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：工程員 黃韻璇
電話：03-3322101#5225
電子信箱：10022161@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114年5月12日
發文字號：府都計字第11401172002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(配合桃園國際機場聯外捷運系統A10車站周邊土地開發計畫)細部計畫土地使用分區管制要點(修正開挖率規定)案」等8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、桃園市現行各都市計畫區之土地使用分區管制要點，尚無一致性之地下開挖率管制規定，目前訂有地下開挖率規定者多屬都市計畫之整體開發地區。為振興桃園市都市計畫土地發展，並考量建築基地設置停車空間及地方實質需求、商業型態、環境容受及未來發展潛力等因素，本府積極研擬訂定全市一致性之地下開挖率規定，並先行辦理「變更高速鐵路桃園車站特定區細部計畫土地使用分區管制要點案」之檢討變更，已於113年2月1日公告實施，故本案依該地下開挖率規定之內容進行全市性土地使用管制要點修訂。

二、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

都市計畫科　114/05/13 09:56
191140016225　無附件

(市)興建之重大設施」係指配合直轄市或縣(市)之之重大設施，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)已編列預算達政府採購法規定之查核金額以上之地方重大建設者。

(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之重大設施者。

(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條規定辦理都市計畫變更者。

三、本次共辦理8處細部計畫之土地使用管制要點修訂，檢討範圍如下：

(一)變更南崁地區都市計畫(配合桃園國際機場聯外捷運系統A10車站周邊土地開發計畫)細部計畫土地使用分區管制要點(修正開挖率規定)案

(二)變更桃園市都市計畫（部分乙種工業區為住宅區、公園用地、綠地用地及道路用地；部分農業區為住宅區；部分道路用地修正開發方式）細部計畫土地使用分區管制要點(修正開挖率規定)案

(三)變更桃園市都市計畫(三民路以北、民生路內側以東至南崁溪整治線間)細部計畫土地使用分區管制要點(修正開挖率規定)案

(四)變更龜山都市計畫(部分工業區為商業區、住宅區、公園用地、道路用地、廣場兼停車場用地、綠地；部分住宅

區為道路用地；部分綠地為商業區、住宅區、道路用地)細部計畫土地使用分區管制要點(修正開挖率規定)案

(五)變更八德(八德地區)都市計畫細部計畫土地使用分區管制要點(修正開挖率規定)案

(六)變更縱貫公路桃園內壢間都市計畫(部分工15工業區為第二種住宅區、公園用地、綠地、道路用地及停車場用地)(茄苳段421地號等8筆土地)細部計畫土地使用分區管制要點(修正開發挖率規定)案

(七)變更龍潭都市計畫細部計畫土地使用分區管制要點(修正開挖率規定)案

(八)變更楊梅(富岡、豐野地區)都市計畫細部計畫土地使用分區管制要點(修正開挖率規定)案

四、依內政部111年10月24日內授營都字第11108184061號函說明二(一)精進措施，本案辦理都市計畫個案變更之說明如下：

(一)變更理由：

1、本府於113年2月1日公告實施「變更高速鐵路桃園車站特定區細部計畫土地使用分區管制要點案」，考量建築基地設置停車空間需求，減少地下室深開挖，並提高營建資源有效利用，修正地下開挖率之規定；後清查各都市計畫區開挖率均無一致性規定，爰為振興本市都市計畫土地發展，並考量地方實質需求、商業型態、環境容受及未來發展潛力等因素，修訂土地使用分區管制要點建築基地地下層開挖一致標準。

2、本府為因應都市快速發展及大規模開發，為促進地方

發展需求，修訂地下開挖率規定確有其急迫性及必要性。

3、另本次除修訂建築基地開挖率外，一併修訂法令依據、退縮建築空間留設、停車空間留設、法定空地綠化、都市設計組織名稱及增加容積申請案件審查許可要點名稱等全市共通性條文內容。

(二)具體事業及財務計畫：本案係依113年2月1日公告實施「變更高速鐵路桃園車站特定區細部計畫土地使用分區管制要點案」已執行開挖率之土地使用管制要點規定，進行全市性細部計畫修訂為通案性條文，無涉及土地使用分區計畫調整，亦無涉及取得私有土地，故無需訂定具體事業及財務計畫。

(三)辦理時程及急迫性：

1、本案為因應本市快速發展、人口增加、產業進駐等因素，都市土地刻大規模開發中，考量建築基地設置停車空間需求，本案修訂開挖率後，可減少建築基地之地下室深開挖，提高營建資源有效利用。

2、本案8案細部計畫中，「變更縱貫公路桃園內壢間都市計畫(部分工15工業區為第二種住宅區、公園用地、綠地、道路用地及停車場用地)(茄苳段421地號等8筆土地)案」內之茄苳段421-10地號土地為本府社會住宅基地，刻辦理建築物細部設計中，預定114年6月申請建築執照，故本案具有急迫性。

(四)無法納入通盤檢討辦理之具體說明：

1、查「變更南崁都市計畫(第三次通盤檢討)案」、「變

更桃園都市計畫(第三次通盤檢討)案」、「變更龜山都市計畫(第四次通盤檢討)案」及「變更縱貫公路桃園內壢間都市計畫(第四次通盤檢討)案」進度已完成本市都市計畫委員會審查，惟仍須經內政部都市計畫委員會審議，又因陳情案件眾多，審查時程較為冗長，定案及發布實施時程難以明確，時程恐不及地方所需。

2、另查「變更八德(八德地區)細部計畫(第一次通盤檢討)(第一階段)案」、「變更龍潭都市計畫細部計畫(第一次通盤檢討)(第一階段)案」及「變更楊梅(富岡、豐野地區)細部計畫(第三次通盤檢討)(土地使用分區管制要點)(第一階段)案」等3處細部計畫通盤檢討案已發布實施，依都市計畫法第26條規定，至少需至116年啟動下次通盤檢討程序，時程恐不及地方所需。

五、綜上，本案為推動全市土地使用分區管制規定一致性辦理變更都市計畫土地使用分區管制要點，屬符合內政部93年1月7日內授營都字第0920091111號函釋內容第一款：「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。

正本：桃園市政府都市發展局
副本：桃園市政府建築管理處、桃園市政府住宅發展處、桃園市政府都市發展局都市開發科、桃園市政府都市發展局都市設計科 電子公文交換章 2025/05/13 09:08:30