

公開展覽計畫書

中華民國 111 年 6 月 20 日 發文
府都計字第 110144001 號

變更南崁地區都市計畫(經國特區
第一期開發計畫)細部計畫(第一階段)
土地使用分區管制要點書



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(經國特區
第一期開發計畫)細部計畫(第一階段)
土地使用分區管制要點書

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(經國特區第一期開發計畫)細部計畫(第一階段)土地使用分區管制要點案	
變更都市計畫法令依據	都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款	
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、變更理由	1
肆、變更內容	4
伍、變更後土地使用分區管制要點	6
附件、都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款認定函	

圖 目 錄

圖 1 本細部計畫區暨捷運設施位置示意圖	2
圖 2 經國特區第一期開發計畫細部計畫(第一階段)示意圖	3
圖 3 第一階段公告實施範圍之建築基地最小開發規模示意圖	11
圖 4 第一階段公告實施範圍之建築退縮管制示意圖	12

表 目 錄

表 1 土地使用分區管制要點變更對照表	4
---------------------------	---

公開展覽草案

壹、計畫緣起

本案(經國特區第一期開發計畫)細部計畫(第一階段)係於民國 100 年 9 月 15 日擬定公告實施，因考量其區位條件及都市發展結構改變，住宅及商業使用需求日增，藉由都市計畫整體規劃，以市地重劃方式開發，建設成為桃園新門戶與副都心，型塑現代都市整體風格。

惟早期訂定商業區之基準容積僅 274%，考量現已辦竣市地重劃且公設用地皆已取得開闢，為促進地區商業發展機能並配合主要及細部計畫之通盤檢討作業時程，爰增列有條件之提升商業區基準容積率機制，辦理都市計畫變更，予以修訂土地使用分區管制要點部分條文內容。

貳、法令依據

都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。

參、變更理由

- 一、考量本細部計畫區已辦竣市地重劃且公共設施用地皆已開闢取得，為促進地區商業發展機能，爰增列有條件之提升商業區基準容積率機制，並依以「桃園市都市計畫土地變更負擔回饋審議原則」之規定計算應回饋之比例。
- 二、民國 110 年 12 月 27 日公告實施「變更桃園市捷運及鐵路場站周邊地區細部計畫土地使用分區管制要點增額容積規定(修訂公益性設施設置部分)案」已將本細部計畫區納入，增額容積部分依上開規定辦理。

公開展覽草案

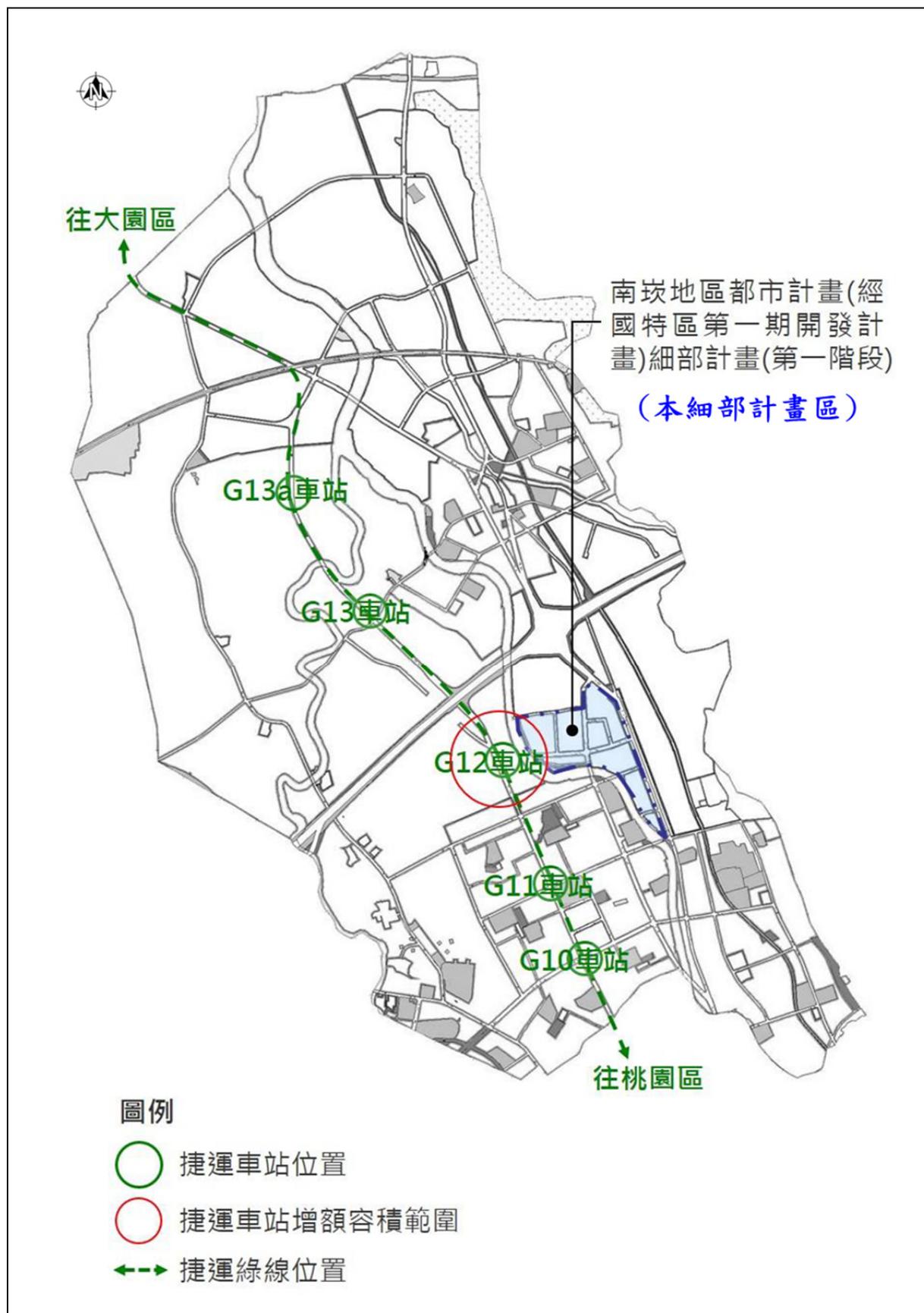


圖 1 本細部計畫區暨捷運設施位置示意圖

公開展覽草案

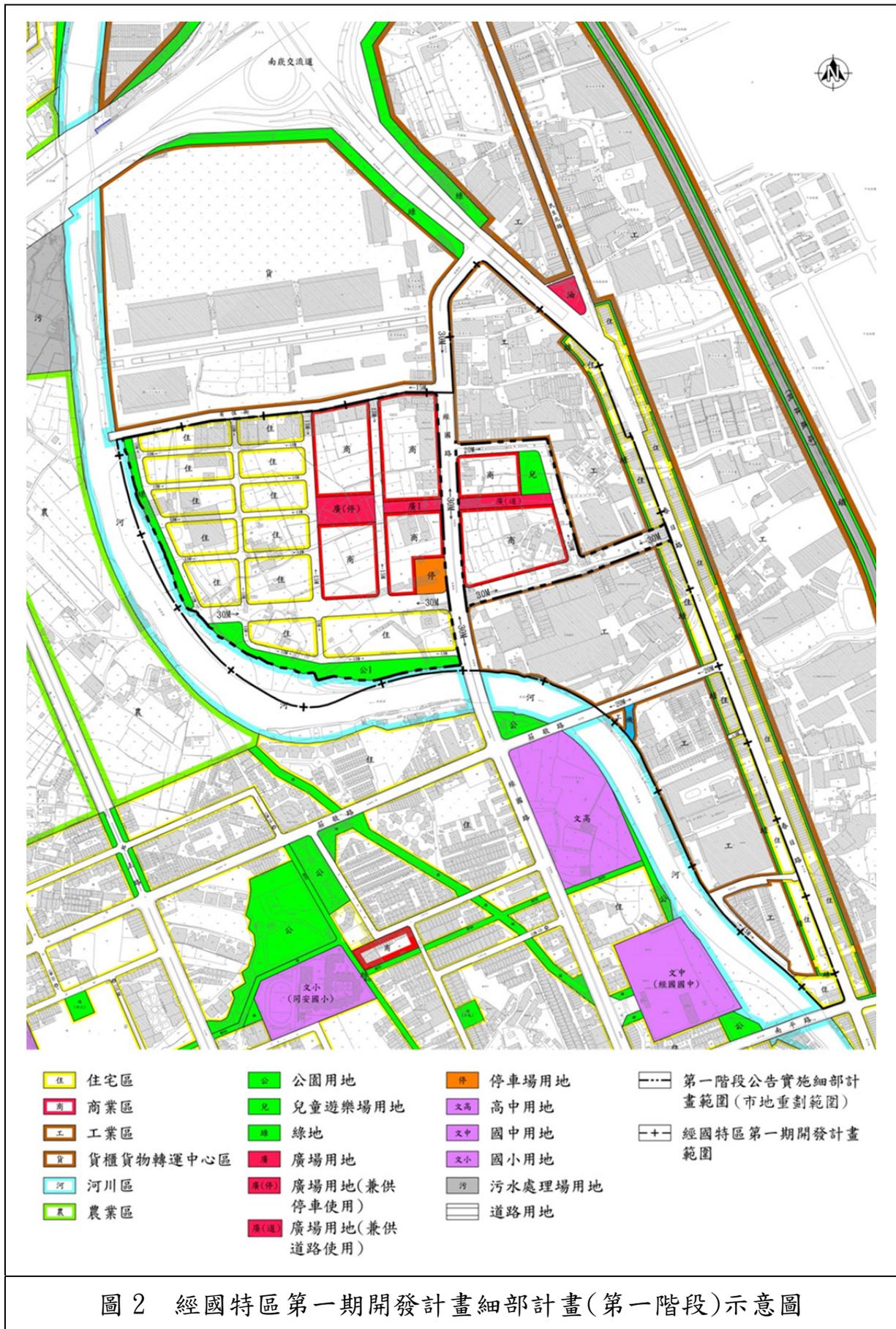


圖 2 經國特區第一期開發計畫細部計畫(第一階段)示意圖

公開展覽草案

肆、變更內容

本次修訂土地使用分區管制要點第(三)、(十四)點條文如下：

表 1 土地使用分區管制要點變更對照表

現行計畫條文					本次修正條文					修訂理由	
(三)本計畫區內各土地使用分區及公共設施用地之建蔽率及容積率不得大於下列之規定，未規定者依「都市計畫法桃園市施行細則」之規定：					(三)本計畫區內各土地使用分區及公共設施用地之建蔽率及容積率不得大於下列之規定，未規定者依「都市計畫法桃園市施行細則」之規定：						1. 考量本計畫區已辦竣重劃且公設用地皆已開闢取得，為促進地區商業發展機能，爰增列有條件之提升商業區基準容積率機制。 2. 以「桃園市都市計畫土地變更負擔回饋審議原則」之規定計算應回饋之比例。
項目	建蔽率	容積率	備註		項目	建蔽率	容積率	備註			
土地使用分區	住宅區	50%	200%	1. 建築基地面積達1,500 m ² 以上，開挖率上限不得超過70%。 2. 建築基地面積未達1,500 m ² 者，開挖率上限不得超過80%。	住宅區	50%	200%	1. 建築基地面積達1,500 m ² 以上，開挖率上限不得超過70%。 2. 建築基地面積未達1,500 m ² 者，開挖率上限不得超過80%。			
	商業區	80%	274%	開挖率上限不得超過90%。	商業區	80%	274%	開挖率上限不得超過90%。			
公共設施用地	公園用地	公1	10%	—	得供既有土地公廟拆遷安置，惟應整體規劃設計。	公園用地	公1	10%	—	得供既有土地公廟拆遷安置，惟應整體規劃設計。	
	兒童遊樂場用地	—	—	—	—	兒童遊樂場用地	—	—	—	—	
	綠地	—	—	—	—	綠地	—	—	—	—	
	廣場用地	—	—	—	—	廣場用地	—	—	—	—	
	廣場用地(兼供道路使用)	—	—	—	—	廣場用地(兼供道路使用)	—	—	—	—	
	廣場用地(兼供停車使用)	—	—	—	—	1. 地下層限作公共停車使用。 2. 開挖率不得超過70%。	廣場用地(兼供停車使用)	—	—	—	
	停車場用地	80%	480%	—	—	停車場用地	80%	480%	—	—	

公開展覽草案

現行計畫條文	本次修正條文	修訂理由
	<p><u>商業區之建築基地如依照下列規定辦理者，基準容積率得提升為不得大於 350%。</u></p> <p>1. <u>以申請建築基地市價總額之 21.71% 折算代金，於申請建築執照時繳交予市府。</u></p> <p>2. <u>代金之計算依照「桃園市都市計畫土地變更負擔回饋審議原則」辦理。</u></p>	
<p>(十四) <u>增額容積相關規定：</u></p> <p>1. <u>位於捷運車站中心點半徑 500 公尺範圍涵蓋到之細部計畫街廓，使用分區為住宅區、商業區者，得申請增額容積，但前述街廓臨接計畫道路路寬皆未達 8 公尺和街廓面積未超過 1,000 平方公尺，不予適用。</u></p> <p>2. <u>增額容積最高以住宅區基準容積率之 10% 為限，商業區基準容積率之 20% 為限。</u></p> <p>3. <u>有關增額容積申請方式、容積價金及送審書件等相關規定，由桃園市政府另訂之。</u></p>	<p>(十四) <u>計畫區增額容積相關規定，依「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」辦理。</u></p>	<p>民國 110 年 12 月 27 日公告實施「變更桃園市捷運及鐵路場站周邊地區細部計畫土地使用分區管制要點增額容積規定(修訂公益性設施設置部分)案」已將本細部計畫區納入，增額容積部分依上開規定辦理。</p>

公開展覽草案

伍、變更後土地使用分區管制要點

- (一)為促進土地之合理利用及維護計畫區內之生活環境品質，依都市計畫法之規定，特訂定本要點。
- (二)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 條之規定訂定之。
- (三)本計畫區內各土地使用分區及公共設施用地之建蔽率及容積率不得大於下列之規定，未規定者依「都市計畫法桃園市施行細則」之規定：

項目		建蔽率	容積率	備註
土地使用分區	住宅區	50%	200%	1. 建築基地面積達 1,500 m ² 以上，開挖率上限不得超過 70%。 2. 建築基地面積未達 1,500 m ² 者，開挖率上限不得超過 80%。
	商業區	80%	274%	開挖率上限不得超過 90%。
公共設施用地	公園用地 公 1	10%	—	得供既有土地公廟拆遷安置，惟應整體規劃設計。
	兒童遊樂場用地	—	—	
	綠地	—	—	
	廣場用地	—	—	
	廣場用地 (兼供道路使用)	—	—	
	廣場用地 (兼供停車使用)	—	—	1. 地下層限作公共停車使用。 2. 開挖率不得超過 70%。
	停車場用地	80%	480%	

商業區之建築基地如依照下列規定辦理者，基準容積率得提升為不得大於 350%。

- 1. 以申請建築基地市價總額之 21.71% 折算代金，於申請建築執照時繳交予市府。
- 2. 代金之計算依照「桃園市都市計畫土地變更負擔回饋審議原則」辦理。

- (四)為避免過於細分之建築規模造成都市意象混亂，並促進整體開發，訂定建築基地最小開發規模規定如下表(圖 3)。任一建築基地申請開發，如造成鄰地因未達前述規定無法開發之情況，應加以合併共同開發：

公開展覽草案

街廓編號/土地使用分區		建築基地最小開發規模
1	C1~C4、C9 之建築基地	建築基地最小開發規模應 $\geq 1,000 \text{ m}^2$ 。
2	C8、R11 及部分 R9、R10、R12 之建築基地	建築基地最小開發規模應 $\geq 600 \text{ m}^2$ 。
3	部分 R9、R10、R12 之建築基地	建築基地最小開發規模應 $\geq 300 \text{ m}^2$ ，且建築基地臨計畫道路面寬應 $\geq 10\text{m}$ 。
4	R1~R8 之建築基地	依市地重劃相關規定辦理。

(五)計畫區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(圖 4)：

1. 面臨 30 公尺以上計畫道路之建築基地，應自道路境界線至少退縮 6 公尺建築；未達 30 公尺計畫道路者，除優先發展地區(市地重劃範圍)之商業區建築基地，應自道路境界線至少退縮 6 公尺建築外，其餘之建築基地應自道路境界線至少退縮 5 公尺建築。
2. 建築基地鄰接廣場用地、廣場用地(兼供道路使用)、廣場用地(兼供停車使用)、停車場用地者，應自鄰接處至少退縮 4 公尺建築。
3. 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。
4. 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。

(六)為落實容積獎勵效益，住宅區、商業區之開發時程及規模容積獎勵合併管制如下：

1. 於市地重劃土地分配作業完成囑託登記之日起算或屬本府標售之可供建築土地，自得標之日起算，得依下表規定增加興建容積樓地板面積。

建築基地面積	期限	條件	增加興建容積樓地板面積佔基準容積比例
1,500 m^2 以上	3 年以內	經都市設計審議通過並核備	10%
	超過 3 年未逾 5 年內		5%
未達 1,500 m^2	3 年以內	取得建造執照	10%
	超過 3 年未逾 5 年內		5%

2. 住宅區建築基地規模獎勵規定如下：

(1)為鼓勵住宅區加速開發及大規模開發，住宅區依上開 3 年以內

公開展覽草案

規定辦理者，適用下列獎勵：區內建築基地面積大於 1,000 m²者，得增加興建容積樓地板面積占基準容積 10%；大於 2,000 m²者得增加興建容積樓地板面積占基準容積 15%；大於 5,000 m²者得增加興建容積樓地板面積占基準容積 20%。

(2)依上開超過 3 年未逾 5 年內規定辦理者，適用下列獎勵規定：區內建築基地面積大於 1,000 m²者，得增加興建容積樓地板面積占基準容積 5%；大於 2,000 m²者得增加興建容積樓地板面積占基準容積 10%；大於 5,000 m²者得增加興建容積樓地板面積占基準容積 15%。

3. 商業區建築基地規模獎勵規定如下：

(1)為鼓勵商業區加速開發及大規模開發，商業區依前開 3 年以內規定辦理者，適用下列獎勵：區內建築基地面積大於 3,000 m²者，得增加興建容積樓地板面積占基準容積 10%；大於 5,000 m²者得增加興建容積樓地板面積占基準容積 15%；大於 10,000 m²者得增加興建容積樓地板面積占基準容積 20%。

(2)依上開超過 3 年未逾 5 年內規定辦理者，適用下列獎勵規定：區內建築基地面積大於 3,000 m²者，得增加興建容積樓地板面積占基準容積 5%；大於 5,000 m²者得增加興建容積樓地板面積占基準容積 10%；大於 10,000 m²者得增加興建容積樓地板面積占基準容積 15%。

(七)為鼓勵本計畫區建築基地及建築物採綠建築設計，訂定下列獎勵措施：

1. 申請綠建築設計取得綠建築候選證書及通過綠建築分級評估銀級以上者，給予基準容積 6%之獎勵，取得黃金級以上者，給予基準容積 8%之獎勵，取得鑽石級以上者，給予基準容積 10%之獎勵。申請者並應與桃園市政府簽訂協議書，保證於使用執照核發後 2 年內，取得綠建築標章，且申請使用執照時，應提供因綠建建築所獎勵增加樓地板面積法定工程造價之五倍保證金。

2. 前項保證金退還依下列規定：

(1)依限取得該等級綠建築標章者，保證金無息退還。

(2)未依限取得銀級以上綠建築標章者，保證金不予退還。

(3)依限取得銀級以上但未達原申請等級者，保證金於扣除原申請

公開展覽草案

等級與實際取得等級之獎勵容積差額之樓地板面積法定工程造價 5 倍之金額後無息退還。

(八)為提升都市防災性能，建築物設計符合下列規定者獎勵基準容積 5%。

1. 與鄰地境界線距離淨寬最小不得低於 4 公尺，且平均達 6 公尺。
2. 與建築線距離淨寬度最小不得低於 6 公尺。
3. 基地如設置兩幢以上之建築物，其 2 幢建築物間之距離及同一幢內不相連之 2 棟建築物間之距離應達 8 公尺。
4. 依內政部劃設消防車輛救災活動空間指導原則，各戶配置均在消防救災半徑範圍內，以達消防救災可及化。
5. 為提升都市防災功能，面積達 1,000 平方公尺以上建築基地留設十分之一以上面積作廣場式公共開放空間，供緊急疏散及救災使用。

(九)為提升都市保水性能，建築基地之實際開挖率符合下列規定，得依下表規定獎勵容積：

開挖率上限—實際開挖率	增加容積佔基準容積率比例
≥10%	6%
≥15%	8%
≥20%	10%
≥25%	12%
≥30%	15%

(十)本計畫區內之建築基地不得適用開放空間及增設停車場空間等相關容積獎勵規定：

(十一)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，其植栽種類以原生植物為原則。

(十二)建築基地附屬停車空間之設置，應依下列規定辦理：

1. 建築總樓地板面積在 250 平方公尺(含)以下者，應留設一部汽車停車空間及一部機車停車空間。
2. 建築總樓地板面積超過 250 平方公尺者，其超過部分，每增加 150 平方公尺，應增設一部汽車停車空間及一部機車停車空間。
3. 機車停車格位，橫向寬最小 1 公尺，縱向長最小 2 公尺。

(十三)為塑造本計畫區整體意象及風格，訂定都市設計相關管制事項及

公開展覽草案

管制原則，並訂定都市設計審議地區，以達本計畫都市設計之目標。

1. 本計畫區之建築基地面積達 1,500 m²以上及公共設施用地申請開發建築，應於發照前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。
 2. 本計畫另訂「南崁地區都市計畫(經國特區第一期開發計畫)細部計畫案都市設計管制準則」，本計畫建築基地於申請建築時，應依前述準則進行設計。
 3. 「桃園市都市設計審議委員會」應以本要點、都市設計管制準則及桃園市相關都市設計審議原則，以為審議時之依據。
- (十四)計畫區增額容積相關規定，依「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」辦理。
- (十五)本要點未規定事項，適用其他法令之規定。

公開展覽草案



公開展覽草案

附件、

都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款認定函

檔 號：

保存年限：

桃園市政府 函

地址：33001桃園市桃園區縣府路1號
承辦人：約僱技術員 邱上玲
電話：03-3322101#5224
電子信箱：10047684@mail.tycg.gov.tw

受文者：桃園市政府都市發展局

發文日期：中華民國111年6月20日

發文字號：府都計字第11101440012號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：有關本府辦理「變更南崁地區都市計畫(經國特區第一期開發計畫)細部計畫(第一階段)(土地使用分區管制要點)案」符合都市計畫法第27條第1項第4款一案，詳如說明，請查照。

說明：

- 一、依內政部93年1月7日內授營都字第0920091111號函規定略以：
：都市計畫法第27條第1項第4款「為配合直轄市或縣(市)興建之重大設施」係指配合直轄市或縣(市)之重大設施，有迅行變更之必要，經直轄市、縣(市)政府參酌下列四項原則逕予認定者。
 - (一)已列入地方政府施政方針、施政計畫之重大設施計畫者。
 - (二)以編列預算達政府採購法規定之查核金額以上之地方重大設施計畫者。
 - (三)報經中央各目的事業主管機關專案核准補助二分之一以上經費興建重大設施計畫者。
 - (四)其他符合都市計畫相關法令或審議規範規定，得依都市計畫法第27條第1項第4款規定辦理都市計畫變更者。
- 二、本案經國特區第一期開發計畫案為促進地區商業發展機能，增列有條件之提升商業區基準容積率機制，符合說明一(一)之原則「已列入地方政府施政方針、施政計畫之重大設施計畫者」，逕予認定符合都市計畫法第27條第1項第4款之規定。

公開展覽草案

正本：桃園市政府都市發展局

副本：

電子交換：桃園市政府都市發展局

紙本遞送：桃園市政府都市發展局（都市計畫科）

變更南崁地區都市計畫(經國特區
第一期開發計畫)細部計畫(第一階段)
土地使用分區管制要點書

承 辦	
主 管	

桃 園 市 政 府

中華民國 111 年 6 月 編訂