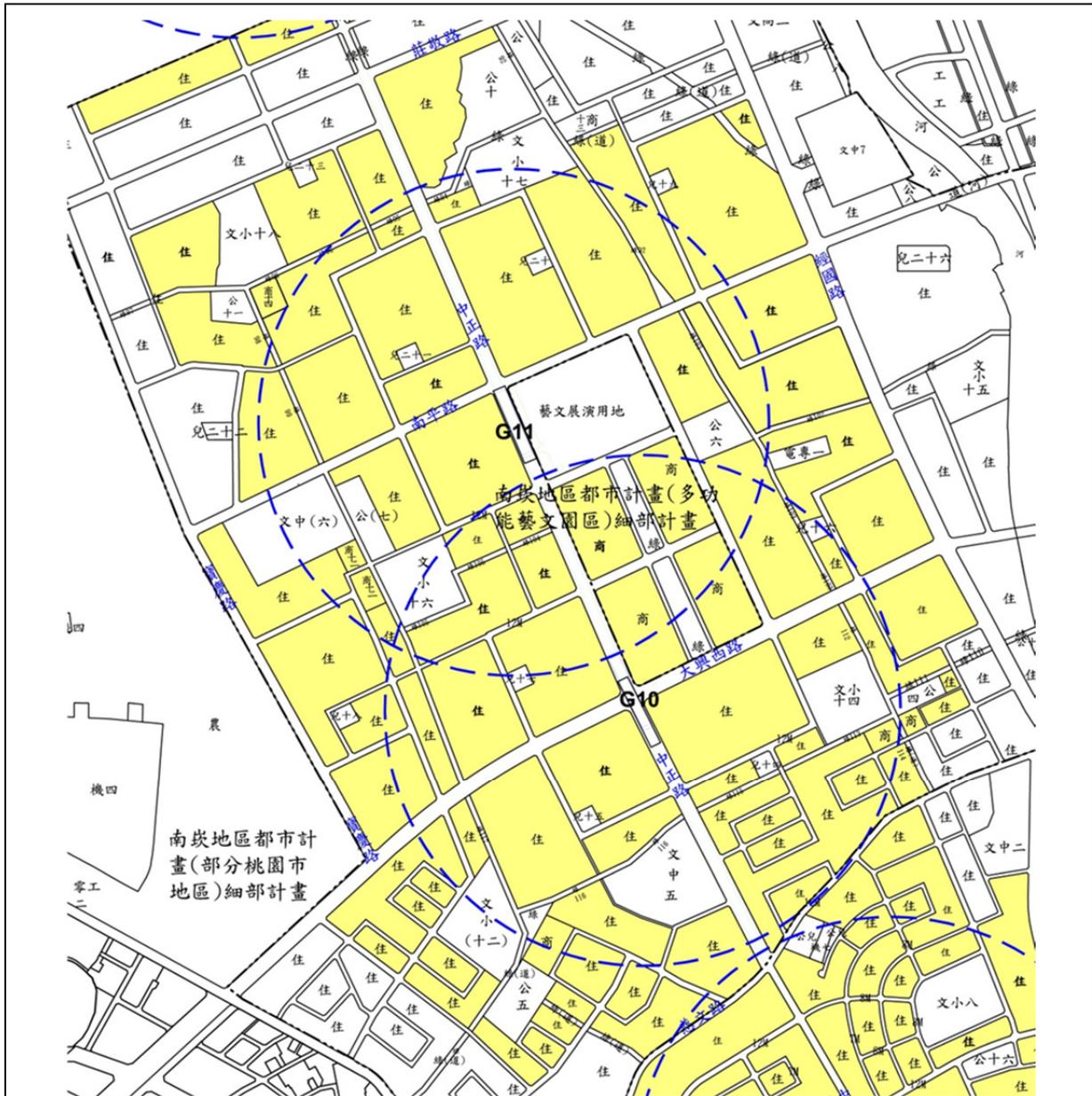
公開展覽草案

現行計畫條文	檢討後計畫條文	增修訂理由
<p>積，得適用原建造執照申請時之法令規定。</p> <p>十、本計畫案公告之生效日起，除本要點第八點但書外，原都市計畫書規定增額容積內容不再適用。</p> <p>十一、本要點未規定事項，依原計畫及其他有關法令規定辦理。</p>	<p>規定，由本府另訂之。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(十)除本要點第八款但書外，原都市計畫書規定增額容積內容不再適用。</p>	
<p>(部分桃園市地區)</p> <p>第十五點：本要點未規定事項，依其他相關法令辦理。</p>	<p>十一、本要點未規定事項，適用其他相關法令之規定。</p>	<p>整併(部分桃園市地區)、(未擬定細部計畫地區)及(高速公路南側地區)之土地使用分區管制要點。</p>
<p>(未擬定細部計畫地區)</p> <p>十八、本要點未規定事項，依其他相關法令辦理。</p>		
<p>(高速公路南側地區)</p> <p>3. 工業區內製造業之作業標準</p> <p>(1)水污染 工業廢水應符合水污染防治施行細則第八條，河川水體用途乙類(公共給水二級、水產用水一級)之標準暨有關規定管理。</p> <p>(2)空氣污染 工廠排放之廢氣不得超出空氣污染防治法施行細則第二條規定之標準暨有關規定管理。</p> <p>(三)上述管制事項未有規定者，依其他有關規定辦理。</p>		

公開展覽草案



公開展覽草案



圖例

- 捷運綠線增額容積實施街廓
- 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 17 捷運綠線 G10、G11 車站周邊增額容積實施範圍示意圖

公開展覽草案



圖 18 捷運綠線 G12 車站周邊增額容積實施範圍示意圖

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 15 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	機三	0.19	✓	✓	12,422	桃園 市政府 及 其他需 地單位	民國 125年
	機四	0.10	✓	✓	6,538		
	機六	0.02	✓	✓	1,308		
	機十一	0.02	✓	✓	1,352		
	機	0.05	✓	✓	3,269		
變電所用地	變	0.0001	✓	✓	4		
文小用地	文小十	0.0001	✓	✓	12		
	文小十一	0.0046	✓	✓	429		
	文小十三	0.02	✓	✓	634		
	文小十八	0.0002	✓	✓	29		
文中用地	文中六	0.09	✓	✓	17,505		
文高用地	輔	0.20	✓	✓	13,076		
	文高二	3.45	✓	✓	225,561		
加油站用地	油二	0.02	✓	✓	1,671		
鐵路用地	鐵	0.49	✓	✓	15,279		
公園用地	公十五	0.10	✓	✓	3,444		
兒童遊樂場用地	兒十一	0.17	✓	✓	14,232		
	兒十二	0.11	✓	✓	9,209		
	兒十三	0.04	✓	✓	3,438		
	兒十四	0.17	✓	✓	23,134		

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			
	兒十七	0.14	√	√	20,384		
	兒十八	0.08	√	√	9,430		
	兒十九	0.11	√	√	9,502		
	兒二十	0.12	√	√	9,747		
綠地	綠	6.42	√	√	378,610		
綠地(兼供道路使用)	綠(道)	0.26	√	√	25,864		
捷運系統用地	捷	0.20	√	√	19,895		
道路用地	道	6.54	√	√	576,120		

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。

公開展覽草案

附件、土地使用分區管制要點

公開展覽草案

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(%)	
土地 使用 分區	住宅區	60	200	
	低密度住宅區	60	120	
	商業區	80	350	
	工業區	特種	50	100
		甲種	70	210
		零星	70	210
	特定工廠專用區	70	180	
	電信專用區	50	250	
	行政區	50	250	
	保存區	60	160	
	文教區	50	150	
	貨櫃貨物轉運中心區	40	80	

三、各項土地使用分區之相關容許使用規定如下：

- (一)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。
- (二)特種工業區專供煉油廠使用(原工(一)、工(二))。
- (三)甲種工業區供輕工業設置(原工(三)至工(八))。
- (四)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。
- (五)貨櫃貨物轉運中心區之使用項目包括貨物裝卸場、集貨(儲存)場、貨物包裝(批發)場、貨物併裝(組合)場、貨物轉運有關設施、運輸器具修理、保養廠、洗車(櫃)場、倉庫、管理服務中心、停車場、管制室、檢查站、加油站、地磅、液化瓦斯槽及其他相關設施。且應以整體規劃設計分期分區開發為原則，其最小用地面積應達 2 公頃以上，並須擬具事業計畫送主管機關審核通過始得興建。

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

公開展覽草案

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		5	-
			80	作為立體停車場使用
	公園用地	15	-	
	兒童遊樂場用地	15	-	
	變電所用地	依都市計畫法桃園市施行細則		
	殯葬設施用地		60	180
		以供符合「殯葬管理條例」第二條第一點所述之殯葬設施包含：公墓、殯儀館、禮廳及靈堂、火化場及骨灰(骸)存放設施。		
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。			

六、捷運系統用地之相關規定如下：

(一)捷運系統用地之建蔽率及容積率不予訂定，並得作布設捷運路線及其相關附屬設施(含變電站)等使用。

(二)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。

(三)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

公開展覽草案

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。

七、捷運設施之相關規定如下：

- (一) 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；經捷運主管機關認定捷運設施設置有特殊情形者，得不計入建蔽率計算。
- (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者，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。

八、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

公開展覽草案

理。

(二)前項退縮部分得計入法定空地，不得設置汽車停車空間及圍牆，且該退縮部分應自道路境界線至少留設 1.5 公尺寬之植栽綠化，並優先種植喬木，其餘設置人行步道。

(三)捷運系統用地之建築退縮規定依照第肆章辦理。

(四)殯葬設施用地臨接計畫道路、住宅區及綠地西側部分，退縮 5 公尺建築(圍牆除外)(圖 16)，前項退縮部分得計入法定空地，且應至少留設 3 公尺寬之植栽綠化，並優先種植喬木。

九、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、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 17 及圖 18。

(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。

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

公開展覽草案

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。

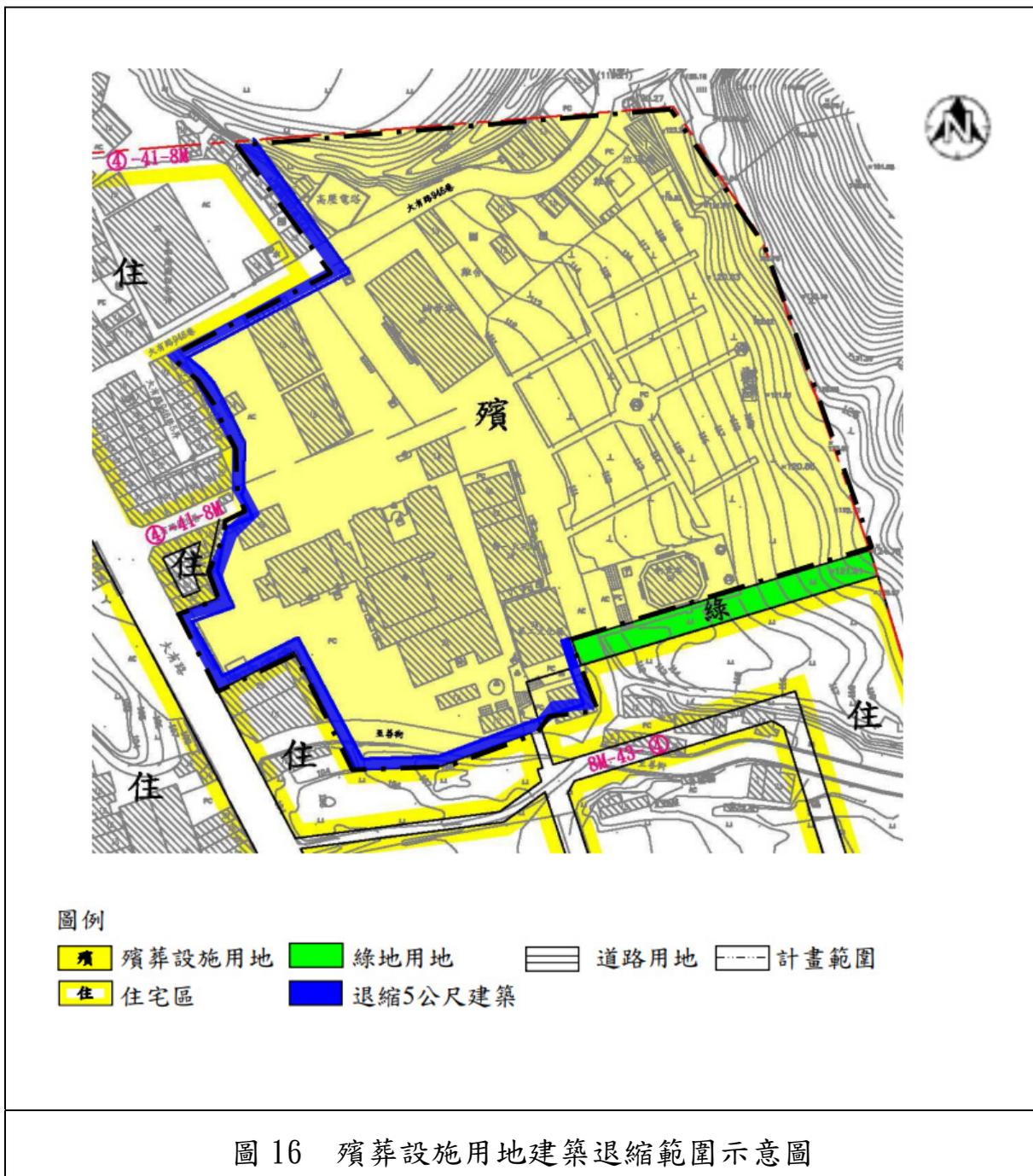
(八) 計畫範圍內規定之增額容積適用範圍，應優先申請增額容積，增額容積全數申請後，始得依「都市計畫容積移轉實施辦法」相關規定辦理。但屬於本計畫案公告之生效日前，已依規定申請在案者，得適用原申請時之增額容積及容積移轉法令規定。

(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) 除本要點第八款但書外，原都市計畫書規定增額容積內容不再適用。

十一、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



公開展覽草案



圖例

- 捷運線線增額容積實施街廓
- 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 17 捷運線 G10、G11 車站周邊增額容積實施範圍示意圖

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)書

承辦	
主管	

桃園市政府

中華民國 111 年 6 月 編訂