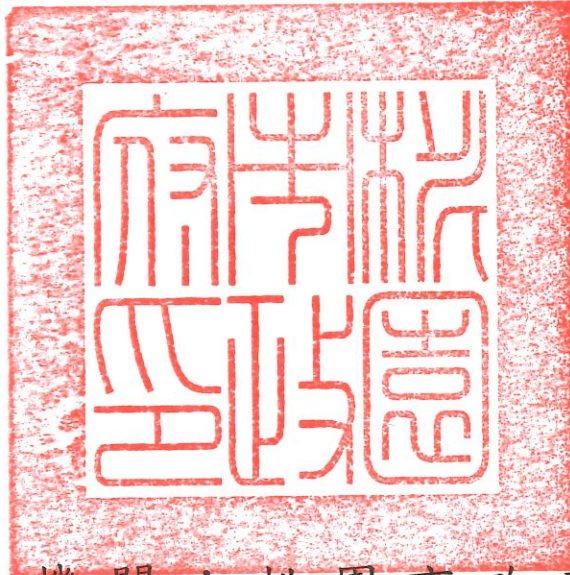


公告實施

中華民國 109 年 7 月 31 日 發文

府都計字第 090179275 號

變 更 南 崁 地 區 都 市 計 畫
(部分蘆竹鄉及龜山鄉地區)細部計畫(部分綠
地及人行步道用地為公園用地)案計畫書



變 更 機 關： 桃 園 市 政 府
中 華 民 國 109 年 6 月

變 更 南 崁 地 區 都 市 計 畫
（部分蘆竹鄉及龜山鄉地區）細部計畫（部分綠
地及人行步道用地為公園用地）案計畫書

變 更 機 關：桃 園 市 政 府
中 華 民 國 1 0 9 年 6 月

變更南坎地區都市計畫（部分蘆竹鄉及龜山鄉地區）細部計畫（部分綠地及人行步道用地為公園用地）案計畫書

桃園市政府

民國109年6月

桃園市變更都市計畫審核摘要表

項 目	說 明
都市計畫名稱	變更南坎地區都市計畫(部分蘆竹鄉及龜山鄉地區)細部計畫(部分綠地及人行步道用地為公園用地)案計畫書
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
申請變更都市計畫之機關名稱或土地權利關係人姓名	桃園市政府工務局
本案公開展覽起訖日期	公 開 展 覽 108 年 11 月 12 日起公開展覽 30 天
	說 明 會 108 年 11 月 21 日假蘆竹區公所辦理公開展覽說明會
人民團體對本案之反映意見	詳公民或團體陳情意見綜理表
本案提交各級都市計畫委員會審核結果	市 級 109 年 5 月 1 日桃園市都市計畫委員會第 46 次會議審議通過

目錄

壹、計畫緣起	1
一、計畫緣起.....	1
二、法令依據.....	1
三、計畫位置與範圍.....	2
四、土地權屬.....	5
貳、現行都市計畫及相關計畫	9
一、南崁地區都市計畫.....	9
二、南崁地區都市計畫（部分蘆竹鄉及龜山鄉地區）細部計畫.....	13
三、相關計畫.....	17
參、發展現況分析	25
一、自然環境.....	25
二、基地與周圍環境現況.....	28
三、人口概況.....	32
四、交通現況.....	35
五、南崁溪沿岸公園.....	38
肆、規劃原則與構想	41
一、調整土地使用配置.....	41
二、保持地區完整發展.....	41
三、配合串聯周邊自行車路網系統.....	41
伍、變更理由及內容	43
一、變更理由.....	43
二、變更內容.....	44
陸、實施進度與經費	48
一、用地取得.....	48
二、實施進度.....	48
三、經費來源.....	48
柒、其他	49

附件一 符合都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款認定函

附件二 蘆竹區光明郵局旁綠地用地及人行道用地變更座談會會議資料

附件三 桃園市都市計畫委員會第 46 次會議紀錄

圖目錄

圖 1	計畫位置圖.....	3
圖 2	計畫範圍圖.....	4
圖 3	地籍權屬範圍圖.....	8
圖 4	南崁地區都市計畫示意圖.....	12
圖 5	南崁地區都市計畫（部分蘆竹鄉及龜山鄉地區）細部計畫示意圖 ...	16
圖 6	南崁地區都市計畫捷運綠線示意圖.....	18
圖 7	南崁溪水環境改善計畫位置示意圖.....	22
圖 8	南崁溪流流域範圍.....	26
圖 9	計畫範圍地質圖.....	26
圖 10	斷層位置示意圖.....	27
圖 11	淹水潛勢示意圖.....	27
圖 12	計畫範圍周邊里民集會所和活動中心分布.....	28
圖 13	計畫範圍周邊公園及其他開放空間分布.....	29
圖 14	基地環境現況示意圖.....	30
圖 15	基地環境空照圖.....	31
圖 16	南崁地區都市計畫（部分蘆竹鄉及龜山鄉地區）主要發展地區各里分布圖.....	33
圖 17	基地周圍交通示意圖.....	37
圖 18	南崁溪水岸自行車道路線示意圖.....	38
圖 19	南崁溪沿岸公園分布示意圖.....	40
圖 20	規劃原則示意圖.....	42
圖 21	規劃構想示意圖.....	42
圖 22	本計畫變更內容示意圖.....	45
圖 23	本計畫變更後內容示意圖.....	47

表目錄

表 1	土地權屬一覽表.....	5
表 2	土地權屬資訊綜理表.....	7
表 3	南崁地區都市計畫土地使用計畫面積表.....	10
表 4	南崁地區都市計畫（部分蘆竹鄉及龜山鄉地區）細部計畫土地使用計畫面積表.....	15
表 5	南崁地區都市計畫公共設施需求檢討表.....	20
表 6	內政部「健全地方發展均衡基礎建設計畫」活動中心設置與修繕表.....	24
表 7	南崁地區都市計畫主要發展地區各里近五年人口數.....	32
表 8	南崁地區都市計畫（部分蘆竹鄉及龜山鄉地區）主要發展地區各里人口密度與人均綠地.....	34
表 9	南崁溪沿岸公園綜覽表.....	39
表 10	計畫變更內容綜理表.....	44
表 11	南崁地區都市計畫（部分蘆竹鄉及龜山鄉地區）細部計畫變更前後面積對照表.....	46
表 12	事業及財務計畫表.....	48

壹、計畫緣起

一、計畫緣起

當今生活品質的追求，適度的開放空間提供民眾日常遊憩運動及作為彼此聯絡感情之場所，亦可成為兒童遊戲或環境生態教育之空間，有效增進市民身心健康與活力。此外，良好的開放空間更具備防火、避難及減緩災害發生帶來之衝擊，成為地方公共設施配置不可或缺之場域。

由於桃園市人口快速成長，經檢視南崁地區都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）顯示其公共設施規劃不足。本計畫區周邊多為住宅區，遊憩空間需求大，而鄰近地區僅有 1 處寵物公園和小型兒童遊樂場，因此，實有設置公園之必要。

本計畫範圍已於 107 年 6 月 21 日由桃園市政府工務局辦理「蘆竹區光明郵局旁綠地用地及人行步道用地變更座談會」上，地區民眾皆表示同意將現行計畫之「綠地」及「人行步道用地」變更為「公園用地」，使其使用項目能更加多元，爰此，為打造優質生活環境，提高社區休憩遊樂之目的，串聯周邊自行車路網，提供更加多元娛樂設施以增加民眾使用意願，故本計畫以都市計畫變更方式辦理，協助重大市政之推動。

二、法令依據

本計畫依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款辦理都市計畫個案變更。

三、計畫位置與範圍

本計畫行政區域隸屬桃園市蘆竹區，近龜山區和桃園區，計畫位置大致位於榮興橋以南及南福街東側至南崁溪間。都市計畫屬南崁地區都市計畫（部分蘆竹鄉及龜山鄉）細部計畫之西南側，臨南崁交流道（圖 1）。

計畫範圍以東臨南崁溪、南接農業區及北接河川區所圍之綠地街廓，並為考量出入動線，將西側光明郵局之南側人行步道用地納入計畫範圍，面積約為 0.59 公頃（圖 2）。

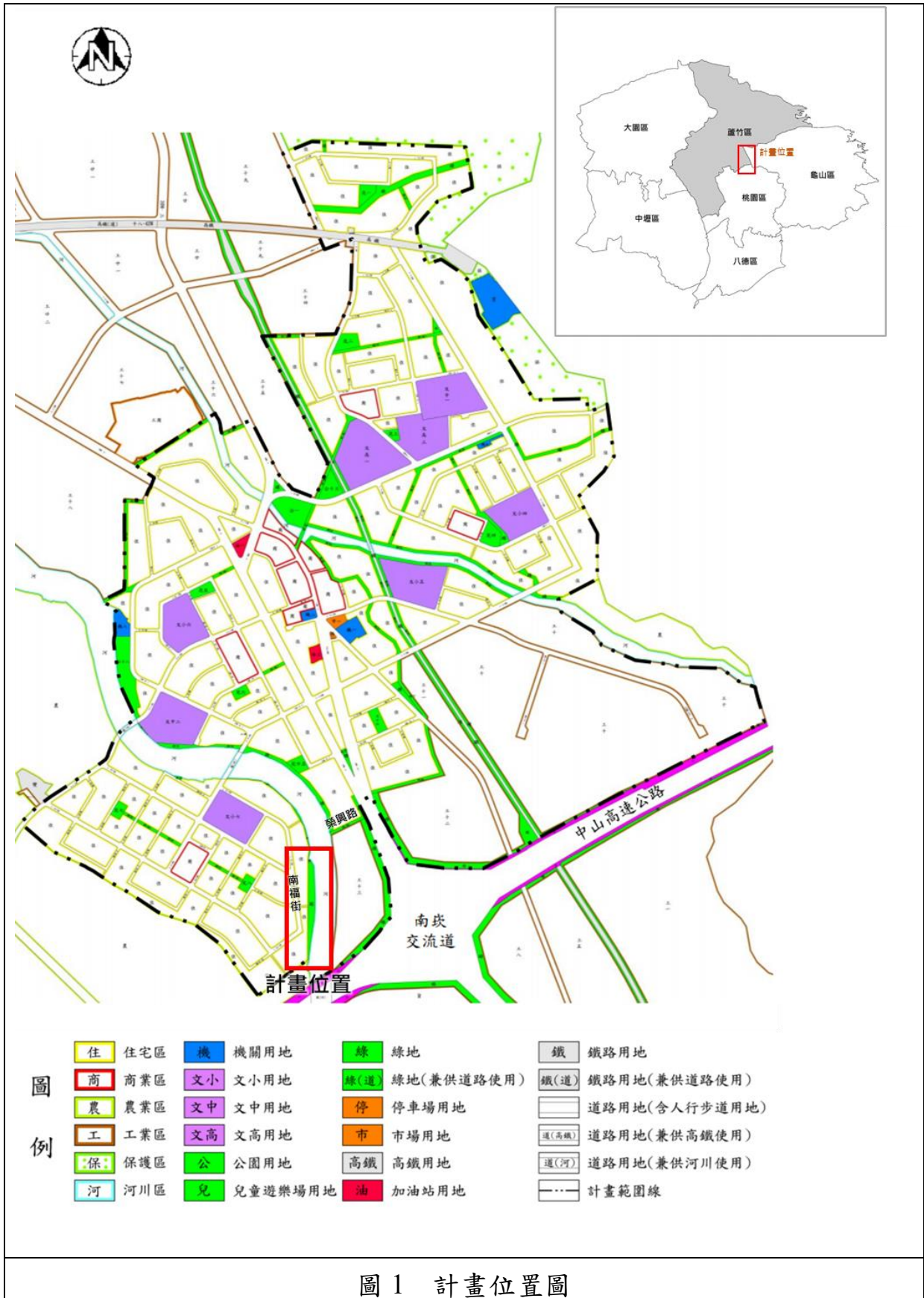


圖 1 計畫位置圖

資料來源：本計畫繪製。



圖 2 計畫範圍圖

資料來源：本計畫繪製。

四、土地權屬

本計畫變更桃園市蘆竹區河底段 602、606 等計 40 筆地號，地籍面積共計約為 0.59 公頃，土地權屬為財政部國有財產署、桃園市政府水務局、桃園市政府養護工程處、桃園市蘆竹區公所及私有土地，後續變更公園完成，公園管理者將為桃園市蘆竹區公所。

表 1 土地權屬一覽表

項次	地段	權屬	地號	分區	土地所有權人/管理者	地籍面積 (平方公尺)	公私有 權屬所 佔土地 比例		
1.	河底段	公私共有	606	綠地	私人	597.76	20.44%		
中華民國財政部國有財產署									
桃園市政府養護工程處									
2.		602	綠地	私有	桃園市政府工務局	601.96			
桃園市政府工務局									
3.		私有	619	綠地	私人	75.90	19.68%		
4.			621	綠地	私人	113.61			
5.			620	綠地	私人	24.42			
6.			621-1	綠地	私人	99.80			
7.			621-2	綠地	私人	97.32			
8.			621-3	綠地	私人	93.77			
9.			621-4	綠地	私人	90.42			
10.			621-5	綠地	私人	86.13			
11.			621-6	綠地	私人	469.93			
12.			641	綠地	私人	0.91			
13.			642	綠地	私人	2.88			
14.			公有	607	綠地	桃園市政府養護工程處		402.07	59.88%
15.				611	綠地	桃園市政府水務局		23.07	
16.		612		綠地	桃園市政府養護工程處	607.15			
17.		613		綠地	桃園市政府養護工程處	316.02			
18.		614		綠地	桃園市政府養護工程處	657.89			
19.		615		綠地	桃園市政府水務局	40.11			
20.		615-5		綠地	桃園市政府水務局	44.47			
21.		617		綠地	桃園市政府水務局	3.39			
22.	618	綠地		桃園市政府水務局	30.98				
23.	622	綠地		桃園市政府養護工程處	181.62				
24.	622-1	綠地		桃園市政府養護工程處	26.03				

項次	地段	權屬	地號	分區	土地所有權人/管理者	地籍面積 (平方公尺)	公私有 權屬所 佔土地 比例
25.			623	綠地	桃園市政府養護工程處 桃園市政府工務局	332.58	
26.			624	綠地	桃園市政府養護工程處	264.99	
27.			624-1	綠地	桃園市政府養護工程處	1.27	
28.			625	綠地	桃園市政府養護工程處	78.05	
29.			632	人行步道用地	桃園市蘆竹區公所	116.55	
30.			802-1	綠地	桃園市政府養護工程處	21.67	
31.			803-1	綠地	桃園市政府養護工程處	10.81	
32.			804-1	綠地	中華民國財政部國有財產署	138.81	
33.			805	綠地	桃園市政府養護工程處	23.36	
34.			806	綠地	桃園市政府養護工程處	46.92	
35.			807	綠地	桃園市政府養護工程處	66.68	
36.			808-1	綠地	桃園市政府養護工程處	22.06	
37.			809-1	綠地	桃園市政府養護工程處	1.19	
38.			811-1	綠地	桃園市政府養護工程處	21.26	
39.			812	綠地	桃園市政府養護工程處	13.44	
40.			813-1	綠地	桃園市政府養護工程處	22.08	
合計						5869.3251	100.00%

資料來源：本計畫彙整。

表 2 土地權屬資訊綜理表

土地權屬		管理單位	面積(平方公尺)	百分比(%)	土地筆數
公有土地		中華民國財政部國有財產署	138.81	2.37	1
		桃園市政府養護工程處	2784.56	47.44	19
		桃園市政府水務局	142.02	2.42	5
		桃園市蘆竹區公所	116.55	1.99	1
		桃園市政府工務局、養護工程處	332.58	5.66	1
		小計	3514.52	59.88	27
私有土地		一般私人	1155.09	19.68	11
公私共有	公有土地	中華民國財政部國有財產署	67.25	1.15	2
		桃園市政府養護工程處	325.03	5.53	
		桃園市政府工務局	551.80	9.40	
		小計	944.08	16.08	
	私有土地	一般私人	255.64	4.36	
		小計	1199.72	20.44	2
合計			5869.33	100.00	40

資料來源：本計畫彙整。

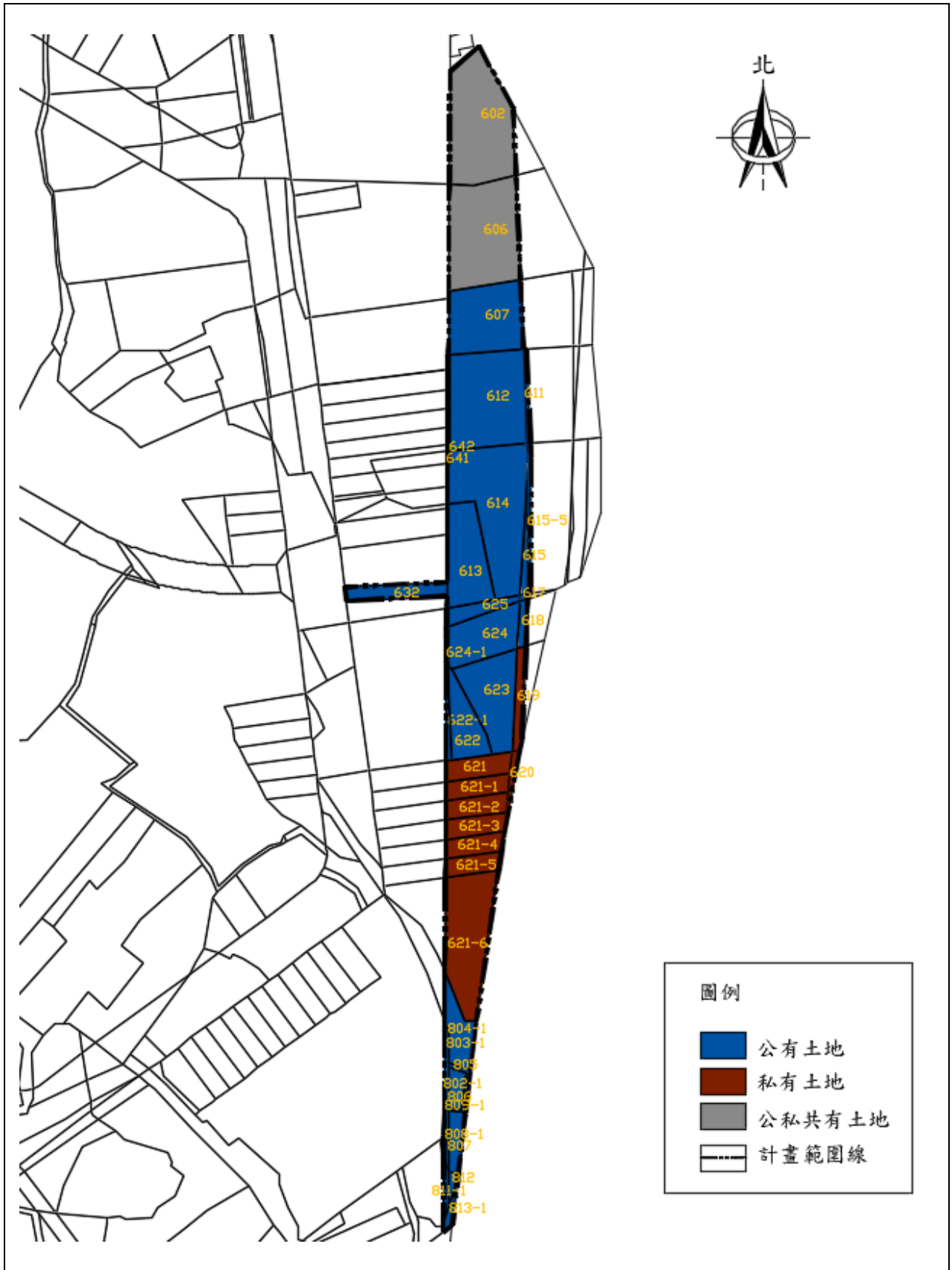


圖 3 地籍權屬範圍圖

資料來源:桃園市蘆竹區地政事務所、本計畫繪製。

貳、現行都市計畫及相關計畫

本計畫位於南崁都市計畫區內，現行計畫分為主要計畫及細部計畫，主要計畫為「南崁地區都市計畫」，細部計畫則為「南崁地區都市計畫（部分蘆竹鄉及龜山鄉）細部計畫」，分述如後。

一、南崁地區都市計畫

(一)實施經過

本計畫於民國 64 年 10 月 3 日公告實施，其後於 73 年 2 月 10 日及 102 年 11 月 22 日分別發布實施第一次及第二次通盤檢討案。

(二)計畫範圍及面積

計畫區橫跨桃園區、龜山區及蘆竹區三個行政區，範圍以里劃分，包含桃園區之中埔里、新埔里全部、西埔里、慈文里、汴洲里、忠義里與會稽里之部分範圍；龜山區之南上里與大坑里之小部分；蘆竹區之內厝、錦興、南崁三里全部與蘆竹、山鼻、五福三里之大部分，大竹里之小部分地區，呈南北向長形，長約 9 公里，寬約 4.5 公里，計畫面積為 3,282.93 公頃。

(三)計畫年期與計畫人口

以民國 110 年為計畫目標年，計畫人口為 280,000 人。

(四)土地使用計畫

計畫劃設住宅區、第一種住宅區、低密度住宅區、商業區、工業區、零星工業區、貨櫃貨運轉運中心區、工商綜合專用區、加油站專用區、畜產專用區、電信專用區、宗教專用區、行政區、文教區、保存區、河川區、河川區（兼供道路使用）、農業區及保護區，面積合計 2,859.92 公頃，佔計畫總面積 87.11%。

(五)公共設施計畫

計畫劃設機關用地、學校用地（文小、文中、文高（職））、公園用地、綠地、藝文展演用地、省立育幼院用地、市場用地、加油站用地、變電所用地、電路鐵塔用地、污水處理場用地、殯儀館用地、墓地、道路用地、道路用地（兼供高速鐵路使用）、道路用地（兼供河川使用）、園道用地、高速公路用地、高速公路用地（兼供河川使用）、鐵路用地、鐵路用地（供高速鐵路使用）、鐵路用地（供高速鐵路兼道路使用）、捷運設施用地、捷運車站用地及捷運車站用地（兼供道路使用）等，面積合計 423.01 公頃，佔計畫總面積 12.89%。

(六)交通系統計畫

包括道路、園道、高速公路、鐵路及捷運等用地。

表 3 南崁地區都市計畫土地使用計畫面積表

項目		面積(公頃)	估計畫面積百分比	佔都市發展用地面積百分比
土地 使用 分區	住宅區	597.00	18.18%	32.02%
	第一種住宅區	20.61	0.63%	1.11%
	低密度住宅區	0.97	0.03%	0.05%
	商業區	39.08	1.19%	2.10%
	工業區	736.05	22.42%	39.48%
	零星工業區	6.50	0.20%	0.35%
	貨櫃貨物轉運中心區	26.58	0.81%	1.43%
	工商綜合專用區	5.00	0.15%	0.27%
	加油站專用區	0.09	0.0027%	0.0048%
	畜產專用區	1.13	0.03%	0.06%
	電信專用區	2.54	0.08%	0.14%
	宗教專用區	0.16	0.0049%	0.01%
	行政區	2.06	0.06%	0.11%
	文教區	2.99	0.09%	0.16%
	保存區	0.40	0.01%	0.02%
	河川區	143.27	4.36%	-
	河川區(兼供道路使用)	0.38	0.01%	0.02%
	農業區	1,206.52	36.75%	-
	保護區	68.60	2.09%	-
	小計	2,859.92	87.11%	77.31%
機關用地	24.12	0.73%	1.29%	

項目		面積(公頃)	佔計畫面積百分比	佔都市發展用地面積百分比	
學校用地	文小	34.18	1.04%	1.83%	
	文中	22.48	0.68%	1.21%	
	文高	13.45	0.41%	0.72%	
	小計	70.12	2.14%	3.76%	
公園用地		15.98	0.49%	0.86%	
綠地		24.45	0.74%	1.31%	
藝文展演用地		5.29	0.16%	0.28%	
省立育幼院用地		1.59	0.05%	0.09%	
市場用地		0.20	0.01%	0.01%	
加油站用地		0.69	0.02%	0.04%	
變電所用地		1.67	0.05%	0.09%	
電路鐵塔用地		0.01	0.0003%	0.005%	
公共設施用地	污水處理場用地		15.39	0.47%	0.83%
	殯儀館用地		0.89	0.03%	0.05%
	墓地		2.70	0.08%	0.14%
	道路用地		214.60	6.54%	11.51%
	道路用地(兼供高速鐵路使用)		*	0.0001%	0.0002%
	道路用地(兼供河川使用)		3.18	0.10%	0.17%
	園道用地		3.66	0.11%	0.20%
	高速公路用地		13.88	0.42%	0.74%
	高速公路用地(兼供河川使用)		0.89	0.03%	0.05%
	鐵路用地		11.51	0.35%	0.62%
	鐵路用地(供高速鐵路使用)		2.99	0.09%	0.16%
	鐵路用地(供高速鐵路兼道路使用)		6.56	0.20%	0.35%
	捷運設施用地		1.71	0.05%	0.09%
	捷運車站用地		0.92	0.03%	0.05%
	捷運車站用地(兼供道路使用)		0.01	0.0003%	0.0005%
	小計		423.01	12.89%	22.69%
	計畫面積合計		3,282.93	100.00%	-
	都市發展用地面積合計		1,864.54	-	100.00%

註：1.表內面積不足 0.01 者以*標示。

2.表內面積僅供參考，實際面積依核定計畫圖實地釘樁分割測量面積為準。

3.都市發展用地面積不包含河川區、農業區及保護區面積。

4.表內資料整理自變更南崁地區都市計畫（第二次通盤檢討）案計畫書，102 年 11 月。

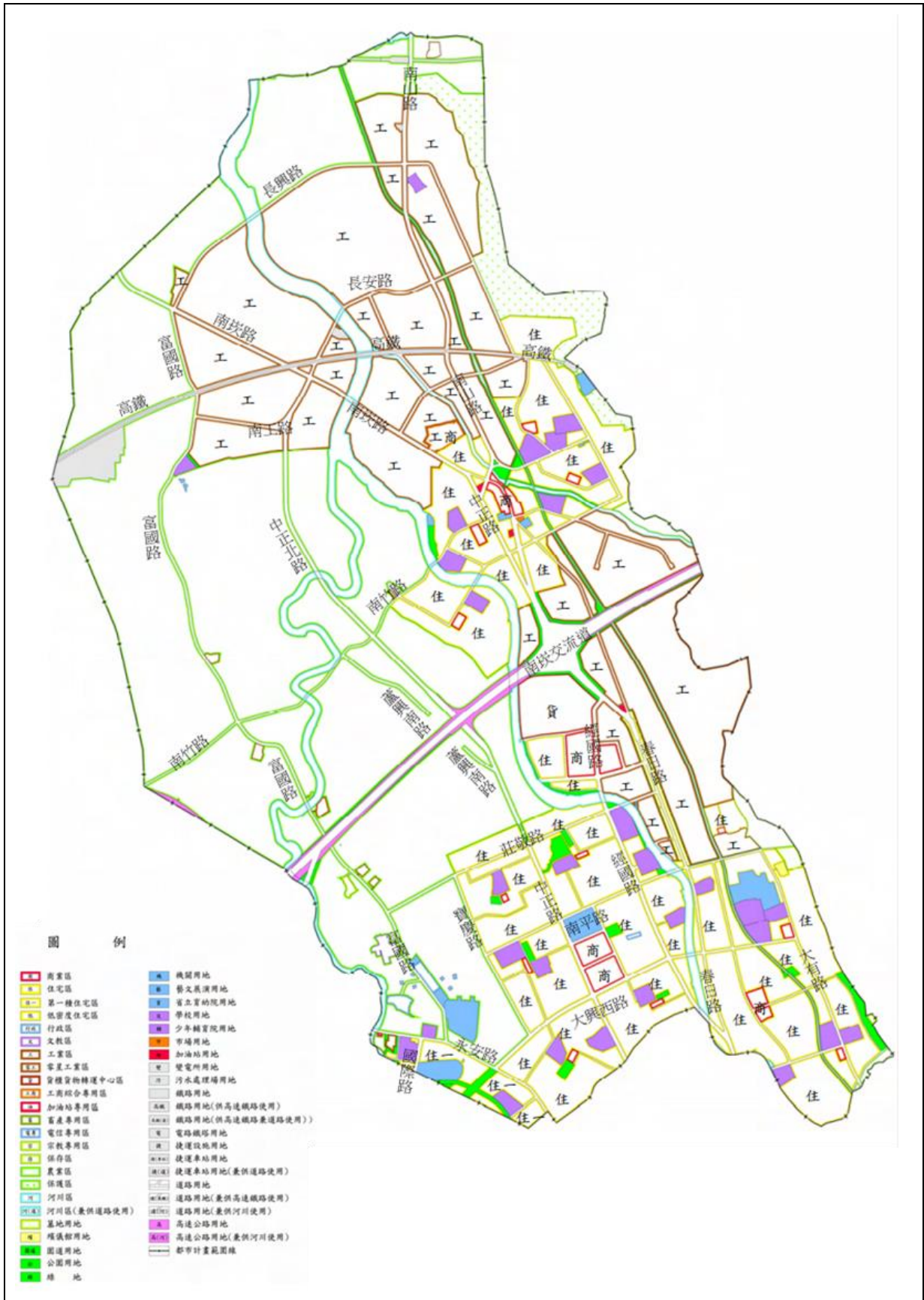


圖 4 南崁地區都市計畫示意圖

資料來源：變更南崁地區都市計畫（第二次通盤檢討）案計畫書，102 年 11 月。

二、南崁地區都市計畫（部分蘆竹鄉及龜山鄉地區）細部計畫

（一）實施經過

「南崁地區都市計畫（部分蘆竹鄉及龜山鄉地區）細部計畫」係原屬「南崁地區都市計畫」之一部分，「南崁地區都市計畫」於辦理第二次通盤檢討時，劃分主要計畫及細部計畫應表明內容分別辦理通盤檢討，本計畫為劃分後之部分細部計畫內容，並於民國 102 年 12 月 18 日公告實施。

（二）計畫範圍及面積

計畫範圍略以蘆竹區公所為中心，東至南崁都市計畫區界線，南以高速公路為界，西以南崁溪及農業區為界，北至「擬定南崁新市鎮都市計畫（高速公路北側地區）工十四至工三十三工業區細部計畫案」之計畫範圍界及保護區止，行政區域包括蘆竹區南崁里、南榮里、南興里、錦興里、錦中里、瓦窯里、羊稠里、五福里及部分龜山區南上里等，計畫面積為 335.83 公頃。

（三）計畫年期

以民國 110 年為計畫目標年，計畫人口為 64,000 人，居住密度約為每公頃 398 人。

（四）土地使用計畫

包括住宅區、商業區、工業區及河川區等分區，面積計 240.75 公頃，佔總面積之 71.69%。

（五）公共設施計畫

現行計畫劃設機關用地、文小用地、文中用地、文高用地、公園用地、兒童遊樂場用地、綠地、綠地（兼供道路使用）、停車場用地、市場用地、加油站用地、高鐵用地、鐵路用地、鐵路用地（兼供道路使用）、道路用地（兼供高速鐵路使用）、道路用地（兼供河川使用）及道路用地（含人行步道）等，面積計 95.08 公頃，佔總面積之 28.31%。

(六)交通系統計畫

包括道路、鐵路及高速鐵路等用地。

(七)土地使用分區管制要點

現行之土地使用分區管制要點條文，共 9 條，摘錄與本案有關之土地使用分區管制要點如下：

條次	內容(摘錄)								
第二點	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表之規定：								
	<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>公共設施用地</td><td>公園用地</td><td>15%</td><td>-</td></tr></tbody></table>	項目	種類	建蔽率	容積率	公共設施用地	公園用地	15%	-
	項目	種類	建蔽率	容積率					
公共設施用地	公園用地	15%	-						
第四點	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。								

表 4 南崁地區都市計畫（部分蘆竹鄉及龜山鄉地區）細部計畫土地使用計畫面積表

項目		現行計畫面積 (公頃)	占計畫總面積百分比	占都市發展面積百分比
土地 使用 分區	住宅區	151.82	45.21%	47.22%
	商業區	6.63	1.97%	2.06%
	工業區	68.01	20.25%	21.15%
	河川區	14.29	4.26%	-
	小計	240.75	71.69%	70.43%
公共 設施 用地	機關用地	1.19	0.35%	0.37%
	文小用地	8.78	2.61%	2.73%
	文中用地	5.34	1.59%	1.66%
	文高用地	5.67	1.69%	1.76%
	公園用地	2.53	0.75%	0.79%
	兒童遊樂場用地	2.58	0.77%	0.80%
	綠地	13.80	4.11%	4.29%
	綠地(兼供道路使用)	1.85	0.55%	0.58%
	停車場用地	0.04	0.01%	0.01%
	市場用地	0.20	0.06%	0.06%
	加油站用地	0.45	0.13%	0.14%
	高鐵用地	0.87	0.26%	0.27%
	鐵路用地	1.73	0.52%	0.54%
	鐵路用地 (兼供道路使用)	0.01	0.00%	0.00%
	道路用地(兼供高速鐵路 使用)	0.003	0.00%	0.00%
道路用地 (兼供河川使用)	0.29	0.09%	0.09%	
道路用地(含人行步道)	49.75	14.81%	15.47%	
小計	95.08	28.31%	29.57%	
計畫面積合計		335.83	100.00%	-
都市發展用地面積合計		321.54	-	100.00%

註：1.表內面積僅供參考，實際面積依核定計畫圖實地釘樁分割測量面積為準。

2.都市發展用地面積不包含河川區面積。

3.表內資料整理自變更南崁地區都市計畫（部分蘆竹鄉及龜山鄉地區）細部計畫（第一次通盤檢討）案計畫書，102年12月。

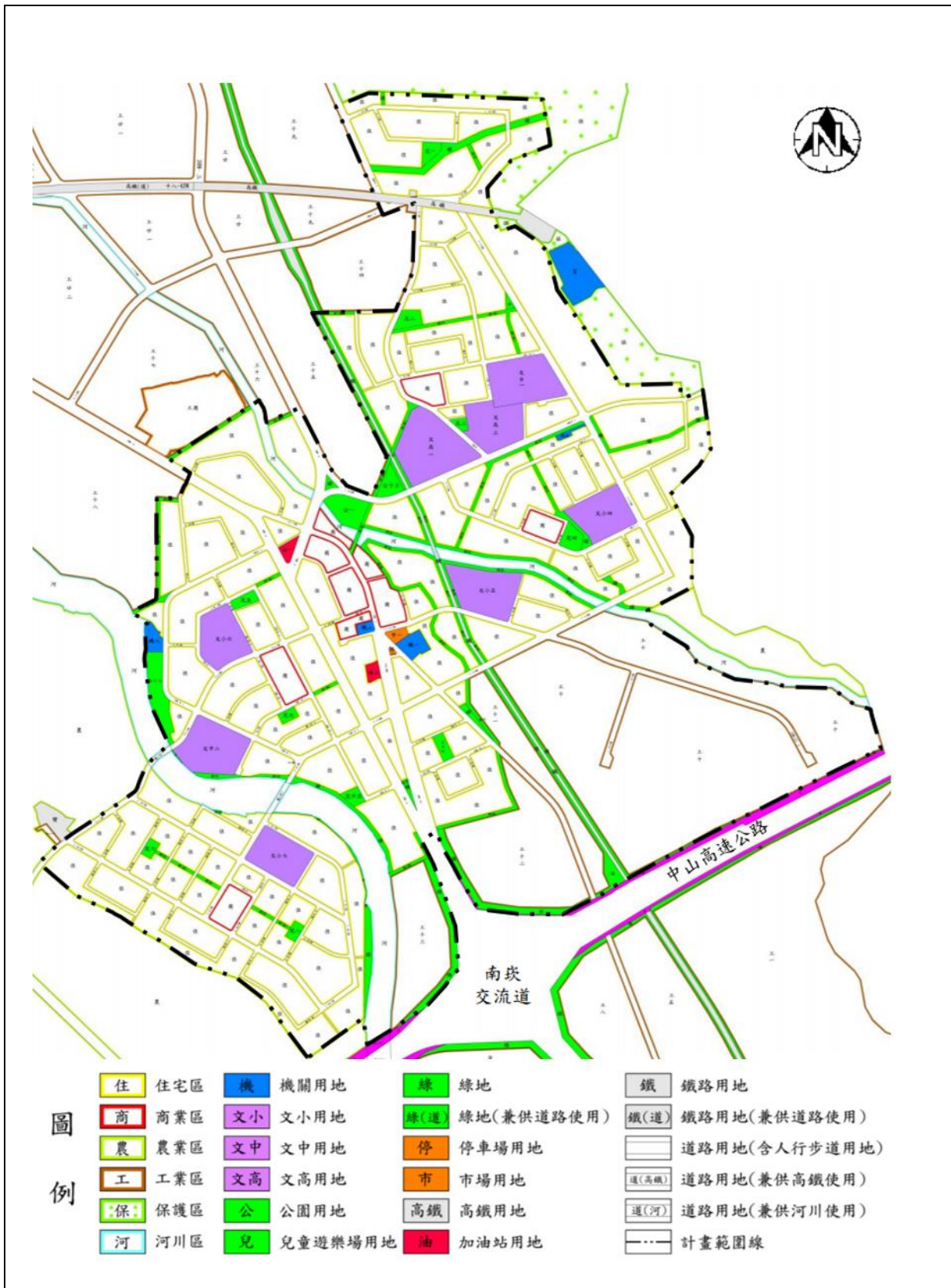


圖 5 南崁地區都市計畫（部分蘆竹鄉及龜山鄉地區）細部計畫示意圖

資料來源：變更南崁地區都市計畫（部分蘆竹鄉及龜山鄉地區）細部計畫（第一次通盤檢討）案計畫書，102年12月。

三、相關計畫

(一)交通計畫-航空城捷運（綠線）

1.計畫緣起及目的

建設捷運綠線與臺鐵、機場捷運線銜接轉乘，串連航空城與桃園市中心，有效提振區域發展，紓解交通壅塞問題。以都市發展及大眾運輸系統整合，並結合沿線都市更新及土地開發效益等因素，共創捷運建設與土地開發之整合效益。

2.捷運 G12 車站 G13 車站說明

G12 車站與 G13 車站，與本計畫位置相近，車站土地現況為空地及農地使用，現行土地使用分區為農業區。其周邊之發展構想與土地開發策略為因應南崁都市計畫區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，並以大眾運輸導向（TOD）理念規劃整體開發區，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。

3.與本計畫之關聯性

捷運綠線貫穿南崁地區都市計畫，行經路線為中正北路，未來將以公共運輸系統提供地區便捷的大眾運輸服務，可和中正路、南竹路銜接，共同紓解地區交通壅塞問題。捷運綠線 G12 與 G13 車站鄰近本案計畫範圍（圖 6），若大眾運輸系統開通後，為南崁地區帶入新發展，可能會增加地區人口壓力，期藉本案公園開闢，為居民增加休閒活動空間。

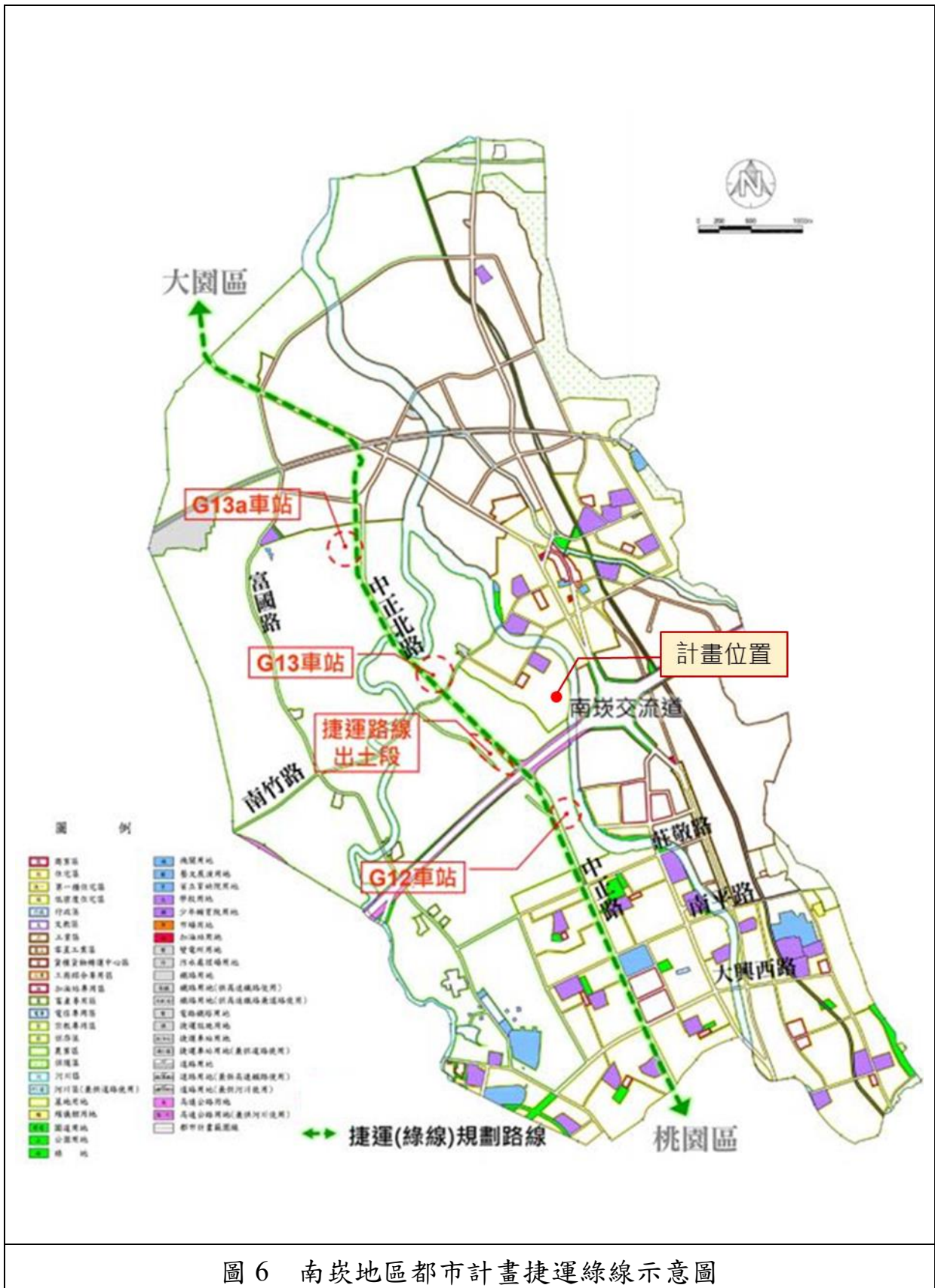


圖 6 南崁地區都市計畫捷運綠線示意圖

資料來源：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）案計畫書。

(二)變更南崁地區都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）

1.計畫緣起與目的

都市計畫公共設施用地係根據人口、土地使用、交通及產業分布預測未來 25 年都市發展需要，選擇適當地點預先劃設公共設施用地；惟民國 81 年以前已發布實施之都市計畫，大多未於都市計畫書表明財務計畫或附帶規定公共設施採區段徵收或市地重劃方式辦理，以致公共設施保留地之取得與開闢若僅透過一般徵收方式辦理，徵收費用所需金額龐大，非政府財政所能負擔。因此透過辦理全市都市計畫公共設施用地專案通盤檢討，藉以解決公共設施用地經劃設保留而長期未取得之問題。

2.檢討範圍

桃園市現行都市計畫除了「林口特定區計畫」、「桃園航空貨運園區暨客運園區（大園南港地區）特定區計畫」以及「高速鐵路桃園車站特定區計畫」不列入專案通盤檢討以外之 30 處都市計畫地區；桃園市有 7 處都市計畫區採主要計畫及細部計畫分離，專案通盤檢討以 30 個主要計畫區及 7 個細部計畫區為檢討範圍。

3.計畫區公共設施需求檢討

經檢討南崁地區都市計畫之公園、體育場所、綠地、廣場及兒童遊樂場等 5 項公共設施用地無法滿足都市計畫法第 45 條之規定（不得少於全部計畫面積 10%）。檢討後之五項公共設施用地面積合計為 78.82 公頃（占計畫區總面積 2.40%），低於全部計畫面積 10%（328.29 公頃）之規定。

表 5 南崁地區都市計畫公共設施需求檢討表

項目	用地劃設標準 檢核總量：284400 人 (計畫區涵蓋 49 里)	面積：公頃		
		用地需求	劃設面積	超過或不足
公園	按閭鄰單位設置，每一計畫處所面積不得小於 0.5 公頃。	24.50	28.23	3.73
	社區公園每一計畫處所最少設置一處，人口在 10 萬人以上，最小面積不少於 0.1 公頃。			
公園、體育場所、綠地、廣場及兒童遊樂場等用地	檢討後之計畫面積不得低於檢討前計畫劃設之面積	78.56	78.82	0.26
	不低於計畫區總面積 10%	328.29		-249.47

資料來源：變更南崁地區都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）計畫書。

4.與本計畫之關聯性

檢視南崁地區都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）之檢討後計畫區公共設施需求，顯示五項公共設施用地劃設面積低於全部計畫面積 10%，不足 249.47 公頃。藉由本計畫之部分人行道用地變更為公園用地以補充不足之公共設施用地。

(三)前瞻基礎建設計畫—南崁溪水環境改善計畫

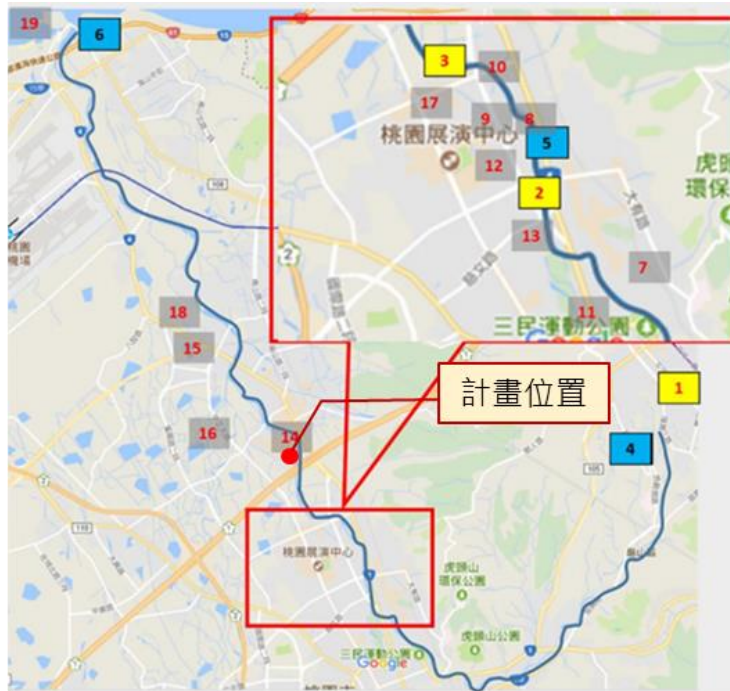
1.計畫內容

桃園市政府水務局以南崁溪整治計畫，針對南崁溪沿岸進行水質淨化、交通建設、基礎建設等相關建設計畫。南崁溪擁有親水綠帶—水岸自行車步道，全長約 21 公里，惟此段自行車步道受經國二號橋及大檜溪橋 2 座橋梁阻隔，爰此規劃「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」，在經國路興建一座印象大橋，連結左右兩岸，新建印象大橋連接上下游既有自行車步道，讓民眾騎單車行經此段不必進入車道中，避免與車爭道情形，減少事故發生。

除此之外，沿線將改建 4 座、新建 1 座橋樑，包括已經完工的水汴頭大橋（桃園區經國路）、竹夢橋（蘆竹區下南崁忠孝西路、南竹路間），改建中的蘆竹忠孝西橋（蘆竹區忠孝西路）、桃園南通橋（桃園區南通路）。除了工業廢水管制外，下水道系統陸續接管中，南崁溪也將設置攔水閘門，配合礫間帶淨水單元，南崁溪的溪水將逐漸恢復乾淨，而水域空間也將產生，成為南崁溪新景觀。

2.與本計畫之關聯

本計畫擬辦理都市計畫變更(部分綠地及人行步道用地變更為公園用地)，水環境改善計畫多處進行南崁溪水岸自行車道斷點修復，為提供民眾更為安全之遊憩環境。南崁溪水岸自行車道南北貫穿本計畫範圍，透過變更為公園用地，配合自行車道規劃相關遊憩設施，提高資源利用效益。



南崁溪近期建設計畫

水與環境

- 1.南崁溪上游水質淨化
- 2.桃園市南崁溪經國二號橋上游至大樟溪橋下游護岸整建暨水域營造(含自行車步道串聯)工程
- 3.南崁溪水汴頭水質淨化現地處理工程

水與安全

- 4.南崁溪上游山坡地成為低衝擊開發(LID)示範區計畫
- 5.南崁溪桃園區天助橋上游至經國二號橋護岸工程
- 6.南崁溪大園區彩虹橋至臺15線堤防暨水防道路工程

其他自辦建設計畫

- 7.桃林鐵路雨水下水道工程
- 8.南通橋改建
- 9.南平國民運動中心
- 10.水汴頭水域環境營造
- 11.東門溪水質淨化
- 12.桃園市圖書總館
- 13.南崁溪經國特區自行車道延伸工程
- 14.忠孝西橋改建
- 15.四號攔河堰改建
- 16.桃園BOT汙水下水道工程
- 17.U-BIKE串聯網
- 18.捷運綠線
- 19.竹圍漁港臨水環境改善計畫

圖 7 南崁溪水環境改善計畫位置示意圖

資料來源：桃園市政府水務局簡報。

(四)前瞻基礎建設計畫—城鄉建設（106年~110年）

1.計畫內容

「前瞻基礎建設計畫」目的在於全面性鋪建國家未來30年發展之根基，除由中央主導之大型計畫，也支持各縣市提出符合地方需求建設主題，希望選擇切合真實需求的建設項目，並彰顯地域風格、創造認同。

該計畫之「城鄉建設」和「水環境建設」一樣，皆為優化生活環境與品質，促進城鄉均衡發展，並以推動10大量點工程，讓全民共享擴大公共投資之效益。其中公共服務據點整備項目中，已整建基層鄉鎮、社區鄰里之公共服務據點，整合長照、托幼、數位學習、社區營造中心等功能，成為地方公共生活之據點。且具體目標為完成955棟公有危險建築(包含社區村里活動中心等)補強或重建，作為公共服務中心及將來災害防救之據點。

2.與本計畫之關聯

依據前瞻計畫公共服務據點之目標顯示，鄰里型之活動中心為地方建設之基礎，為社區發展所需之重要場域，具提升安居之生活環境以及社區活動交流之重要性，本計畫區所在位置之南興里並無里集會、社區活動中心相關場所，可探討設置活動中心之需求。

(五)內政部「健全地方發展均衡基礎建設計畫」（102年~107年）

1.計畫內容

村里集會所活動中心興建，以公有土地或已取得永久使用，並符合使用管制(編訂)為原則，且有下列情形之一者：

- (1)當地並無設置相關集會所活動中心可供使用。
- (2)現有集會所活動中心因損壞，經鑑定有安全疑慮。
- (3)現有集會所活動中心已逾使用年限、老舊或使用狀況不佳，有重建之必要。

(4)興建之地點非屬斷層、土石流及洪水等災害潛勢區；且興建工程具防震、防颱等防災規劃，可確保災害發生時發揮緊急安置災民等防災功能。

表 6 內政部「健全地方發展均衡基礎建設計畫」活動中心設置與修繕表

年度	興建計畫		修繕與改善計畫	
	件數	說明	件數	說明
102 年	3	龜山鄉：大華村集會所、山頂村集會所 龍潭鄉：永興村集會所	3	平鎮市：廣仁里集會所、莊敬里集會所 復興鄉：高義村系統裝設工程
103 年	2	八德區：大福里集會所、茄明里集會所	-	-
104 年	-	-	-	-
105 年	1	八德區：大強里集會所	1	龍潭區：龍潭里活動中心
106 年	6	觀音區：富林、草新聯合里集會所 桃園區：中德市民活動中心、福林市民活動中心 八德區：大福里集會所、大發里集會所、茄明里集會所	-	-
107 年	4	龍潭區：武漢東興市民活動中心暨武漢國小圖書館 楊梅區：紅梅市民活動中心 桃園區：寶興市民活動中心 中壢區：普仁市民活動中心	11	龍潭區：大平里集會所、中興里集會所 楊梅區：豐野里活動中心 鎮興里里集會所 平鎮區：義興里里集會所、平興暨宋屋里集會所、復興暨復旦里集會所 桃園區：同安里集會所、三元忠義里集會所 大園區：圳頭市民活動中心 觀音區：老人會館暨市民活動中心
小計	16	-	15	-

資料來源：桃園市政府民政局、桃園市議會定期會民政局施政報告(節錄)。

2.與本計畫之關聯

檢視健全地方發展均衡基礎建設計畫，自 102 年度起桃園市提報 16 件興建計畫以及 15 件修繕計畫，顯示桃園市內各區域間之活動中心設置與修繕仍有一定之使用需求，其中興建計畫多集中於桃園區、八德區與龍潭區，目前並無針對蘆竹區進行活動中心之興建或修繕計畫，未來可納入評估。

參、發展現況分析

一、自然環境

(一)地形、地勢

南崁地區東陞桃園台地，東與林口台地相接，地形平坦，地勢由南向北傾斜。本計畫區緊鄰南崁溪，計畫區位於桃園台地，地勢大致平坦。

(二)水文

本計畫區屬南崁河流域，南崁溪發源於坪頂台地菜公堂附近之牛角坡，向南流經舊路坑，折向西南經大檜溪及小檜溪之間，會合小檜溪，流經水汫頭，南崁溪會合茄苳溪、大坑溪、坑子溪、至竹圍之南崁港口入海。沿途流經龜山區、桃園區、蘆竹區及大園區。流域面積 214.67 平方公里，幹線長 30.73 公里，主要支流有楓樹坑溪、大檜溪。

經查桃園市水利局水利養護工程科，南崁溪河底段之溪流整治範圍已依地籍線劃設，未劃經本計畫範圍（圖 8）。

(三)地質

根據中央地質調查所資料顯示，本計畫區主要地質構造為沖積層和紅土桃園層，前者為砂、礫石及泥所組成，後者則多了紅土層（圖 9）。台灣北部地區近桃園市之活動斷層主要為湖口斷層和山腳斷層，經圖顯示本計畫區並未鄰近兩斷層帶（圖 10）。

(四)淹水潛勢

本計畫區緊鄰南崁溪，故須注意豪雨是否對本計畫區造成影響。經淹水潛勢模擬，當 24 小時累積降雨量達 650 毫米時，計畫區南側將有 1 至 2 公尺之淹水深度（圖 11）。

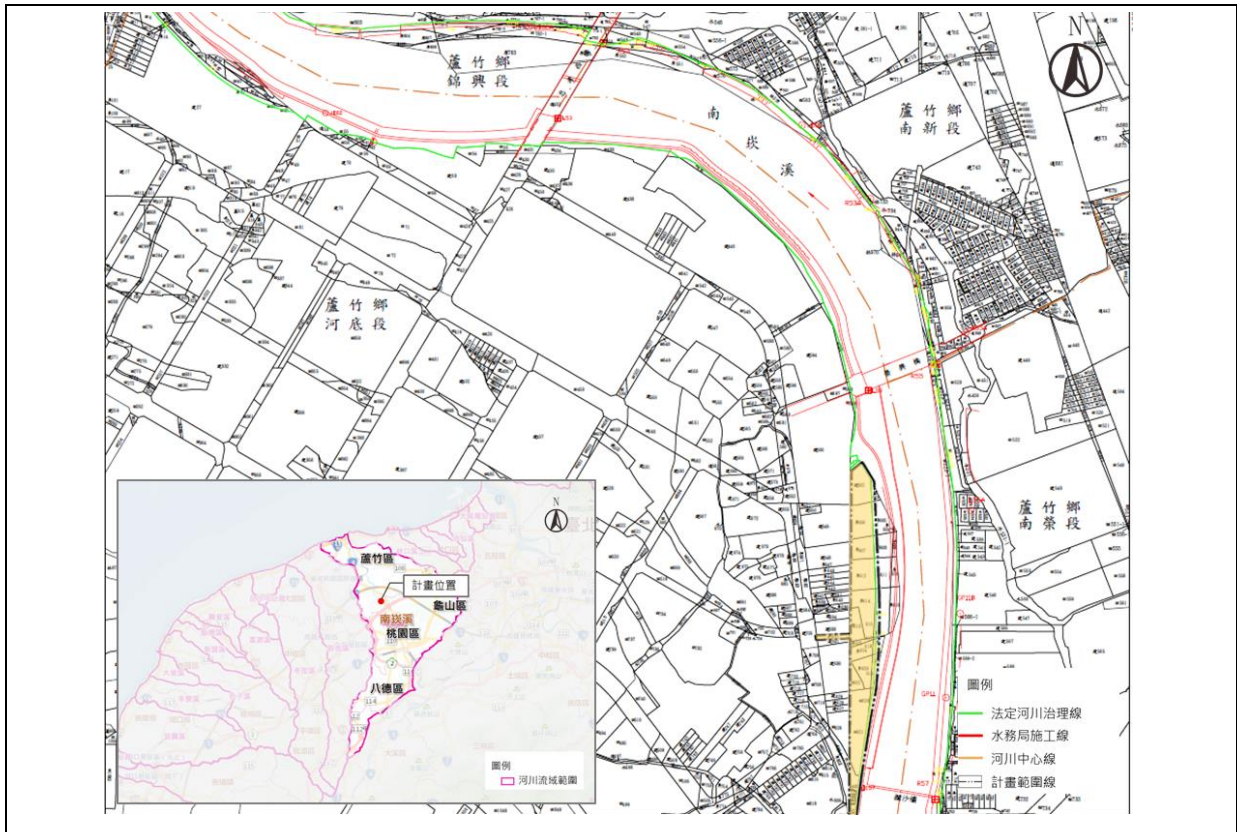


圖 8 南崁溪流域範圍

資料來源：水利地理資訊服務平台、桃園市水利局水利養護工程科。



圖 9 計畫範圍地質圖

資料來源：國土資訊系統自然環境資料庫。



圖 10 斷層位置示意圖

資料來源：國土資訊系統自然環境資料庫。

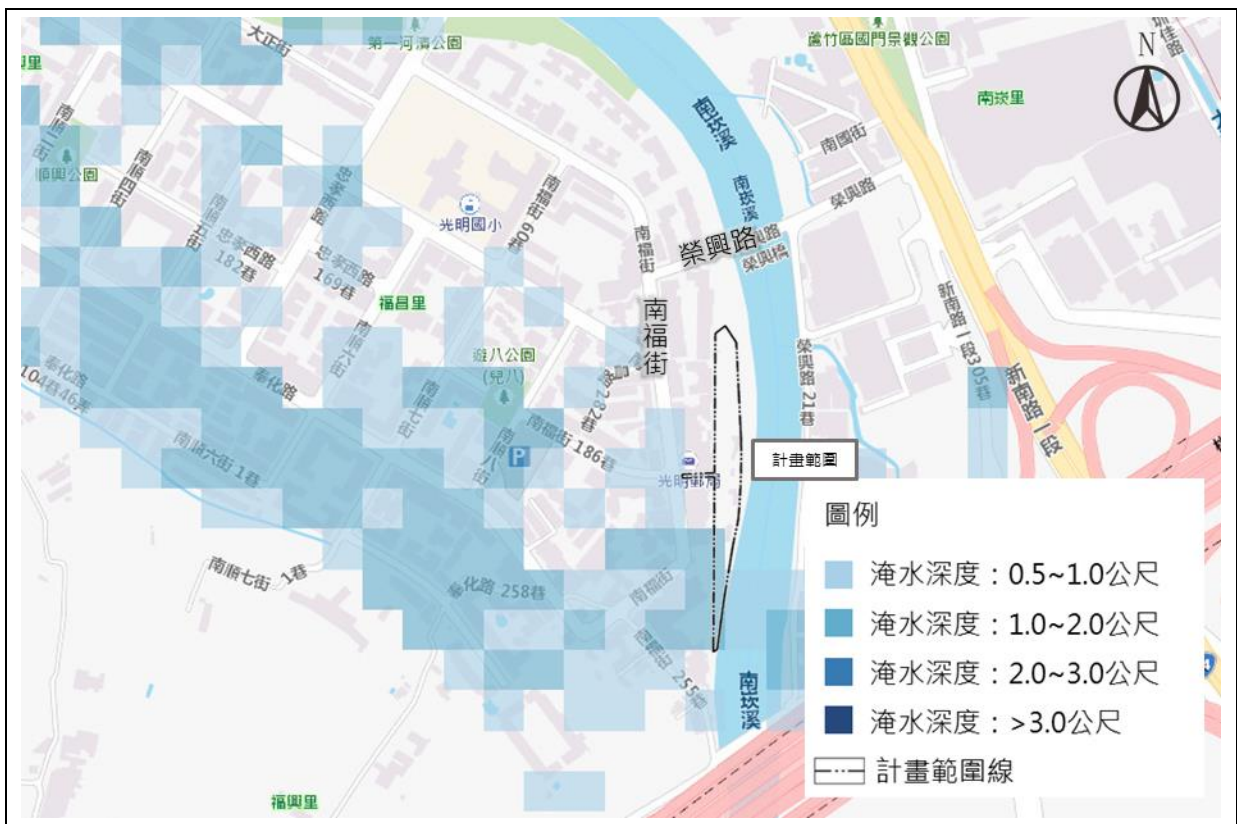


圖 11 淹水潛勢示意圖

資料來源：國家災害防救科技中心災害潛勢地圖圖台。

二、基地與周圍環境現況

(一)基地周圍環境現況

本計畫變更範圍主要為興榮橋、興榮路以南，緊鄰南福街以東之住宅區至南崁溪間所圍之區域。本基地周圍之公共空間有多處里集會所、活動中心及公園綠地。依服務半徑 500 公尺範圍檢視，自桃園市升格後積極建設里民集會所，然本計畫範圍所在之南興里及鄰近之順興里、福昌里及福興里皆無里民集會所，於後續規劃上應納入考量；此外，範圍內除小型兒童遊樂場之遊八公園外，尚有一處蘆竹寵物公園供寵物訓練使用，無其他大型公園場所以服務鄰近之住宅區；計畫範圍周邊亦有國小、國民運動中心及郵局等公共設施，範圍東側為工業區（圖 12、圖 13）。



圖 12 計畫範圍周邊里民集會所和活動中心分布

資料來源：本計畫繪製。

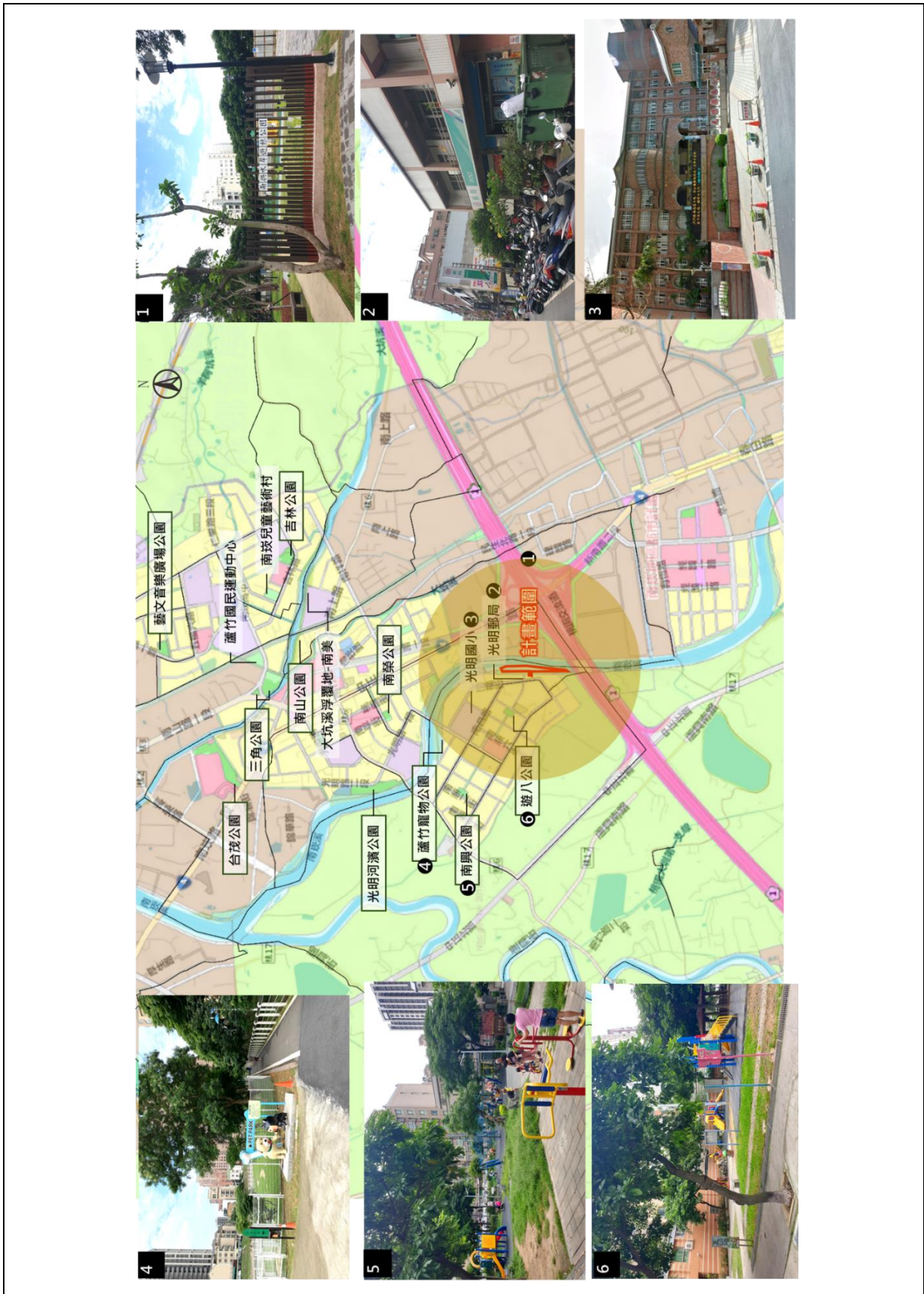
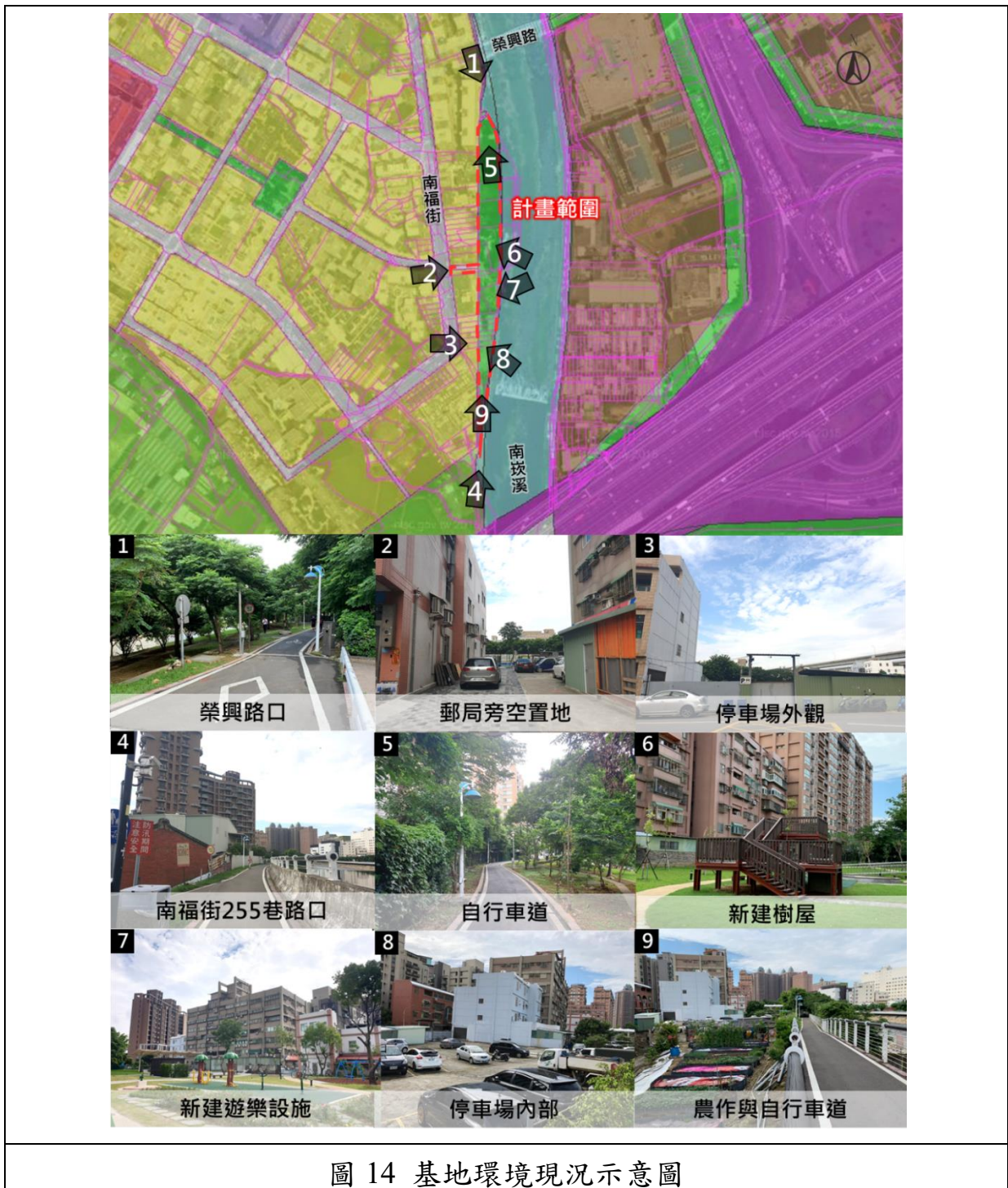


圖 13 計畫範圍周邊公園及其他開放空間分布

資料來源：本計畫繪製。

(二)基地內環境現況

基地南側緊鄰南崁溪與光明郵局，周邊多為住宅區，建築型態以電梯大樓與公寓為主，另有南崁溪水岸自行車道行經，部分土地已興建遊樂相關設施，其他部分為附近民眾種植作物及供停車場使用（圖 14、圖 15）。



資料來源：本計畫繪製。

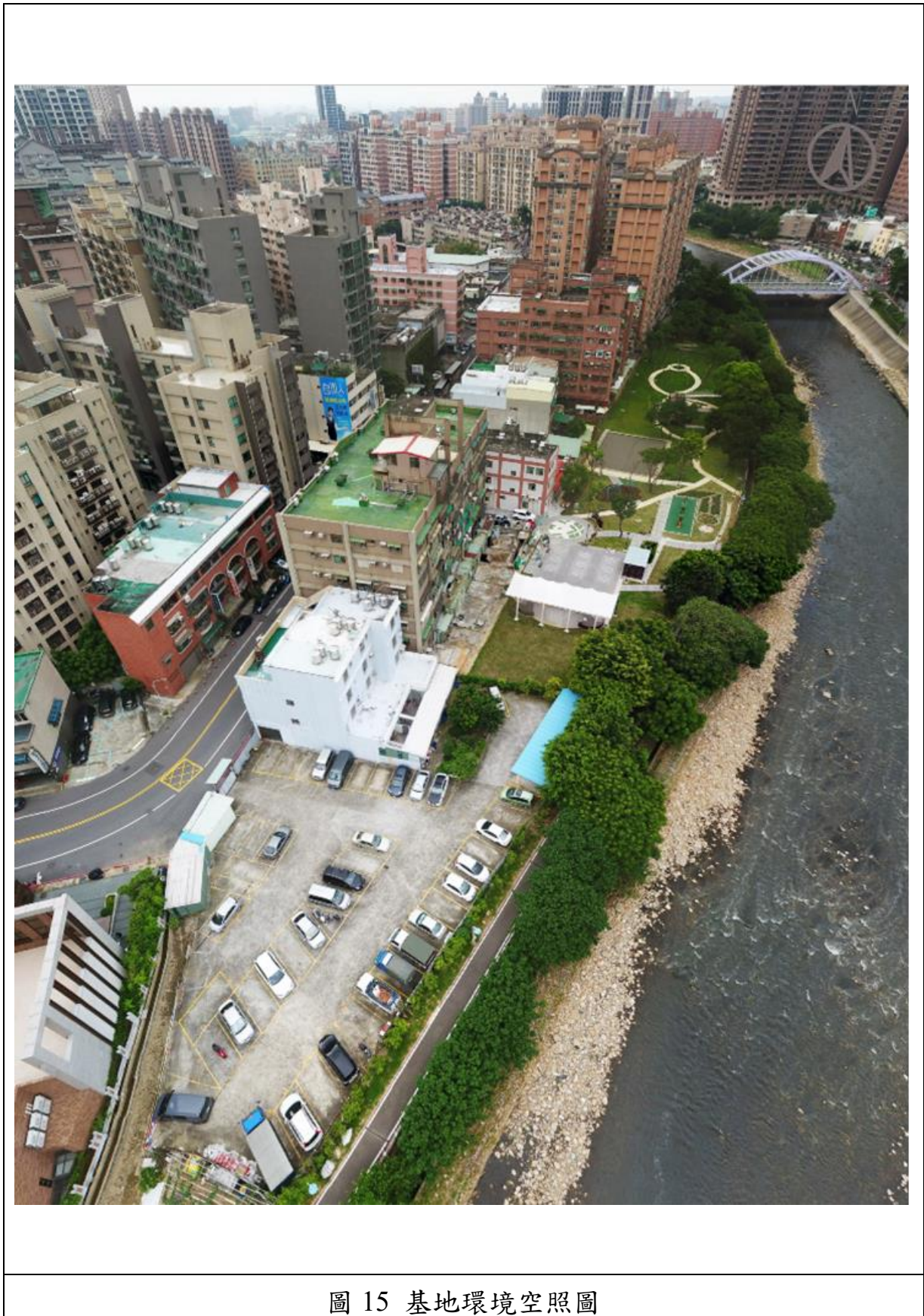


圖 15 基地環境空照圖

資料來源：本計畫拍攝，2019 年 5 月。

三、人口概況

(一)南崁地區都市計畫主要發展地區近五年人口數

檢視南崁地區都市計畫各里分布，本計畫範圍位於南興里，鄰近順興里、福昌里與福興里。綜觀各里近五年的人口概況，南興里人口皆呈現正成長，雖逐年增加量漸緩，但與其他里相比，南興里人口增加數為前四高。

表 7 南崁地區都市計畫主要發展地區各里近五年人口數

區名	里名	103 年		104 年		105 年		106 年		107 年	
		人口數	人口數	成長量	人口數	成長量	人口數	成長量	人口數	成長量	
蘆竹區	南興里	5,887	6,142	255	6,378	236	6,622	244	6,733	111	
	順興里	3,841	4,120	279	4,393	273	4,595	202	4,752	157	
	福昌里	6,108	6,297	189	6,389	92	6,566	177	6,532	-34	
	福興里	9,379	9,706	327	9,896	190	9,982	86	10,137	155	
	南崁里	3,821	3,998	177	4,170	172	4,277	107	4,330	53	
	錦興里	4,617	4,672	55	4,743	71	4,772	29	4,774	2	
	南榮里	3,655	3,781	126	3,821	40	3,871	50	3,912	41	
	錦中里	3,687	3,758	71	3,823	65	3,895	72	3,950	55	
	興榮里	3,422	3,409	-13	3,461	52	3,535	74	3,558	23	
	五福里	2,935	2,983	48	3,054	71	3,017	-37	3,035	18	
	瓦窯里	3,457	3,544	87	3,816	272	3,928	112	3,999	71	
	長壽里	6,765	6,896	131	7,021	125	7,132	111	7,151	19	
	吉祥里	4,162	4,327	165	4,487	160	4,608	121	4,668	60	
	中山里	3,562	3,676	114	3,820	144	3,967	147	4,104	137	
福祿里	3,845	3,909	64	4,007	98	4,127	120	4,147	20		
龜山區	南美里	2,750	2,865	115	2,883	18	2,929	46	2,963	34	

註：1.桃園市於 7 年 3 月公告實施「桃園市轄里編組調整」，位於南崁都市計畫內之福興里一分為二個里，分為福興里與正興里。本計畫將 107 年之兩個里統稱為福興計算人口。

2.上表資料來源為蘆竹區戶政事務所、龜山區戶政事務所。



資料來源：本計畫繪製。

(二)人口密度與人均綠地

以 107 年人口數計算南崁地區都市計畫各里之人口密度，得知本計畫範圍所之南興里人口密度為約 34,005 人/平方公里，與鄰近順興里、福昌里與福興里相比，屬第三高。而本計畫範圍周圍大多為高樓層且高密度建築形態，由此進一步探討此地區之人均公園、綠地面積。

檢視各里之人均綠地，本計畫範圍所在地之南興里人均綠地為 1.26 平方公尺，但其公園為蘆竹寵物公園，主要服務對象為寵物，因此，針對供民眾遊憩使用公園仍有增設之需求。錦中里、錦興里等地之人均綠地較高，每人分別享有約 3.7、2.4 平方公尺，因其範圍內有台茂公園與光明河濱公園等兩處大面積之公園。

表 8 南崁地區都市計畫（部分蘆竹鄉及龜山鄉地區）主要發展地區各里人口密度與人均綠地

區名	里名	107 年 人口數	土地面積 (平方公里)	人口密度(總人 口數/平方公 里)	公園、綠地面積 (平方公尺)		人均綠地面積 (平方公尺/人)
蘆竹 區	南興里	6,733	0.20	34,005	蘆竹寵物公園	8,500	1.26
	順興里	4,752	0.09	54,000	-	-	0.40
	福昌里	6,532	0.10	67,340	遊八公園	1,900	0.29
	福興里	10,137	0.33	30,351	-	-	0.00
	南崁里	4,330	0.81	5,3263	-	-	0.00
	錦興里	4,774	0.32	14,781	光明河濱公園	11,800	2.47
	南榮里	3,912	0.26	15,047	南榮公園	1,800	0.46
	錦中里	3,950	0.61	6,465	台茂公園	14,876	3.77
	興榮里	3,558	0.17	21,434	-	-	0.00
	五福里	3,035	0.23	13,082	-	-	0.00
	瓦窯里	3,999	0.56	7,129	三角公園	9,100	2.28
	長壽里	7,151	0.13	57,208	吉林公園 南崁兒童藝術村	4,100 3,800	1.10
	吉祥里	4,668	0.26	18,306	-	-	0.00
	中山里	4,104	0.07	62,182	-	-	0.00
	福祿里	4,147	0.17	24,833	藝文音樂廣場公 園	3,700	0.89
龜山 區	南美里	2,963	0.38	7,737	大坑溪浮覆地-南 美	1,200	0.41

資料來源：蘆竹區戶政事務所、龜山區戶政事務所、變更南崁地區都市計畫（部分蘆竹鄉及龜山鄉地區）細部計畫（第一次通盤檢討）案計畫書。

四、交通現況

(一)道路系統現況

本計畫範圍北側為計畫區主要聯外道路—榮興路，另榮興橋連接中正路、新南路一段與桃園交流道，可通往蘆竹或桃園方向；榮興路另一端連接南福街，向南延伸至南福街 255 巷為計畫範圍南端；郵局旁人行步道用地則連接南福街與本計畫範圍綠地用地（圖 17）。

1.台 4 省道（中正路、新南路一段）

北起桃園市大園區竹圍，行經台灣桃園國際機場附近、蘆竹區、龜山區、桃園區、八德區以及大溪區，南至桃園市龍潭區石門。中正路、新南路一段為南北向道路，路寬約 30 公尺，配置雙向 6 車道，兩側設有人行步道，道路兩側禁止停車。

2.南竹路二段

南竹路二段道路寬度約 15 公尺，配置雙向 2 車道，道路二側劃設有停車格位、機車格位，往南連接大竹。

3.忠孝西路

忠孝西路為南北向道路，路寬 15 公尺，配置雙向 2 車道，道路二側劃設有停車格位、機車格位，往北行經南崁大橋通往上南崁地區。

4.榮興路

榮興路為東西向道路，往東行經興榮橋可銜接中正路，往西則可銜接南福街，與本計畫基地內之南崁溪自行車道相交。本路段道路寬度 10 公尺，配置雙向 2 車道，南側設有人行步道，道路兩側禁止停車。

5.南福街

南福街為南北向道路，路段北端與榮興路相接，南端與奉化路、南福街 255 巷相接。本路段道路寬度約 15 公尺，雙向共配置 2 車道，道路兩側劃設有停車格位、機車格位。

6.南福街 255 巷

南福街 255 巷為南北向道路，道路路寬約 5-10 公尺，無劃設道路分隔標線，道路兩側部分禁止停車、部分無停車管制。

7.奉化路

奉化路為東西向道路，道路寬度約 15 公尺，往東與南福街相接、往西南竹路二段與相接，雙向共 2 車道，道路兩側劃設有停車格位、機車格位。

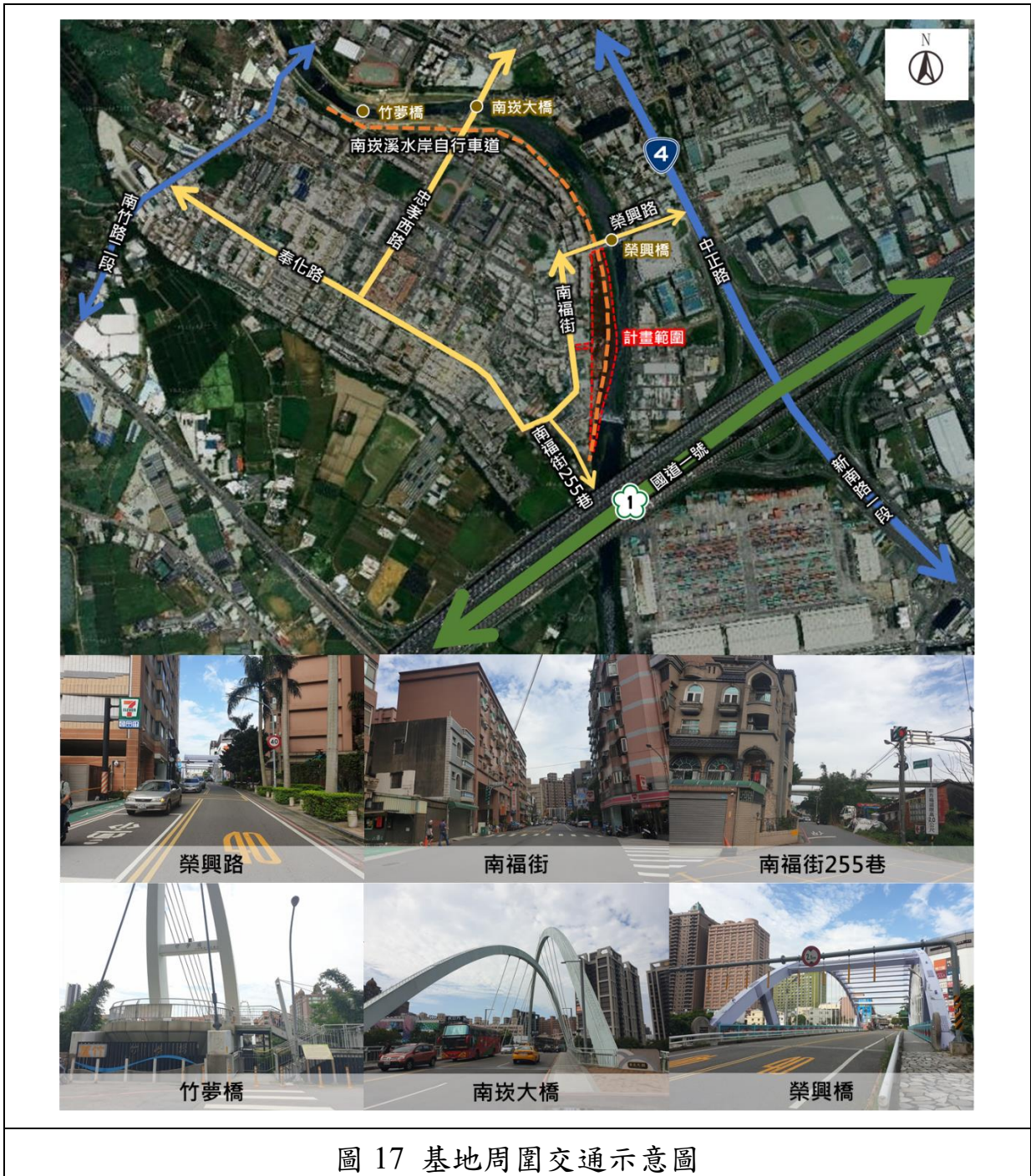


圖 17 基地周圍交通示意圖

資料來源：本計畫繪製。

(二)南崁溪水岸自行車道

南崁溪近年經過整治之後，河岸廣設公園與綠地，串聯龜山、桃園、蘆竹、大園，起點為南崁溪 1 號橋至竹圍漁港，全長約 21 公里。南崁溪水岸自行車道縱貫本計畫南北範圍，主要以自行車道為主（圖 18）。



資料來源：桃園觀光導覽網，本計畫繪製。

五、南崁溪沿岸公園

南崁溪流經龜山、桃園、蘆竹等三個區域，目前河川沿線共有 8 個水岸公園：中正公園、龜山第一河濱公園、桃園第一河濱公園、檜稽河濱公園、寵物示範公園、經國環保公園、蘆竹寵物公園與光明河濱公園，其使用項目與公園特色如下表 9。

表 9 南崁溪沿岸公園綜覽表

名稱	位置	使用項目
中正公園	自強北路旁	湖畔橋、涼亭、步道等設施，以及一巨大烏龜塑像。
龜山第一河濱公園	龜山區同心二路旁	多種球類場地、兒童遊樂區、老人休閒區、軍用除役武器展示。
桃園第一河濱公園	南崁溪順水右岸，從成功橋向下游至天助橋段	大型愛心球、幸福廣場、紅色 LOVE 大型造景、四夜草涼亭、心鎖步道，以及青溪彩虹橋(夜幕投影)。
檜稽河濱公園	桃園區三元街、天助橋旁	沿岸設置草皮、綠帶、休閒步道、自行車道。
寵物示範公園	桃園區民光東路旁	專為寵物設置的爬梯、輪胎圈及獨木橋等遊樂設施，設有清洗設備、狗便垃圾桶(附有塑膠袋)。
經國環保公園	桃園區經國路旁	休閒步道、遊戲輪胎圈、遊戲坡道、飲水設施，以及寵物專屬溜放區與清洗區。
蘆竹寵物公園	南崁大橋下	寵物放跑區、狗便垃圾桶(附有塑膠袋)、休閒步道、自行車道。
光明河濱公園	蘆竹區光明路二段旁	籃球場、符合各年齡層的體健設施，大片草地與富士櫻等景觀。

資料來源：桃園觀光導覽網。



圖 19 南崁溪沿岸公園分布示意圖

資料來源：本計畫繪製。

肆、規劃原則與構想

一、調整土地使用配置

配合蘆竹區公所工程規劃，本計畫屬主要計畫之住宅區，細部計畫之綠地用地及人行步道用地，應進行都市計畫變更為公園用地，以規劃適切之土地使用配套，依據「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」公園用地可作平面多目標使用，可作為兒童遊樂設施、休閒運動設施及其必需之附屬設施，未來公園用地將朝樹屋、多功能大草坪、遊戲區、廣場、森林小徑、自行車道等設施，提供市民休閒及遊憩等功能。

二、保持地區完整發展

為避免計畫範圍劃定之後，相鄰處出現土地使用配置不相符情形，徒增土地管理之困難，故整體應以具完整性及連貫性為原則。

三、配合串聯周邊自行車路網系統

考量自行車路網的連續性，應將新、舊自行車路網妥適銜接，配合周邊相關水岸自行車道計畫，有效串連蘆竹南崁溪自行車道之景觀，增加市民休閒、運動等活動空間，有效發揮公園用地之多目標使用功能。

四、順應民意需求評估建置集會所之可行性

依據「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」公園用地可作之平面多目標項目使用包含集會所、民眾活動中心，檢視計畫區所在里之南興里目前尚無集會所之設置，可考量當地民眾需求，評估建置里集會所。

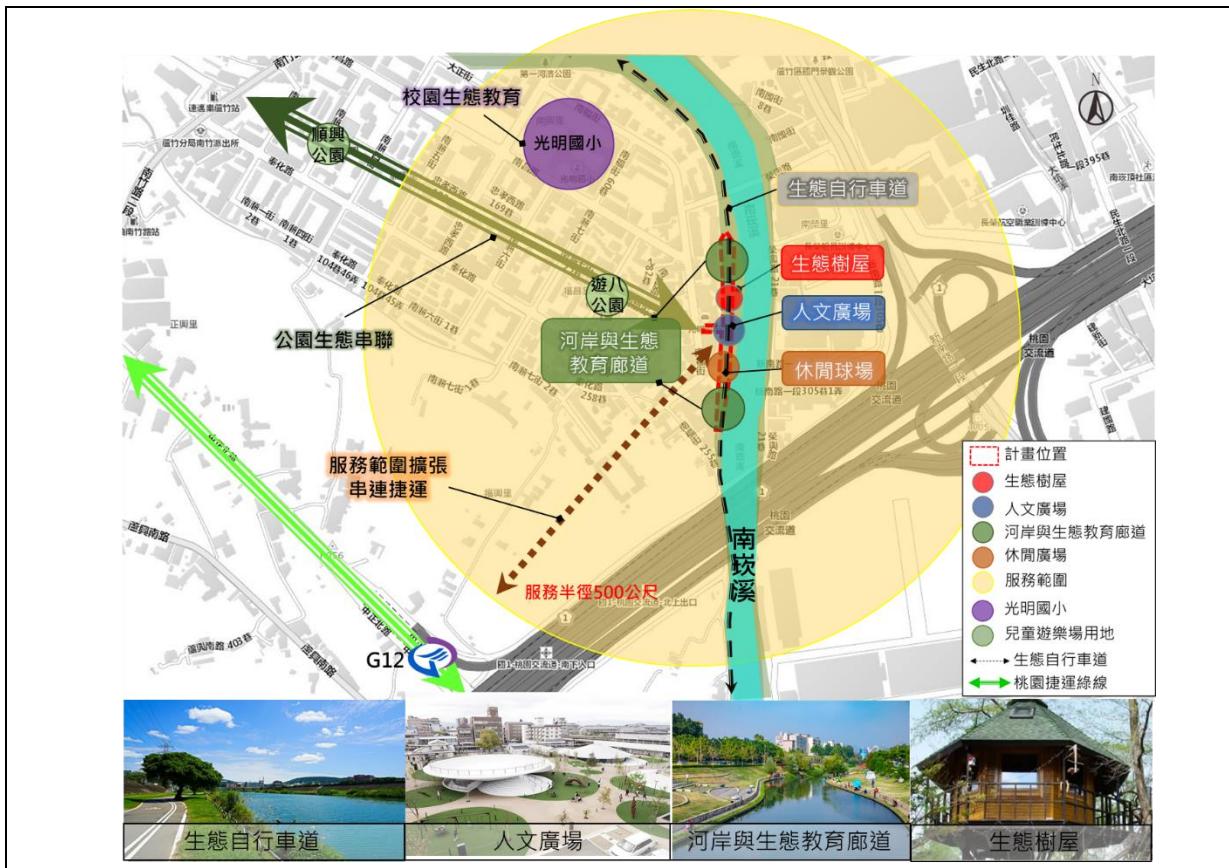


圖 20 規劃原則示意圖

資料來源：本計畫繪製。



圖 21 規劃構想示意圖

資料來源：本計畫繪製。

伍、變更理由及內容

一、變更理由

- (一) 為打造優質休閒環境，以因應民眾生活品質之追求，調整現行都市計畫土地使用配置，使土地得以有效利用。

世界衛生組織建議城市居民應享有每人平均綠地面積 9 平方公尺，然本計畫區所在地之南興里人均綠地為 1.26 平方公尺，且 1 處蘆竹寵物公園主要為寵物設施所使用，故供民眾遊憩使用之公園仍有增設需求，如兒童遊樂設施、休閒運動設施及其必需之附屬設施，爰此，本計畫範圍已於 107 年 6 月 21 日由桃園市政府工務局辦理「蘆竹區光明郵局旁綠地用地及人行步道用地變更座談會」上，地區民眾皆表示同意將現行計畫原為「綠地」及「人行步道用地」變更為「公園用地」，使土地使用項目能更加多元。

- (二) 考量地方之集會所和民眾活動中心等場所之需求，透過變更後之土地使用計畫增設相關設施。

除了上述兒童遊樂設施、休閒運動設施等公園用地使用項目外，檢視計畫區所在地之南興里並無集會所或民眾活動中心之設施，考量當地民意需求保留建置集會所之可能，並依據公園用地平面多目標使用項目規定設置集會所或活動中心相關設施。

- (三) 為配合南崁溪水岸自行車道沿途建設，完善自行車網絡之建置，以增進民眾使用意願。

南崁溪水岸自行車道源於桃園市政府於民國 95 年起推動之南崁溪改造行動計畫，經過整治後，河岸廣設綠地，成為融合自然地景的休閒車道，以公園綠地與造景橋串聯龜山、桃園、蘆竹及大園等行政區。而自行車道縱貫本計畫南北範圍，為完善沿途多元景致和建設，吸引且便於民眾使用，打造優質運動環境以帶動南崁溪水岸自行車道之使用率。

二、變更內容

計畫範圍之公共設施用地原屬綠地和人行步道用地，共計0.59公頃，將變更為公園用地，整理內容如下。

表 10 計畫變更內容綜理表

位置	變更內容				變更理由
	原計畫	面積(公頃)	新計畫	面積(公頃)	
桃園市蘆竹區河底段	綠地用地	0.58	公園用地	0.59	1. 為打造優質休閒環境，以因應民眾生活品質之追求，調整現行都市計畫土地使用配置，使土地得以有效利用。 2. 考量地方之集會所和民眾活動中心等場所之需求，透過變更後之土地使用計畫增設相關設施。 3. 為配合南崁溪水岸自行車道沿途建設，完善自行車網絡之建置，以增進民眾使用意願。
	人行步道用地	0.01			

註：實際面積仍須依據後續變更範圍確立為準。

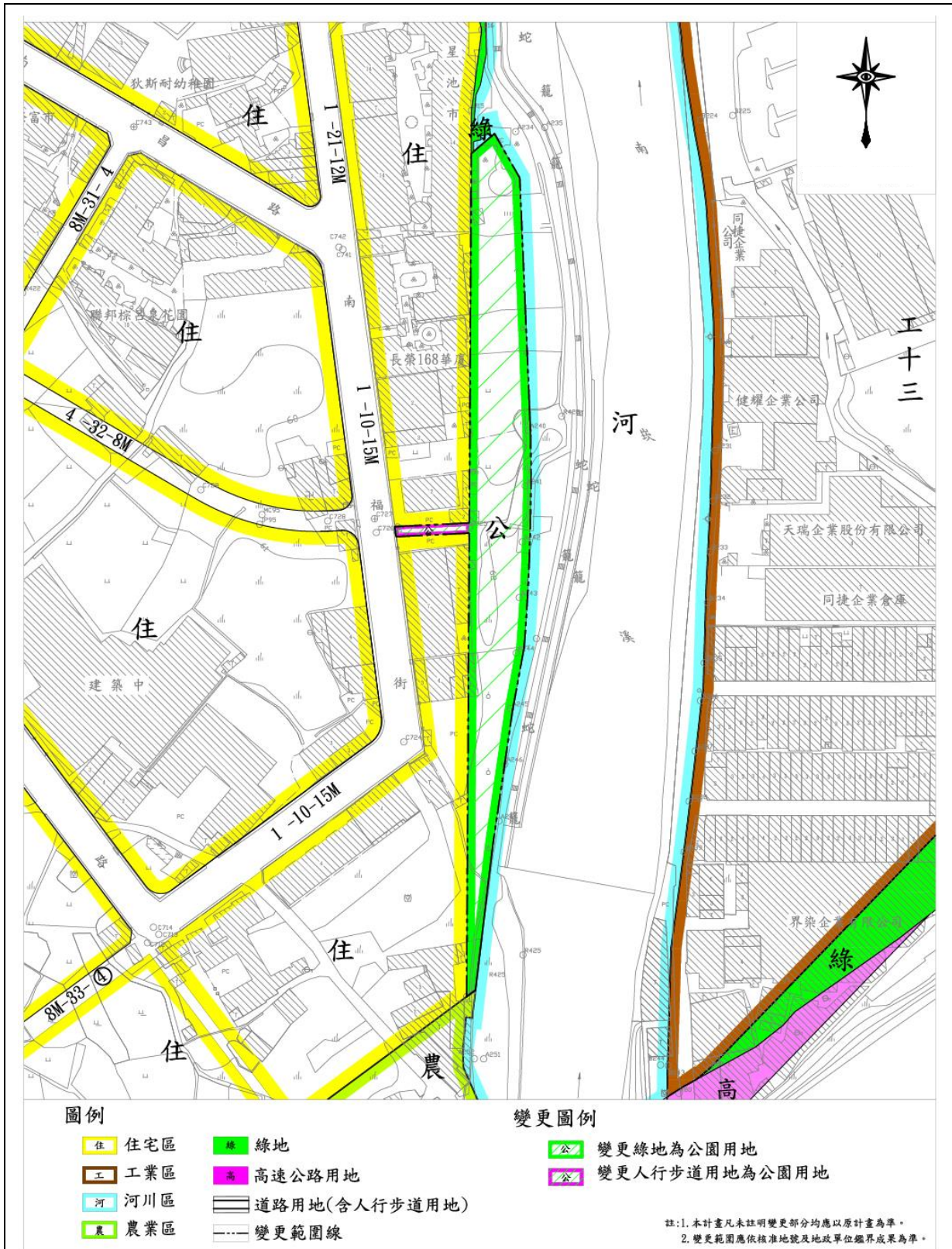


圖 22 本計畫變更內容示意圖

表 11 南崁地區都市計畫（部分蘆竹鄉及龜山鄉地區）細部計畫變更前後面積對照表

項目		本次變更 前面積 (公頃)	本次變 更面積 (公頃)	本案變更後		
				變更後計畫 面積 (公頃)	占計畫總面 積比例	占都市發展 用地比例
土地 使用 分區	住宅區	151.82		151.82	45.21%	47.22%
	商業區	6.63		6.63	1.97%	2.06%
	工業區	68.01		68.01	20.25%	21.15%
	河川區	14.29		14.29	4.26%	-
	小計	240.75		240.75	71.69%	70.43%
公共 設施 用地	機關用地	1.19		1.19	0.35%	0.37%
	文小用地	8.78		8.78	2.61%	2.73%
	文中用地	5.34		5.34	1.59%	1.66%
	文高用地	5.67		5.67	1.69%	1.76%
	公園用地	2.53	+0.59	3.12	0.93%	0.97%
	兒童遊樂場用地	2.58		2.58	0.77%	0.80%
	綠地	13.80	-0.58	13.22	3.94%	4.11%
	綠地(兼供道路使用)	1.85		1.85	0.55%	0.58%
	停車場用地	0.04		0.04	0.01%	0.01%
	市場用地	0.20		0.20	0.06%	0.06%
	加油站用地	0.45		0.45	0.13%	0.14%
	高鐵用地	0.87		0.87	0.26%	0.27%
	鐵路用地	1.73		1.73	0.52%	0.54%
	鐵路用地(兼供道路使用)	0.01		0.01	0.00%	0.00%
	道路用地(兼供高速鐵路 使用)	0.003		0.003	0.00%	0.00%
	道路用地(兼供河川使用)	0.29		0.29	0.09%	0.09%
道路用地(含人行步道)	49.75	-0.01	49.74	14.81%	15.47%	
小計	95.08		95.08	28.31%	29.57%	
計畫面積合計		335.83		335.83	100.00%	-
都市發展用地面積合計		321.54		321.54	-	100.00%

註：1.表內面積僅供參考，實際面積依核定計畫圖實地釘樁分割測量面積為準。

2.都市發展用地面積不包含河川區面積。

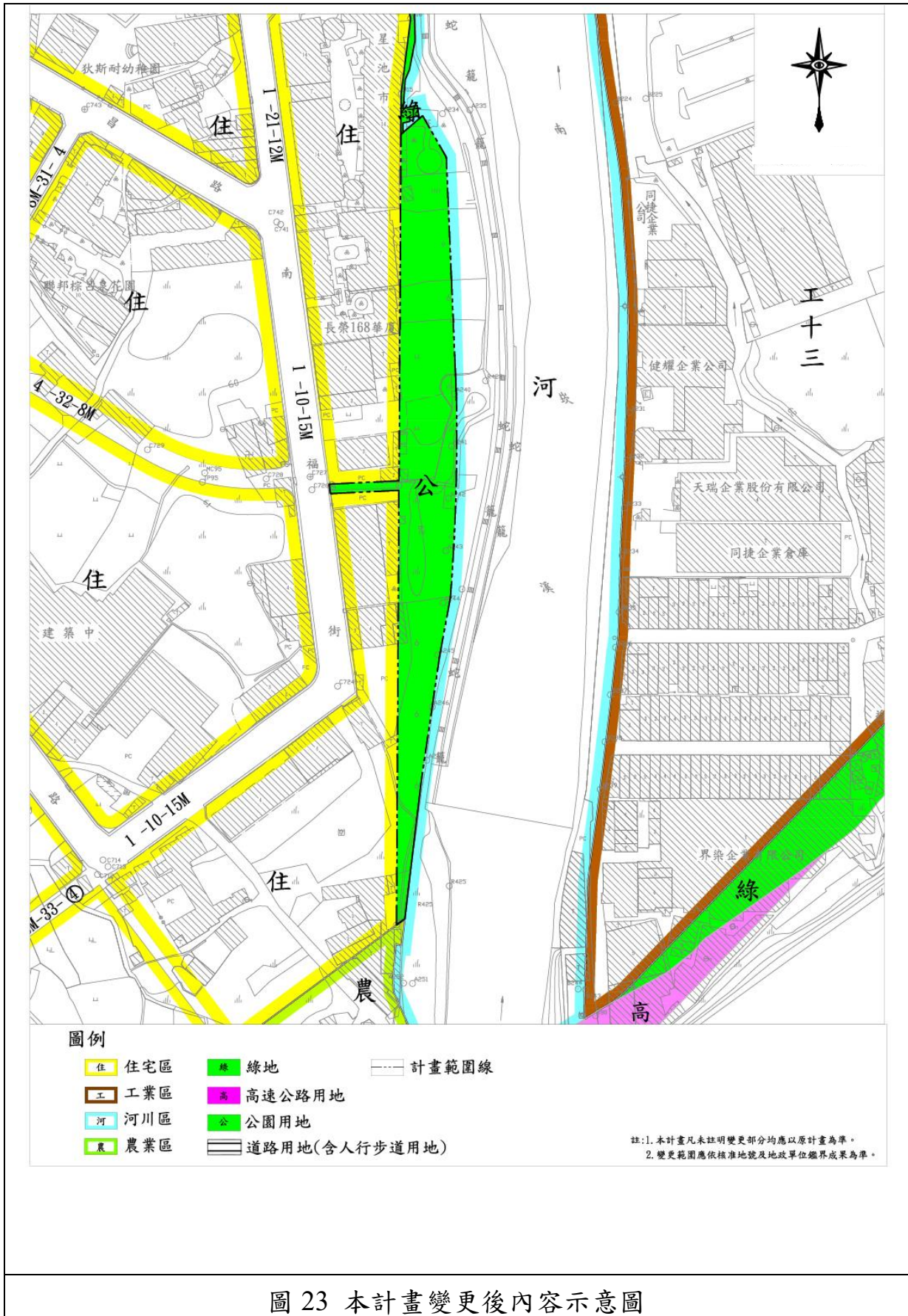


圖 23 本計畫變更後內容示意圖

陸、實施進度與經費

一、用地取得

本計畫範圍內之公有土地由桃園市政府依「各級機關互相撥用公有不動產之有償與無償劃分原則」辦理撥用；私有土地則以一般徵收方式取得，土地徵收補償標準依據「土地徵收條例」第 30 條及相關規定辦理。

二、實施進度

本計畫目標年為民國 111 年。

三、經費來源

由桃園市政府逐年編列土地取得費用和工程費預算支應，預估開發費用約為 1 億 4 仟萬元。

表 12 事業及財務計畫表

項目	權屬性質	面積(公頃)	土地取得方式		開闢經費(萬元)			主辦單位	預定完成期限	經費來源
			徵購	公地撥用	土地取得費用	工程費	合計			
公園用地	公有	0.45		√	2,313	2,846	13,694	桃園市政府	民國 111 年	桃園市政府編列預算
	私有	0.14	√		8,535					

註：1.表內實際面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。

2.表列經費及預定完成期限以實際完成為準。

柒、其他

本次變更計畫書圖未註明變更者皆以原計畫為準。

附件一

符合都市計畫法第 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：吳逸民
電話：03-3322101#6794
電子信箱：10017262@mail.tycg.gov.tw

受文者：本局景觀工程科

發文日期：中華民國108年3月6日
發文字號：府工景字第1080052442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『本市蘆竹區光明郵局旁「綠地用地」及「人行步道用地」變更「公園用地」』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、依據都市計畫法第27條第1項第4款規定辦理。
- 二、依內政部93年1月7日內授營都字第0920091111號函：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)興建重大設施，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，如下：
 - (一)已列入地方政府施政方針、施政計畫之重大設施建設計畫。
 - (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辦理核准輔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條第1項第4款規定辦理都市計畫變更者。
- 三、本案於108年2月22日簽奉市長核定符合都市計畫法第27條第1項第4款「為配合.....直轄市或縣(市)興建之重大設

施」規定，逕予認定符合都市計畫法第27條第1項第4款之規定，請貴局惠予協助辦理相關個案變更作業。

正本：桃園市政府都市發展局
副本：

本案依分層負責規定授權科(組)長、主任執行

附件二

蘆竹區光明郵局旁綠地用地及人行道用地變更座談

會會議資料

抄 本

檔 號：

保存年限：

桃園市政府工務局 開會通知單

受文者：本局景觀工程科

發文日期：中華民國107年6月13日

發文字號：桃工景字第1070022863號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

開會事由：蘆竹區光明郵局旁綠地用地變更座談會

開會時間：中華民國107年6月21日(星期四)下午3時

開會地點：南興里活動中心(蘆竹區南竹路二段二巷31號，桃園市立幼兒園南興分班2樓)

主持人：王總工程司派傑

聯絡人及電話：吳逸民03-3322101#6794

出席者：桃園市議會陳議員麗莉、桃園市議會劉議員勝全、桃園市議會許議員清順、
桃園市議會郭議員麗華、桃園市蘆竹區公所、蘆竹區南興里辦公處

列席者：

副本：

備註：

- 一、依據本局107年5月29日桃工景字第1070020511號開會通知單續辦。
- 二、旨案原訂開會時間因故調整為107年6月21日(星期四)召開，敬請里辦公處通知里民，並多多邀請里民參與。(先行電話通知)

桃園市政府工務局 會議紀錄

壹、會議名稱：蘆竹區光明郵局旁綠地用地及人行道用地變更座談會

貳、會議時間：107年6月21日(星期四)下午3時

參、會議地點：南興里活動中心

肆、主席/主持人：王總工程司派傑

記錄：吳逸民

伍、出席人員：詳簽到冊

陸、業務單位報告：

依據社區里民的需求，希望在光明郵局旁興建集會所，故本局辦理本案土地辦理都市計畫變更時，將一併考量光明郵局旁綠地及人行道用地(河底段632地號)，納入本次土地變更，避免後續集會所申請建築執照時，遭遇無法指定建築線，導致無法興建之情形發生。

柒、會議結論：

本次座談會地方居民皆表示同意辦理蘆竹區光明郵局旁綠地用地變更為「公園用地」和人行道用地變更，後續市府將辦理土地變更事宜。

捌、散會：下午4時45分

座談會照片



桃園市政府工務局會議簽到冊

會議名稱：蘆竹區光明郵局旁綠地用地變更座談會

會議時間：107年6月21日(星期四)下午3時

會議地點：南興里活動中心

主持人：王總工程司派傑 王派傑

記錄：吳逸民

出席人員：

機關(單位)/名稱	職稱	姓名
許議員清順	市議員	許清順
郭議員麗華	秘書	呂榮杉
劉議員勝全	主任	劉勝全 陳太明
陳議員麗莉	秘書	陳忠輝
	總長	陳太明

機關(單位)/名稱	職稱	姓名
桃園市政府工務局 景觀工程科		江英良 吳廷民 莊佩春 許庭維
桃園市蘆竹區公所		魏經權
蘆竹區南興里里辦公室		鄭仁美
	候選人 人	梁坤寶 胡婷欣

桃園市政府工務局會議簽到冊

賴乙音	吳宜荊	鍾宜廷	侯鵬翔
蔡春坊	張鳳美	陳童純	張律琪
林秀英	陳麗卿	周素合	蔡雅秋
蔡哲福	侯雪琴	葉慧	張林美
陳素芳	莊惠卿	陳乃枝	
陳誌慶	張高青	張榮珍	
邱敬文	郭志貞	吳英園	
王詩瑜	邱翊慈	余美姿	
許秀絲	李智惠	張若美	
王麗東	何志喬	陳嘉仁	
鄭戴招洽	柯美香	張蕙嬌	
林陳翠蓮	陳三洋	陳林鑾英	
陳宗仁	李麗香	梁秋慈	
林志晉	郭品貞子	白宛吟	
何順珠	羅碧吟	洪孝春	
曾月嬌	郭文治	黃心琦	

桃園市政府工務局會議簽到冊

馮春香	簡寶秀		
連淑英	鄭阿珠		
陳金裕	黃富山		
林秀燕	何岳喬		
陳慧如	林正明		
黃清林	曾幸滿		
黃夏	黃銀妹		
劉昌榮	王洪丹娥		
劉郭淑琴	王添弄		
蘇月華	顏允興		
林俊庚	連淑貞		
賴雪娥	李之龍		
謝長娥	趙素滄		
蔡亨諭	黃宏貴		
曾淑芳	陳香英		

附件三

桃園市都市計畫委員會第 46 次會議紀錄

桃園市都市計畫委員會第 46 次會議紀錄

壹、時間：109 年 5 月 1 日(星期五)下午 3 時 30 分。

貳、地點：本府 16 樓 1602 會議室。

參、主持人：游主任委員建華

紀錄彙整：張鈺琪

肆、出席委員：(詳會議簽到簿)。

伍、列席單位及人員：(詳會議簽到簿)。

陸、本會第 45 次會議紀錄確認情形：

109 年 4 月 6 日第 45 次會議紀錄尚未函送各委員，提下次會議確認。

柒、討論事項(會議決議如後)

第 1 案：再審議「變更巴陵拉拉山風景特定區主要計畫(第二次通盤檢討)案」

第 2 案：再審議「變更高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫貨物轉運中心細部計畫案」

第 3 案：審議「擬定桃園市桃園區埔子段埔子小段 2039-6 地號及埔子段北門埔子小段 4-34 地號等 23 筆土地都市更新計畫案」

第 4 案：審議「變更南崁地區都市計畫(部分蘆竹鄉及龜山鄉地區)細部計畫(部分綠地及人行步道用地為公園用地)案」

捌、報告事項(會議決議如後)

第 1 案：「變更高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫(興南國中附近地區)細部計畫(第二次通盤檢討)案」暨「變更高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫(雙連坡附近地區)細部計畫(第二次通盤檢討)案」

玖、散會時間：下午 6 時 10 分

第 4 案：審議「變更南崁地區都市計畫（部分蘆竹鄉及龜山鄉地區）細部計畫（部分綠地及人行步道用地為公園用地）案」

說明：

一、辦理緣起：

當今生活品質的追求，適度的開放空間提供民眾日常遊憩運動及作為彼此聯絡感情之場所，亦可成為兒童遊戲或環境生態教育之空間，有效增進市民身心健康與活力。此外，良好的開放空間更具備防火、避難及減緩災害發生帶來之衝擊，成為地方公共設施配置不可或缺之場域。

由於桃園市人口快速成長，經檢視南崁地區都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）顯示其公共設施規劃不足。本計畫區周邊多為住宅區，遊憩空間需求大，而鄰近地區僅有 1 處寵物公園和小型兒童遊樂場，因此，實有設置公園之必要。

本計畫範圍已於 107 年 6 月 21 日由桃園市政府工務局辦理「蘆竹區光明郵局旁綠地用地及人行步道用地變更座談會」上，地區民眾皆表示同意將現行計畫之「綠地」及「人行步道用地」變更為「公園用地」，使其使用項目能更加多元，爰此，為打造優質生活環境，提高社區休憩遊樂之目的，串聯周邊自行車路網，提供更加多元娛樂設施以增加民眾使用意願，故本計畫以都市計畫變更方式辦理，協助重大市政之推動。

二、變更機關：桃園市政府。

三、計畫性質：變更細部計畫。

四、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。

五、變更內容：詳計畫圖及附圖 1。

六、變更位置：詳計畫書及附表 1。

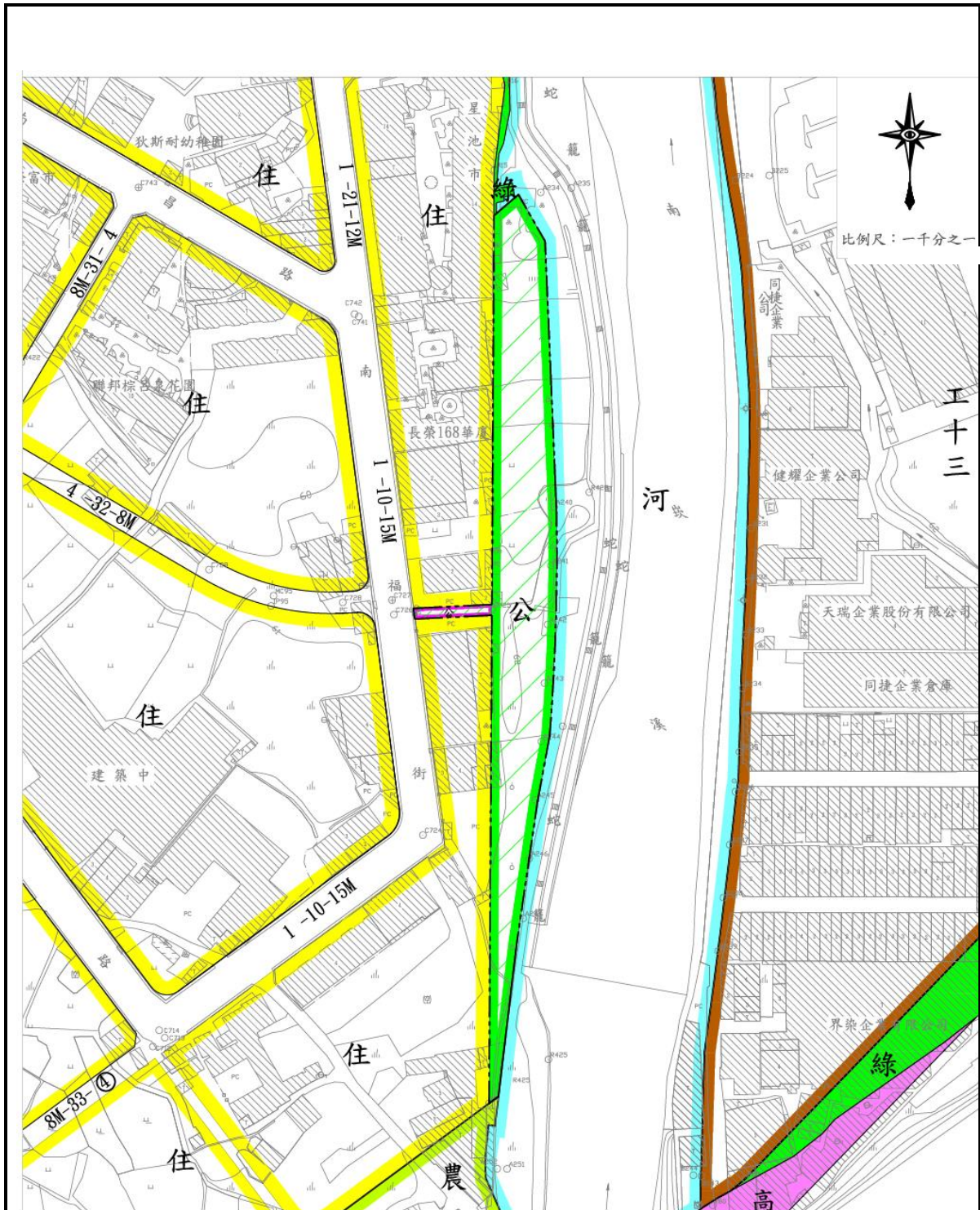
七、辦理歷程：

（一）108 年 11 月 12 日起公告 30 日。

（二）108 年 11 月 21 日假蘆竹區公所辦理公開展覽說明會。

八、公民或團體陳情意見：詳附表 2

決 議：本案修正通過，公民或團體陳情意見決議詳附表 2。



圖例

- 住宅區
- 工業區
- 河川區
- 農業區
- 綠地
- 高速公路用地
- 道路用地(含人行步道用地)
- 變更範圍線

變更圖例

- 變更綠地為公園用地
- 變更人行步道用地為公園用地

註:1. 本計畫凡未註明變更部分均應以原計畫為準。
 2. 變更範圍應依核准地號及地政單位鑑界成果為準。

附圖 1 變更內容示意圖

附表 1 變更內容綜理表

位置	變更內容(公頃)		變更理由
	原計畫	新計畫	
桃園市 蘆竹區 河底段	綠地用地 (0.58) 人行步道用地 (0.01)	公園用地 (0.59)	<ol style="list-style-type: none"> 1. 為打造優質休閒環境，以因應民眾生活品質之追求，調整現行都市計畫土地使用配置，使土地得以有效利用。 2. 考量地方之集會所和民眾活動中心等場所之需求，透過變更後之土地使用計畫增設相關設施。 3. 為配合南崁溪水岸自行車道沿途建設，完善自行車網絡之建置，以增進民眾使用意願。

註：表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。

附表 2 公民或團體陳情意見綜理表

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	市都委會決議
1	徐○模、 徐○培、 徐○旗	河底段 620、 621、 621-1、 621-2、 621-3、 621-4、 621-5、 621-6	<p>1. 不同意綠地變更為公園：承諾不變更地目及非公園使用，以維持所有權人權利。</p> <p>2. 協議價格： 協議價格要依真正市價來協定，過程要公正、公平、合法透明，請市政府人員提出制定價格方法及過程，並且依土地徵收條例第 11 條規定與地主共同協議決定價格。(土地徵收條第 11 條：應由需用土地人依市價與所有權人協議)</p> <p>3. 針對計畫構想示意圖：本計畫書中圖 21 規劃構想示意圖之「停車場」為私人所持有之建地，反對貴局將其列入未來徵收計畫，因計畫書變更理由為：(一)打造優質休閒環境，如兒童遊樂設施，休閒運動設施，及其必須之附屬設施。(二)考量地方之集會所和民眾活動中心等場所需求。(三)為配合南崁溪水岸自行車道沿途建設，完善自行車網絡之建置。</p> <p>反對其理由如下列： (一)光明郵局公園已於 2019.06.28 竣工完成啟用。(二)蘆竹大南興市民活動中心已於 2019.10.18 竣工完成啟用。(三)已完成，完善自行車網絡之建置。因此已無設置停車場規劃之需求。</p>	如需設置停車場之需要，建議以公有地為優先考量。	<p>不予採納，理由如下：</p> <p>1. 依本案現行細部計畫規定，公園相關設施設置不得超過建蔽率 15%，後續本府工務局於公園規劃設計時，請依桃園市公園管理自治條例與桃園市公園綠覆率標準等相關規範辦理。</p> <p>2. 後續於土地取得階段，請工務局依土地徵收相關規定辦理協議價購。</p> <p>3. 有關陳情內容第 3 點為涉及本案計畫範圍外之土地，因無涉本案變更內容，維持現況使用不予討論。</p>

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	市都委會決議
2	財政部國有財產署	河底段 606 地號	案涉本署經管蘆竹區河底段 606、804-1 地號國有土地，本處同意由「綠地用地」變更為「公園用地」，惟前述 606 地號國有土地財產來源為抵稅地，依「各級機關互相撥用公有不動產之有償與無償劃分原則」應為有償撥用，公開展覽之計畫書第 49 頁表 12 事業及財務計畫表上公地撥用土地取得費用 0 應為誤植，爰請貴府更正。		酌予採納，後續請工務局依「各級機關互相撥用公有不動產之有償與無償劃分原則」辦理，並配合最新產權資料修正計畫書，修正後事業及財務計畫表詳附表 4。

附表 3 公展版事業及財務計畫表

項目	權屬性質	面積 (公頃)	土地取得方式		開闢經費(萬元)			主辦單位
			徵收	公地撥用	土地取得費用	工程費	合計	
公園用地	公有	0.39		√	0	2,846	14,719	桃園市政府
	私有	0.20	√		11,873			

附表 4 修正後事業及財務計畫表

項目	權屬性質	面積 (公頃)	土地取得方式		開闢經費(萬元)			主辦單位
			徵收	公地撥用	土地取得費用	工程費	合計	
公園用地	公有	0.45		√	2,313	2,846	13,694	桃園市政府
	私有	0.14	√		8,535			

變 更 南 崁 地 區 都 市 計 畫
（部分蘆竹鄉及龜山鄉地區）細部計畫（部分
綠地及人行步道用地為公園用地）案計畫書

承辦	
主管	

桃園市政府
中華民國 109 年 6 月